

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Lilla Edet Vesten 1:7**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Lilla Edet Vesten 1:7 som består av ett småhus med tillhörande komplementbyggnader.
SYFTE	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv auktion.
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogden
INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.
VÄRDETIDPUNKT	2025-02-19
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-03-26 av Emelie Tisell. Personal från Kronofogdemyndigheten närvarade också under inspektionen. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
VÄRDERINGS- UNDERLAG	Följande uppgifter har varit underlag för värderingen: • Inspektion av värderingsobjektet • Fastighetsägarens information • Utdrag från fastighetsregistret • Ortsprismaterial

- Kartor
- Ritningar

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.

MILJÖBELASTNING

Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Hjärtum inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 450 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 12 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga lantligt. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
Ca 9 km	G	Ca 9 km	Ca 11 km

Energideklaration

Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

Lilla Edet Vesten 1:7

Kommun	Lilla Edet
Adress	Vesten 124, 461 91 Trollhättan
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	2 397 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet
<i>Byggnad</i>	143 000 SEK
<i>Mark</i>	366 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1929

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Vatten saknas Avlopp saknas Det finns en nyinstallerad Ecobox men denna har inte fått godkännande från kommunen vid tillfälle för värderingen. (Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas)
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Finns officiellt servitut, se fastighetsutdrag för information.
<i>Pantbrev</i>	3 st om totalt 1 004 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 397 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av skogsträd.

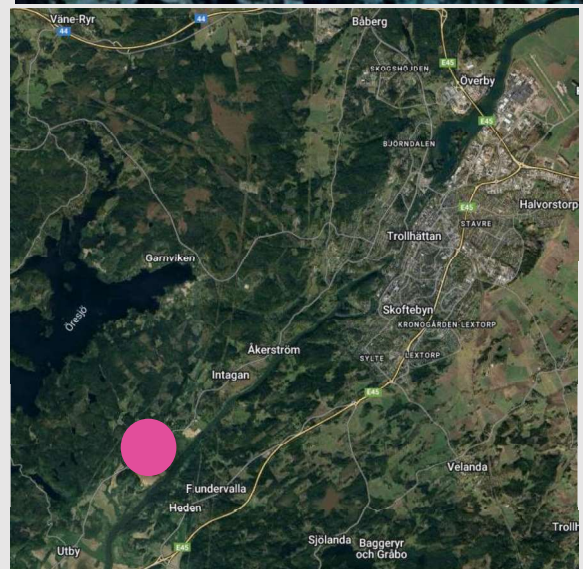
Tomtbeskrivning:

Tomten är en naturtomt belägen i ett lantligt område präglad av jordbrukslandskap och skogspartier. Tomten består huvudsakligen av öppna fält och betesmarker och erbjuder en harmonisk balans mellan öppna ytor och skog.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet är beläget utanför detaljplanelagt område.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

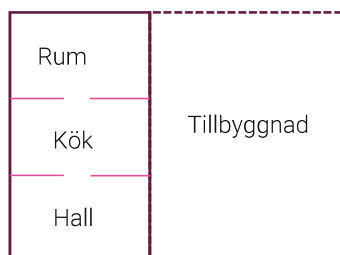
Värderingsobjektet består av en/ett fritidshus i 1,5 plan. Byggnaden har påbörjat en renovering där en tillbyggnad har påbörjats men där endast ramen är uppe. I samband med denna tillbyggnad har taket brutits upp och stått uppe i två år (enligt ägaren). Detta har lett till fuktskador i konstruktionen. I och med renovering har det invändiga taket brutits upp och medfört ett större hål på insidan. Tillbyggnaden har inte fått godkänt bygglov från kommunen.

Med hänsyn till byggnadens dåliga skick beaktas endast fastighetens markvärde.

Den ursprungliga byggnaden har ett mindre allrum/sovrums, kök och en hall.

Invändigt skick och standard bedöms som mycket låg och mycket eftersatt.

På fastigheten finns det en jordkällare, vedbod, ett äldre utedass och förrådsbyggnader.



Ritning upprättad av Croisette. Ritningen är ej skalenlig och avvikelser kan förekomma.

Info om bostaden

Byggår	1929
Byggnadstyp	Friliggande småhus
Boyta	36 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	- m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Krypgrund
Stomme	Timmer
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas i Trä
Yttertak	Tegelpannor Läcker in/delvis borta
Uppvärmningssystem	
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns inte
Försäkring	Finns inte
Övrigt	Huset bör rimligtvis rivas och byggas upp på nytt. Byggnaden har en påbörjad renovering som enligt fastighetsägaren inte är godkänd. Tillbyggnad och rivning av tak är gjord utan att det täckts över, vilket gör att fukt tränger in.

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.

Bedömning

Beaktat att byggandes skick är mycket eftersatt bedöms värdet på fastigheten huvudsakligen utgöra markvärde. Värdebedömningen har därför huvudsakligen bedömts utifrån det, men uppskattning för det restvärde som finns på byggnationen.

3 VÄRDERINGSMETODIK

MARKNADSVÄRDE	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
MARKNADSVÄRDE- BEDÖMNING	Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden. Utifrån resultatet av metoden görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
ORTSPRISMETOD	Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Lilla Edet Vesten 1:7
	Värdetidpunkt	2025-04-03
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall pris per markareal

cirka 400 000– 670 000 kronor

cirka 170 – 280 kr/m² areal

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lilla Edet Vesten 1:7 vid värdetidpunkten till:

400 000 SEK

Fyrahundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-04-23



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Emma I Isell

Civilekonom

Bilagor

- Villkor för värderingsutlåtande
- Fastighetsutdrag

Villkor för värderingsutlåtande

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

Offentliga uppgifter

Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen.

Uppgifter från ägarrepresentant, hyresgäst eller arrendator som inte kan verifieras på annat sätt kan ändå redovisas i beskrivningen eller värderingen och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan exempelvis avse uppgifter om hyra, arrende eller objektets egenskaper som inte kan kontrolleras oberoende genom kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

Beskrivningen av objektet i värdeutlåtandet baseras på en okulär besiktning samt information från offentliga källor, ägare, representanter, hyresgäster eller arrendatorer enligt ovan. Eventuella brister eller fel i beskrivningen ska påtalas för berörd värderingsman innan den exekutiva auktionen.

Underlaget för värdebedömningen baseras på ortsprismaterial, kalkyler och annan relevant information. Om tillräckligt underlag inte kan tillhandahållas, grundas värderingen på värderingsmannens erfarenhet av liknande objekt, med beaktande av befintliga förutsättningar. Bedömningen sker utifrån tillgänglig information, objektets läge, fysiska egenskaper samt dess nuvarande och potentiella intäktsmöjligheter.



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET



LILLA EDET VESTEN 1:7

Aktualitet fastighetsregistret:

1994-11-25 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6e-d6a6-90ec-e040-edf66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

62, LILLA EDET

Övriga noteringar:

Socken: Hjärtum

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 2234, 403 14 GÖTEBORG Kontor: OL20 Tel: 0771-636363

URSPRUNG

LILLA EDET VESTEN 1:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

140773259

Distrikt:

109043,Hjärtum

ADRESS



Adress:

Vesten 124

Populärnamn: Nytorp

Postnr:

461 91

Postort:

Trollhättan

Kommundel:

Hjärtum

AREAL



Totalareal:

2 397 kvm

0,24 ha

Varav land:

2 397 kvm

0,24 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6458053,23

E:

333366,74

X:(RT90)

6462285

Y:

1286028

Gå till:



ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT



Beräknad aktualitet
inskrivningsdelen:

2025-03-24

Senaste ändring för fastigheten:

2025-01-16

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

L94/4596

LAGFART



INTECKNINGAR



Antal inteckningar: 3 st, Summa: 1 004 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 757 000	Belopp:	SEK 76 000	Belopp:	SEK 171 000
Akt:	D-2020-00326557:2 Beviljad	Akt:	D-2021-00380063:1 Beviljad	Akt:	D-2022-00339086:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2020-08-12	Inskrivningsdag:	2021-09-01	Inskrivningsdag:	2022-08-17

ANTECKNINGAR



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-01-15	Utmätning 2025-01-13, 985 378 SEK jämte ränta och kostnader (01-24269-25)	D-2025-00016150:1	Beviljad

AVTALSRÄTTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER



Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	1562-598.2
Officialservitut	1562-598.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Naturvårdsbestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
Vänersborgsviken och Göta Älv Vattenskyddsområde	1440-P2022/4	2025-03-11	Kungälv Stenungsund Lerum Grästorp Lilla Edet Ale Mellerud
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2022-05-16
Laga kraft:	2022 05 16		

MER INFORMATION



Det finns 6 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår:	2024
Taxeringsid:	342445-3
Taxeringsvärde kr:	509 000
Tax.enhet avser:	
LILLA EDET VESTEN 1:7	

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	427373072024	Skatteverkets id:	3011834552024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	366 000	Tax.värde kr:	143 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	366 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	143 000
Riktvärdeområde:	1462900	Riktvärdeområde:	1462900
Areal i kvm:	2 397	Boyta i kvm:	36
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Tot. värdegr. yta i kvm:	36
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Summa standardpoäng:	13
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Vatten:	Saknas.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Saknas.	Nybyggnadsår:	1929
		Värdeår:	1929
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	427373072024 (Skatteverkets id)