

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Mellerud Svankila 1:50**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2032-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Mellerud Svankila 1:50 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 tomt. 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	januari 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-01-09 av Niklas Karlsson. Personal från Kronofogdemyndigheten närvarade också under inspektionen. <i>Tomt och byggnadens yttre skick och standard är svårbedömt på grund av mycket snö.</i> 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 ungefär 10–11 kilometer norr om Mellerud i området Köpmannebro.

Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats i närområdet. Större trafikleder finns, där Europaväg E45 passerar norr om Köpmannebro och är den närmaste större vägen för regionalt och nationellt biltrafikflöde.

Närområdet består i huvudsak av villor och lantlig bebyggelse, och området bedöms ligga lantligt. Närmaste affärscentrum återfinns i Mellerud.

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).

Mellerud Svankila 1:50

Adress	Svankila Saxvik 1 464 71 Köpmannebro
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	2 480 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
Byggnad	636 000 SEK
Mark	752 000 SEK
Totalt	1 388 000 SEK
Värdeår	1929
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Enskilt vatten Enskilt avlopp
	3-kammarbrunn, efterrening saknas Åtgärder rekommenderas av kommunen.
Servitut, samfällighet, GA etc	Mellerud Svankila GA:3, vars ändamål är Väg. Det finns 2 stycken rättigheter där fastigheten har last, ledningsrätt, 1561 502.1 och 1585-78.1.
Pantbrev	3 st, Summa: 1 530 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 480 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, trädgård/grönytor och kommunikationsytor. Tomten är snötäckt vid besiktningen.

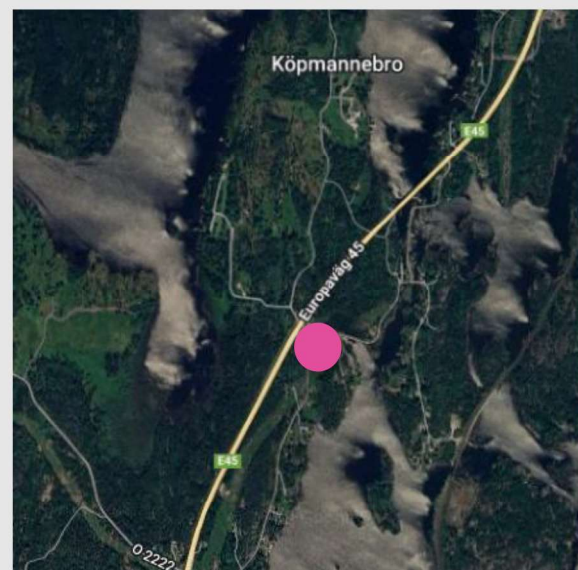
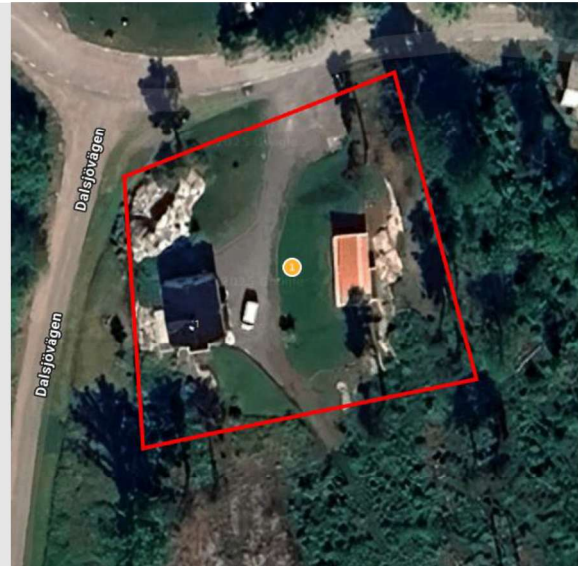
Tomtbeskrivning:

Tomten är en hörntomt

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. Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt.

Kök

Förekommade ytskikt och utrustning

☒ Vedspis (funktion okänd)

Väggar med tapet och bröstpanel

Golvet består av laminat

Beskrivning:

Ombyggnad/renovering pågår. Större delarna av köket är utrivet. Endast överskåp och fläkt samt rostfri diskbänk finns kvar.

Skick och Standard	lågt		
Underhållsstatus	under	renovering,	ej färdigställt

Badrum

Förekommade ytskikt och utrustning

☒ Duschplats

☒ Tvättställ

☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt		
Underhållsstatus	eftersatt		

Info om bostaden

Byggår	1920
Byggnadstyp	Villa
Boyta	98 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	0 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Krypgrund
Stomme	Troligen trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	3-glas i Trä
Yttertak	Troligen betongpannor (snötäckt)
Uppvärmningssystem	Ved och direktverkande el. Kakelugnar och köksvedspis finns. Funktioner är okända.
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Ingen uppgift
Försäkring	Ingen uppgift
Övrigt	Byggnaden står ouppvärmad.
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Troligen renoverat utvändigt på senare tid. Invändig renovering pågår – ej färdigställt.

