

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Strömstad Släggkastaren 7**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1787-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Strömstad Släggkastaren 7 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	November 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-11-19 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 (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Odelberg i sydöstra delen av Strömstad. Allmänna kommunikationer återfinns i form av lokala busslinjer med hållplatser inom gångavstånd. Större trafikleder, främst E6, nås efter cirka 1–2 kilometers färd.

Närområdet utgörs huvudsakligen av småhusbebyggelse med inslag av natur- och rekreationsområden, och området bedöms ha ett lugnt och stabilt bostadsläge. Närmaste affärscentrum återfinns i Strömstad centrum, beläget på cirka 2–3 kilometers avstånd.

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).

Strömstad Släggkastaren 7

Adress	Släggatan 4 452 32 Strömstad
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	660 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
<i>Typkod</i>	220, småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	1 459 000 SEK
<i>Mark</i>	1 051 000 SEK
<i>Totalt</i>	2 510 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1970
Övrigt	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
<i>Servitut, samfällighet, GA etc</i>	-
<i>Pantbrev</i>	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 660 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor och trädgård.

Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt

Planförutsättningar

Fastigheten berörs av en äldre stadsplan och tomtindelning. Se fastighetsutdrag.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1 plan
Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som något
eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kombinerad kyl och frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golv består av laminat
Arbetsytan består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel. *Delar av kaklet har tagits
ner vid renovering.*

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av klinker

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	normalt

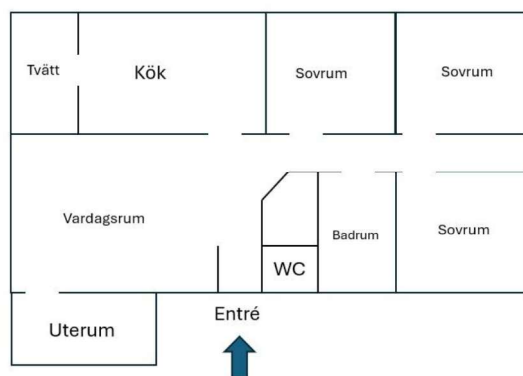
Info om bostaden

Byggår	1970
Byggnadstyp	Villa
Boyta	99 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	0 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	3-glas i Aluminium
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Elpanna - vattenburet Luft/luft värmepump Direktverkande radiatorer
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns
Försäkring	Ja
Övrigt	Källare med möjlighet till förvaring – dock ej med full ståhöjd.



Översiktlig planskiss. Avvikelser kan förekomma.

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	äldre

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	äldre

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet

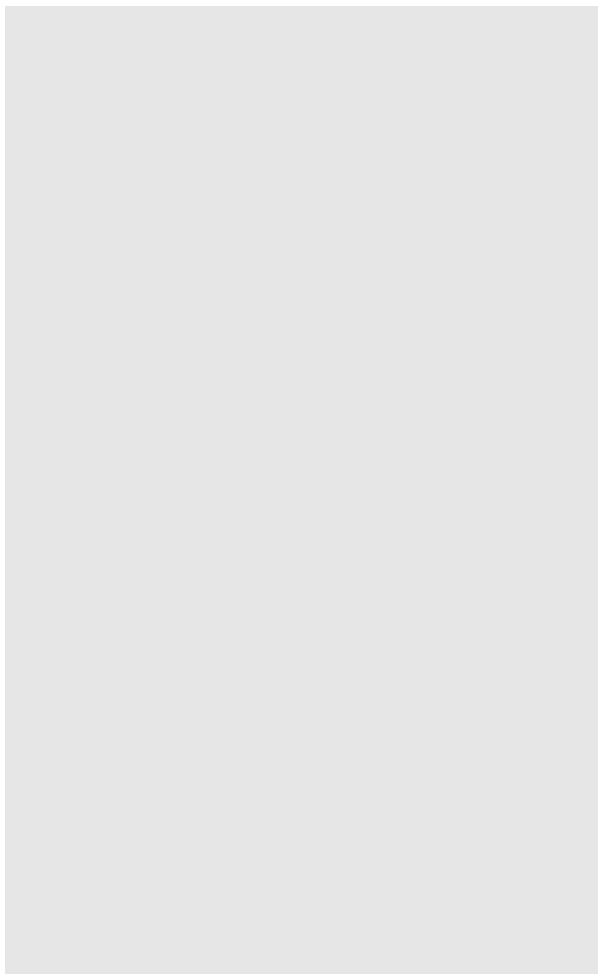
Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Kompletterande byggnader:

Vidbyggt huset finns garage i träkonstruktion med gjutet golv, platt tak troligen med papp.

Uterum i anslutning till husets entré.

Enklare förrådsbyggnad i trädgården.



Bedömning

Enplansvilla med garage. Ordinärt skick med visst underhållsbehov.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha ett jämförbart skick och standard som 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	Strömstad Släggkastaren 7
	Värdetidpunkt	November 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 3 000 000 – 3 200 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 30 300 – 32 300 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Strömstad Släggkastaren 7 vid värdetidpunkten till:

3 100 000 SEK

Tremiljonerettthundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-11-21



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

FASTIGHET ☐

STRÖMSTAD SLÄGGKASTAREN 7

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a67-9d59-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

86, STRÖMSTAD

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-STRÖMSTAD SLÄGGKASTAREN:7

Omregistreringsdatum:

1987-05-06

Akt:

1486-87/6

URSPRUNG ☐

STRÖMSTAD STRÖMSTAD 1:19

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140244579

Distrikt:

109081,Strömstad

ADRESS ☐

Adress:

Släggatan 4

Postnr:

452 32

Postort:

Strömstad

Kommundel:

Strömstad

AREAL ☐

Totalareal:

660 kvm

0,07 ha

Varav land:

660 kvm

0,07 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6539363,54

E:

280969,98

X:(RT90)

6544273

Y:

1234579

ÅTGÄRDER ☐

Fastighetsrättsliga:

Tomtmätning

Datum:

1965-05-19

Akt:

1486K-1011

Fastighetsrättsliga:

Införd i tomtboken

Datum:

1965-06-19

Akt:

ANDEL I SAMFÄLLIGHET ☐

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING ☐

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:

2025-11-18

Senaste ändring för fastigheten:

2016-02-15

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,

fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

2025-11-19 10:10:10

Sida 1 / 4

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I69/3680, I94/4086, I69/3681, I99/4064, L70/1256A

LAGFART



Personnummer:
Adress:
Akt: D-2016-00055182:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2016-02-08, Andel: 1/1
Fång: Bodelning pga. samboförhållandets upphörande 2016-02-03 Andel: 1/1
Fångeskod: 60
Akt: D-2016-00055182:1 Beviljad
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 6 st, Summa: 1 260 200

Datapantbrev: Företrädesordning 1	Datapantbrev: Företrädesordning 2	Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 75 900	Belopp: SEK 20 400	Belopp: SEK 10 700
Akt: 69/3676 Beviljad	Akt: 69/3677 Beviljad	Akt: 69/3678 Beviljad
Inskrivningsdag: 1969-12-17	Inskrivningsdag: 1969-12-17	Inskrivningsdag: 1969-12-17
Skriftligt pantbrev: Företrädesordning 4	Datapantbrev: Företrädesordning 5	Datapantbrev: Företrädesordning 6
Belopp: SEK 10 200	Belopp: SEK 25 000	Belopp: SEK 1 118 000
Akt: 69/3679 Beviljad	Akt: 83/5206 Beviljad	Akt: D-2015-00087467:2 Beviljad
Inskrivningsdag: 1969-12-17	Inskrivningsdag: 1983-09-21	Inskrivningsdag: 2015-03-05
Anmärkning: INTECKNINGEN FÅR DÖDAS UTAN HANDLINGENS FÖRETEENDE(Ä 462-99)		
Akt: 00/2742 Beviljad		

ANTECKNINGAR ☐



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Namn på lagfart: Personnummer: Adress: Akt: 70/1256A Beviljad Inskrivningsdag: 1970-12-09 Fång: Köp 1970-12-01 Andel: 1/2 Akt: 70/1256A Beviljad Överlåten andel: 1/2	Personnummer: Adress: Akt: 70/1256 Beviljad Inskrivningsdag: 1970-12-09 Fång: Köp 1970-12-01 Andel: 1/2 Akt: 70/1256 Beviljad Överlåten andel: 1/1 Övr fång: 13/39415 (Andel: 1/2)
--	---

Personnummer:

Adress:

Akt: D-2015-00170379:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2015-04-28

Fång: Gåva 2015-04-10 Andel: 1/4

Fångeskod: 50

Akt: D-2015-00170379:1 Beviljad

Överlåten andel: 1/4

Personnummer:

Adress:

Akt: D-2015-00087467:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2015-03-05

Fång: Arv 2015-01-11 Andel: 1/1

Fångeskod: 60

Akt: D-2015-00087467:1 Beviljad

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/4

Överlåten andel: 3/4

AVTALSRÄTTIGHETER ☐

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ODELBERGSOMRÅDET (Stadsplan)	14-STR-44	2014-12-18	Strömstad
Status: Gällande	Beslutsdatum: 1964-10-10		
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
SLÄGGKASTAREN (Tomtindelning)	1486K-974	1989-02-13	Strömstad
Status: Gällande	Beslutsdatum: 1965-02-15		

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: 345953-8

Taxeringsvärde kr: 2 510 000

Tax.enhet avser: STRÖMSTAD SLÄGGKASTAREN 7

Taxerade ägare

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	490993032024	Skatteverkets id:	491003032024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 051 000	Tax.värde kr:	1 459 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 051 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 459 000
Riktvärdeområde:	1486034	Riktvärdeområde:	1486034
Areal i kvm:	660	Boyta i kvm:	99
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Tot. värdegr. yta i kvm:	99
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Summa standardpoäng:	29
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Vatten:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Kommunalt.	Nybyggnadsår:	1970
		Värdeår:	1970
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	490993032024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-11-19 10:10:10
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader