

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
TJÖRN HÄRÖN 1:129**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1956-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten TJÖRN HÄRÖN 1:129 som består av ett 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	<p>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.</p>
VÄRDETIDPUNKT	april 2026
ALLMÄN INFORMATION	<p>Croisette genomför denna värdering på uppdrag av Kronofogden. Uppdragsvillkor är upprättade mellan Kronofogden och Croisette.</p> <p>Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen.</p> <p>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.</p> <p>Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de undersökningar som krävs.</p>

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.

INSPEKTION

Inspektion utfördes 2026-04-15 av Niklas Karlsson. Fastighetsägare och personal från Kronofogdemyndigheten 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 lagfarens 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.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget på Härön väster om Kyrkesund i Tjörns kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av båttrafik. Fastigheten saknar fast vägförbindelse och nås via sjövägen.

Närområdet består i huvudsak kust- och skärgårdsbebyggelse och området bedöms ligga naturskönt och havsnära.

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).

TJÖRN HÄRÖN 1:129

Adress	Dalbergen 10 471 90 Kyrkesund
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	854 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	Bedöms som felaktiga. Ej uppdaterade efter byggnation.
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	140 000 SEK
Mark	2 342 000 SEK
Totalt	2 482 000 SEK
Värdeår	- Under byggnad, enligt taxering
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Vatten saknas Avlopp saknas Enligt taxerade uppgifter Kommunalt vatten och avlopp enligt kommunen, vidare undersökning rekommenderas
Servitut, samfällighet, GA etc	
Pantbrev	1 styck om totalt: 2 000 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 854 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av berg/naturtomt.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas enligt fastighetsregistret av en detaljplan, antagen 2012-07-23.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

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

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- Spishäll
- Inbyggd ugn och mikro
- Kyl och Frys
- Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av klinker
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av rostfritt

Visst färdigställande
av ytskikt/skåp
kvarstår.

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- Toalett
- Duschplats
- Kommod
- Handdukstork

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Info om bostaden

Byggår	Beslut om slutbesked daterat 2024-10-14
Byggnadstyp	Villa
Boyta	Byggyta enligt ritning 140 m ² . Boyta BV enligt ritning cirka 130 m ² . <u>Grovt</u> uppskattad boyta ca 180 m ² .

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	3-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump Vattenburen golvvärme
Ventilationssystem	FT enligt ägare
Fiber	Finns inte
Försäkring	Ja
Övrigt	Fastigheten är utrustad med styrsystem från KNX

Finns ett tillsynsärende gällande byggnation av pool. För mer information kontakta Tjörns kommun.

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Normalt yttre skick. Trappa invändigt ej färdig. Vattenskada på våning två intill trappa. Ej åtgärdat. Takpannor ej korrekt infästa, enligt uppgifter från ägare.
---	--

Badrum ovanvåning

Förekommande ytskikt och utrustning

- Toalett
- Duschplats
- Kommod
- Handduktork
- Bastu

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av plastgolv. (epoxi)

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

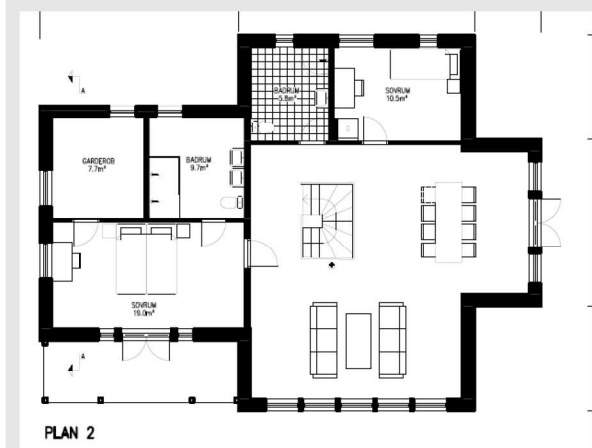
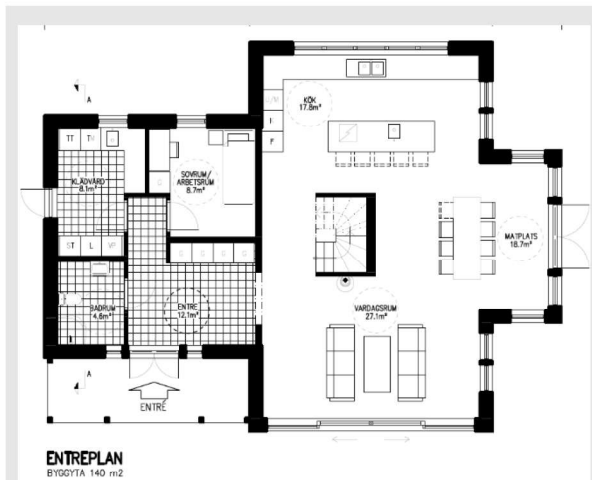
Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
<input checked="" type="checkbox"/> Parkett	<input checked="" type="checkbox"/> Målat

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Kompletterande byggnader: Mindre bastu,
(aggregat saknas)



Observera att ett sovrum saknas på våning två.
Ritningar från Tjörns kommun.

Bedömning

Nyproducerad 1,5 plansvilla på Härön med havsutsikt. Visst färdigställande kvarstår.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats.

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	TJÖRN HÄRÖN 1:129
	Värdetidpunkt	April 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 7 200 000– 8 300 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet TJÖRN HÄRÖN 1:129 vid värdetidpunkten till:

7 700 000 SEK
sjumljonersjuhundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-04-23



Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor

- Fastighetsutdrag



Niklas Karlsson
Fastighetsvärderare

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ

TJÖRN HÄRÖN 1:129

Aktualitet fastighetsregistret:

2025-04-11 00:00:00

Objektidentitet:

7eabe778-b483-4fa1-bec1-6749f06be45d

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

19, TJÖRN

Övriga noteringar:

Socken: Klövedal

Lantmäteriförrättning pågår. Ärende: 203624 Registrerat: 2024-03-05

Lantmäterikontor

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

URSPRUNG ⓘ

TJÖRN HÄRÖN 1:125

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140880057

Distrikt:

109022,Klövedal

ADRESS

Adress:

Dalbergen 10

Postnr:

471 90

Postort:

Kyrkesund

Kommundel:

Härön

AREAL ⓘ

Totalareal:

854 kvm

0,09 ha

Varav land:

854 kvm

0,09 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6435975,1

E:

293855,88

X:(RT90)

6440667,07

Y:

1246229,98

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

2021-01-18

Akt:

1419-2020/73

Fastighetsrättsliga:

Gränsutmärkning

fullföljd

Datum:

2025-04-11

Akt:

1419-2020/73GU

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-03-06

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

Senaste ändring för fastigheten:

2026-02-13

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

LAGFART



Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: D-2022-00424000:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2022-10-17, Andel: 1/1
Fång: Köp 2022-10-04 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2022-00424000:1 Beviljad
Köpeskilling: 4 975 000 SEK
 Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 1 st, Summa: 2 000 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 2 000 000
Akt: D-2022-00424000:2 Beviljad
Inskrivningsdag: 2022-10-17

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-02-25	Kvarstad 2025-02-24 fordran 1 969 098 kronor	D-2025-00065530:1	Beviljad
Anteckning	2025-02-25	Kvarstad 2025-02-25 fordran 382 180 kronor	D-2025-00066698:1	Beviljad
Anteckning	2025-02-27	Kvarstad 2025-02-26 fordran 789 133 kronor	D-2025-00068321:1	Beviljad
Anteckning	2025-03-03	Kvarstad 2025-02-28 fordran 1 935 844 sek (1 500 000 sek jämte ränta).	D-2025-00071587:1	Beviljad
Anteckning	2025-08-12	Utmätning 2025-08-07, 1.931.662 SEK jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-413589-25	D-2025-00282518:1	Beviljad
Anteckning	2026-02-12	Utmätning 2026-02-10, 7 010 794 sek, beslutsnummer 1226394342	D-2026-00049908:1	Beviljad
Anteckning	2024-02-13	Beslut om tagande i förvar 2024-02-12	D-2024-00047779:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: D-2020-00303237:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2020-07-23
Fång: Köp 2020-07-09 Andel: 1/2
Fångeskod: 11
Akt: D-2020-00303237:1 Beviljad
Överlåten andel: 1/2

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: D-2020-00303237:2 Beviljad
Inskrivningsdag: 2020-07-23
Fång: Köp 2020-07-09 Andel: 1/2
Fångeskod: 11
Akt: D-2020-00303237:2 Beviljad
Överlåten andel: 1/2

Organisationsnummer: [REDACTED]
 Adress: [REDACTED]
 Akt: D-2020-00358272:1 Beviljad
 Inskrivningsdag: 2020-09-03
 Nytt beslut: 2021-01-19 D-2021-00041962:5

Fång: Köp 2020-08-25 Andel: 1/1
 Fångeskod: 12
 Akt: D-2020-00358272:1 Beviljad
 Nytt beslut: 2021-01-19 D-2021-00041962:5
 Köpeskilling: 17 480 000 SEK
 Avser även annan fastighet
 Avser/omfattar även: TJÖRN HÄRÖN
 1:126, TJÖRN HÄRÖN 1:134, TJÖRN
 HÄRÖN 1:141, TJÖRN HÄRÖN 1:133,
 TJÖRN HÄRÖN 1:140, TJÖRN HÄRÖN
 1:136, TJÖRN HÄRÖN 1:128, TJÖRN
 HÄRÖN 1:132, TJÖRN HÄRÖN 1:130,
 TJÖRN HÄRÖN 1:131, TJÖRN HÄRÖN
 1:127, TJÖRN HÄRÖN 1:137, TJÖRN
 HÄRÖN 1:135, TJÖRN HÄRÖN 1:139,
 TJÖRN HÄRÖN 1:125, TJÖRN HÄRÖN
 1:142, TJÖRN HÄRÖN 1:138
 Överlåten andel: 1/1

AVTALSRETTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DALBERGEN, DEL AV HÄRÖN 1:4 M FL, FISKELÄGET HÄRÖN (Detaljplan)	1419-P80	2021-01-18	Tjörn
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2012-06-20
Laga kraft:	2012-07-23	Genomförande:	2012-07-24 - 2022-07-23

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.

Det finns 1 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår : 2024
 Taxeringsid: 754556-6
 Taxeringsvärde kr: 2 482 000
 Tax.enhet avser:
 TJÖRN HÄRÖN 1:129

Taxerade ägare

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Andel: 1/1

Värderingsenheter**Småhusmark**

Skatteverkets id: 3017369222024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 2 342 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 2 342 000
Riktvärdeområde: 1419040
Areal i kvm: 854
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet: Inte strand eller strandnära.
Vatten: Saknas.
Avlopp: Saknas.

Småhusbyggnad

Skatteverkets id: 3018590562024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 140 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 140 000
Riktvärdeområde: 1419040
Tot. värdegr. yta i kvm:
Typ av bebyggelse:
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Under byggnad: Ja
Placerad på värdeenhets: 3017369222024 (Skatteverkets id)

*Rapporten hämtades 2026-03-09 15:21:53
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*