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard

Underhållsstatus

lågt till normalt
under renovering, ej
färdigställt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Laminat

Väggar

☒ Tapet

Beskrivning:

Renovering pågår. Övanvåning saknar överlag
ytskikt.

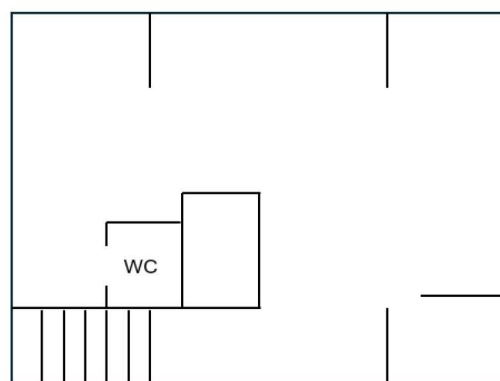
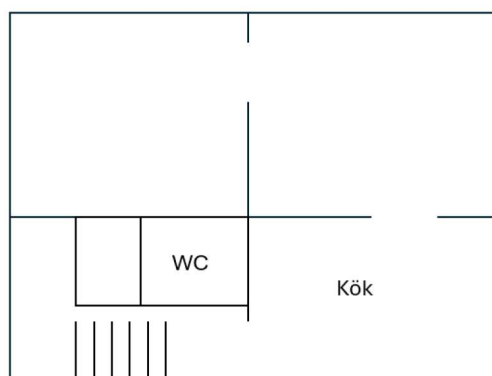
Skick Standard

Underhållsstatus

lågt till normalt
under renovering, ej
färdigställt

Kompletterande byggnader:

Förråd/vedbod i träkonstruktion med tak av plåt.



Andra våning

Förenklade planskisser. Ej skalenlig – avvikelser
kan förekomma.

Bedömning

Äldre 1,5 plansvilla som verkar genomgått en utvändig renovering på senare tid. Invändigt under pågående renovering med bland annat avsaknad av en del ytskikt samt kök och badrum i äldre skick. Även avloppsåtgärder kan bli aktuella.

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

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

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	Mellerud Svankila 1:50
	Värdetidpunkt	Januari 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 1 300 000– 1 500 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 13 300 – 15 300 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Mellerud Svankila 1:50 vid värdetidpunkten till:

1 400 000 SEK

Enmiljonfyrahundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-01-13



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 ☐



MELLERUD SVANKILA 1:50

Aktualitet fastighetsregistret:

2023-12-05 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6e-4be5-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

61, MELLERUD

Övriga noteringar:

Socken: Skällerud

URSPRUNGET SENARE REG SOM DEL AV P-SKÅLLERUD SVANKILA 1:129

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-SKÅLLERUD SVANKILA MED GÄDDESTÅNDET 1:50

Omregistreringsdatum:

1939-05-06

Akt:

15-AD627/1939

P-SKÅLLERUD SVANKILA 1:50

1991-05-15

1580-450

URSPRUNG ☐

MELLERUD SVANKILA 1:11

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140737731

Distrikt:

110026,Skällerud

ADRESS



Adress:

Svankila Saxvik 1

Populärnamn: Utsikten

Postnr:

464 71

Postort:

Köpmannebro

Kommundel:

Köpmannebro

AREAL ☐



Totalareal:

2 480 kvm

0,25 ha

Varav land:

2 480 kvm

0,25 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6517566,65

E:

355384,77

X:(RT90)

6521566

Y:

1308773

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Ledningsrättsåtgärd

1993-09-23

1561-502

Fastighetsrättsliga:

Anläggningsåtgärd

Datum:

2004-11-24

Akt:

1461-306

Ledningsrättsåtgärd,
fastighetsreglering

1985-11-29

1585-78

Fastighetsbestämning

2021-03-05

1461-2019/20

Avsöndring

1924-08-22

15-SKÅ-AVS135

Inställd åtgärd eller
förrättning

2023-12-05

1461-2022/34

Fastighetsbestämning

2019-03-05

1461-2018/29

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



MELLERUD SVANKILA GA:3

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-01-02

Senaste ändring för fastigheten: 2025-08-30

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I18/211, I01/12878, L90/820

LAGFART



[Redacted]

Personnummer:

[Redacted]

Adress:

[Redacted]

Akt: 14/13765 Beviljad

Inskrivningsdag: 2014-05-12, Andel: 1/1

Nytt beslut: 2014-06-03 14/16798

Fång: Köp 2014-05-05 Andel: 1/1

Akt: 14/13765 Beviljad

Nytt beslut: 2014-06-03 14/16798

Köpeskilling: 325 000 SEK

Avser även annan fastighet

INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 3 st, Summa: 1 530 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 10 000

Akt: 70/335 Beviljad

Inskrivningsdag: 1970-02-11

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 983 000

Akt: D-2021-00389329:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2021-09-06

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 537 000

Akt: D-2021-00565993:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2021-12-13

ANTECKNINGAR ☐



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-08-29	Utmätning 2025-08-27, 1 709 709 SEK, beslutsnummer 12254532208	D-2025-00305009:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



[Redacted]

Personnummer:

[Redacted]

Adress:

[Redacted]

Akt: 90/820 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Gåva 1990-03-27 Andel: 1/1

Akt: 90/820 Beviljad

Not: Förbehåll

Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ☐



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ☐



Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last	
Ledningsrätt	1561-502.1
Ledningsrätt	1585-78.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ☐



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ☐	2024
Taxeringsid:	235553-6
Taxeringsvärde kr:	1 388 000
Tax.enhet avser:	
MELLERUD SVANKILA 1:50	

Taxerade ägare

Andel: 1/1

Värderingsenheter			
Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	208363062024	Skatteverkets id:	208373062024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	752 000	Tax.värde kr:	636 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	752 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	636 000
Riktvärdeområde:	1461004	Riktvärdeområde:	1461004
Areal i kvm:	2 480	Boyta i kvm:	98
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Tot. värdegr. yta i kvm:	98
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Summa standardpoäng:	22
Belägenhet:	Strandnära mer än 75 m men högst 150 m.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Vatten:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Enskilt.	Nybyggnadsår:	1920
		Värdeår:	1929
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenh.	208363062024 (Skatteverkets id)

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ☐



MELLERUD SVANKILA GA:3

Aktualitet fastighetsregistret:

2009-10-13 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6f-29d5-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

61, MELLERUD

Övriga noteringar:

ANDELSTALEN AVSER VÄGUNDERHÅLL.

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

VÄG

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140819453

Distrikt:

0,

AREAL ☐



Arealuppgifter saknas.

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Evl-förrättning	1969-12-13	15-SKÅ-766	Anläggningsåtgärd	2004-11-24	1461-306
Fastighetsreglering	2006-05-03	1461-382	Fastighetsreglering	2009-10-13	1461-522
Anslutning enligt anläggningslagen	2008-06-03	1461-453			

DELÄGARE ☐



Eventuella andelstal inom parantes

MELLERUD SVANKILA 1:125 (Andel: 0,5 Andelssort:)

MELLERUD SVANKILA 1:19 (Andel: 1 Andelssort:) MELLERUD SVANKILA 1:144 (Andel: 0,5 Andelssort:)

MELLERUD SVANKILA 1:44 (0,5)

MELLERUD SVANKILA 1:101 (1)

MELLERUD HÖKELIDEN 1:11

MELLERUD SVANKILA 1:140 (1)

MELLERUD HÖKELIDEN 1:21 (0,5)

MELLERUD SVANKILA 1:116 (1)

MELLERUD HÖKELIDEN 1:14 (0,5)

MELLERUD HÖKELIDEN 1:20 (0,5)

MELLERUD SVANKILA 1:59 (1)

MELLERUD HÖKELIDEN 1:7 (1)

MELLERUD SVANKILA 1:120 (0,5)

MELLERUD SVANKILA 1:113 (0,5)

MELLERUD SVANKILA 1:50

MELLERUD SVANKILA 1:66

MELLERUD SVANKILA 1:56 (0,5)

MELLERUD SVANKILA 1:128 (0,25)

MELLERUD SVANKILA 1:30

MELLERUD SVANKILA 1:145 (0,25)

MELLERUD SVANKILA 1:139 (1)

MELLERUD SVANKILA 1:111 (0,5)

MELLERUD SVANKILA 1:67 (1)

MELLERUD HÖKELIDEN 1:10 (0,25)

MELLERUD SVANKILA 1:132 (1)

MELLERUD SVANKILA 1:143 (0,5)

MELLERUD SVANKILA 1:62 (1)

MELLERUD SVANKILA 1:31 (0,5)

MELLERUD SVANKILA 1:150 (1,0)

MELLERUD SVANKILA 1:52 (1)

MELLERUD SVANKILA 1:75 (0,25)

MELLERUD SVANKILA 1:45 (1)

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Inga markregleringar hittades.

Rapporten hämtades 2026-01-05 10:20:56
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader