

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Ulricehamn Rävike 4:1**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-907-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Ulricehamn Rävike 4:1 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 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	April 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-04-29 av Niklas Karlsson. Representant för 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 • 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 Möne inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 3,5 kilometers avstånd. Större trafikleder finns på cirka 9 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av natur och villor, området bedöms ligga lantligt.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
Ca 3,5 km	Ca 3,5 km	Ca 10 km	Ca 19 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).

Ulricehamn Rävike 4:1

Kommun	Ulricehamn
Adress	Rävike 125, 520 24 Blidsberg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 071 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
<i>Typkod</i>	220, småhusenhet
<i>Byggnad</i>	413 000 SEK
<i>Mark</i>	142 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1929
Övrigt	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Enskilt vatten Enskilt avlopp. Inga uppgifter gällande avloppet finns hos kommunen. Enligt ombud ett äldre avlopp som troligen behöver åtgärdas enligt dagens krav på enskilda avlopp.
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	-
<i>Pantbrev</i>	8 st om totalt 250 00 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 071 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor/vildvuxen trädgård.

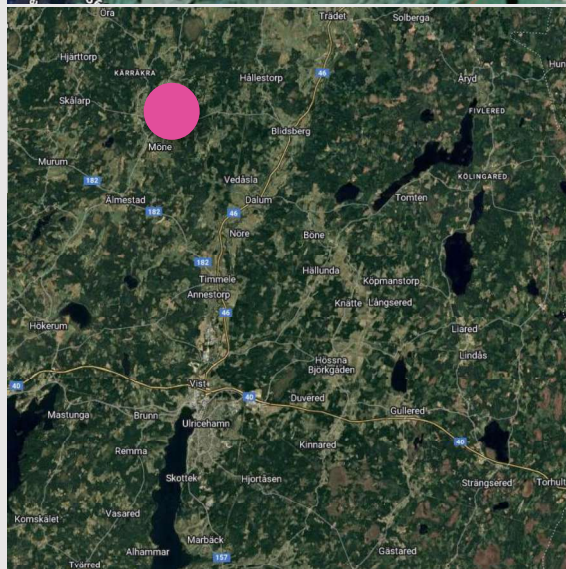
Tomtbeskrivning:

Tomten är en hörntomt som är lantligt belägen omgiven av öppna fält och skogspartier.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1,5 plan
Byggnadens yttre skick bedöms som eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis med ugn
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av plastmatta
Rostfri diskbänk

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt/äldre

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggar med plastmatta/målade
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	1929
Byggnadstyp	Villa
Boyta	123 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	113 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Torpargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas kopplade i Trä
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Vedpanna, ej fungerande enligt ombud
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns inte
Försäkring	-
Övrigt	Tecken på takläckage finns. Byggnaden har enligt uppgift stått uppvärmd över vintern med risk för skador som följd.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Plastmattor	☒ Tapet
☒ Laminat	

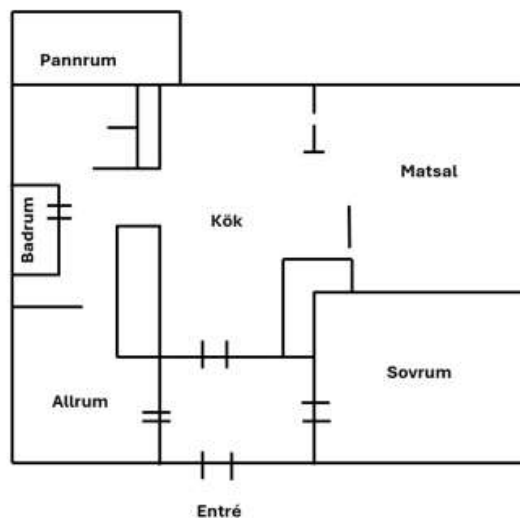
Beskrivning:

Skick och lågt
Standard
Underhållsstatus eftersatt

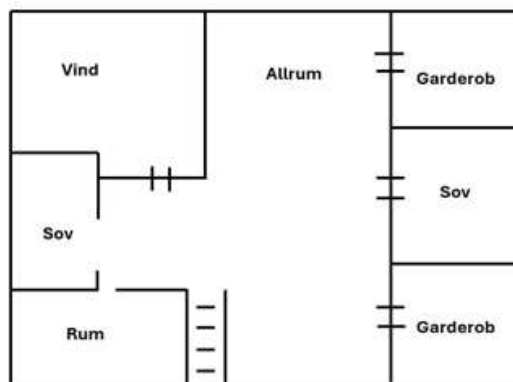
Kompletterande byggnader:

Enklare förrådsbyggnad i eftersatt skick.
Renoveringsbehov föreligger.

Våning 1



Våning 2



Ej mått- och skalenlig. Avvikelse kan förekomma.

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt begränsad med hänsyn till värderingsobjektets skick. Underhållet är eftersatt och ett omfattande renoveringsbehov föreligger. Troligen även kommande åtgärder gällande avloppsanläggningen.

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	Ulricehamn Rävike 4:1
	Värdetidpunkt	April 2025
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 125 000– 175 000 kronor <i>cirka 1000 – 1 400 kr/m² boarea</i>

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Ulricehamn Rävike 4:1 vid värdetidpunkten till:

150 000 SEK

Etthundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2025-05-02



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Junior Associate

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 ⓘ



ULRICEHAMN RÄVIKE 4:1

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a6d-ad5f-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

14, Västra Götaland

91, ULRICEHAMN

Övriga noteringar:

Socken: Möne

Särskilt namn: Ranabo (akt 1584-420)

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-MÖNE RANABO 1:1

Omregistreringsdatum:

1990-06-06

Akt:

1584-420

URSPRUNG ⓘ

ULRICEHAMN RÄVIKE 3:2

ULRICEHAMN RÄVIKE 1:11

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140697114

Distrikt:

107154,Möne

ADRESS



Adress:

Räviike 125

Populärnamn: Ramabo

Postnr:

523 77

Postort:

Blidsberg

Kommundel:

Möne

AREAL ⓘ



Totalareal:

1 071 kvm

0,11 ha

Varav land:

1 071 kvm

0,11 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6421853,21

E:

403469,51

X:(RT90)

6425228

Y:

1355734

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning,
sammanläggning

Datum:

1930-10-02

Akt:

15-MÖN-29

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-04-28

Senaste ändring för fastigheten: 2025-02-14

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L76/409, L95/7025

LAGFART



Personnummer:

Adress:

Akt: 96/3549 Beviljad

Inskrivningsdag: 1996-03-13, Andel: 1/1

Fång: Köp 1996-03-01 Andel: 1/1

Akt: 96/3549 Beviljad

Köpeskilling: 175 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 8 st, Summa: 250 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 50 000	Belopp:	SEK 15 000	Belopp:	SEK 35 000
Akt:	73/8115 Beviljad	Akt:	73/8116 Beviljad	Akt:	75/15053 Beviljad
Inskrivningsdag:	1973-08-29	Inskrivningsdag:	1973-08-29	Inskrivningsdag:	1975-12-29
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 20 000	Belopp:	SEK 55 000	Belopp:	SEK 29 000
Akt:	88/7246 Beviljad	Akt:	96/3550 Beviljad	Akt:	96/16075 Beviljad
Inskrivningsdag:	1988-06-29	Inskrivningsdag:	1996-03-13	Inskrivningsdag:	1996-10-24
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8		
Belopp:	SEK 26 000	Belopp:	SEK 20 000		
Akt:	97/10192 Beviljad	Akt:	99/3828 Beviljad		
Inskrivningsdag:	1997-04-21	Inskrivningsdag:	1999-03-22		

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-02-13	Utmätning 2025-02-12, 210.989 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-78267-25	D-2025-00052656:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Personnummer:

Adress:

Akt: 76/409 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1976-01-28 Andel: 1/1

Akt: 76/409 Beviljad

Överläten andel: 1/1

Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

Akt: 95/7025 Beviljad

Inskrivningsdag: 1995-06-12

Fång: Bouppteckning 1995-03-17 Andel: 1/1

Akt: 95/7025 Beviljad

Överläten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	372965-8
Taxeringsvärde kr:	555 000
Tax.enhet avser:	
ULRICEHAMN RÄVIKE 4:1	

Taxerade ägare

Andel:	1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	48913122024	Skatteverkets id:	48923122024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	142 000	Tax.värde kr:	413 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	142 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	413 000
Riktvärdeområde:	1491900	Riktvärdeområde:	1491900
Areal i kvm:	1 071	Boyta i kvm:	123
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	113
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	143
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	23
Vatten:	Enskilt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1909
		Värdeår:	1929
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenh:	48913122024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-04-29 15:09:38
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader