

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
MELLERUD SVANKILA 1:66



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten MELLERUD SVANKILA 1:66 och som består av småhusmark.
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	mars 2026
INSPEKTION	Enbart tomtmark. Inspektion utfördes 2026-01-28 av Lotta Gustavsson. <i>Tomten var snöbelagd vid inspektionstillfället.</i> 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

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar 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 ungefär 10–11 kilometer norr om Mellerud i området Köpmannebro.

Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats i närområdet. Större trafikleder finns, där Europaväg E45 passerar norr om Köpmannebro och är den närmaste större vägen för regionalt och nationellt biltrafikflöde.

Närområdet består i huvudsak av villor och lantlig bebyggelse, och området bedöms ligga lantligt. Närmaste affärscentrum återfinns i Mellerud.

MELLERUD SVANKILA 1:66

Adress Adress saknas enligt fastighetsregistret

Upplåtelseform Äganderätt

Lagfaren ägare Privatperson

Tomtareal 1 370 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod Småhusenhet, tomtmark, typkod 210

Mark 442 000 SEK

Vatten och avlopp: Avlopp saknas
Vatten saknas

Servitut, samfällighet, GA etc Ledningsrätt 1585-78.1 MELLERUD SVANKILA GA:3, vars ändamål är väg. Bifogas separat.

Pantbrev 1 st, 7 000 kronor

Tomt

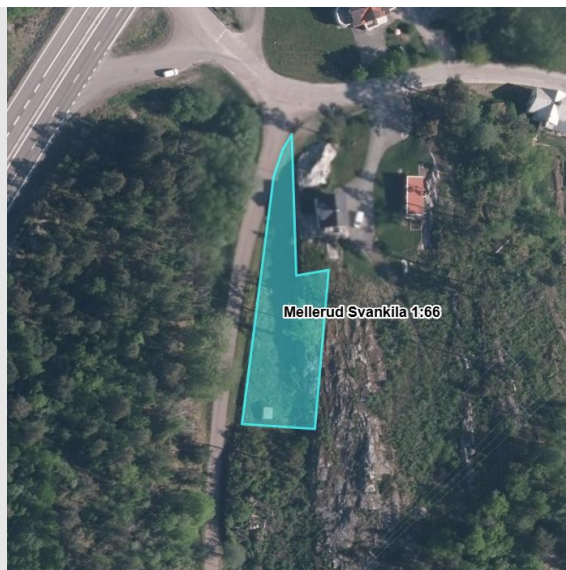
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 370 kvadratmeter.

Det finns en mindre betongbunker på fastigheten.

Tomtbeskrivning:
Tomten är en hörntomt.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.



Bedömning

Den obebyggda tomten är belägen i ett lantligt område och präglas av en kuperad terräng med inslag av berg. Dess något långsmala utformning påverkar användbarheten och begränsar i viss mån attraktiviteten.

För att identifiera relevanta jämförelseobjekt har försäljningar av tomter med liknande förutsättningar studerats. Utbudet av direkt jämförbara affärer är dock begränsat, vilket försvårar möjligheten att genomföra en traditionell ortsprisanalys. Som komplement har därför prisnivåer för kommunal tomtmark analyserats.

Med hänsyn till tomtens karaktär och utformning bedöms efterfrågan vara relativt begränsad.

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 förvävs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	MELLERUD SVANKILA 1:66
	Värdetidpunkt	Mars 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 25 000– 75 000 kronor cirka 18 – 55 kr/m ²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet MELLERUD SVANKILA 1:66 vid värdetidpunkten till:

50 000 SEK

femtiosen svenska kronor

Göteborg 2026-03-03

Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



MELLERUD SVANKILA 1:66

Aktualitet fastighetsregistret:

2023-12-05 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6e-4bf5-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

61, MELLERUD

Övriga noteringar:

Socken: Skållerud

URSPRUNGET SENARE REG SOM DEL AV P-SKÅLLERUD SVANKILA 1:129

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-SKÅLLERUD SVANKILA MED GÄDDESTÅNDET
1:66

Omregistreringsdatum:

1939-05-06

Akt:

15-AD627/1939

P-SKÅLLERUD SVANKILA 1:66

1991-05-15

1580-450

URSPRUNG ⓘ

MELLERUD SVANKILA 1:11

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140737747

Distrikt:

110026,Skållerud

ADRESS



Inga adresser hittades.

AREAL ⓘ



Totalareal:

1 370 kvm

0,14 ha

Varav land:

1 370 kvm

0,14 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6517524,3

E:

355353,29

X:(RT90)

6521524

Y:

1308741

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1936-12-03

15-SKÅ-322

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Ledningsrättsåtgärd,
fastighetsreglering

1985-11-29

1585-78

Anläggningsåtgärd

2004-11-24

1461-306

Inställd åtgärd eller
förrättning

2023-12-05

1461-2022/34

Fastighetsbestämning

2021-03-05

1461-2019/20

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



MELLERUD SVANKILA GA:3

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-03

Senaste ändring för fastigheten:

2025-06-16

InskrivningskontorLantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I18/211, I01/12878, L90/820

LAGFART

Personnummer:

Adress:

Akt:

14/13765 Beviljad

Inskrivningsdag:

2014-05-12, Andel: 1/1

Nytt beslut:

2014-06-03 14/16798

Fång:

Köp 2014-05-05 Andel: 1/1

Akt:

14/13765 Beviljad

Nytt beslut:

2014-06-03 14/16798

Köpeskilling:

325 000 SEK

Avser även annan fastighet

INTECKNINGAR ⓘ**Antal inteckningar: 1 st, Summa: 7 000**

Datapantbrev:

Företrädesordning 1

Belopp:

SEK 7 000

Akt:

D-2021-00207461:2

Beviljad

Inskrivningsdag:

2021-05-17

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-06-16	Utmätning 2025-06-12, 1 130 018 SEK. Beslutsnr 12253712769	D-2025-00212338:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

Adress:

Akt:

90/820 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång:

Gåva 1990-03-27 Andel: 1/1

Akt:

90/820 Beviljad

Not:

Förbehåll

Överlåten andel:

1/1

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt 1585-78.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Inga markregleringar hittades.

TAXERING ⓘ**Småhusenhet, tomtmark, typkod 210**

Beslutsår ⓘ: 2024
 Taxeringsid: 243734-6
 Taxeringsvärde kr: 442 000
 Tax.enhet avser:
 MELLERUD SVANKILA 1:66

Taxerade ägare

[Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark
 Skatteverkets id: 422443062024
 Värderingsenhetsnummer: 1
 Tax.värde kr: 442 000
 Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 522 000
 Riktvärdeområde: 1461004
 Justeringsorsak: Trädgårdsanläggning saknas helt
 Areal i kvm: 1 370
 Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.
 Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
 Belägenhet: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m.
 Vatten: Saknas.
 Avlopp: Saknas.

Rapporten hämtades 2026-02-04 14:45:25
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET



MELLERUD SVANKILA GA:3

Aktualitet fastighetsregistret:

2009-10-13 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6f-29d5-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

61, MELLERUD

Övriga noteringar:

ANDELSTALEN AVSER VÄGUNDERHÅLL.

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

VÄG

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

140819453

Distrikt:

0,

AREAL



Arealuppgifter saknas.

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Evl-förrättning	1969-12-13	15-SKÅ-766	Anläggningsåtgärd	2004-11-24	1461-306
Fastighetsreglering	2006-05-03	1461-382	Fastighetsreglering	2009-10-13	1461-522
Anslutning enligt anläggningslagen	2008-06-03	1461-453			

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

MELLERUD SVANKILA 1:125 (Andel: 0,5 Andelssort:)

MELLERUD SVANKILA 1:19 (Andel: 1 Andelssort:) MELLERUD SVANKILA 1:144 (Andel: 0,5 Andelssort:)

MELLERUD SVANKILA 1:44 (0,5)

MELLERUD SVANKILA 1:101 (1)

MELLERUD HÖKELIDEN 1:11

MELLERUD SVANKILA 1:140 (1)

MELLERUD HÖKELIDEN 1:21 (0,5)

MELLERUD SVANKILA 1:116 (1)

MELLERUD HÖKELIDEN 1:14 (0,5)

MELLERUD HÖKELIDEN 1:20 (0,5)

MELLERUD SVANKILA 1:59 (1)

MELLERUD HÖKELIDEN 1:7 (1)

MELLERUD SVANKILA 1:120 (0,5)

MELLERUD SVANKILA 1:113 (0,5)

MELLERUD SVANKILA 1:50

MELLERUD SVANKILA 1:66

MELLERUD SVANKILA 1:56 (0,5)

MELLERUD SVANKILA 1:128 (0,25)

MELLERUD SVANKILA 1:30

MELLERUD SVANKILA 1:145 (0,25)

MELLERUD SVANKILA 1:139 (1)

MELLERUD SVANKILA 1:111 (0,5)

MELLERUD SVANKILA 1:67 (1)

MELLERUD HÖKELIDEN 1:10 (0,25)

MELLERUD SVANKILA 1:132 (1)

MELLERUD SVANKILA 1:143 (0,5)

MELLERUD SVANKILA 1:62 (1)

MELLERUD SVANKILA 1:31 (0,5)

MELLERUD SVANKILA 1:150 (1,0)

MELLERUD SVANKILA 1:52 (1)

MELLERUD SVANKILA 1:75 (0,25)

MELLERUD SVANKILA 1:45 (1)

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

Rapporten hämtades 2026-01-05 10:20:56
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader