

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Uddevalla Stenshult 1:86



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1687-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Uddevalla Stenshult 1:86 som består av obebyggd tomtmark.
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	November 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-10-30 av Niklas Karlsson. Endast tomtmark. 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
- 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 i området Stenshult, sydost om Uddevalla tätort. Större trafikleder finns på cirka 5 kilometers avstånd, där E6:an och riksväg 44 nås via anslutande vägar.

Närområdet består i huvudsak av lantlig bostadsbebyggelse och skogs- samt jordbruksmark, och området bedöms ligga i ett lugnt och naturnära läge med visst pendlaravstånd till stadens serviceutbud. Närmaste affärscentrum återfinns i Uddevalla centrum, cirka 10–12 kilometer västerut.

Energideklaration

Ej aktuellt

Uddevalla Stenshult 1:86

Adress	Stenshult 174 451 92 Uddevalla
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 549 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	210, småhusenhet, obbyggd tomtmark
Småhusmark	246 000 SEK
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Vatten saknas Avlopp saknas
Servitut, samfällighet, GA etc	Andel i gemensamhetsanläggning Uddevalla Stenshult GA:2, vars ändamål är väg Fastigheten har servitutsförmåner, 4 st (officialservitut), bifogas separat
Pantbrev	-

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 549 kvadratmeter. Obebyggd något kuperad, trädbevuxen tomt.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Fastigheten omfattas av naturvårdsbestämmelser. Se fastighetsutdrag.

Enligt uppgift från kommunen gjordes avstyckning utifrån ett förhandsbesked 2006. Förhandsbeskedet är endast giltigt i två år från lagakraft och har därmed gått ut. Om platsen kan bebyggas eller ej behöver därför prövas i en ny ansökan om förhandsbesked eller bygglov.



Bedömning

Lantligt belägen något kuperad naturtomt utanför detaljplanerat område.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av tomter 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 förvärs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Uddevalla Stenshult 1:86
	Värdetidpunkt	November 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN Bedömt intervall		cirka 175 000– 225 000 kronor cirka 113– 145 kr/m ² tomtyta

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Uddevalla Stenshult 1:86 vid värdetidpunkten till:

200 000 SEK

Tvåhundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-11-13



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 ☐



UDDEVALLA STENSHULT 1:86

Aktualitet fastighetsregistret:

2014-11-19 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6f-6ef9-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

85, UDDEVALLA

Övriga noteringar:

Socken: Forshälla

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYND I UDDEVALLA KOMMUN, STADSBYGGNADSKONTORET, 451 81 UDDEVALLA Kontor: OK23 Tel: 0522-696000

URSPRUNG ☐

UDDEVALLA STENSHULT 1:37

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140837249

Distrikt:

109050,Forshälla

ADRESS



Adress:

Stenshult 174

Postnr:

451 92

Postort:

Uddevalla

Kommundel:

Forshälla

AREAL ☐



Totalareal:

1 549 kvm

0,15 ha

Varav land:

1 549 kvm

0,15 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6467106,69

E:

326241,77

X:(RT90)

6471428,93

Y:

1279007,57

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning,
överenskommelse
enligt anläggningslagen

2008-12-02

1485K-07/182

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Anläggningsåtgärd

2010-09-24

1485K-10/95

Fastighetsreglering

2011-05-27

1485K-10/164

Anläggningsåtgärd

2014-11-19

1485K-10/95

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



UDDEVALLA STENSHULT GA:2

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-10-31

Senaste ändring för fastigheten:

2025-05-23

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,

fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

L07/36127, I07/36128, I09/41391, I90/23959, I09/41392, I91/7177, I09/41393, I91/7179, I09/41394, I91/13654, I09/41395, I91/20048, I09/41396

LAGFART



Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: D-2023-00148056:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2023-05-11, Andel: 1/2
Fång: Köp 2023-05-04 Andel: 1/2
Fångeskod: 11
Akt: D-2023-00148056:1 Beviljad
Köpeskilling: 175 000 SEK
Avser hela fastigheten

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: D-2023-00148056:2 Beviljad
Inskrivningsdag: 2023-05-11, Andel: 1/2
Fång: Köp 2023-05-04 Andel: 1/2
Fångeskod: 11
Akt: D-2023-00148056:2 Beviljad
Köpeskilling: 175 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ☐



Inga inteckningar hittades.

ANTECKNINGAR ☐



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-02-27	Utmätning 2025-02-26, 830.081 sek beslutsnummer 1225605854	D-2025-00068326:1	Beviljad
Anteckning	2025-05-22	Förordnande att hela fastigheten ska säljas	D-2025-00180051:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 07/36127 Beviljad
Inskrivningsdag:
Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten Akt: saknas Beslut: Beviljad
Fång: Köp 2007-09-28 Andel: 1/1
Akt: 07/36127 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

Organisationsnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 09/32222 Beviljad
Inskrivningsdag: 2009-09-22
Fång: Gåva 2008-05-31 Andel: 1/1
Akt: 09/32222 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ☐



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ☐



Det finns 4 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån	
Officialservitut	1485K-07/182.2
Officialservitut	1485-97/58.1
Officialservitut	1485-97/58.2
Officialservitut	1485K-07/182.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Naturvårdsbestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KÖPERÖDSSJÖARNA Vattenskyddsområde	1485K-P14/18	2025-06-04	Uddevalla
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2009-08-28
Laga kraft:	2010-01-01		

TAXERING



Småhusenhet, tomtmark, typkod 210

Beslutsår	2024
Taxeringsid:	717918-6
Taxeringsvärde kr:	246 000
Tax.enhet avser:	
UDDEVALLA STENSHULT 1:86	

Taxerade ägare

Andel: 1/2	Andel: 1/2

Värderingsenheter

Småhusmark	
Skatteverkets id:	3006532262024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	246 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	377 000
Riktvärdeområde:	1485004
Justeringsorsak:	Trädgårdsanläggning saknas helt
Areal i kvm:	1 549
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.
Vatten:	Saknas.
Avlopp:	Saknas.

Rapporten hämtades 2025-11-03 09:16:49
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ☐



UDDEVALLA STENSHULT GA:2

Aktualitet fastighetsregistret:

2020-04-24 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a68-2666-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

14, Västra Götaland

85, UDDEVALLA

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYND I UDDEVALLA KOMMUN, STADSBYGGNADSKONTORET, 451 81 UDDEVALLA Kontor: OK23 Tel: 0522-696000

Ändamål:

VÄG

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140279664

Distrikt:

0,

AREAL ☐



Arealuppgifter saknas.

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Överenskommelse enligt anläggningslagen	1994-03-31	1485-94/13	Fastighetsreglering	1994-01-25	1485-93/88
Överenskommelse enligt anläggningslagen	1994-01-31	1485-93/99	Evl-förrättning		14-FOR-862
Fastighetsreglering	1997-10-23	1485-97/58	Avstyckning, anslutning enligt anläggningslagen	2014-10-06	1485K-14/31
Anläggningsåtgärd	1992-03-12	1485-92/1	Anläggningsåtgärd	2014-11-19	1485K-10/95
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2008-12-02	1485K-07/182	Överenskommelse enligt anläggningslagen	2020-04-24	1485K-2019/124
Anläggningsåtgärd	2010-09-24	1485K-10/95			

DELÄGARE ☐



Eventuella andelstal inom parantes

UDDEVALLA NORGÅRD 1:10 (Andel: 204 Andelssort:)

UDDEVALLA STENSHULT 1:65 (Andel: 127 Andelssort:)

UDDEVALLA STENSHULT 1:37 (Andel: 205 Andelssort:)

UDDEVALLA NORGÅRD 1:2 (181)

UDDEVALLA STENSHULT 1:80 (30)

UDDEVALLA STENSHULT 1:25 (162)

UDDEVALLA NORGÅRD 1:11 (102)

UDDEVALLA STENSHULT 1:8 (37)

UDDEVALLA STENSHULT 1:62 (172)

UDDEVALLA NORGÅRD 1:9 (204)

UDDEVALLA STENSHULT 1:64 (179)

UDDEVALLA STENSHULT 1:52 (105)

UDDEVALLA STENSHULT 1:70 (30)

UDDEVALLA STENSHULT 1:76 (120)

UDDEVALLA STENSHULT 1:57 (52)

UDDEVALLA STENSHULT 1:77 (142)

UDDEVALLA STENSHULT 1:40 (127)

UDDEVALLA STENSHULT 1:72 (127)

UDDEVALLA STENSHULT 1:12 (36)

UDDEVALLA STENSHULT 1:86 (100)

UDDEVALLA STENSHULT 1:85 (100)

UDDEVALLA STENSHULT 1:84 (100)

UDDEVALLA STENSHULT 1:89 (165)

UDDEVALLA STENSHULT 1:88 (165)

UDDEVALLA STENSHULT 1:87 (150)

RÄTTIGHETER ☐

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	14-FOS-862.1
------------------	--------------

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐

Inga markregleringar hittades.

*Rapporten hämtades 2025-11-05 15:31:17
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*