

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
ORUST KLEVEDAL 1:26**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten ORUST KLEVEDAL 1:26 som består av ett småhus.
SYFTE	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid exekutiv försäljning.</p>
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogden
INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	<p>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.</p>
VÄRDETIDPUNKT	mars 2026
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2026-02-25 av Niklas Karlsson. Personal från Kronofogdemyndigheten närvarade också under inspektionen.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>

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, 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 Klevedal inom Orust kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 500 meter. På cirka 10 kilometers avstånd nås Henåns centrum med service så som matbutik, restauranger, skolor, vård och omsorg.

Närområdet består i huvudsak av skogsmark och området bedöms ligga lantligt. Närmaste affärscentrum återfinns i Torp.

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 KLEVEDAL 1:26

Adress Klevedal 310 473 92 Henån

Upplåtelseform Äganderätt

Lagfaren ägare Privatperson

Tomtareal 1 564 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod 220

Byggnad 346 000 SEK

Mark 355 000 SEK

Totalt 701 000 SEK

Värdeår 1970

Övrigt

Vatten och avlopp: Sommarvatten
Avlopp saknas
(Enligt taxerade uppgifter)

Enligt Orust kommun finns en slamavskiljare på 2 kbm och av att döma på förmodad ålder så det inte osannolikt att avloppet skulle behöva rustas upp vid en eventuell inspektion.

Servitut, samfällighet, GA etc

Pantbrev 3 st, Summa: 800 000 kr

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 564 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor/trädgård. Fastigheten var snöbelagd vid inspektionstillfället.

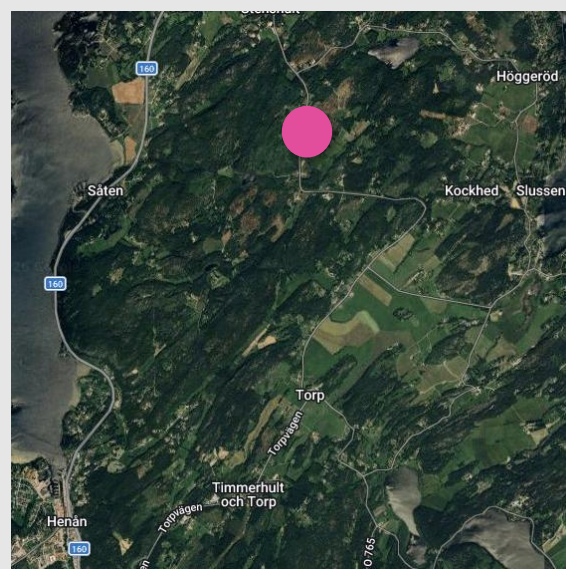
Tomtbeskrivning:

Tomten är en naturtomt

Planförutsättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av ett fritidshus i 1 plan. Byggnadens yttre skick bedöms som eftersatt.

Ingen el, värme eller vatten vid inspektionstillfället. Flera tecken på fukt och mögel.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- Elspis
- Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av laminat
Arbetsytor består av rostfri bänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- Duschplats
- Tvättställ
- Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	1970
Byggnadstyp	Villa
Boyta	45 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	0 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

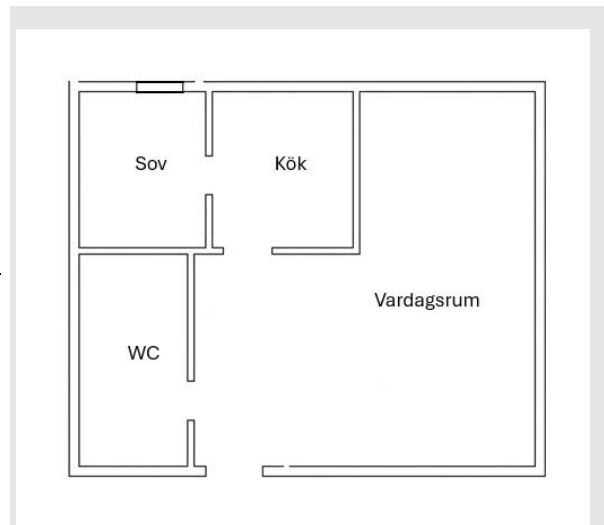
Grundläggning	Grundmurar av betongsten
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	2-glas
Yttertak	Papptak (troligtvis, snötäckt vid inspektionstillfället)
Uppvärmningssystem	Kamin (funktion okänd) Elradiatorer
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Information saknas
Försäkring	Information saknas
Övrigt	
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Genomgående eftersatt med tecken på att vatten läcker in genom tak och väggar. Tecken på fuktskador på stora delar av golvet.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
<input checked="" type="checkbox"/> Laminat	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt



Förenklad planritning. Avvikelser kan förekomma.

Bedömning

Rivningsmoget mindre fritidshus lantligt beläget norr om Henåns tätort. Invändigt finns omfattande fuktskador som indikerar på otätt yttertak. Golvet visar kupningar som är typiska för fuktpåverkan. Enligt uppgift från lokala elleverantören så har fastigheten inte haft tillgång till el under de senaste åren. Inget vatten eller värme vid inspektionstillfället. Omfattande renoveringsåtgärder rekommenderas innan byggnaden kan anses vara i bebodligt skick

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 förvävs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	ORUST KLEVEDAL 1:26
	Värdetidpunkt	Mars 2026
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 275 000– 325 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet ORUST KLEVEDAL 1:26 vid värdetidpunkten till:

300 000 SEK

trehundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-03-11



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ

ORUST KLEVEDAL 1:26

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a66-7ade-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

21, ORUST

Övriga noteringar:

Socken: Torp

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-TORP KLEVEDAL STORA 1:26

Omregistreringsdatum:

1985-12-04

Akt:

1421-85/75

URSPRUNG ⓘ

ORUST KLEVEDAL 1:9

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140170037

Distrikt:

109047,Torp

ADRESS

Adress:

Klevedal 310

Postnr:

473 92

Postort:

Henån

Kommundel:

Torp

AREAL ⓘ

Totalareal:

1 564 kvm

0,16 ha

Varav land:

1 564 kvm

0,16 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6463709,67

E:

307725,55

X:(RT90)

6468252

Y:

1260440

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1970-04-24

Akt:

14-TOP-946

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-05

Inskrivningskontor

Senaste ändring för fastigheten:

2025-10-02

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L70/1129, L05/13411, L05/16556

LAGFART

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 05/26770 Beviljad

Inskrivningsdag: 2005-08-01, Andel: 1/1

Fång: Köp 2005-07-28 Andel: 1/1

Akt: 05/26770 Beviljad

Köpeskilling: 285 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 3 st, Summa: 800 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 500 000

Akt: 05/26771 Beviljad

Inskrivningsdag: 2005-08-01

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 190 000

Akt: 06/44968 Beviljad

Inskrivningsdag: 2006-12-20

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 110 000

Akt: 07/21572 Beviljad

Inskrivningsdag: 2007-06-15

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-10-01	Utmätning 2025-09-29, 659 207 SEK jämte ränta och kostnader (01-498204-25)	D-2025-00351472:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

Namn på lagfart: [REDACTED]

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 05/16556 Beviljad

Inskrivningsdag: 2005-05-20

Fång: Gåva 2005-05-13 Andel: 1/1

Akt: 05/16556 Beviljad

Överläten andel: 1/1

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 05/13411 Beviljad

Inskrivningsdag: 2005-04-28

Fång: Bouppteckning 2005-02-28 Andel: 1/1

Akt: 05/13411 Beviljad

Överläten andel: 1/1

Namn på lagfart: [REDACTED]

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 70/1129 Beviljad

Inskrivningsdag: [REDACTED]

Fång: Köp 1970-02-05 Andel: 1/1

Akt: 70/1129 Beviljad

Överläten andel: 1/1

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Inga markregleringar hittades.



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: 216108-4
Taxeringsvärde kr: 701 000
Tax.enhet avser:
ORUST KLEVEDAL 1:26

Taxerade ägare



Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	502453012024	Skatteverkets id:	502463012024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	355 000	Tax.värde kr:	346 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	355 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	346 000
Riktvärdeområde:	1421002	Riktvärdeområde:	1421002
Areal i kvm:	1 564	Boyta i kvm:	45
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Tot. värdegr. yta i kvm:	45
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Summa standardpoäng:	16
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Vatten:	Sommarvatten.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Saknas.	Nybyggnadsår:	1970
		Värdeår:	1970
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenheter:	502453012024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-02-08 18:59:46
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader