

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Orust Hals 1:58**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1106-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Orust Hals 1:58 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	Maj 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-05-28 av Niklas Karlsson. Fastighetsägare 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 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 (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Svanesund inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka Större trafikleder finns på cirka 1,5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga lantligt. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
Ca 3 km	Ca 1,5 km	Ca 3 km	Ca 11 km

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).

Orust Hals 1:58

Kommun	Orust
Adress	Hals 515, 472 94 Svanesund
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	25 546 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	220, småhusenhet
Byggnad	2 084 000 SEK
Mark	980 000 SEK
Värdeår	1976

Övrigt

Vatten och avlopp:	Enskilt vatten Enskilt avlopp
Servitut, samfällighet etc	Andel i gemensamhetsanläggning ORUST MÖLNEBY GA:2, vars ändamål är vägar, gång- och cykelvägar, parkerings- och vändplatser samt grönområden. Andel i samfällighet ORUST HALS S:1 vars ändamål är vägar Det finns avtalsservitut, avtalsnyttjanderätt och officialservitut på fastigheten, se vidare bifogat FDS-utdrag.

Pantbrev	7 st om totalt 639 500 SEK
----------	----------------------------

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 25 546 kvadratmeter uppdelat i 2 områden. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs av grönytor/trädgård, bergsknalle och åkermark.

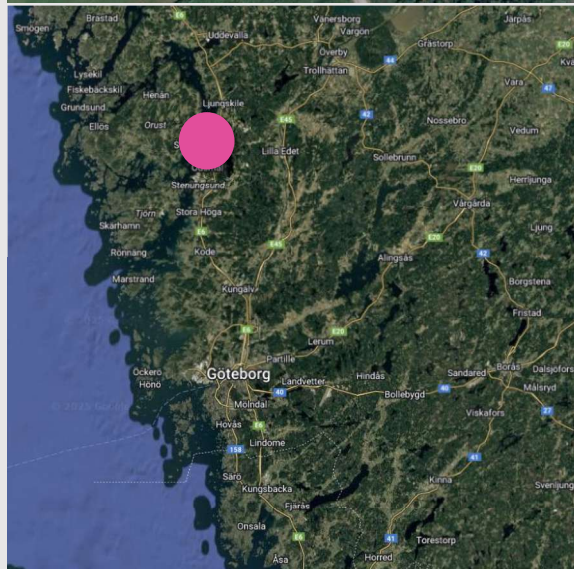
Tomtbeskrivning:

Tomten med stora naturinslag, belägen i ett lantligt gränsområde mellan skog och jordbruksmark, och omfattar cirka 2,5 hektar. Fastigheten har ett varierat landskap med en kombination av öppen gräsyta, gles trädvegetation och partier med tätare skogsbevuxen mark, särskilt i den norra delen. Bebyggelsen är placerad i den centrala delen av tomten, omgiven av öppna ytor. Fastigheten gränsar i väster mot åkermark och i öster mot ett etablerat villaområde. Infart sker från Stora Hälsvägen via en mindre avtagsväg. Tomtens storlek ger utrymme för olika användningsområden och erbjuder avskildhet tack vare omgivande naturmiljö.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1 plan med suterrängvåning. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis med ugn
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har vävtapet
Golvets består av laminatgolv
Arbetsytan består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har våtrumstapet
Golvets består av våtrumsmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	eftersatt

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Info om bostaden

Byggår	Saknas, värdeår 1976
Byggnadstyp	Villa
Boyta	140 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	50 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Murad källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel och tegel
Fönster	3-glas i Trä
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Jordvärme
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Finns
Försäkring	Finns

Övrigt

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.

Beskrivning:

Väggarna har våtrumstapet
Golvet består av våtrumsmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin och torktumlare
- ☒ Avlastningsytor

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av våtrumsmatta med betonggolv under

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Plastmattor	
☒ Laminat	

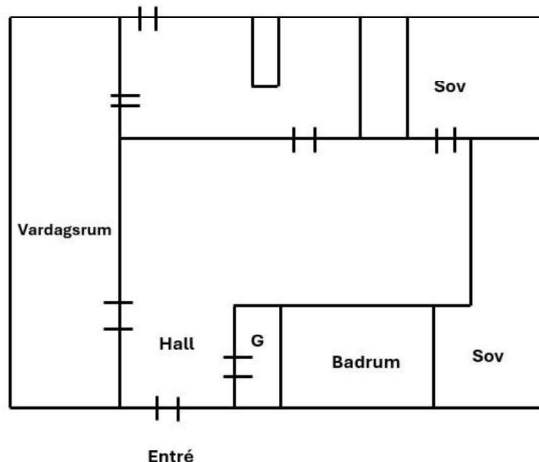
Beskrivning:

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

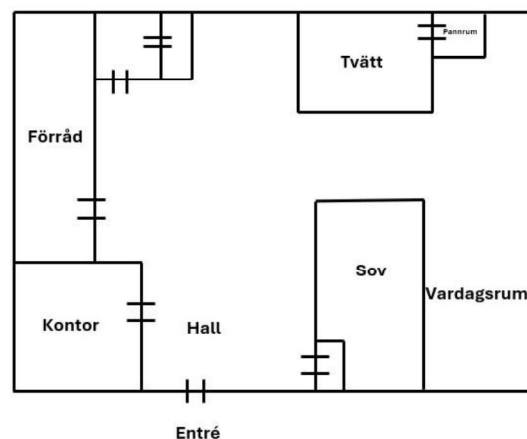
Kompletterande byggnader:

Oisolerat garage med el. Grundläggning: platta på mark.

Våning 2



Källarplan



OBS! Ej skalenliga uppgifter. Avvikelser kan förekomma

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms i sig som relativt god med hänsyn till fastighetens läge dock begränsad med hänsyn till värderingsobjektets skick då renoveringar och moderniseringar kommer behöva genomföras innan inflyttning.

Byggnadens bedöms ha ett lågt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara låg.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha 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 förvärs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Orust Hals 1:58
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 1 500 000 – 1 900 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 10 700 – 13 600 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Orust Hals 1:58 vid värdetidpunkten till:

1 700 000 SEK

Enmiljonsjuhundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-06-02



Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson
Junior Associate

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

FASTIGHET ⓘ

ORUST HALS 1:58
Aktualitet fastighetsregistret:

2017-07-20 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a66-706e-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

21, ORUST

Övriga noteringar:

Socken: Långelanda

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

O-LÅNGELANDA HALS LILLA 1:58

Omregistreringsdatum:

1985-12-04

Akt:

1421-85/75

URSPRUNG ⓘ

ORUST HALS 1:3

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140167365

Distrikt:

109031,Långelanda

ADRESS

Adress:

Hals 515

Postnr:

472 94

Postort:

Svanesund

Kommundel:

Långelanda

AREAL ⓘ

Totalareal:

25 546 kvm

Varav land:

25 546 kvm

2,55 ha

2,55 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:
N:(SWEREF99)
E:
X:(RT90)
Y:

1.	6447964,15	312254,86	6452443,05	1264783,29
2.	6447917,84	312119,04	6452398,34	1264646,84

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

Legaliserad
sämjedelning

1970-10-29

14-LÅN-987

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

Fastighetsreglering

1979-02-23

14-LÅN-1189

Anläggningsåtgärd

2005-08-16

1421-806

Anläggningsåtgärd

2017-07-20

1421-2366

Anläggningsåtgärd

2014-06-23

1421-1784

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


ORUST HALS S:1 (3/32 Mantal)

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


ORUST MÖLNEBY GA:2

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-05-28

Senaste ändring för fastigheten:

2025-04-29

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I79/5537, I79/5538, I79/5536, I94/13327, I79/5535, I87/7430, I87/7431, I87/4429, Ö96/1421

LAGFART



Personnummer:

Adress:

Akt: 72/712 Beviljad

Inskrivningsdag: 1972-03-29, Andel: 1/1

Fång: Köp 1971-09-20 Andel: 1/1

Akt: 72/712 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 7 st, Summa: 639 500

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 157 400

Akt: 79/5531 Beviljad

Inskrivningsdag: 1979-05-02

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 39 200

Akt: 79/5532 Beviljad

Inskrivningsdag: 1979-05-02

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 55 000

Akt: 79/5533 Beviljad

Inskrivningsdag: 1979-05-02

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 35 000

Akt: 79/5534 Beviljad

Inskrivningsdag: 1979-05-02

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 35 000

Akt: 87/4428 Beviljad

Inskrivningsdag: 1987-02-19

Datapantbrev: Företrädesordning 6

Belopp: SEK 129 500

Akt: 94/8600 Beviljad

Inskrivningsdag: 1994-05-31

Datapantbrev: Företrädesordning 7

Belopp: SEK 188 400

Akt: 06/3454 Beviljad

Inskrivningsdag: 2006-01-30

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-04-28	Utmätning 2025-04-24 177 924 SEK jämte kostnader, beslutsnummer 12252457762.	D-2025-00146455:1	Beviljad
Anteckning	2025-04-28	Utmätning 2025-04-24 177 924 SEK jämte kostnader, beslutsnummer 12252457143.	D-2025-00146445:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
8	Avtalsservitut	AVLOPPSRENINGSANLÄGGNING,KOLLEKTORSLANG,POOL	2012-01-12	12/1032	Beviljad
9	Avtalsnyttjanderätt	OMRÅDE FÖR ODLING OCH REKREATION	2012-01-12	12/1042	Beviljad
10	Avtalsservitut	Kraftledning	2016-02-12	D-2016-00062716:1	Beviljad

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 4 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last	
Officialservitut	14-LÅN-1189.2
Avtalsservitut	1421IM-12/1032.1
Officialservitut	14-LÅN-1233.1
Avtalsservitut	D201600062716:1.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:

Taxeringsid:

Taxeringsvärde kr:

Tax.enhet avser:

ORUST HALS 1:58

2024

201906-4

3 064 000

Taxerade ägare

Andel:

1/1

Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id:

Värderingsenhetsnummer:

Tax.värde kr:

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):

Riktvärdeområde:

Areal i kvm:

Typ av bebyggelse:

Fastighetsrättsliga förh.:

Belägenhet:

Vatten:

Avlopp:

168283012024

1

980 000

980 000

1421004

25 546

Friliggande småhus.

Utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Inte strand eller strandnära.

Enskilt.

Enskilt.

Småhusbyggnad

Skatteverkets id:

Värderingsenhetsnummer:

Tax.värde kr:

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):

Riktvärdeområde:

Boyta i kvm:

Biyta i kvm:

Tot. värdegr. yta i kvm:

Summa standardpoäng:

Typ av bebyggelse:

Fastighetsrättsliga förh.:

Värdeår:

Under byggnad:

Placerad på värdeenh:

168293012024

1

2 084 000

2 084 000

1421004

140

50

150

32

Friliggande småhus.

Utgör en eller flera självständiga fastigheter.

1976

Nej

168283012024 (Skatteverkets id)

SKATTETAL ⓘ



3/32 Mantal



*Rapporten hämtades 2025-05-28 15:40:12
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*