

VÄRDEUTLÅTANDE

Fastigheten Mark Mällby 1:11
Småhus



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ALLMÄNT.....	3
BESIKTNING.....	3
TOMT.....	4
BYGGNAD.....	4-5
OMDÖME.....	5
EKONOMISKA DATA.....	5
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGOR.....	7-

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Mark Mällby 1:11
Adress:	Mellby Eneslätt 519 96 Fotskäl
Kommun:	Mark
Uppdragsgivare:	Kronofogden Försäljning Syd
Värdetidpunkt:	Januari 2025
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion. Något annat syfte, som t.ex. för kreditprövning, finns inte.

BESIKTNING

Besiktning	2025-01-07 av undertecknad. Ingen representant för dödsboet var närvarande.
Omfattning	In- och utvändigt. Utvärdig besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan motsvara en överlåtelsebesiktning som skulle kunna ersätta en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enl. JB 4:19.
Handräckning	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.

TOMT

Upplåtelseform	Äganderätt.
Areal, tomttyp	7 546 m ² enligt uppgift i fastighetsregistret. Naturmark.
Läge	Fritt och lantligt läge ca 7 km norr om Björketorp.
VA och el	Enskilt vatten och avlopp saknas enligt taxeringen. El indragen men avstängd.
Energideklaration	Någon giltig energideklaration finns inte hos Boverket.
Planbestämmelser	Fastigheten belägen utanför detaljplanelagt område.
GA	Fastigheten ingår enligt fastighetsregistret i gemensamhetsanläggningen Mark Uddatorp GA:1 som avser väg. Förvaltning genom Mellby-Asstorps vägsamfällighet. Årsavgift 1 380 kr.
Servitut mm	Till förmån för fastigheten gäller officialservitut avseende väg tillkommet vid avstyckningen 1986. Behov finns att iordningställa tillfartsvägen för att kunna nå huvudbyggnaden med en normal personbil.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	Fristående 1½-planshus utan källare.
Byggnadsår	Okänt men i taxeringen anges värdeåret till 1930.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biarea 48 m ² resp. 0 m ² enligt taxeringen. Nymätning rekommenderas.
Innehåll	Nedre plan: hall, kök, allrum. Övre plan: sovrum (del av planet)
Grundmurar	Betong, sten
Grundläggning	Torpargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Träpanel
Yttertak	Takpannor (snötäckt)
Fönster	Englas
Golvbeläggningar	Trä
Tak	Träpanel
Kök	Målade luckor. Trinett med elspis och kylskåp, frys, vedspis (kollas före eldning). Äldre vitvaror.



Mark Mällby 1:11

F-2083-24-14

Våtrum	Saknas.
Tvättavdelning	Saknas.
Ventilation	Självdreg.
Uppvärmnings-system	Direktverkande el. Kamin och vedspis (kollas före eldning).
Uthus	På tomten finns ett rivningsmoget uthus på ca 50 m ² och en f.d. jordkällare i dåligt skick.
Garage	Saknas.
Anmärkning	Fastigheten är både ut- och invändigt i behov av genomgripande upprustning och renovering. Exempel på behov är iordningsställande av tillfartsväg och tomtanläggning, behov av brunn och avlopp, tillbyggnad av hygienutrymmen, förbättring av köket och golvet på bottenplanet bör kontrolleras/åtgärdas.

OMDÖME

Läge	Fritt och lantligt
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Liten i närområdet
Materialstandard	Sämre än normalt
Planlösning	Normal för storlek och hustyp
Standard	Sämre än normalt
Underhåll	Eftersatt
Objektet som helhet	Sämre än normalt

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde, FFT24	Mark	350 000 kr	Typkod: 220, bebyggd småhusenhet
	Byggnad	174 000 kr	
	Totalt	524 000 kr	

Objektets taxeringsvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 (FFT24) har kontrollerats med avseende på värdefaktorer. Utifrån dessa borde taxeringsvärdet vara 425 000 kr. Noteras kan att skicket inte är en s.k. värdefaktor i fastighetstaxeringen. I detta fall borde justering av taxeringsvärdet för säreget förhållande aktualiserats.

Pantbrev	1 st. Totalt 100 000 kronor.
----------	------------------------------

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av ortsprismaterialet visar att köpeskillingskoefficienten (K/T) för närvarande är ca 0,9. Köpeskillingskoefficienten applicerad på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten på 380 000 kr. Med hänsyn till värderingsobjektets läge, storlek, ålder, standard, underhållsskick och nuvarande osäkra marknadsläge mm bedöms marknadsvärdet vara 100 000 kr.
Marknadsvärde	Marknadsvärdet för fastigheten Mark Mällby 1:11 bedöms vid värdetidpunkten januari 2025 vara:

ETTHUNDRATUSEN KR (100 000 KR)

Forum Fastighetsekonomi

Göteborg 2025-01-08

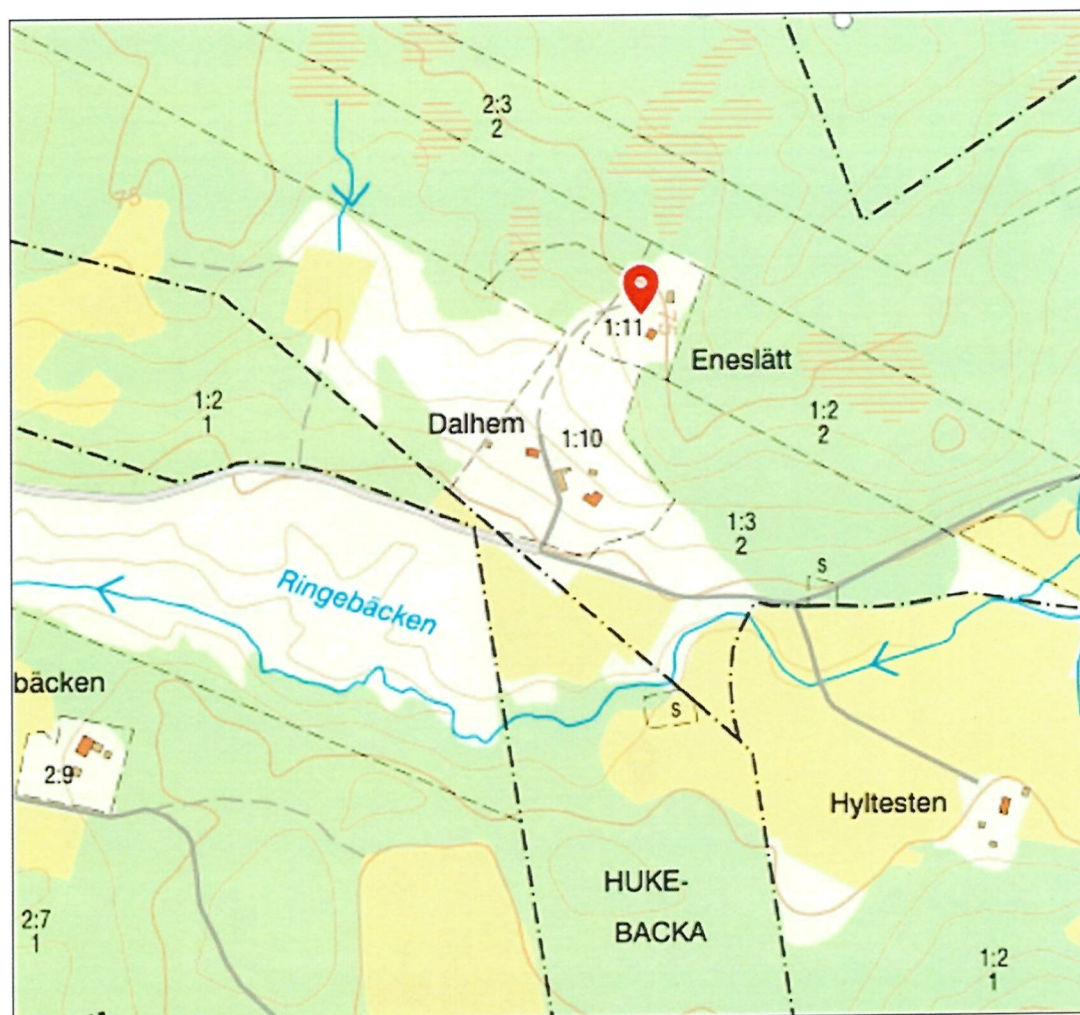


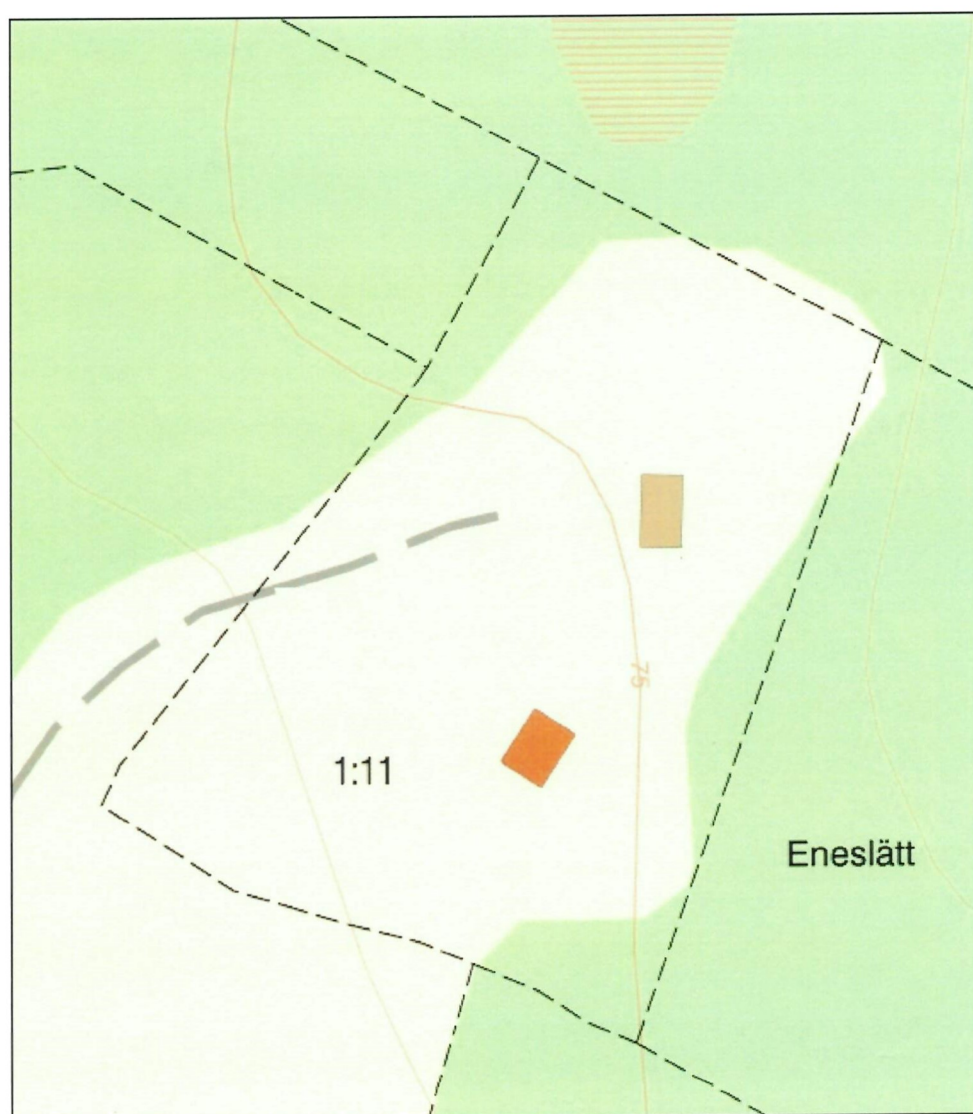
Bengt Gustafsson
Värderingsman



Andreas Ylipää
Civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
Fastighetsvärderare







FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

Kinna lantmäteridistrikt

BESKRIVNING

Datum
1986-06-13

Sida

Aktbilaga

1
Dnr
156851

BE 1

Ärende

Avstyckning från
MÄLLBY VÄSTERGÅRDEN 1:10Kommun
MarkLän
Älvsborg

Registreringsdatum

1986-06-15

Dnr

Registerområde

Hajom

☒ Uppgift om åtgärd för-
rättningen avsett har in-
förts i fastighetsregistret*Gunnel Sundin*
för fastighetsregistermyndigheten

Fastighet, område m m 1	Fig 2	Areal X delareal 3	X delareal summa 4	Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet och andra anmärkningar 5
----------------------------	----------	----------------------------------	---	--

Lotten A = RNr Mällby Västerg. 1:11

7546

Nytt servitutRätt att som utfart begagna vägen x.Till förmån för: Lotten ABelastar: Mällby Västergården 1:10Anette och Per Bergman
P1 325 Berghemsvägen
438 00 LANDVETTER

00-16

I tjänsten

Anders Magnevi
Anders Magnevi
Förrättningslantmätare



Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Mark Mällby 1:11	909a6a6d-2b83-90ec-e040-ed8f66444c3f	1995-09-01
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
140663870	1463	2024-10-25
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Hajom	107027	2024-12-20
Socken: Hajom		

Adress

Adress
Mellby Eneslätt
519 96 Fotskäl

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6372940.5	352285.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	7 546 kvm	7 546 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-10-22, 21.013 sek beslutsnummer 12245365734	2024-10-24	D-2024-00354183:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 100.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	100.000 SEK	1987-08-05	87/10613

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1563-220.1

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

404498-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	524.000 SEK	174.000 SEK	350.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 048554311.

Taxeringsvärde 350.000 SEK	Riktvärdeområde 1463013	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 7 546 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Vatten saknas Avlopp saknas
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 048555311.

Bebyggelseyp Friliggande	Taxeringsvärde 174.000 SEK	Total standardpoäng 15
Bostadsyta 48 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 48 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår 1930
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Mark Uddatorp GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1986-08-15	1563-220

Ursprung

Mark Mällby 1:10

Tidigare Beteckning

Beteckning

P-Hajom Mällby Västergården 1:11

Omregistreringsdatum Akt

1990-06-06

1584-420

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige



036 Allmän 2024-12-26

Gemensamhetsanläggning

Beteckning
Mark Uddatorp GA:1

UUID:
909a6a6e-d89e-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
140773763

Län- och kommunkod
1463

Förvaltning
Mellby-asstorps vägsamfällighet

Senaste ändringen i allmänna delen
2023-09-13

Ändamål

Väg

Delägare

Delägare

Mark Mällby 3:2

Mark Asstorp 1:4

Mark Uddatorp 2:9

Mark Uddatorp 1:5

Mark Uddatorp 1:7

Mark Mällby 2:3

Mark Hyltesten 1:2

Mark Bäckabo 1:4

Mark Asstorp 1:2

Mark Asstorp 1:15

Mark Bäckabo 1:2

Mark Bäckabo 1:3

Mark Mällby 3:31

Mark Surteby-Lundagården 1:11

Mark Mällby 3:9

Mark Berghem 8:1

Mark Mällby 3:28

Mark Surteby-Lundagården 2:1

Mark Mällby 1:2

Mark Hukebacka 1:4

Mark Uddatorp 2:8

Mark Mällby 2:6

Mark Hukebacka 1:5

Andel

1,9

1,7

FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi Sydost AB och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

Offentliga uppgifter

- Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

Uppgifter från ägare/representant

- Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arrendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.