

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
LYSEKIL TEGEN 1:6**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-289-26-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten LYSEKIL TEGEN 1:6 som består av ett småhus med tillhörande komplementbyggnader.
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	juni 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 2026-06-02 av Wilhelm Lörlinc. 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 söder om Brastad i Lysekils kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser på cirka 3 kilometers avstånd. Större trafikled väg E6 finns på cirka 15–20 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av lantlig småhusbebyggelse samt jordbruks- och naturmark, och området bedöms ligga i ett lugnt och mindre tätortsnära landsbygdsområde. Närmaste mataffär återfinns i Brastad centrum.

Energideklaration

Bifogas separat.

LYSEKIL TEGEN 1:6

Adress	Tegen Rosenlund 126 454 93 Brastad
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	3 536 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	716 000 SEK
Mark	419 000 SEK
Totalt	1 135 000 SEK
Värdeår	1929
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Enskilt vatten Enskilt avlopp Enligt uppgift från Miljöenheten i Mellersta Bohuslän är fastigheten med i en pågående inventering. Avloppsåtgärder kan bli aktuella. För mer information hänvisas till Miljöenheten.
Servitut, samfällighet, GA etc	Avtalsservitut till förmån för fastigheten finns.
Pantbrev	5 styck om totalt: 977 500 SEK

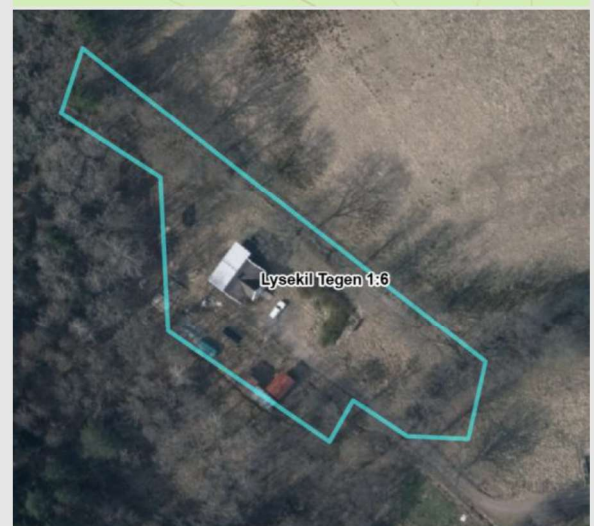
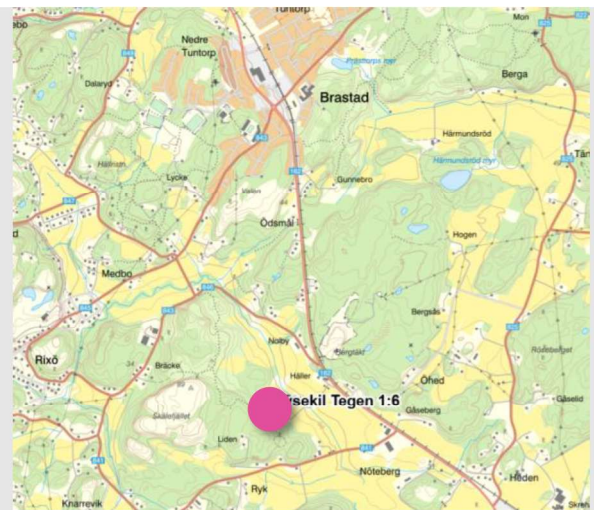
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 3 536 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen trädgårdstomt/ naturtomt.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

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

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

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

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av plastmatta
Arbetsytor består av rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt, äldre

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Toalett
- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod

Beskrivning:

Väggarna har våtrumsmatta
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt, äldre

Info om bostaden

Byggår	1912, om- och tillbyggnadsår 2011
Byggnadstyp	Villa
Boyta	70 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	10 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare och plintar
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	Isolerglas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Värmepump (luft/luft) Elradiatorer Kamin finns, funktion okänd
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Ingen uppgift
Försäkring	Ingen uppgift
Övrigt	
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av målad betong

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	något eftersatt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Trä	☒ Panel
☒ Laminat	☒ Tapet

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Kompletterande byggnader:

Byggnad under renovering/ombyggnation i träkonstruktion med pannor på tak och gjutet golv. Ej färdigställd.

Äldre byggnader i träkonstruktion i enklare konstruktion, innehållande förråds möjligheter.



Översiktliga planskisser. Ej mått- och skalenliga. Avvikelse förekommer.

Bedömning

Mindre 1,5 plansvilla på stor tomt och lantligt läge. Normalt, något äldre skick. Byggnad under pågående byggnation/renovering med ett kvarstående färdigställandebehov. Avloppsåtgärder kan komma att krävas.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha ett relativt jämförbart skick och standard med 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	LYSEKIL TEGEN 1:6
	Värdetidpunkt	Juni 2026
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 1 150 000 – 1 350 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LYSEKIL TEGEN 1:6 vid värdetidpunkten till:

1 250 000 SEK

Enmiljontvåhundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2026-06-02



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Wilhelm Lörinc

Intern, Valuation & Analysis

Bilagor

- Fastighetsutdrag

croisette.

REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



LYSEKIL TEGEN 1:6

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a67-3305-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

14, Västra Götaland

84, LYSEKIL

Övriga noteringar:

Socken: Brastad

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

O-BRASTAD TEGEN 1:6

1987-05-06

1484-87/6

URSPRUNG ⓘ

LYSEKIL TEGEN 1:4

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

140217359

109056,Brastad

ADRESS



Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Tegen Rosenlund 126

454 93

Brastad

Brastad

AREAL ⓘ



Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

3 536 kvm

3 536 kvm

0 kvm

0,35 ha

0,35 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6474547,59

294417,39

6479256

1247254

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avsöndring

1912-10-29

14-BRA-AVS340

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-05-05

Senaste ändring för fastigheten:

2026-01-13

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I32/323, I90/14777, I45/1315, I90/14778, I61/1454, I90/14779, I66/1890, I90/14780, L77/3283, L02/17563, L02/17564

LAGFART**Personnummer:****Adress:****Akt:** D-2018-00568156:1 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2018-11-02, Andel: 1/1**Fång:** Köp 2018-10-31 Andel: 1/1**Fängeskod:** 11**Akt:** D-2018-00568156:1 Beviljad**Köpeskilling:** 1 150 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ**Antal inteckningar: 5 st, Summa: 977 500****Datapantbrev:** Företrädesordning 1**Belopp:** SEK 200 000**Akt:** 90/14781 Beviljad**Inskrivningsdag:** 1990-08-22**Datapantbrev:** Företrädesordning 2**Belopp:** SEK 48 000**Akt:** 03/3286 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2003-02-03**Datapantbrev:** Företrädesordning 3**Belopp:** SEK 88 500**Akt:** 05/24652 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2005-07-13**Datapantbrev:** Företrädesordning 4**Belopp:** SEK 224 000**Akt:** 11/17393 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2011-06-16**Datapantbrev:** Företrädesordning 5**Belopp:** SEK 417 000**Akt:** D-2018-00568168:1
Beviljad**Inskrivningsdag:** 2018-11-02**ANTECKNINGAR** ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2026-01-12	Utmätning 2026-01-07, 447 241 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-6958-26	D-2026-00009968:1 Beviljad	

TIDIGARE ÄGARE**Personnummer:****Adress:****Akt:** 02/17564 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2002-05-27**Fång:** Köp 2002-05-24 Andel: 1/2**Akt:** 02/17564 Beviljad**Köpeskilling:** 425 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överläten andel: 1/2**Personnummer:****Adress:****Akt:** 02/17563 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2002-05-27**Fång:** Köp 2002-05-24 Andel: 1/2**Akt:** 02/17563 Beviljad**Köpeskilling:** 425 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överläten andel: 1/2

Personnummer:

Adress:

Akt: 77/3283 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Bodelning 1977-09-09 Andel: 1/1

Akt: 77/3283 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

Akt: 11/17392 Beviljad

Inskrivningsdag: 2011-06-16

Anmärkning: Namn Akt: 13/1368 Beslut: Beviljad

Fång: Gåva 2011-04-25 Andel: 1/2

Akt: 11/17392 Beviljad

Överlåten andel: 1/2

Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

Akt: 11/17391 Beviljad

Inskrivningsdag: 2011-06-16

Anmärkning: Namn Akt: 12/1223 Beslut: Beviljad

Fång: Gåva 2011-04-25 Andel: 1/2

Akt: 11/17391 Beviljad

Överlåten andel: 1/2

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Avtalsservitut

14-IM4-85/13147.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ: 2024

Taxeringsid: 290012-1

Taxeringsvärde kr: 1 135 000

Tax.enhet avser: LYSEKIL TEGEN 1:6

Summering:

Ingående värden

Tomtmark: 419 000 SEK

Bostadsbyggnad: 716 000 SEK

Taxeringsvärde

Taxerade ägare



Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	345863022024	Skatteverkets id:	345873022024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	419 000	Tax.värde kr:	716 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	419 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	716 000
Riktvärdeområde:	1484009	Riktvärdeområde:	1484009
Areal i kvm:	3 536	Boyta i kvm:	70
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	10
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	72
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	28
Vatten:	Enskilt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1912
		Värdeår:	1929
		Om-/tillbyggnadsår:	2011
		Om-/tillbyggnadsyta kvm:	20
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	345863022024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-05-06 14:16:52
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader