

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
TANUM HOGEN 1:17**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-3043-26-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten TANUM HOGEN 1:17 som består av ett småhus.
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	april 2026
ALLMÄN INFORMATION	Croisette genomför denna värdering på uppdrag av Kronofogden. Uppdragsvillkor är upprättade mellan Kronofogden och Croisette. 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.

Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de undersökningar som krävs.

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 2026-04-22 av Niklas Karlsson. 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
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartor

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren 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 i Lur, Tanums kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser med hållplats på cirka 2 kilometers avstånd. Större trafikled, E6, nås på cirka 10 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhus- och villabebyggelse i lantlig miljö, och området bedöms ligga utanför tätort. Närmaste affärscentrum återfinns i Tanumshede, på cirka 10 kilometers avstånd.

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).

TANUM HOGEN 1:17

Adress	Backsippevägen 5 457 96 Lur
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 340 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	841 000 SEK
Mark	278 000 SEK
Totalt	1 119 000 SEK
Värdeår	1940
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
Servitut, samfällighet, GA etc	Andel i TANUM HOGEN GA:1, vars ändamål är VÄGAR. EN GRUSVÄG OCH EN ASFALTERAD VÄG.
Pantbrev	4 styck om totalt: 1 275 000 SEK

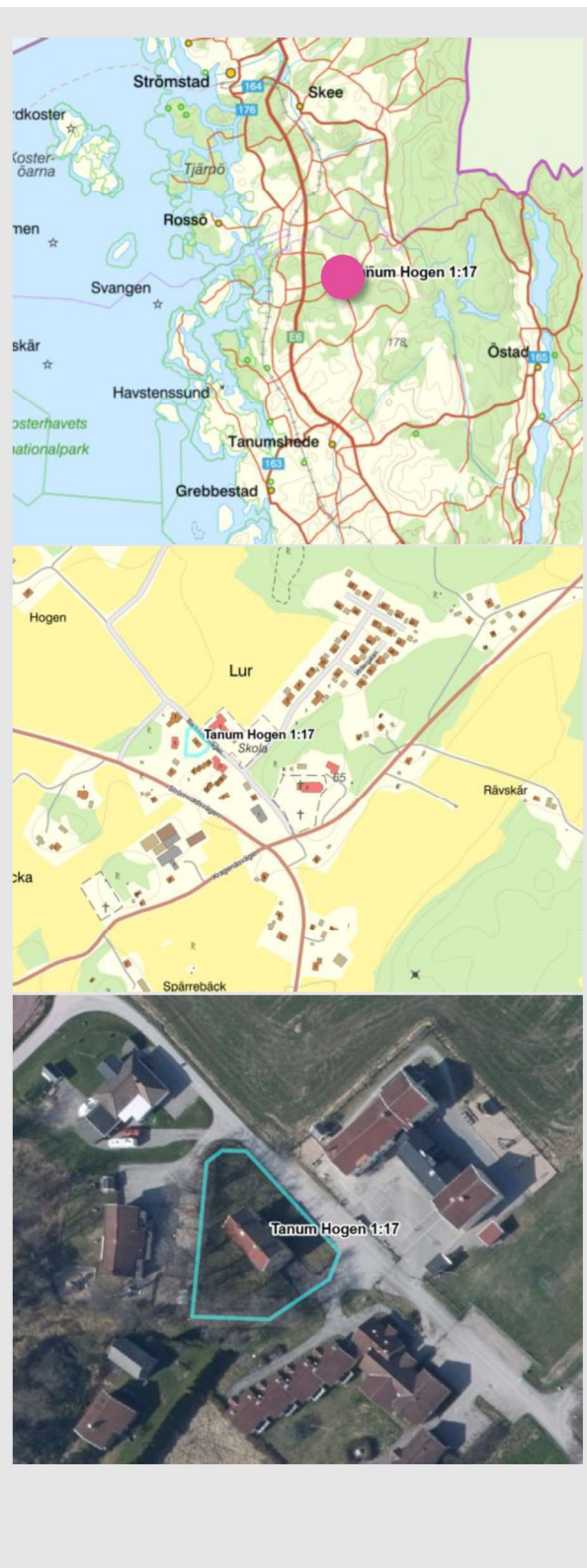
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 340 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen trädgårdstomt.

Planförutsättningar

Fastigheten berörs av en äldre byggnadsplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 2 plan med källare. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som mycket eftersatt. Byggnaden består av 2 separata lägenheter i 2 plan med egna ingångar. Endast en av lägenheterna har kunnat inspekteras och endast på bottenvåningen på grund av skicket. Tak har delvis rasat in och det finns omfattande fukt- och mögelskador.

Kök

Förekommade ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kombinerad kyl och frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av plastmatta
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

WC

Förekommade ytskikt och utrustning

- ☒ Toalett
- ☒ Tvättställ

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	1940
Byggnadstyp	Villa
Boyta	176 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	74 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-och 3-glas
Yttertak	Takpannor
Uppvärmningssystem	Troligen oljepanna Vattenburna radiatorer
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Ingen uppgift
Försäkring	Ingen uppgift
Övrigt	Byggnaden har stått övergiven och ouppvärmad under en längre tid.
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Mycket eftersatt skick - såväl tak som fasad och fönster. Inläckage med omfattande invändiga skador som följd.

Tvättstuga (källarplan)

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggarna är målade väggar

Golvet består av betong

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Plastmattor	

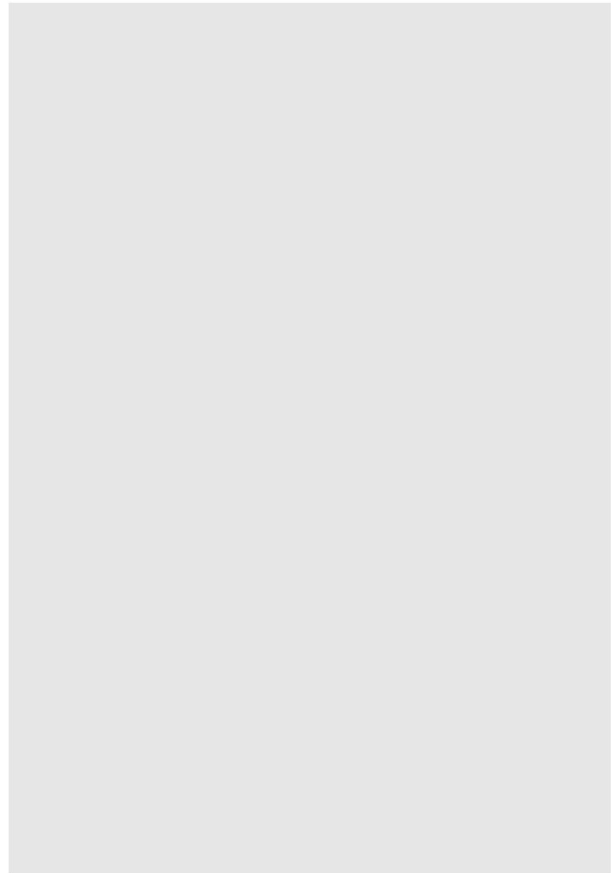
Beskrivning:

Omfattar endast inspektion av bottenvåning i en lägenheterna samt källare.

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Övrigt:

Garage i källarplan.



Bedömning

2-plansvilla från 40-talet innehållande 2 separata lägenheter i mycket eftersatt skick. Byggnaden har omfattande renoverings- och underhållsbehov alternativt rivning. Inspektion har endast kunnat utföras i delar av byggnaden på grund av skicket.

Sammantaget bedöms fastigheten ha ett kraftigt nedsatt tekniskt skick med betydande negativ påverkan på marknadsvärdet.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha väsentligt sämre skick och standard än majoriteten av jämförelseobjekten.

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 förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	TANUM HOGEN 1:17
	Värdetidpunkt	April 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 150 000 – 250 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet TANUM HOGEN 1:17 vid värdetidpunkten till:

200 000 SEK

Tvåhundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-05-04



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag

croisette.

REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



TANUM HOGEN 1:17

Aktualitet fastighetsregistret:

1999-10-14 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a68-6837-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

35, TANUM

Övriga noteringar:

Socken: Lur

Lantmäterikontor

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

URSPRUNG ⓘ

TANUM HOGEN 1:2

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140296916

Distrikt:

109077,Lur

ADRESS



Adress:

Backsippevägen 5

Postnr:

457 96

Postort:

Lur

Kommundel:

AREAL ⓘ



Totalareal:

1 340 kvm

0,13 ha

Varav land:

1 340 kvm

0,13 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6525761,44

E:

287995,06

X:(RT90)

6530577,86

Y:

1241444,13

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1992-10-12

Akt:

1435-92/55

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



TANUM HOGEN GA:1

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-04-21

Senaste ändring för fastigheten:

2025-11-20

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I92/6127, I92/6129, I93/167, I93/168, Ö97/1786, A00/4277, A00/4748, A00/4749, A01/5592, L92/6125, A12/18946, A12/24917, A12/18965, A12/24918

LAGFART



Personnummer:
Adress:
Akt: D-2024-00363150:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2024-10-31, Andel: 1/1

Fång: Köp 2024-10-18 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2024-00363150:1 Beviljad
Köpeskilling: 1 500 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 4 st, Summa: 1 275 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1	Datapantbrev: Företrädesordning 2	Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 150 000	Belopp: SEK 100 000	Belopp: SEK 200 000
Akt: 92/6126 Beviljad	Akt: 92/6128 Beviljad	Akt: 96/5328 Beviljad
Inskrivningsdag: 1992-11-06	Inskrivningsdag: 1992-11-06	Inskrivningsdag: 1996-10-10
Datapantbrev: Företrädesordning 4		
Belopp: SEK 825 000		
Akt: D-2024-00363150:2 Beviljad		
Inskrivningsdag: 2024-10-31		

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-11-19	Utmätning 2025-11-17, 1 275 000 SEK jämte ränta och kostnader (01-602485-25)	D-2025-00424488:1 Beviljad	

TIDIGARE ÄGARE



Personnummer: Adress: Akt: 92/6125 Beviljad Inskrivningsdag: Fång: Köp 1992-11-04 Andel: 1/1 Akt: 92/6125 Beviljad Köpeskilling: 325 000 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1	Personnummer: Adress: Akt: 08/25413 Beviljad Inskrivningsdag: 2008-07-21 Anmärkning: Id-nummer kompletterat Akt: 11/441 Beslut: Beviljad Fång: Köp 2008-07-17 Andel: 1/1 Akt: 08/25413 Beviljad Köpeskilling: 495 000 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1
--	---

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

Fång:

Fångeskod:

Akt:

Köpeskilling:

Överlåten andel:

D-2017-00662275:1 Beviljad

2017-11-29

Exekutiv försäljning 2017-11-22 Andel: 1/1

70

D-2017-00662275:1 Beviljad

385 470 SEK

Avser hela fastigheten

1/1

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

Fång:

Fångeskod:

Akt:

Överlåten andel:

D-2023-00218018:1 Beviljad

2023-07-10

Gåva 2023-07-01 Andel: 1/1

50

D-2023-00218018:1 Beviljad

Avser hela fastigheten

1/1

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

Fång:

Fångeskod:

Akt:

Köpeskilling:

Överlåten andel:

D-2024-00293030:1 Beviljad

2024-09-11

Köp 2024-09-09 Andel: 1/1

11

D-2024-00293030:1 Beviljad

310 000 SEK

Avser hela fastigheten

1/1

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
LURS KYRKBY, BACKA 1:27, HOGEN 1:3, ÖSSBY 2:1 MFL (Byggnadsplan)	14-LUR-782	2024-05-21	Tanum

Status:

Gällande

Beslutsdatum:

1982-06-14

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:

Taxeringsid:

Taxeringsvärde kr:

Tax.enhet avser:

TANUM HOGEN 1:17

2024

336902-8

1 119 000

Summering:

Ingående värden

Tomtmark:

Bostadsbyggnad:

Taxeringsvärde

278 000 SEK

841 000 SEK

Taxerade ägare



Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	254003032024	Skatteverkets id:	254013032024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	278 000	Tax.värde kr:	841 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	278 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	841 000
Riktvärdeområde:	1435008	Riktvärdeområde:	1435008
Areal i kvm:	1 340	Boyta i kvm:	176
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	74
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	191
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	25
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1940
		Värdeår:	1940
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	254003032024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-04-22 12:41:55
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



TANUM HOGEN GA:1

Aktualitet fastighetsregistret:

2012-09-18 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a67-b8f5-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

35, TANUM

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

VÄGAR.EN GRUSVÄG OCH EN ASFALTERAD VÄG.

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140251647

Distrikt:

0,

AREAL ⓘ



Arealuppgifter saknas.

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1995-06-28	1435-95/17	Anläggningsåtgärd	1999-10-14	1435-137
Evl-förrättning		14-LUR-575	Avstyckning	2012-09-18	1435-1738
Avstyckning	2004-10-27	1435-344	Avstyckning	2007-11-06	1435-1045
Avstyckning	2002-09-24	1435-410			

DELÄGARE ⓘ



Eventuella andelstal inom parantes

TANUM HOGEN 1:1

TANUM HOGEN 1:2

TANUM HOGEN 1:17

TANUM HOGEN 1:18

TANUM SKÅGEDALEN 1:1

TANUM HOGEN 1:5

TANUM LURS-BACKA 1:29

TANUM HOGEN 1:3

TANUM HOGEN 1:21

TANUM HOGEN 1:20

TANUM SKÅGEDALEN 1:3

TANUM HOGEN 1:19

TANUM LURS-BACKA 1:64 (6)

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

Rapporten hämtades 2026-04-22 12:46:15
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader