

Beskrivning och värdering

avseende fastigheten

Tanums-Hogar 1:7

Tanums kommun



Uppdragsgivarens dnr: F-2971-25

BILAGOR

1. Allmänna villkor fastighetsvärdering
2. Skogstillstånd och avdelningsbeskrivning
3. Ortspris skogsmark
4. Fastighetsinformation och taxeringsuppgifter
5. Kartor

SAMMANFATTNING

Värderingsobjektet Tanums-Hogar 1:7 utgörs av en bebyggd lantbruksenhet (typkod 120). fastigheten består av ett sammanhängande skifte som omger brukningscentrum. Enligt mätningar digitalt omfattar den totalt ca 14,8 ha.

Av totalarealen uppskattas ca 4,1 ha utgöras av produktiv skogsmark, 4,2 ha av åkermark, ca 1,3 ha av bergimpediment och 5,2 ha av övrig mark varav ca 0,4 ha beräknas utgöra tomtmark.

Skogsmarken utgörs till största delen av yngre spontant uppkommen barr- och lövskog. Virkesförrådet uppskattas till ca 90 m³sk.

Brukningcentrum består av ett bostadshus, en ladugård, ett garage ett mindre uthus samt enkel, större carport för lastbilar.

Marknadsvärdet för Tanum Tanums-Hogar 1:7 bedöms i april 2026 till **3 000 000 kronor**.

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Kronofogden Försäljning Syd, Box 110, 971 04 Luleå.
<i>Syfte</i>	Utlåtandet syftar till att beskriva och att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och avses att ligga till grund för försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Tanums-Hogar 1:7 i Tanums kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	2026-04-02.
<i>Förutsättningar</i>	Sakuppgifterna i denna beskrivning och värdering är baserade på uppgifter från fastighetsregister, myndigheter, egna iakttagelser samt uppgifter från offentliga register och inofficiella handlingar. För eventuella felaktigheter i detta material ansvaras ej. Den byggnadstekniska beskrivningen utgör endast underlag för bedömningen av byggnadernas skick samt för att ge läsaren en uppfattning om objektens karakteristik och har ingen självständig betydelse. Ingående utrustnings funktionalitet ingår inte i bedömningen. Se även bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" (bilaga 1).

Underlag

- Besiktning av värderingsobjektet den 26/3 2026
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
- Marknadsinformation
- Kartmaterial
- Muntliga uppgifter från fastighetsägare
- Tidigare beskrivning och värdering av fastigheten.

BESKRIVNING

<i>Lagfaren</i>	Privatperson.
<i>Fastighetstyp</i>	Enligt taxeringsinformationen bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.
<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är beläget i Tanum socken, Tanums kommun.
<i>Vägbeskrivning</i>	<u>Från Tanumshede:</u> Kör riksvägen norrut, mot E6 Oslo, genom Tanumshede. Sväng av till höger skyltat "Lur 11". Kör ca 1 km och sväng sedan direkt vänster in på en grusväg. Kör sedan till vägen tar slut, ca 400 m. Värderingsobjektets brukningscentrum, med ett vitt hus, ligger där vägen tar slut.
<i>Koordinater</i>	SWEREF 99 TM: N 6516353, E 287893 WGS 84: N 58°44'6.2", E 11°20'6.2"
<i>Adress</i>	Hogarhamnen 2, 457 91 Tanumshede.
<i>Planförhållanden</i>	Objektet berörs av fornlämningar. Se vidare bilaga 4.
<i>Jakt</i>	Värderingsobjektet ingår i Gändalens nya VVO som omfattar ca 1 543 ha. Dessutom belägen inom Lurs ÄSO och KSO.
<i>Servitut, samfälligheter</i>	Värderingsobjektet belastas av två avtalsservitut gällande ledning och vattenledning. Se bilaga 4.
<i>Inteckningar</i>	Totalt tre inteckningar på sammanlagt 260 000 kr finns registrerad från 1997. Se även bifogade utdrag ur fastighetsdatasystemet (bilaga 4).
<i>Förvärvstillstånd</i>	Fastigheten ligger i Tanums socken, Tanums kommun. Denna församling räknas som glesbygdsområde, varför en privatperson behöver ansöka om förvärvstillstånd hos Länsstyrelsen inför ett köp. Juridisk person måste alltid ansöka om förvärvstillstånd. Avgiften är för närvarande 5 200 kr.

Energideklaration

Byggnaderna 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).

Handräckning

Allmänt: Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända sig 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 lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende. Köparen kan dock få betala för handräckning som behövs för annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, 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.

Areal

Grafisk mätning via fastighetskarta ger vid handen att fastighetens totalaareal inklusive skogsmark är ca 14,8 hektar.

Ägoslag

Per ägoslag fördelar sig objektet enligt följande:

SKOGSMARK	4,1 ha
BERGIMPEDIMENT	1,3 ha
ÅKERMARK	4,2 ha
ÖVRIG MARK	4,8 ha
TOMTMARK	0,4 ha
SUMMA	14,8 ha

Taxeringsvärde Fastighetens taxeringsvärde taxeringsåret 2023 fördelar sig enligt följande:

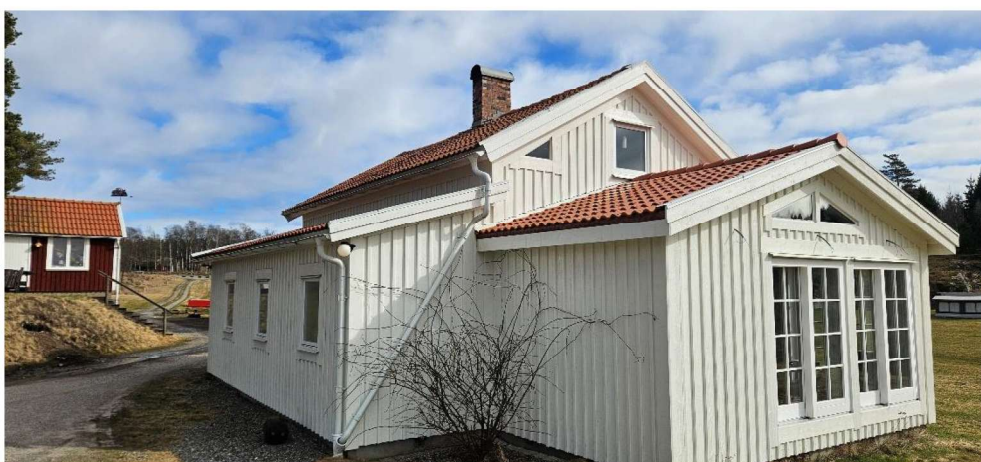
TOMTMARK	357 000 SEK	
BOSTADSBYGGNAD	400 000 SEK	
SKOGSMARK	242 000 SEK	7 ha
SKOGSIMPEDIMENT	3 000 SEK	1 ha
ÅKERMARK	374 000 SEK	5 ha
EKONOMIBYGGNAD	33 000 SEK	
ÖVRIG MARK		2 ha
SUMMA	1 409 000 SEK	15 ha

BESKRIVNING SMÅHUS

<i>Småhus:</i>	1,5 plans byggnad.
<i>Byggnadsår:</i>	Enligt fastighetsinformationen 1909.
<i>Grundläggning:</i>	Torpargrund, gjuten platta på tillbyggnadsdel.
<i>Stomme:</i>	Trä.
<i>Fasad:</i>	Stående vitmålad lockläktpanel från senare år. Gott skick. Stuprör och hängrännor är även de i gott skick.
<i>Yttertak:</i>	Betongpannor. Plåttak på tillbyggnad. Skorsten med huv.
<i>Fönster:</i>	Plast/PVC eller dubbla kopplade fönster.
<i>Boyta:</i>	Enligt fastighetsutdrag 65 m ² + 35 m ² biyta.
<i>Anslutningar:</i>	Enskilt vatten med grävd brunn. Vattnet är av sämre kvalitet och har ett ojämnt tillflöde. Enskilt avlopp.
<i>Fiber</i>	Nej.
<i>Ventilation</i>	Självdrag.



Bostadshus



Bostadshus med nyare tillbyggnad

Uppvärmning: Direktverkande el. Vedspis i köket. Oljeeldad kamin i vardagsrum.

Rumsbeskrivning

Entréplan

- *Huvudingång med hall:* Med trapp till övervåning. Klinkergolv med golvvärme. Bröstpanel och tapet på vägg.
- *Kök:* Klinkergolv med golvvärme. Bröstpanel och tapet. Trätak med infällda lampor. Vedspis, Sunwind gasspis. Huv. Elvita diskmaskin. Electrolux kyl/frys. Köket nytt för 2024.
- *Vardagsrum/kontor:* Avdelat i mitten. Laminatgolv. Tapet. Spänd duk i tak. Oljeeldad kamin.

- *Badrum:* Två utrymmen med dörr mellan. Golvvärme installerat i hela utrymmet. Toalett och handfat i första delen. Klinkergolv i hela utrymmet. Kakel längs ena väggen. Bröstpanel och tapet längs yttervägg. Andra delen med duschkabin installerad. Nytt och modernt. Inga synliga fel.
- *Uterum:* Tegelgolv. Träpanel och tapet på vägg. Träpanel och träbjälkar i tak. Större panoramafönster.

Övre plan

- *Hall:* Äldre plastmatta. Målad vägg och träpanel i tak.
- *Sovrum:* Snedtak. Laminatgolv. Tapet på vägg och träpanel i tak. Kattvind.
- *Rum:* Snedtak. Laminatgolv. Tapet på vägg och träpanel i tak. Kattvind. Enklare köksutrustning med osäker funktion. Pågående renoveringsarbete.

Standard och skick

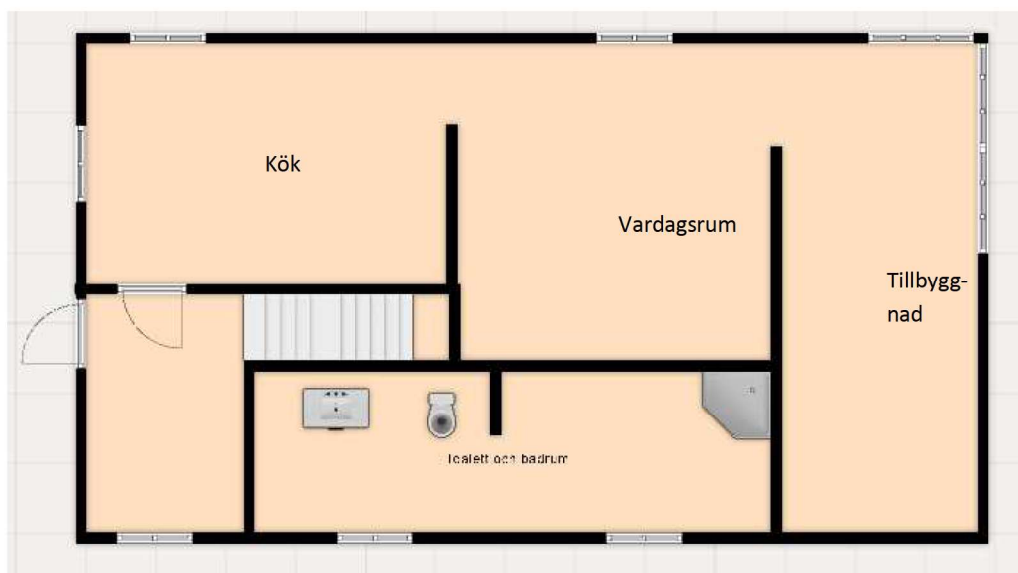
Förutom vad gäller köket så är byggnaden i normalskick med nyare ytskick i badrum och hall. Fasad, tak och de flesta fönster är nyare.

Tomt

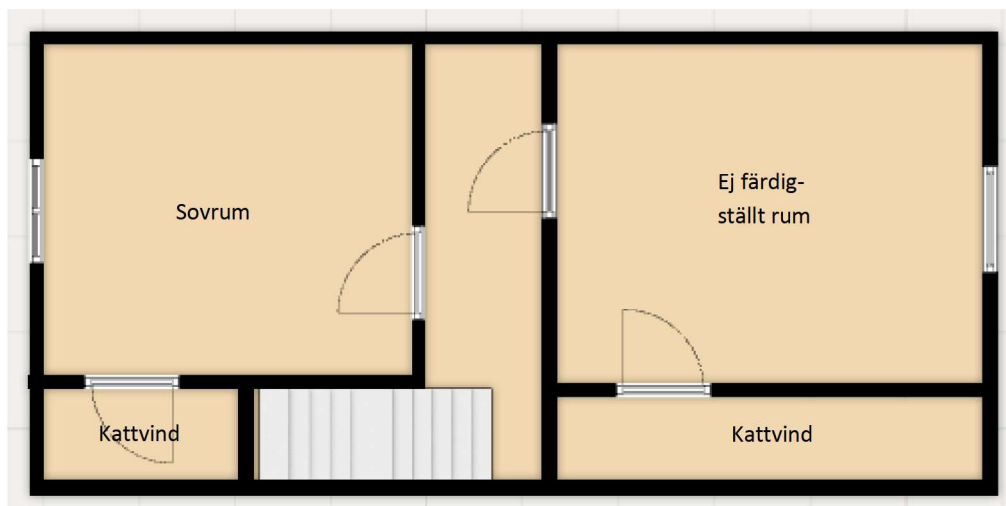
Tomten utgörs av gräsmatta. Robotgräsklippare.

Övrigt

Värderingsobjektet ligger endast några km från Tanums centrum. Det står ett flertal äldre fordon och liknande ute på ägorna.



Principskiss över entréplan. Ej skalenlig, fel kan förekomma



Principskiss över övre plan. Ej skalenlig, fel kan förekomma

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER

Ladugård

Ca 170 m² byggnadsarea. Rödmålad träbyggnad belagt med plåttak. Jordgolv. Med två utrymmen. Det första med två större skjutportar fungerar som maskinhall. Dessutom ett mindre förråd. Fasaden i sämre skick.



Ladugård

Garagelänga

Ca 70 m² byggnadsarea. Rödmålad träbyggnad med lockläktpanel och belagt med takpannor. Jordgolv. Fyra portar. Används som fordonsgarage och förråd.



Garagelänga

Lusthus/damm

Bredvid garagelängan finns ett lusthus och en damm.



Damm

*Mindre uthus med
Jordkällare*

Byggnadsyta ca 15 m². Rödmålad liten stuga med lockläktpanel och betongpannor på tak. Används som förråd. I gott skick. Jordkällare med separat ingång nertill. Ej använd som jordkällare idag.



Uthus med jordkällare

F d tvättstuga

Liten byggnad på 7,5 kvm. Träbyggnad med betongpannor. Bra skick.



Tvättstuga

Carport

Ca 170 m². Enklare byggnad med plåttak. Äldre lastbilstrailers och containrar utgör vägg. Används som garage för lastbilar.



Garage/carport för större fordon

Stuga

Ute vid skogsmarken finns en mindre stuga ca 10 kvm. Träbyggnad byggd på plintar plåttak. Bra skick. Påbörjad inredning. Träpanel i tak och vägg. Trägolv. Delvis köksinredning.



Stuga

BESKRIVNING AV SKOGSMARK

Besiktning

Beskrivningen bygger på en uppdaterad inventering från 2022. Skogsmarken enbart översiktligt besiktad.

Areal

Enligt arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs arealen av ca 4,1 hektar produktiv skogsmark.

Skogstillstånd

Skogsmarken ligger runt om brukningscentrum. Mycket av skogsmarken ligger på sämre bonitet med inslag av hållmark. Det mesta är avverkat och det har börjat växa plant- och ungskog av både barr och löv.

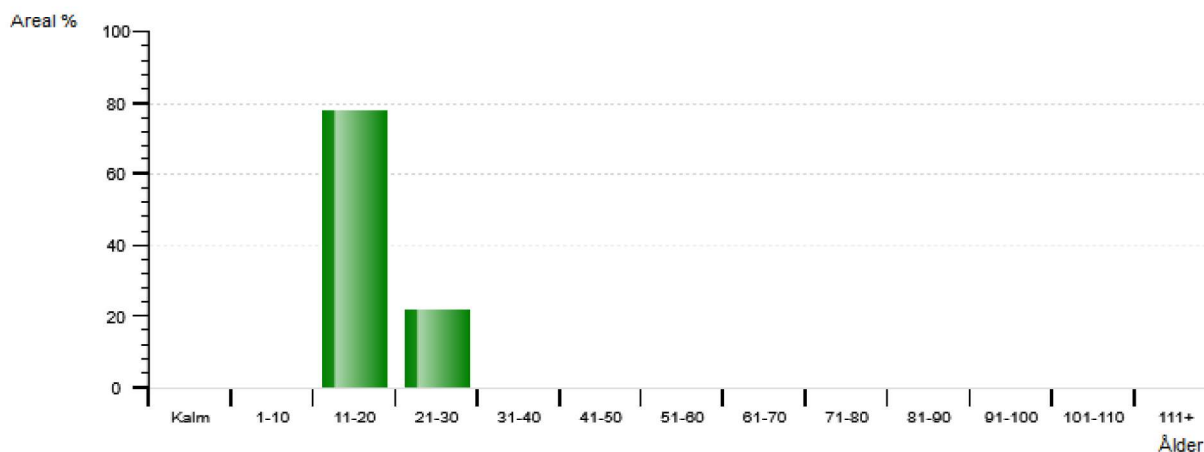
Nyckeltal

MEDEL BONITET	4,5 m ³ sk/år
LÖPANDE TILLVÄXT	2,7 m ³ sk/ha, år
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	21 m ³ sk/ha
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	86 m ³ sk
PRODUKTIV AREAL	4,1 ha
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall: 2 % Gran: 51 % Löv: 47 %



Skogsmark, avd 2

Ålderklassfördelning



BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK

Underlag	Marken har besiktigats okulärt.
Areal	På fastigheten finns ca 4,2 hektar åkermark.
Arrondering	Marken finns delvis bakom brukningscentrum och delvis längst upp i norr åtkomlig via sämre väg. Se karta bilaga 5.
Användning	Marken slås enbart.
Dränering	Marken är enligt muntliga uppgifter täckdikad på 1950-talet och ingår i ett system med grannmarkerna. Enligt taxeringsuppgifter med normal produktionsförmåga.



Åkermark

BESKRIVNING AV ÖVRIG MARK OCH IMPEDIMENT

Övrig mark

Ca 5,2 ha bedöms som övrig mark. På diverse platser inom värderingsobjektet finns uppställningsplatser där diverse fordon finns placerade. Exempelvis bilar, lastbilssläp och husvagnar.

OBS! Antal fordon var färre vid besiktningstillfället än vad som kan ses i ortofotot i bilaga 5.



Exempel på uppställningsplatser

Impediment

Ca 1,3 ha bedöms som bergimpediment



Impediment och väg

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syfte

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Ingående delar

Av praktiska skäl görs inför värdebedömningen en uppdelning av värderingsobjektet i fem delar:

- I Småhusenhet och tomt
- II Ekonomibyggnader
- III Skogsmark
- IV Åkermark
- V Övrig mark och impediment

Delobjekten värderas som självständiga enheter. Därefter görs en sammanfattande bedömning av hela värderingsobjektets marknadsvärde.

I Småhusenhet och tomt

Enheten har värderats med hjälp av ortsprismetoden. Den bygger på en jämförelse med likartade småhusfastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område och i anslutning till värderingstidpunkten.

Sökning på genomförda köp av småhus i Tanums kommun, med kriterierna:

- Småhusenheter (typkod 220)
- Boarea upp till 80-130 m²
- Ej strandnära läge
- 2023-01-01—2026-03-27

13 köp ingår i materialet. Medelvärde på köpeskillningarna ligger kring ca 1 730 000 kr. Byggnaden får anses vara i gott skick såväl exteriört som interiört. Vissa problem med vattenkvaliteten gör att värdet uppskattas ligga något under snittet av jämförelse-materialet.

Marknadsvärdet för bostaden bedöms till **1 500 000 kr.**

Fastighetsbeteckning	Köpeskillning	Kvadratpris	Boareal	Stdpoäng	Medel av K/T
BJÖRNERÖD 1:6	1 785 000	15 937	112	31	2,0
BRAMSERÖD 3:3	2 295 000	22 950	100	29	1,9
GERUM 1:4	1 550 000	14 485	107	20	1,4
GÅRDEN 2:7	2 600 000	28 571	91	29	1,6
KUSTORP 1:5	1 000 000	9 803	102	30	0,9
LJUNGBY 1:5	2 000 000	20 000	100	32	1,2
ORREKLÄPP 1:8	1 150 000	12 777	90	30	0,8
TANUMS-BACKA 1:4	1 000 000	12 195	82	21	0,9
TANUMSHEDE 2:51	1 675 000	17 091	98	25	1,4
TANUMS-SÅM 1:9	1 475 000	15 691	94	25	1,4
TEGNEBY 2:5	2 450 000	22 272	110	34	1,6
ULVESKED 2:10	1 125 000	14 062	80	28	1,5
VITEVALL 1:2	2 400 000	23 529	102	31	1,8
Totalsumma	1 731 154	17 643	98	28	1,4

Ortsprismaterial skogsmark

II Ekonomibyggnader

Taxeringsvärdet taxeringsåret 2023 för ekonomibyggnad ligger på 33 000 kr. Detta härrör till ladugården. De övriga, mindre träbyggnaderna är i bättre skick och bedöms vara mer eftertraktade av en köpare. Med tanke på skick och användningsområde så bedöms ett sammanlagt marknadsvärde för ekonomibyggnader till **250 000 kronor.**

III Skogsmark och jakt

Ortsprismetoden

Skogsmarken har värderats med ortsprismetoden. Den bygger på en jämförelse med likartade fastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område och i anslutning till värderingstidpunkten.

I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens med värderingsobjektet. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga

avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Inför värdebedömning bör normering av olika slag tillämpas, t ex kr/hektar eller kr/m³sk.

Beräkning av värde enligt ortsprismetoden har skett genom en medeltalsanalys av försäljningar av skogsdominerade fastigheter i Färgelanda med omgivande kommuner i Västra Götalands län 2022 och framåt.

Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden och virkesförråd, arealer mm är kända genom försäljningsprospekt, egen besiktning eller muntlig information. Genomsnittspriset är ca 140 000 kr/ha. (bilaga 3).

Marknadsvärde

Med stöd av ovanstående bedöms att marknadsvärdet för skogsmarken uppgår till avrundat; **550 000 kronor** inklusive jaktvärde.

IV Jordbruksmark

Jordbruksmarken värderas med stöd av taxeringsuppgifter och prisstatistik. Hänsyn tas även till hur marken bedöms kunna passa för grannar som tillskottsmark eller en tänkt köparens eget brukande som t.ex. hästgård. I det här fallet finns ingen ändamålsenlig ekonomibyggnad med hästboxar.

Marken är belägen nedanför brukningscentrum samt längst upp impediment och skogsmark. Marken som sådan bedöms i dagsläget fungera som dåligt dränerad åkermark. Totalt finns 4,2 hektar. Enligt 12 st försäljningar i den norra delarna av Västra Götaland där minst 50 % av arealen har bestått av åkermark ligger priserna, utifrån ett K/T-värde på 1,6, kring 145 000 kr/ha. I detta fall med något sämre kvalitet på marken bedöms värdet ligga kring 100 000 kr/ha.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för 4,2 hektar åkermark uppskattas till; **420 000 kronor**.

Fastighetsbeteckning	Medel av Köpesumma	Medel av K/T	Medel av Taxeringsvärde
GRIMMELAND 1:22	2 300 000	1,1	2 089 000
HOLKEKÄRR 1:16 m.f.	700 000	1,1	633 000
KALLSTORP 1:10	2 600 000	1,2	2 192 000
KVILLE-KLEVA 1:8	1 800 000	1,3	1 351 000
MOSSDALEN 1:2 m.f.	5 300 000	1,6	3 254 000
NAVERSTADS-RÖRANE 1:20	3 795 000	1,9	2 056 000
STABÄCKEHULT 1:11	2 700 000	2,0	1 331 000
SVÄLTE 2:8	2 700 000	1,3	2 011 000
ÖSSBY 1:6 m.f.	5 300 000	2,9	1 800 000
Totalsumma	3 021 667	1,6	1 857 444

Ortspris åkermark

V Övrig mark och impediment

Totalt ca 5,1 ha. Marknadsvärdet bedöms schablonmässigt till 20 000 kr eller 4 000 kr/ha.

Summa delvärden

Summan av alla delvärden blir 2 740 000 kr.

Bostad	1 500 000 kr
Ekonomibyggnader	250 000 kr
Skog och jakt	550 000 kr
Åkermark	420 000 kr
Övrigt och imp.	20 000 kr

MARKNADSANALYS

Marknadsvärdet för hela fastigheten kan inte erhållas genom en enkel summering av delobjektens marknadsvärden. Eftersom delobjekten värderats som självständiga enheter måste en sammanvägning ske där hänsyn tas till att delobjekten ingår i en större enhet.

Efterfrågan på små lantbruk, s.k. hästgårdar, är stor. Fastigheter med en attraktiv sammansättning kan tillgodoräknas högre värden än vad en summering av ägoslagens delvärden antyder. En sökning har gjorts efter lantbruksfastigheter sålda i Tanums kommun, 2022 och framåt.

9 köp hittades, med en medelköpeskilling på ca 3 020 000 kr.

Det är högre än värderingsobjektet, å andra sidan är medel för taxeringsvärdet också högre för jämförelseobjekten.

En viss försiktighet tas med att dra allt för stora slutsatser utifrån direkta jämförelser mellan jämförelseobjekten och värderingsobjektet.

Bedömningen är att summan av delvärdena ligger någonstans kring eller något högre för värderingsobjektet.

MARKNADSVÄRDE

Med stöd av resonemanget ovan, bedöms marknadsvärdet för fastigheten Tanums-Hogar 1:7, i Tanums kommun, vid värdetidpunkten i april 2026 till:

Tremiljoner kronor
[3 000 000 kr]

Observera att marknadsvärdet motsvarar det genomsnittspris som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

2026-04-02



Eddie Runsten
Jägmästare

**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.1 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådgighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

1.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.2 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.3 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsställsänd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingsstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon uttalselse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2022-01-27

SKOGSTILLSTÅND OCH AVDELNINGSBESKRIVNING

BESTANDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM FASTIGHETSEKONOMI

Sammanställning över fastigheten:
Tanums-Hogar 1:7

R12A

Datum: 2026-04-02
Körningsnr: 14-6-0001/00

Län: Västra Götalands län
Församling: Tanum

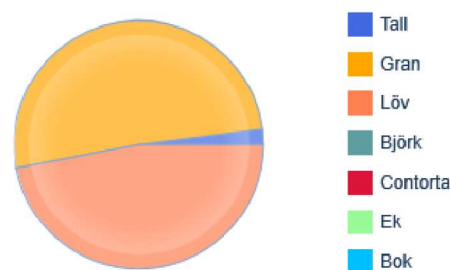
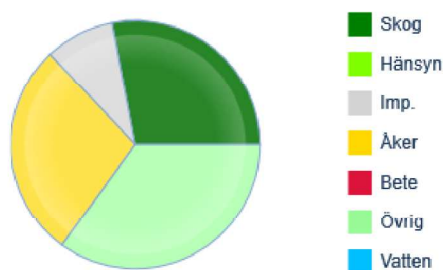
Kommun: Tanum
Fältarbete: 2026-03-26

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	4,1	28
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	1,3	9
Åkermark	4,2	28
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	5,2	35
Vatten	0,0	0
Total areal	14,8	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	2	2
Gran	44	51
Löv	40	47
Björk	0	0
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	86	
Förråd per ha	21	



Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	4,5 m3sk per ha
Tillväxt per år:	2,7 m3sk
Ideal prod.förmåga:	18,4 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	0 m3sk
Gallring	0 m3sk
Totalt	0 m3sk

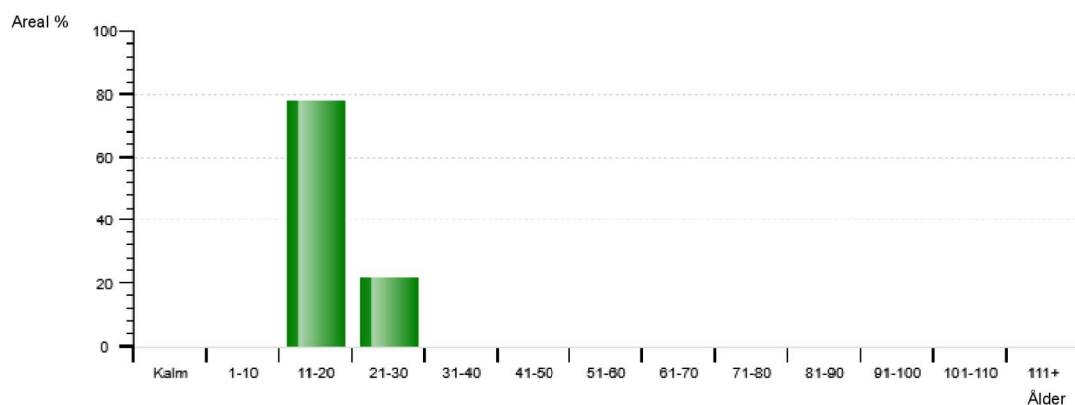
Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	175 m
Gallring:	183 m
Medel:	181 m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	0 m3sk
Gallring	0 m3sk
Medel trp.avst	0 m

Alderklassfördelning



BESTÄNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM FASTIGHETSEKONOMI

SKOGSTILLSTÅND
fördelning på åldersklasser

Datum: 2026-04-02
Körningsnr: 14-6-0001/00

R01

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Tanums-Hogar 1:7
Församling: Tanum
Kommun: Tanum
Län: Västra Götalands län
Värderare: ER
Fältarbete: 2026-03-26
Värderingstidpunkt: 2026-04-02

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	2	2	8	5
Gran	44	51	75	42
Löv	40	47	94	53
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Rök	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	86		177	
Virkesförråd m3sk/ha	21		43	

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	4.1 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	1.3 ha
Åkermark	4.2 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	5.2 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	14.8 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.5
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 2.7

SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING

ÅLDERS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING					AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10		
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha		SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk	SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk
Kalm.	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
11-20	3.2	78	3.9	28	9	0.0	0	0	0.0	0	0
21-30	0.9	22	6.5	58	65	0.0	0	0	0.0	0	0
31-40	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
41-50	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
51-60	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
61-70	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
71-80	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
81-90	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
91-100	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
101-110	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
111-120	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
121+ ÖF	0.0 (0.0)	0 -	0.0 0.0	0 0	0	0.0 (0.0)	0	0 -	0.0 (0.0)	0	0 -
ÖVR.SK.	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	4.1	100	---	86	--	0.0	0	0	0.0	0	0

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk
MYR, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk
BERG, areal	1.3 ha, förråd	0 m3sk

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM FASTIGHETSEKONOMI
-

SKOGSTILLSTÅND
fördelning på huggningsklasser

Datum: 2026-04-02
Körningsnr: 14-6-0001/00

R03

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Tanums-Hogar 1:7
Församling: Tanum
Kommun: Tanum
Län: Västra Götalands län
Värderare: ER
Fältarbete: 2026-03-26
Värderingstidpunkt: 2026-04-02

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 4.1 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 1.3 ha
Åkermark 4.2 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 5.2 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 14.8 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.	Ar 7
	m3sk %	m3sk %
Tall	2 2	8 5
Gran	44 51	75 42
Löv	40 47	94 53
Björk	0 0	0 0
Contorta	0 0	0 0
Ek	0 0	0 0
Rök	0 0	0 0
Virkesförråd m3sk	86	177
Virkesförråd m3sk/ha	21	43

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 4.5
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 2.7

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG- NINGSS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÄRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÄRDha	LÖP m3sk
K1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R2	3.2	78	3.9	28 9	0	0.0	2.3	0	0.0	0.0	2.0
R21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	0.9	22	6.5	58 65	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	4.9
G2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S3	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E3	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
ÖF	(0.0)	-	0.0	0 0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
ÖVR.SK	(0.0)	-	0.0	0 0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	4.1	100	---	86 --	0	0.0	2.3	0	0.0	0.0	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 1.3 ha, förråd 0 m3sk

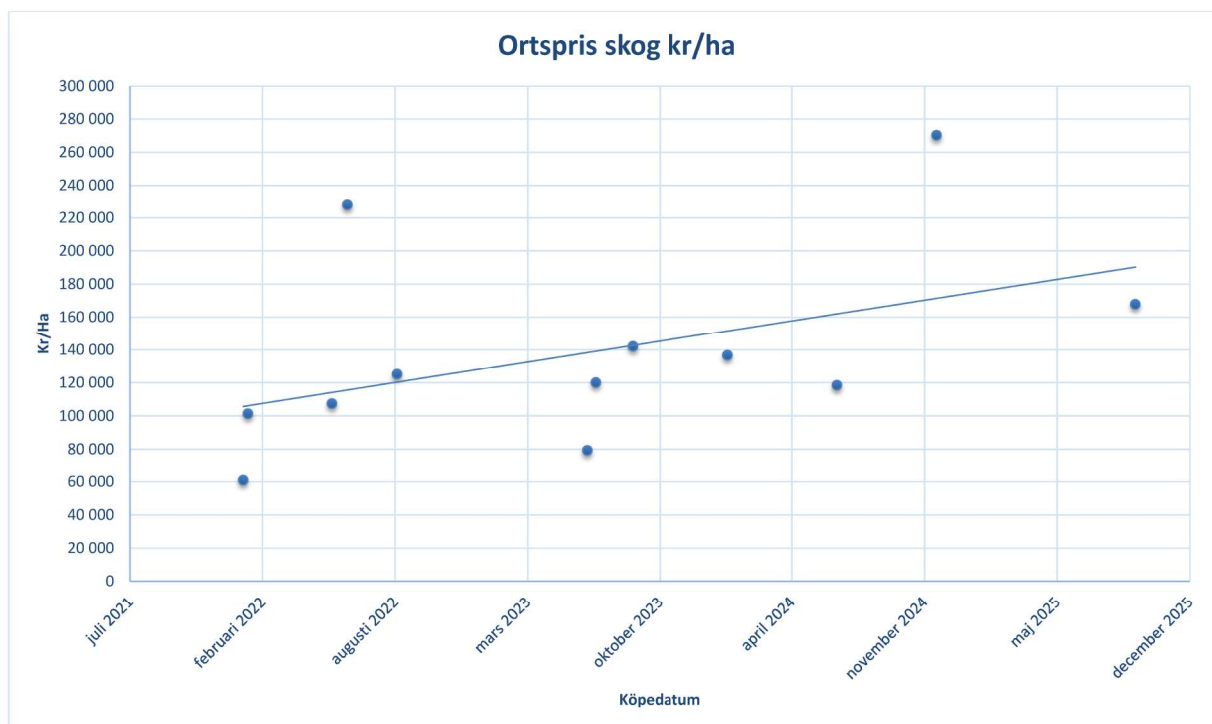
BESTÄNDSMETODEN Version 4.3.3
FORUM FASTIGHETSEKONOMI

FÄLTUPPGIFTER
Tanums-Hogar 1:7

Sida: 1
Datum: 2026-04-02
Körningsnr: 14-6-0001/00

R10

FIGUR			MARK			BESTÅND			TRÄD			AVVERKNING			SKOGSV.											
KARTA NR: 000			SKIFTE: 0000			RES NR: 0																				
Av- del- ning	R e s d N n r t	O r t	Areal	A n d e s l i k	A/ g M o å i k	Hkl S k t	Terräng transp Kost- Av nads- st just	Si	Ung- skog korre	A l d e r	Volym /na tot	Tidp för avv K	Träd- slag o An- del	Dgv	St- yr- ka	Ti %	D t o	kvalitet				Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Na- tur %	Skogsvård T A K i t o m d g s t p	A n m
																			1	2	3	4				
0001	0	0	0,90	PG	R2		4	G24	111	16			G L	20 80												
0002	0	1	2,40	96 PG	R2		1	T16	111	11			T G L	25 5 70												
0002	0	2	2,40		4 55																					
0003	0	1	0,60	83 PG	G1		1	B22		25	37	18	L	100	18											
0003	0	2	0,60		17 55																					
0004	0	0	0,40	PG	G1		1	G26		30	100	40	G	100	15											
0050	0	0	1,30		3																					
0060	0	1	4,40		96 41																					
0060	0	2	4,40		4 55																					
0070	0	1	3,20		91 55																					
0070	0	2	3,20		9 55																					
0080	0	0	0,40		55																					
0090	0	1	1,20		92 55																					
0090	0	2	1,20		8 55																					



FASTIGHETSINFORMATION OCH TAXERINGSUPPGIFTER



Utökad information
25 mars 2026

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Tanum Tanums-Hogar 1:7 Västra Götalands län, O, 14 Tanum kommun, 35 Nyckel: 140260059	2015-11-13	2026-02-26 09:42	2026-03-24

Belägen i glesbygd. Förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (jordförvärvstillstånd) kan behövas.
Socken: Tanum

Adress

Adress
Hogarhamnen 2
457 91 Tanumshede

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	153 300 kvm	153 300 kvm	0 kvm

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)		N, E (SWEREF 99 12 00)	
1	6516399.6	287947.8	6513396.7	111543.0

Lagfart



Utkad information
25 mars 2026

Avtalsrättigheter

Nr Avtalsrättighet	Inskrivningsdag	Akt
1 Avtalsservitut: Ledning	1981-09-09	81/4220
3 Avtalsservitut: vattenledning	2015-03-16	D-2015-00102238:1

Anteckningar

Anteckning	Inskrivningsdag	Akt
Förbud att släppa ut avloppsvatten från vattenspolande toaletter i röd servicebyggnad, 2024-12-02, AVL.2024.2183	2024-12-03	D-2024-00407210:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Starkström	Last	Ledningsrätt		1435-92/98.1
Ledning	Last	Avtalsservitut		14-IM5-81/4220.1
Vattenledning	Last	Avtalsservitut	2015-03-16	D201500102238:1.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar					
L1967:3078	L1967:3079	L1967:3198	L1967:3400	L1967:3436	
		L1967:3502	L1967:3503	L1967:3896	

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Taxeringsår
Tanum Tanums-Hogar 1:7	sida 3 av 6



LANTMÄTERIET



Utkad information

25 mars 2026

Lantbruksenhet, bebyggd (120) 333673-8

2023

Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
1.409.000 SEK	433.000 SEK	976.000 SEK
Ingående värden		
Bostadsbyggnad	400.000 SEK	
Ekonomibyggnad	33.000 SEK	
Tomtmark	357.000 SEK	
Jordbruk	374.000 SEK	
Skog	242.000 SEK	
Skogsimpediment	3.000 SEK	

Värderingsenhet åkermark | 66703032023

Markvärde	Värdeområde	
374.000 SEK	14001	
Areal	Beskaffenhet	Dränering
5 ha	Normal. (Avvikar mindre än +/- 10 % från genomsnittet) (klass 3 av 5)	Otillfredsställande (klass 2 av 2)

Värderingsenhet ekonomibyggnad | 66713032023

Byggnadsvärde	Värdeområde
33.000 SEK	14001
Byggnadsyta	Byggnadskategori
140 kvm	Ekonomibyggnad, värdeår före 1980 (11) Anmärkning: Ej Spannmålslager (42), Ensilagesilo (44), Växthus (51-53), Övriga ekonomibyggnader (60)
Beskaffenhet	Värdeår
Mindre god (klass 3 av 3)	
Under uppförande	
Nej	

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark | 66693032023

Markvärde	Värdeområde
3.000 SEK	1402
Areal	
1 ha	

Värderingsenhet skog | 66683032023

Markvärde	Värdeområde	
242.000 SEK	1402	
Areal	Bonitetsklass	Medelbonitet

Tanum Tanums-Hogar 1:7

sida 4 av 6



Utkad information
25 mars 2026

7 ha

Virkesförråd, totalt

Virkesförråd, barr

Virkesförråd, löv

63 kbm/ha

Virkesförrådsklass

1

Värderingsenhet småhusbyggnad 166733032023

Byggnadsvärde

Värdeområde

400.000 SEK

1435008

Bebyggelse typ

Total standardpoäng

Fastighetsrättsliga förhållanden

Friliggande småhus

18

Utgör en eller flera självständiga fastigheter
(klass 1 av 3)

Boyta

Biyta

Värdeyta

65 kvm

35 kvm

72 kvm

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

Värdeår

1909

1929

Under uppförande

Tillbyggnadsyta

Nej

Ligger på tom t

Värdeordning

166723032023

Värdefullaste byggnad

Värderingsenhet småhusmark 166723032023

Markvärde

Värdeområde

357.000 SEK

1435008

Tomtareal

Strand

Vatten o avlopp

2 000 kvm

Inte strand eller strandnära. (klass 4 av 4)

Enskilt vatten (klass 2 av 4)

Bebyggelse typ

Fastighetsrättsliga förhållanden

Enskilt avlopp (klass 2 av 3)

Friliggande småhus

Utgör en eller flera självständiga fastigheter
(klass 1 av 3)

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Legalisering, äganderättsutredning, Littera 1:2B	1980-12-19	14-TAN-3169
Ledningsrättsåtgärd, Fastighetsreglering	1993-02-19	1435-92/98
Ledningsrättsåtgärd	2015-11-13	1435-2016

Ursprung

Tanum Tanums-Hogar 1:2

KARTOR

