croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
SOTENÄS SMÖGENÖN 11:2



Uppdragsgivarens diarienummer: F-462-26-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten SOTENÄS SMÖGENÖN 11:2 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	maj 2026
ALLMÄN INFORMATION	Croisette genomför denna värdering på uppdrag av Kronofogden. Uppdragsvillkor är upprättade mellan Kronofogden och Croisette. 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.

Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de undersökningar som krävs.

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.

INSPEKTION

Inspektion utfördes 2026-05-11 av Niklas Karlsson. Fastighetsägare 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.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Smögen inom Sotenäs kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 700 meter. Större trafikled finns på cirka 3 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga inom tätort och kustnära. Närmaste affärscentrum återfinns i Torp köpcentrum.

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).

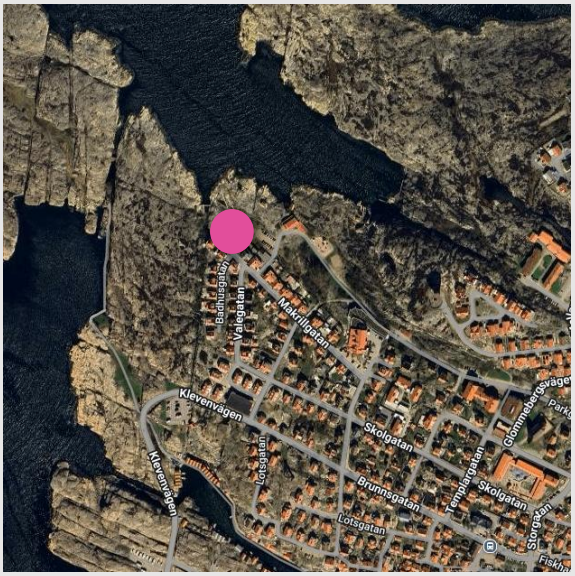
SOTENÄS SMÖGENÖN 11:2	
Adress	Makrillgatan 26 456 51 Smögen
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	413 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	7 800 000 SEK
Mark	3 450 000 SEK
Totalt	11 250 000 SEK
Värdeår	2013
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
Servitut, samfällighet, GA etc	
Pantbrev	12 styck om totalt: 12 900 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 413 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av berg och på entrésidan parkeringsplatser.

Tomtbeskrivning:
Tomten är en mellantomt.





Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas enligt fastighetsregistret av en detaljplan, antagen 2000-03-20.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1,5 plan med källare. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som gott.

Kök
Förekommande ytskikt och utrustning
☒Spishäll
☒Inbyggd ugn och mikro
☒Kyl och Frys
☒Diskmaskin

Beskrivning:
Väggarna har tapet
Golvet består av ljus ask
Arbetsytor består av träskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Badrum (entréplan)
Förekommande ytskikt och utrustning
☒Toalett
☒Duschplats
☒Kommod

Beskrivning:
Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Info om bostaden

Byggår	*2013*
Byggnadstyp	*Villa*
Boyta	*280 m² (taxerade uppgifter)*
Biyta	*20 m² (taxerade uppgifter)*

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	*Platta på mark*
Stomme	*Betong/trä*
Bjälklag	*Betong/trä*
Fasadmaterial	*Träpanel*
Fönster	*2-glas isolerglas*
Yttertak	*Betongpannor*
Uppvärmningssystem	*Bergvärme, Vattenburen golvvärme Dubbla energibrunnar enligt uppgift från ägare.*
Ventilationssystem	*FX*
Fiber	*Finns*
Försäkring	*Finns*
Övrigt	*Utomhusjacuzzi finns*
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Yttre och inre skick bedöms som gott.

WC, övre plan

Förekommande ytskikt och utrustning

☒Toalett
☒Badkar
☒Duschplats
☒Kommod

Övrigt: Två toaletter intill varandra. Varav en är utrustad med dusch och en med badkar.

Beskrivning:
Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	gott

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

☒Tvättmaskin och torktumlare
☒Diskho med arbetsytor

Beskrivning:
Väggarna är målade väggar
Golvet består av klinker och parkett

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

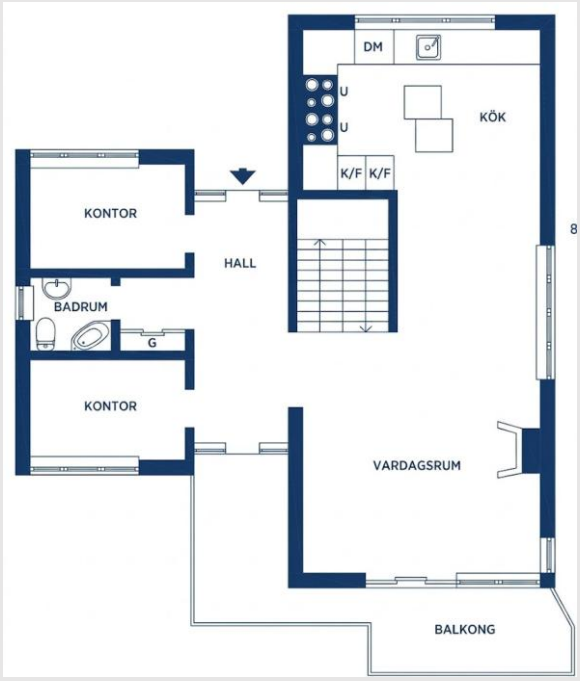
Övriga rum

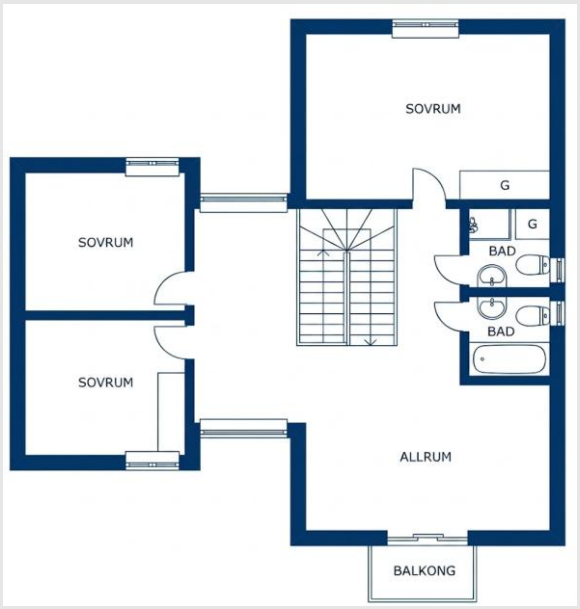
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Trä/parkett	☒ Målat
☒ Klinker	☒ Tapet

Beskrivning: Relaxavdelning i källarplan med bastu, dusch och WC. Pentry i anslutning.

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott





Planritningar entréplan och ovanplan. Avvikelser kan förekomma.



Planritning nedre plan/källare. Avvikelser kan förekomma.

Bedömning

1,5-plansvilla med källare med utsikt över havet. Modernt hus med byggår från 2013 som är i gott skick och håller god standard. Bra tekniska installationer med bergvärme och vattenburen golvvärme. Till fastigheten hör också en utomhusjacuzzi.

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

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 11:2
	Värdetidpunkt	Maj 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 16 000 000 – 18 000 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet SOTENÄS SMÖGENÖN 11:2 vid värdetidpunkten till:

17 000 000 SEK

Sjuttonmiljoner svenska kronor

Göteborg 2026-05-21

Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Niklas Karlsson
Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

SOTENÄS SMÖGENÖN 11:2

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet: 909a6a67-748a-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:	Omregistreringsdatum:	Akt:
O-ASKUM SMÖGEN BADHUSET:2	1987-05-06	1427-87/9

URSPRUNG

SOTENÄS SMÖGENÖN 2:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
140234132	109051,Smögen

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Makrillgatan 26	456 51	Smögen	Smögen

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
413 kvm	413 kvm	0 kvm
0,04 ha	0,04 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6474833,52	278765,39	6479730	1231595,92

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Tomtmätning	1959-04-23		Införd i tomtboken	1959-05-23	14-SMÖ-151/1959

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-05-15

Senaste ändring för fastigheten: 2026-03-18

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Uddevalla	761 80 NORRTÄLJE	Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I84/6551, I96/3463, I60/183, Ö98/361, L60/76, L02/18861

LAGFART

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]

Akt: D-2016-00547489:2 Beviljad
Inskrivningsdag: 2016-11-30, Andel: 1/1
Nytt beslut: 2016-12-16 D-2016-00576998:2

Fång: Bodelning pga. äktenskapsskillnad 2016-10-10 Andel: 1/1
Fångeskod: 60
Akt: D-2016-00547489:2 Beviljad
Nytt beslut: 2016-12-16 D-2016-00576998:2
Avser även annan fastighet
Avser/omfattar även: SOTENÄS KLEVEN 2:26

Fång: Bodelning under bestående äktenskap 2025-08-25 Andel: 1/4
Fångeskod: 60
Akt: D-2025-00390166:1 Beviljad
Nytt beslut: 2025-12-10 D-2025-00458291:1

Överlåten andel: 1/4

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 12 st, Summa: 12 900 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1	**Datapantbrev:** Företrädesordning 2	**Datapantbrev:** Företrädesordning 3
Belopp: **SEK 25 000**	**Belopp:** **SEK 20 000**	**Belopp:** **SEK 14 800**
Akt: 60/182 Beviljad	**Akt:** 60/184 Beviljad	**Akt:** 84/6549 Beviljad
Inskrivningsdag: 1960-01-27	**Inskrivningsdag:** 1960-01-27	**Inskrivningsdag:** 1984-05-16
Datapantbrev: Företrädesordning 4	**Datapantbrev:** Företrädesordning 5	**Datapantbrev:** Företrädesordning 6
Belopp: **SEK 25 000**	**Belopp:** **SEK 60 000**	**Belopp:** **SEK 150 000**
Akt: 84/6550 Beviljad	**Akt:** 86/118 Beviljad	**Akt:** 88/10557 Beviljad
Inskrivningsdag: 1984-05-16	**Inskrivningsdag:** 1986-01-08	**Inskrivningsdag:** 1988-06-15
		Innehav: 88/10558 Beviljad SPAFI 105 34 STOCKHOLM
Datapantbrev: Företrädesordning 7	**Datapantbrev:** Företrädesordning 8	**Datapantbrev:** Företrädesordning 9
Belopp: **SEK 2 105 200**	**Belopp:** **SEK 2 500 000**	**Belopp:** **SEK 2 500 000**
Akt: 10/31493 Beviljad	**Akt:** 12/32408 Beviljad	**Akt:** D-2016-00547489:4 Beviljad
Inskrivningsdag: 2010-09-22	**Inskrivningsdag:** 2012-10-24	**Nytt beslut:** D-2016-00576998:4 2016-12-16
		Inskrivningsdag: 2016-11-30
Datapantbrev: Företrädesordning 10	**Datapantbrev:** Företrädesordning 11	**Datapantbrev:** Företrädesordning 12
Belopp: **SEK 2 000 000**	**Belopp:** **SEK 2 500 000**	**Belopp:** **SEK 1 000 000**
Akt: D-2017-00148558:1 Beviljad	**Akt:** D-2024-00276924:1 Beviljad	**Akt:** D-2025-00431543:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2017-04-10	**Inskrivningsdag:** 2024-08-29	**Inskrivningsdag:** 2025-11-25

ANTECKNINGAR

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2026-03-18	Utmätning 2026-03-16, 6 651 459 SEK, 1226759007	D-2026-00095134:1	Beviljad
Anteckning	2026-03-18	Utmätning 2026-03-16, 6 651 459 SEK, 1226758843	D-2026-00095568:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress:
Akt: 02/18861 Beviljad
Inskrivningsdag: 2002-06-07

Fång: Bodelning 2002-06-05 Andel: 1/2
Akt: 02/18861 Beviljad
Överlåten andel: 1/2

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 10/31492 Beviljad
Inskrivningsdag: 2010-09-22

Fång: Gåva 2010-08-11 Andel: 1/1
Akt: 10/31492 Beviljad
Överlåten andel: 1/2
Överlåten andel: 1/2

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: D-2022-00511652:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2022-12-19

Fång: Köp 2022-10-22 Andel: 1/4
Fångeskod: 11
Akt: D-2022-00511652:1 Beviljad
Köpeskilling: 3 000 000 SEK
Överlåten andel: 1/4

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress:
Akt: 60/76 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1960-01-14 Andel: 1/1
Akt: 60/76 Beviljad
Överlåten andel: 1/2
Överlåten andel: 1/2

[redacted]
Namn på lagfart: [redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 11/7171 Beviljad
Inskrivningsdag: 2011-03-15

Fång: Gåva 2011-02-01 Andel: 1/2
Akt: 11/7171 Beviljad
Överlåten andel: 1/2

AVTALSRÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
BADHUSET (Tomtindelning)	14-SMÖ-33		Sotenäs

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1953-10-24

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
SMÖGENS HAVSBAD, BADHUSPARKEN MM (Detaljplan)	1427-P17	2024-02-05	Sotenäs

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 2000-03-20
Laga kraft: 2000-03-20 **Genomförande:** 2000-03-21 - 2010-03-20

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ÄNDRING OCH UTVIDGNING FÖR SMÖGEN S:E, OMRÅDET VID HOTELLET OCH LOTSUTKIKEN (Stadsplan)	14-SMÖ-28	2001-03-05	Sotenäs

Status: Avregistrerad **Beslutsdatum:** 1953-01-16

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ: 2024

Taxeringsid: 276834-1

Tax.enhet avser:

SOTENÄS SMÖGENÖN 11:2

Summering:

Taxeringsvärde kr: 11 250 000

Ingående värden	Taxeringsvärde
Bostadsbyggnad:	7 800 000 SEK
Tomtmark:	3 450 000 SEK

Taxerade ägare

[redacted]

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusbyggnad		Småhusmark	
Skatteverkets id:	3010431822024	**Skatteverkets id:**	43593022024
Värderingsenhetsnummer:	1	**Värderingsenhetsnummer:**	1
Tax.värde kr:	7 800 000	**Tax.värde kr:**	3 450 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	7 800 000	**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):**	3 450 000
Riktvärdeområde:	1427004	**Riktvärdeområde:**	1427004
Boyta i kvm:	280	**Areal i kvm:**	413
Biyta i kvm:	20	**Typ av bebyggelse:**	Friliggande småhus.
Tot. värdegr. yta i kvm:	284	**Fastighetsrättsliga förh.:**	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Summa standardpoäng:	36	**Belägenhet:**	Strandnära högst 75 m utan egen strand.
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	**Vatten:**	Kommunalt.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	**Avlopp:**	Kommunalt.
Nybyggnadsår:	2013		
Värdeår:	2013		
Under byggnad:	Nej		
Placerad på värdeenhet:	43593022024 (Skatteverkets id)		

Rapporten hämtades 2026-05-19 07:27:10
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader