

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
MUNKEDAL PRÄSTGÅRD 1:23**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2458-25

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten MUNKEDAL PRÄSTGÅRD 1:23 som består av småhusmark med tillhörande garagebyggnad.
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	Februari 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-01-13 av Niklas Karlsson.

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, in-teckningar 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 Svarteborg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 500 meter. Större trafikleder finns på cirka 5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga utanför tätort. Närmaste affärscentrum återfinns i Tanum.

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).

MUNKEDAL PRÄSTGÅRD 1:23

Adress Svarteborg 88 455 97 Dingle

Upplåtelseform Äganderätt

Lagfaren ägare Privatperson

Tomtareal 10 960 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod Småhusenhet, tomtmark, typkod 210

Mark 310 000 SEK

Totalt 310 000 SEK

Värdeår -

Övrigt

Vatten och avlopp: Avlopp saknas
Vatten saknas

Servitut, samfällighet, GA etc -

Pantbrev -

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 10 960 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av skogsmark

Tomtbeskrivning:

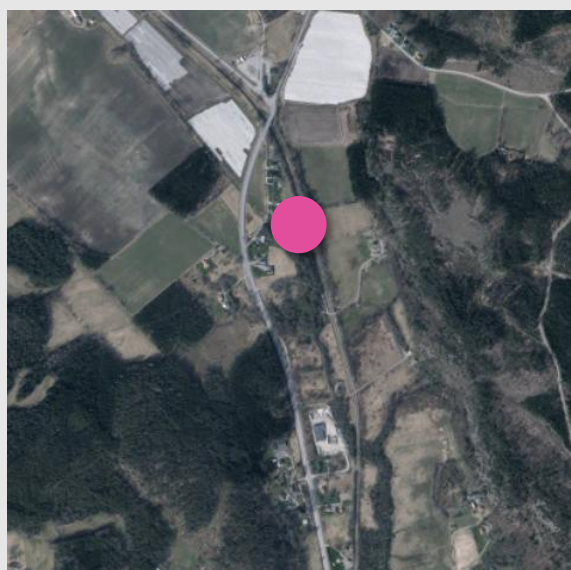
Tomten är en mellantomt.

På tomten finns ett relativt nybyggt garage på cirka 60 m² som har en grundläggning av betong. Fasaden utgörs av murblock och puts. Takets beklädnad består av betongpannor. Ett visst behov av färdigställande arbeten kvarstår. Information om framdragen elektricitet saknas.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Bedömning

Större tomt lantligt belägen med några småhus i närområdet. Ett garage om cirka 60 kvadratmeter finns beläget på tomtens norra sida.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av tomter med liknande lägen studerats.

Fastigheten ligger inte inom detaljplanerat område.

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 förvävs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt Värdetidpunkt Syfte	MUNKEDAL PRÄSTGÅRD 1:23 Februari 2026 exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN	cirka 375 000– 525 000 kronor	

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet MUNKEDAL PRÄSTGÅRD 1:23 vid värdetidpunkten till:

450 000 SEK

fyrhundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2026-02-02



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

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.

croisette.
REAL ESTATE PARTNER



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

MUNKEDAL PRÄSTGÅRD 1:23

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a67-4e8d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

30, MUNKEDAL

Övriga noteringar:

Socken: Svarteberg

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-SVARTEBORG PRÄSTGÅRD 1:23

Omregistreringsdatum:

1987-05-06

Akt:

1430-87/4

URSPRUNG

MUNKEDAL PRÄSTGÅRD 1:15

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

140224407

Distrikt:

109070,Svarteberg

ADRESS

Adress:

Svarteberg 88

Postnr:

455 97

Postort:

Dingle

Kommundel:

Svarteberg

AREAL

Totalareal:

10 698 kvm

1,07 ha

Varav land:

10 698 kvm

1,07 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6495125,16

E:

300328,68

X:(RT90)

6499774,77

Y:

1253416,06

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:

Inlösen

Datum:

1957-09-28

Akt:

14-SVA-848

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-12-19

Inskrivningskontor

Senaste ändring för fastigheten:

2025-10-16

Taxerade ägare

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Andel: 1/1

Värderingsenheter**Småhusmark**

Skatteverkets id: 57763022024

Värderingsenhetsnummer: 1

Tax.värde kr: 310 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 310 000

Riktvärdeområde: 1430003

Areal i kvm: 10 960

Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.

Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Belägenhet: Inte strand eller strandnära.

Vatten: Saknas.

Avlopp: Saknas.

Rapporten hämtades 2025-12-19 16:29:05

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader