

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Ale Utby 3:23**



F-584-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Ale Utby 3:23 som består av ett småhus.
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 försäljning.
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	2025-04-01
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-04-26 av Emelie Tisell. Fastighetsägaren 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 avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Älvängen inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 200 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 1,5 kilometers avstånd.

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

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).

Ale Utby 3:23

Kommun	Ale
Adress	Gamla vägen 3
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 012 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220 Småhusenhet bebyggd
<i>Byggnad</i>	1 746 000 SEK
<i>Mark</i>	1 404 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1951

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp (Enligt taxerade uppgifter)
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	-
<i>Pantbrev</i>	12 st om totalt 1 142 000 SEK

Tomt

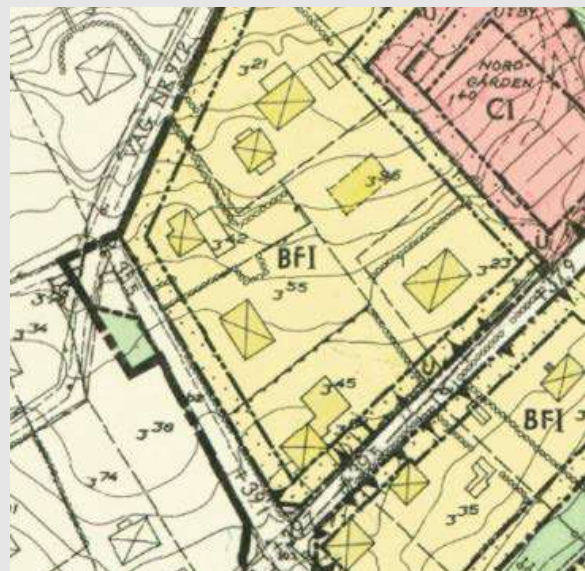
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 012 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och gröntor/trädgård.

Tomten är en mellantomt belägen i ett etablerat bostadsområde med närhet till både natur och centrala delar. Den västra sidan av tomten domineras av bostadsbyggnaden, omgiven av en trädgård med gräsmatta och buskar. Här finns även en uppfart med plats för parkering. Den östra delen består huvudsakligen av en privat trädgårdsyta, inramad av häckar, vilket skapar en avskild atmosfär. Här finns också ett mindre förråd för trädgårdsredskap.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. stadsplan), lagakraftvunnen 1975. Planbestämmelser anger bostadsändamål.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1 plan med källare. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår.

Kök

Köket är från 2002 enligt fastighetsägaren och består av bänkskiva i laminat, kaklade väggar och ljusgröna luckor. Köket är utrustat med kyl, frys, diskmaskin och inbyggd mikrovågsugn och ugn. Kyl och frys är från 2013 enligt fastighetsägaren. Ytskikten utgörs av laminatgolv, tapetserade väggar med bröstpanel och kakel vid bänkskivan. Skicket och standarden bedöms vara av något äldre karaktär men relativt normal och fullt fungerande.

Badrum

Det finns två badrum på värderingsobjektet. Det ena badrummet är helkalklat och är utrustat med dusch. Badrummet har golvvärme och handdukstork. Skicket och standarden bedöms som relativt gott. I det andra badrummet utgörs ytskikten av plastmatta och vårumstapet. Fukt/mögelskador noteras vid duschväggen. Omfattningen bör undersökas av köpare. Skicket och standarden bedöms som äldre och eftersatt i övrigt.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har i huvudsak parkettgolv och vitmålade väggar, samt till viss del, tapetserade väggar. Skicket och standarden bedöms som äldre och eftersatt.

Källare

Källare har både utvändig och invändig ingång. Ytskikten utgörs huvudsakligen av betonggolv och målade väggar i olika färger. Ett av rummen utgörs av parkettgolv och vitmålade väggar.

Övrigt

Skorstenen bedöms undermålig och behöver sannolikt göras om p.g.a. ett takbyte. Enligt fastighetsägaren har detta lett till att det droppat in vatten genom taket. Det finns ett spabad på tomten, det är för Croisette okänt om badet fungerar.

Info om bostaden

Byggår	1951
Byggnadstyp	Villa
Boyta	108 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	99 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Murad källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas energiglas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Bergvärme
Ventilationssystem	Självdug samt fläkt i badrum
Fiber	Finns
Försäkring	Ja
Övrigt	Eldstad
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Takbyte 2023 Fasadbyte 2002 Dränering 2001 Tilläggsisolerat 2002 (Enligt fastighetsägare) Fasadens träpanel ser tillsynes relativt ny ut.

Bilder



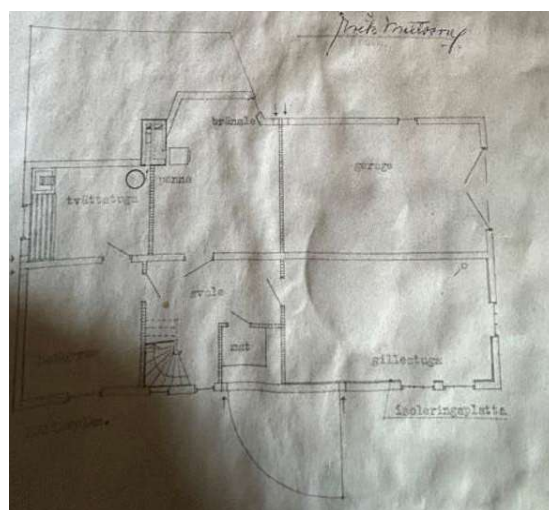
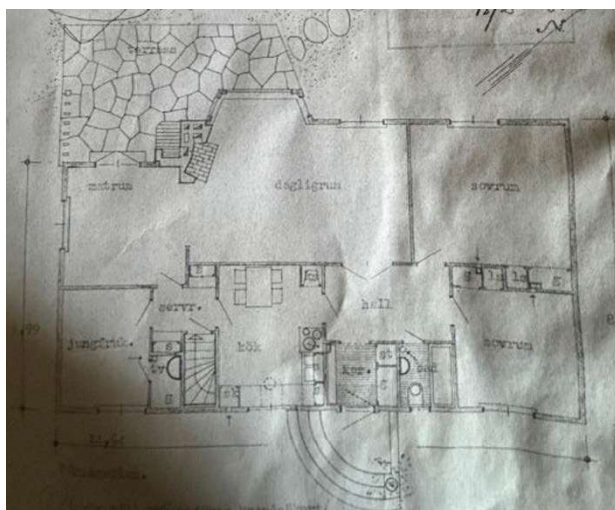
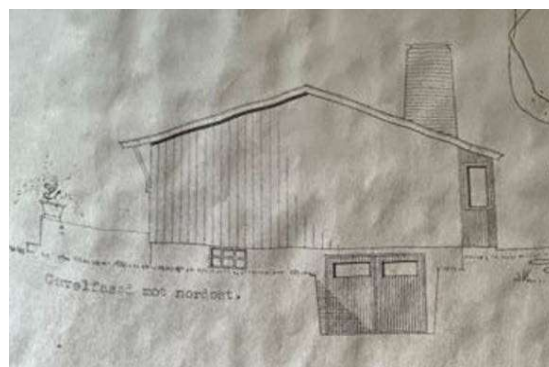
3 VÄRDERINGSMETODIK

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.

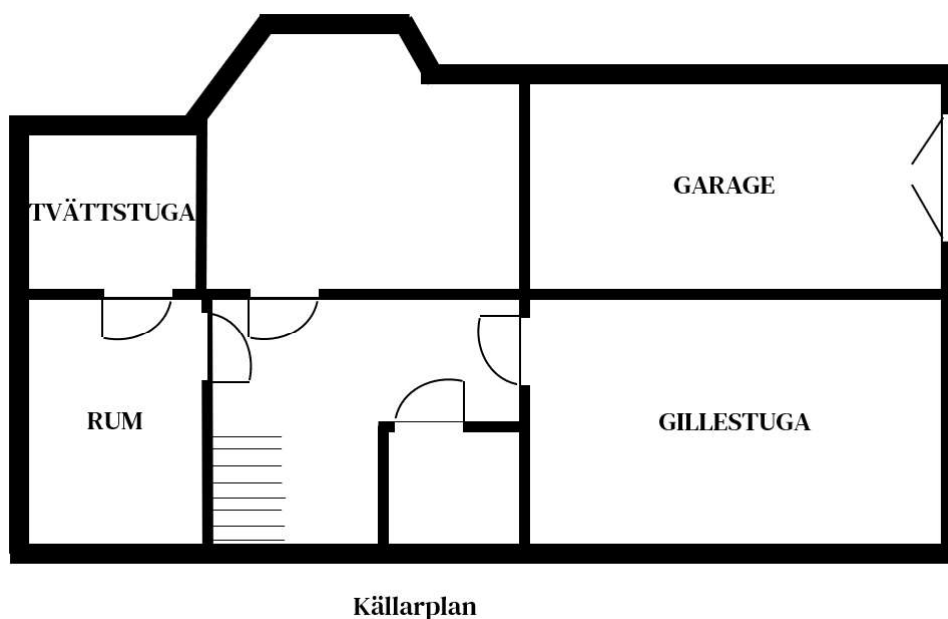
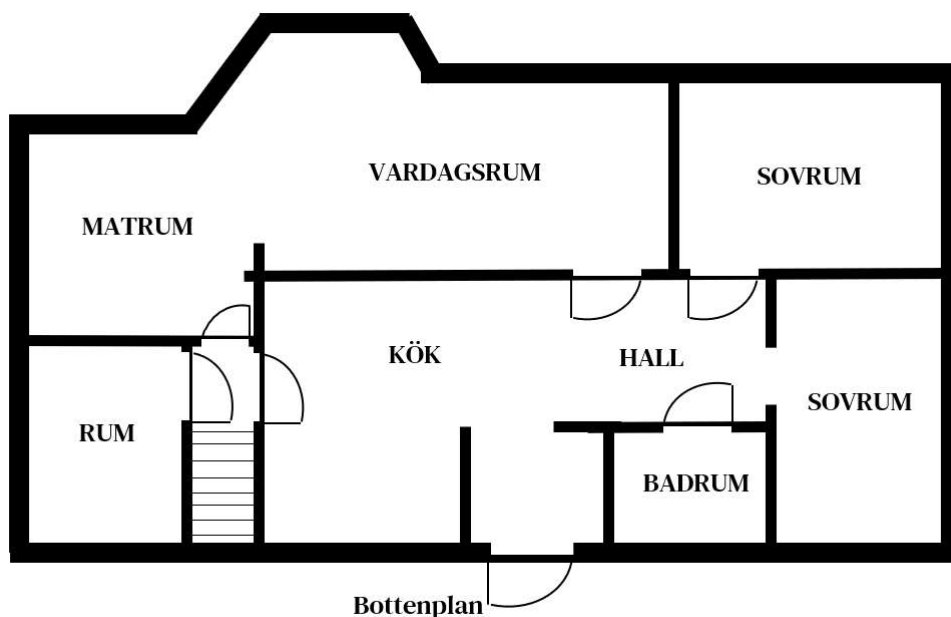
Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärs- och värdetidpunkt.



Bottenplan.

Källarplan.

Av fastighetsägaren erhållna ritningar. Avvikelse kan förekomma. Objektet bör inspekteras på plats.



Till följd av att erhållna erhållna ritningar är av något otydlig karaktär, har en enkel kompletterande uppritning utförts av Croisette, utifrån originalritningarna. Avvikelse kan förekomma. Objektet bör inspekteras på plats.

4 ORTSPRISMETOD

Det finns få köp som bedöms vara direkt jämförbara med värderingsobjektet till följd av dess skick och standard.

Sedan 2019 varierar priserna avseende försäljningar av villor i värderingsobjektets närområde huvudsakligen mellan 25 000 – 50 000 kronor per kvadratmeter BOA. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser sannolikt främst fastigheter inrymmandes äldre byggnader eller byggnader i sämre skick och standard och vice versa för den övre delen av prisintervallet. Utifrån den information som kunnat erhållas av de sålda objekten, bedöms jämförelseobjekten inte vara liknande eftersatt skick som värderingsobjektet. Beaktat värderingsobjektets underhållsbehov bedöms värdet återfinnas strax under det lägre spannet av prisintervallet.

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektens förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan **2 400 000** och **3 000 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 22 000 – 28 000 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Ale Utby 3:23
	Värdetidpunkt	2025-04-01
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 2 400 000– 3 000 000 kronor

cirka 22 000 – 28 000 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Ale Utby 3:23 vid värdetidpunkten till:

2 700 000 SEK Två miljoner sjuhundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:
	Marknadsvärde / m ² boarea 25 000 Marknadsvärde / taxeringsvärde 0,86

Göteborg 2025-04-01



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare



Emelie Tisell

Civilekonom



Edward Moding

B.Sc. Fastighetsvetenskap
B.Sc. Företagsekonomi

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- 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



ALE UTBY 3:23

Aktualitet fastighetsregistret:

1992-11-13 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6b-471f-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

40, ALE

Övriga noteringar:

Socken: Starrkärr

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-STARRKÄRR UTBY SKATTEGÅRDEN 3:23

Omregistreringsdatum:

1987-02-11

Akt:

1582-230

URSPRUNG

ALE UTBY 3:12

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

140539856

Distrikt:

107134, Starrkärr

ADRESS



Adress:

Gamla vägen 3

Postnr:

446 32

Postort:

Älvängen

Kommundel:

Älvängen

AREAL



Totalareal:

1 012 kvm

0,10 ha

Varav land:

1 012 kvm

0,10 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6427467,16

E:

329844,65

X:(RT90)

6431724

Y:

1282138

Gå till:



ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:

Fastighetsreglering

Avsöndring

Datum:

1992-11-13

1917-08-03

Akt:

1521-652

15-STA-AVS320

Fastighetsrättsliga:

Fastighetsreglering

Datum:

1976-01-30

Akt:

15-STA-1984

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:	2025-01-20
Inskrivningskontor			
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Uddevalla	761 80 NORRTÄLJE	Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

L76/496, L91/1625, L76/495, I82/1939, I89/9222, I91/10737, I92/5681, I94/3728, I94/3729, I94/3730, I94/3731, I94/2955, Ö97/1786, L91/2425, L01/22799, L01/22800

LAGFART



INTECKNINGAR



Antal inteckningar: 12 st, Summa: 1 142 000

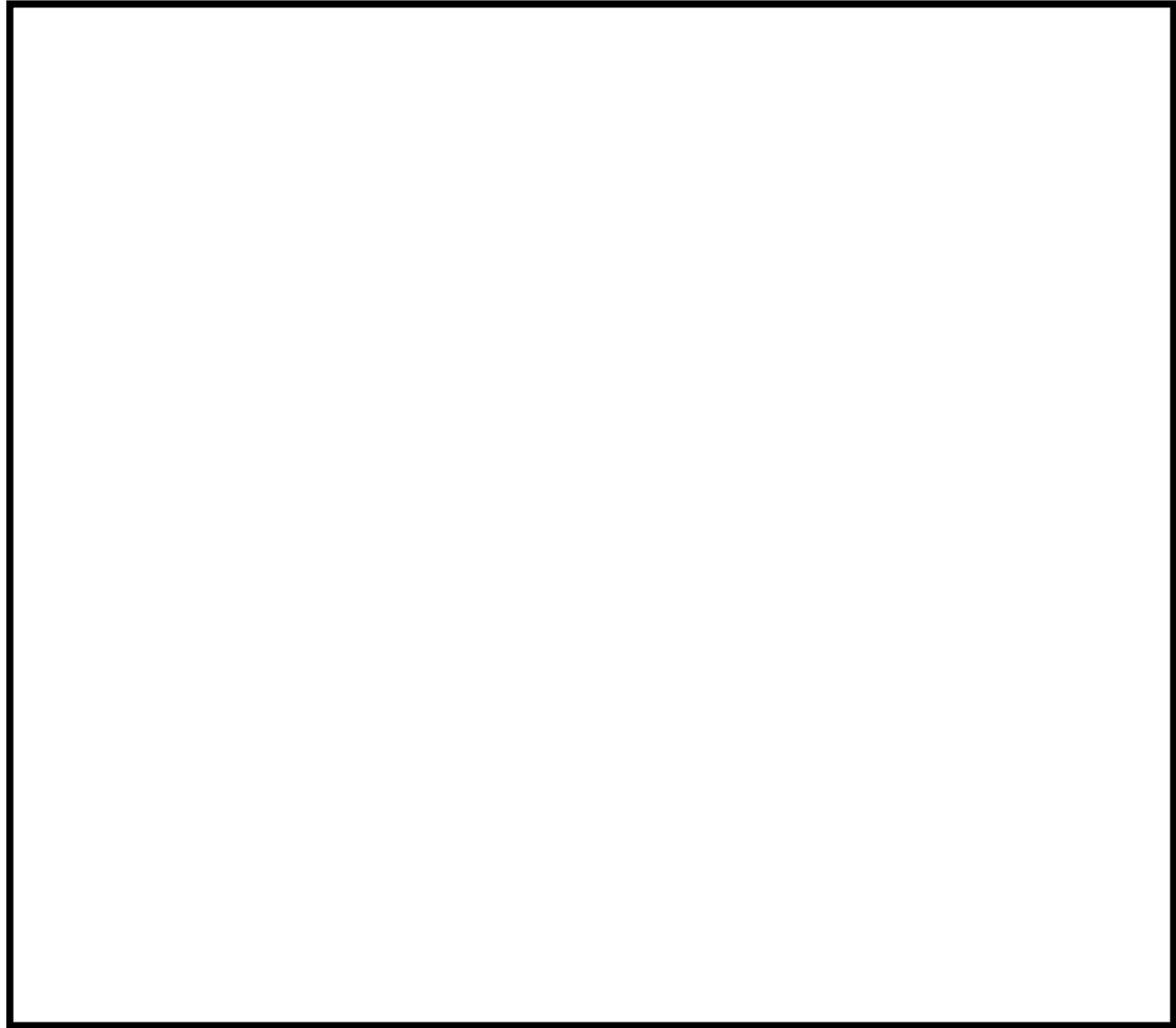
Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 175 000	Belopp:	SEK 5 000	Belopp:	SEK 100 000
Akt:	82/1938 Beviljad	Akt:	89/9221 Beviljad	Akt:	91/10736 Beviljad
Inskrivningsdag:	1982-03-10	Inskrivningsdag:	1989-04-13	Inskrivningsdag:	1991-04-16
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 30 000	Belopp:	SEK 100 000	Belopp:	SEK 170 000
Akt:	92/5680 Beviljad	Akt:	94/2954 Beviljad	Akt:	98/8384 Beviljad
Inskrivningsdag:	1992-03-18	Inskrivningsdag:	1994-02-25	Inskrivningsdag:	1998-09-10
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 38 000	Belopp:	SEK 157 000	Belopp:	SEK 100 000
Akt:	01/22801 Beviljad	Akt:	01/22802 Beviljad	Akt:	02/22520 Beviljad
Inskrivningsdag:	2001-09-14	Inskrivningsdag:	2001-09-14	Inskrivningsdag:	2002-08-16
Datapantbrev:	Företrädesordning 10	Datapantbrev:	Företrädesordning 11	Datapantbrev:	Företrädesordning 12
Belopp:	SEK 110 000	Belopp:	SEK 52 000	Belopp:	SEK 105 000
Akt:	05/4102 Beviljad	Akt:	06/3790 Beviljad	Akt:	07/8830 Beviljad
Inskrivningsdag:	2005-02-08	Inskrivningsdag:	2006-02-01	Inskrivningsdag:	2007-03-14

ANTECKNINGAR



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-01-17	Utmätning 2025-01-14, 827 291 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-25884-25	D-2025-00019572:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



AVTALSRÄTTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
HÖVÄGEN (Stadsplan)	15-STY-3274	2025-03-19	Ale
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1975-06-30
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

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 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår:	2024
Taxeringsid:	389815-0
Taxeringsvärde kr:	3 150 000
Tax.enhet avser:	
ALE UTBY 3:23	

Taxerade ägare



Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id: 337363082024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 1 404 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 1 404 000
Riktvärdeområde: 1440040
Areal i kvm: 1 012
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet: Inte strand eller strandnära.
Vatten: Kommunalt.
Avlopp: Kommunalt.

Småhusbyggnad

Skatteverkets id: 337373082024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 1 746 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 1 746 000
Riktvärdeområde: 1440040
Boyta i kvm: 108
Biyta i kvm: 99
Tot. värdegr. yta i kvm: 128
Summa standardpoäng: 28
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Nybyggnadsår: 1951
Värdeår: 1951
Under byggnad: Nej
Placerad på värdeenh: 337363082024 (Skatteverkets id)

AVSKILD FASTIGHET

ALE UTBY 3:54

ALE UTBY 3:96

