

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Sotenäs Smögenön 18:9



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1307-25

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Sotenäs Smögenön 18:9 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	oktober 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-10-14 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
- Fastighetsägarens information
- 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 (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget på Smögen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 200 meter.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga centralt. Närmaste affärsområde återfinns på Smögenbryggan alternativt i centrala Kungshamn.

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).

Sotenäs Smögenön 18:9

Adress	Jakobshällsvägen 7 456 51 Smögen
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	181 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, Småhusenhet
<i>Byggnad</i>	1 326 000 SEK
<i>Mark</i>	2 997 000 SEK
<i>Totalt</i>	4 323 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1929

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp (Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas)
---------------------------	--

Servitut, samfällighet, GA etc

<i>Pantbrev</i>	8 st, Summa: 3 025 000 SEK
-----------------	----------------------------

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 181 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor och uteplats.

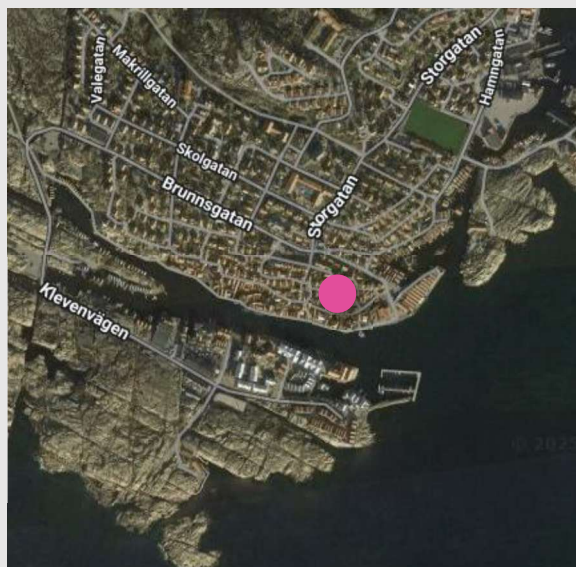
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, antagen 2023-10-26. Detaljplanen anger bostadsändamål.

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

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

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av vinylgolv
Arbetsytan består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av plastmatta

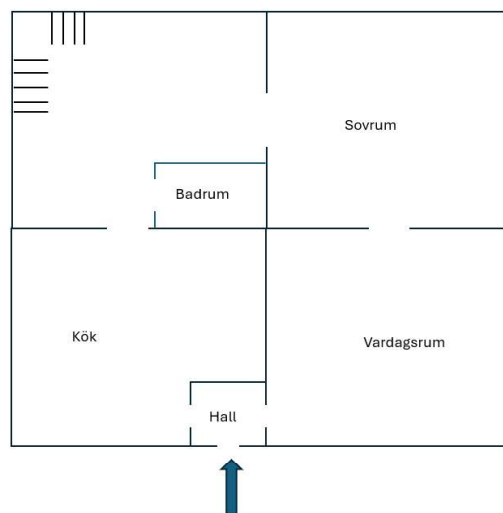
Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	1909
Byggnadstyp	Villa
Boyta	80 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	51 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Stengrund
Stomme	Trä, troligtvis
Bjälklag	Trä, troligtvis
Fasadmaterial	Eternit
Fönster	2-glas
Yttertak	Tegelpannor
Uppvärmningssystem	Elradiatorer
Ventilationssystem	Självdreg, troligtvis
Fiber	Uppgift saknas
Försäkring	Uppgift saknas
Övrigt	



Entréplan. Avvikelse kan förekomma

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

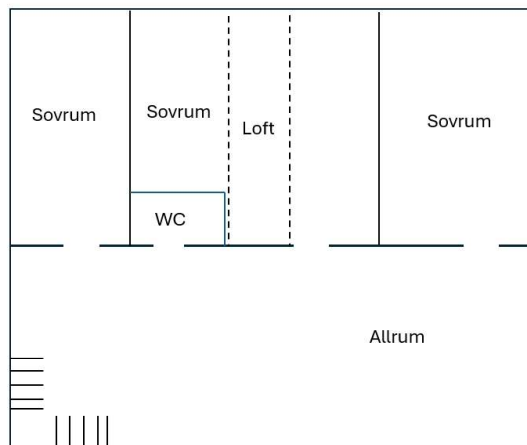
Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Målat
☒ Trä	
☒ Plastmattor	

Beskrivning: Hus på 1,5 plan med ett loft ovan våning 2. Tvättmaskin finns i källarvåning med egen entré.

Skick	och	normalt
Standard		
Underhållsstatus		normalt



Plan 2. Avvikelser kan förekomma.

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt god med hänsyn till värderingsobjektets skick och läge.

Byggnadens bedöms ha ett normalgott skick med hänsyn till dess nybyggnadsår.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus 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 förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Sotenäs Smögenön 18:9
	Värdetidpunkt	Oktober 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 5 400 000– 5 800 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 67 500 – 72 500 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Sotenäs Smögenön 18:9 vid värdetidpunkten till:

5 600 000 SEK

femmiljonersexhundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-10-28



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

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



SOTENÄS SMÖGENÖN 18:9

Aktualitet fastighetsregistret:

1996-08-19 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a67-74ab-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

27, SOTENÄS

Övriga noteringar:

Socken: Askum

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-ASKUM SMÖGEN Borgen:9

O-ASKUM SMÖGENÖN 1:333

Omregistreringsdatum:

1987-05-06

1976-07-16

Akt:

1427-87/9

URSPRUNG ⓘ

SOTENÄS SMÖGENÖN 1:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140234165

Distrikt:

109051,Smögen

ADRESS



Adress:

Jakobshällsvägen 7

Postnr:

456 51

Postort:

Smögen

Kommundel:

Smögen

AREAL ⓘ



Totalareal:

181 kvm

0,02 ha

Varav land:

181 kvm

0,02 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6474290,85

E:

279190,75

X:(RT90)

6479181,9

Y:

1232015,03

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avsöndring

1909-09-13

14-ASU-AVS1306

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsreglering

1976-07-16

14-ASU-2222

Tekniska:

Datum:

Akt:

Annan åtgärd

1996-08-01

14-ASU-2222

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-09-11

Senaste ändring för fastigheten:

2025-05-21

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L89/16153, L89/18890, L81/2989, L90/3063, I91/20011, I92/15221, I61/2816, I94/13255, I95/5103, I95/5104, I95/5105, I95/5106, I95/5107, Ö97/4379, I17/289, I02/15181, I61/2815, I02/15182, I64/155, I02/15183, I76/7869, I02/15184, I91/20010, I02/15185, I02/21214, Ö05/2902

LAGFART



Personnummer:

Adress:

Akt: 90/3175 Beviljad

Inskrivningsdag: 1990-02-27, Andel: 1/1

Fång: Gåva 1989-12-15 Andel: 1/1

Akt: 90/3175 Beviljad

Not: Förbehåll

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 8 st, Summa: 3 025 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 200 000

Akt: 02/15186 Beviljad

Inskrivningsdag: 2002-05-03

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 275 000

Akt: 02/15187 Beviljad

Inskrivningsdag: 2002-05-03

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 350 000

Akt: 08/12449 Beviljad

Inskrivningsdag: 2008-04-09

Innehav: 08/12450 Beviljad

SVEA DIREKT

BOX 100

169 81 SOLNA

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 400 000

Akt: 09/14799 Beviljad

Inskrivningsdag: 2009-05-11

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 400 000

Akt: 10/28664 Beviljad

Inskrivningsdag: 2010-09-01

Datapantbrev: Företrädesordning 6

Belopp: SEK 500 000

Akt: 10/42739 Beviljad

Inskrivningsdag: 2010-12-20

Datapantbrev: Företrädesordning 7

Belopp: SEK 400 000

Akt: 11/24735 Beviljad

Inskrivningsdag: 2011-08-19

Datapantbrev: Företrädesordning 8

Belopp: SEK 500 000

Akt: 11/36759 Beviljad

Inskrivningsdag: 2011-11-23

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2022-02-10	Utmätning 2022-01-05,, 3.025.000 SEK jämte ränta och kostnader (2022-01-05, T 1735-21)	D-2022-00056002:2	Beviljad
Anteckning	2025-05-20	Utmätning 2025-05-16, 3 369 683 SEK, beslutsnr 12252701854	D-2025-00176525:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



[Redacted]		[Redacted]	
Personnummer:	[Redacted]	Personnummer:	[Redacted]
Adress:		Adress:	
Akt:	90/3063 Beviljad	Akt:	81/2989 Beviljad
Inskrivningsdag:	1990-02-26	Inskrivningsdag:	
Fång:		Anmärkning:	
Domstols utslag eller dom 1989-08-29 Andel: 1/2		Akt: 89/18890 Beslut: Beviljad Överklagande: [Redacted]	
Akt: 90/3063 Beviljad		Fång:	
Överlåten andel: 1/2		Köp 1981-08-19 Andel: 1/1	
		Akt: 81/2989 Beviljad	
		Överlåten andel: 1/2	
		Överlåten andel: 1/2	

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer			
Namn (typ)		Akt	Berörd kommun
BORGEN (Tomtindelning)		14-SMÖ-26	Sotenäs
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1952-06-14
Namn (typ)		Akt	Berörd kommun
Detaljplan för Gamla Smögen, Smögenön 1:1 (Detaljplan)		1427-P2023/10	Sotenäs
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2022-09-28
Laga kraft:	2023-10-26	Genomförande:	2023-10-27 - 2028-10-26

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220	
Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	293036-1
Taxeringsvärde kr:	4 323 000
Tax.enhet avser:	
SOTENÄS SMÖGENÖN 18:9	
Taxerade ägare	
[Redacted]	
[Redacted]	
[Redacted]	
[Redacted]	
Andel:	1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	414543022024	Skatteverkets id:	414553022024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	2 997 000	Tax.värde kr:	1 326 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	2 997 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 326 000
Riktvärdeområde:	1427002	Riktvärdeområde:	1427002
Areal i kvm:	181	Boyta i kvm:	80
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	51
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	90
Belägenhet:	Strandnära högst 75 m utan egen strand.	Summa standardpoäng:	20
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1909
		Värdeår:	1929
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	414543022024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-09-14 14:04:28
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader