

**Beskrivning och Värdering  
avseende fastigheten  
MUNKEDAL HÅBY 3:45**

---



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2727-25-14

## 1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten MUNKEDAL HÅBY 3:45 som består av tomtmark för småhus.
SYFTE	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid exekutiv försäljning.</p>
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.
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2026-03-11 av Niklas Karlsson, utan representant för fastighetsägaren.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>

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 i småstadsmiljö med en blandning av villor och lägenheter. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 200 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 1 kilometers avstånd.

### Energideklaration

Ej aktuellt.

### MUNKEDAL HÅBY 3:45

**Adress** Adress saknas enligt fastighetsregistret

**Upplåtelseform** Äganderätt

**Tomtareal** 13 113 kvadratmeter

#### Taxeringsuppgifter

**Typkod** 210, småhusenhet, tomtmark

**Areal i kvm:** 700

**Mark** 186 000 SEK

**Antal lika** 6

#### Övrigt

**Vatten och avlopp:** Vatten saknas  
Avlopp saknas

**Servitut, samfällighet, GA etc** Fastigheten belastas av avtalsservitut och ledningsrätter samt har till förmån avtalsservitut. Se fastighetsutdrag.

**Pantbrev** Inga inteckningar enligt fastighetsutdrag.

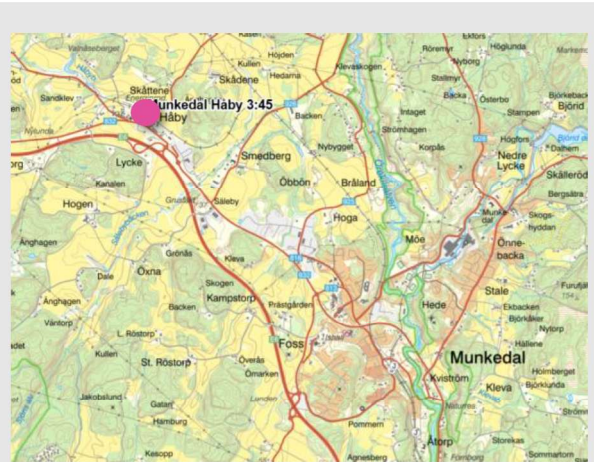
## Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 13 113 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av naturmark.

## Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, antagen 1986. Planbestämmelser anger område för bostadsändamål.

Fastigheten omfattas av naturvårdsbestämmelser för Håby Vattenskyddsområde.



Utdrag ur detaljplan 1430-P86/3



## Bedömning

---

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt begränsad med hänsyn till värderingsobjektets läge.

Större tomt belägen inom detaljplanerat område. Eventuellt kan avstyckning av fastigheten utföras till flera småhustomter. Köpare rekommenderas dock att undersöka detta vidare. Croisette har bedömt ett marknadsvärde för fastigheten som en småhustomt.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av tomter med liknande lägen studerats. Ortsprisundersökningen av jämförbara objekt i området är få och ej direkt jämförbara då dessa är väsentligt mindre till storlek och läge.

### 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	MUNKEDAL HÅBY 3:45
	Värdetidpunkt	Mars 2026
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 300 000 – 450 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet MUNKEDAL HÅBY 3:45 vid värdetidpunkten till:

**375 000 SEK**

**Trehundrasjuttiofemtusen svenska kronor**

Göteborg 2026-03-18

**Lotta Gustavsson**

av Samhällsbyggarna auktoriserad  
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



**Niklas Karlsson**

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 ⓘ



#### MUNKEDAL HÅBY 3:45

Aktualitet fastighetsregistret:

2019-06-18 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a67-44fe-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

30, MUNKEDAL

Övriga noteringar:

Socken: Håby

Lantmäterikontor

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

### TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-HÅBY HÅBY ÖVERGÅRDEN 3:45

Omregistreringsdatum:

1987-05-06

Akt:

1430-87/4

### URSPRUNG ⓘ

MUNKEDAL HÅBY 3:7

MUNKEDAL HÅBY 3:36

### TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140221960

Distrikt:

0,

### ADRESS



Inga adresser hittades.

### AREAL ⓘ



Totalareal:

13 113 kvm

1,31 ha

Varav land:

13 113 kvm

1,31 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

### LÄGE, KARTA ⓘ



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6488544,46	303006,17	6493158	1256016

### ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Fastighetsreglering	1982-09-24	14-HÅB-391	Fastighetsreglering	1984-08-24	1430-84/32
Avstyckning, sammanläggning	1965-06-17	14-HÅB-283	Ledningsrättsåtgärd	2008-11-07	1430-456
Ledningsrättsåtgärd	2004-05-21	1430-234	Registreringsbeslut	2019-06-18	1430-2019/14
Fastighetsreglering, ledningsrättsåtgärd	2016-11-25	1430-797			

### ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

### ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

## INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-03-16

Senaste ändring för fastigheten:

2025-11-26

## Inskrivningskontor

Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

## LAGFART



Organisationsnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: D-2024-00217389:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2024-07-08, Andel: 1/1

Fång: Köp 2024-04-30 Andel: 1/1

Fångeskod: 11

Akt: D-2024-00217389:1 Beviljad

Köpeskilling: 748 000 SEK

Avser även annan fastighet

Avser/omfattar även: MUNKEDAL HÅBY 3:55

## INTECKNINGAR ⓘ



Inga inteckningar hittades.

## ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-11-24	Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	D-2025-00431441:1	Beviljad

## TIDIGARE ÄGARE



Organisationsnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: [REDACTED]

Inskrivningsdag: 1983-07-20

Fång: Köp 1983-07-14 Andel: 1/1

Akt: 83/2318 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

Organisationsnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: [REDACTED]

Inskrivningsdag: 2018-10-05

Fång: Köp 2016-04-25 Andel: 1/1

Fångeskod: 11

Akt: D-2018-00487967:1 Beviljad

Köpeskilling: 350 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/1

Organisationsnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: [REDACTED]

Inskrivningsdag: 2024-04-03

Fång: Köp 2023-12-01 Andel: 1/1

Fångeskod: 12

Akt: D-2024-00100131:1 Beviljad

Köpeskilling: 642 009 SEK

Avser även annan fastighet

Avser/omfattar även: MUNKEDAL HÅBY 3:55

Överlåten andel: 1/1

## AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	LEDNING MM	1967-04-26	67/1461	Beviljad
2	Avtalsservitut	AVLOPPSLEDNING	1974-05-29	74/5367	Beviljad
3	Avtalsservitut	ELLEDNING	2002-02-21	02/6687	Beviljad

## RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 6 rättigheter på fastigheten.

## Rättigheter där fastigheten har förmån

Avtalsservitut	14-IM4-83/10213.1
----------------	-------------------

## Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut	1430IM-2002/6687.1
Ledningsrätt	1430-234.1
Ledningsrätt	1430-797.1
Avtalsservitut	14-IM4-74/5367.1
Avtalsservitut	14-IM4-67/1461.1

Sök efter InfoRätt.

## PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



## Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DEL AV HÅBYGÅRD (Byggnadsplan)	1430-P86/3	2024-01-31	Munkedal
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1986-03-26
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

## Naturvårdsbestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
Håby Vattenskyddsområde	1430-P2022/5		Munkedal
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2019-11-25
Laga kraft:	2019-11-25		
Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
HÅBY SAMHÄLLE, 2:64 OCH 2:66 VATTENLAGEN Vattenskyddsområde	1430-P27	2022-10-15	Munkedal
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1974-12-13
Laga kraft:			

## MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.

## TAXERING ⓘ



## Småhusenhet, tomtmark, typkod 210

Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	295124-1
Taxeringsvärde kr:	186 000
Tax.enhet avser:	
MUNKEDAL HÅBY 3:45	

**Taxerade ägare**

Andel: 1/1  
Juridisk form: Aktiebolag

**Värderingsenheter**

Småhusmark  
Skatteverkets id: 463363022024  
Värderingsenhetsnummer: 1  
Tax.värde kr: 186 000  
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 600 000  
Riktvärdeområde: 1430003  
Justeringsorsak: Trädgårdsanläggning saknas helt  
Areal i kvm: 700  
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.  
Fastighetsrättsliga förh.: Kan bilda självständig fastighet.  
Belägenhet: Inte strand eller strandnära.  
Vatten: Saknas.  
Avlopp: Saknas.  
Antal lika: 6

**AVSKILD FASTIGHET** ⓘ

MUNKEDAL HÅBY 3:52

MUNKEDAL HÅBY 3:51

Rapporten hämtades 2026-03-17 15:35:42  
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader