

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
DALS-ED ULLERÖN 1:11



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten DALS-ED ULLERÖN 1:11 som består av ett småhus med tillhörande komplementbyggnader.
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 tomt. 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	Januari 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-01-13 av Niklas Karlsson. Representant för fastighetsägare närvarade också under inspektionen. Tomt och byggnadens yttre skick och standard är svårbedömt på grund av mycket snö. Ingen åtkomst till källare kunde ges. 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
- Ritningar

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 i Ed. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 1 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga strax utanför centrum. 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).

DAL-ED ULLERÖN 1:11

Adress	Stubbekas 1 668 32 Ed
--------	-----------------------

Upplåtelseform	Äganderätt
----------------	------------

Lagfaren ägare	Privatperson
----------------	--------------

Tomtareal	2 834 kvadratmeter
-----------	--------------------

Taxeringsuppgifter

Typkod	Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
--------	----------------------------------

Byggnad	781 000 SEK (649 000 + 132 000 SEK)
---------	--

Mark	200 000 SEK
------	-------------

Totalt	981 000 SEK
--------	-------------

Värdeår	1933
---------	------

Övrigt

Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
--------------------	--------------------------------------

Servitut, samfällighet, GA etc	Fastigheten belastas av ett avtalsservitut vars ändamål är kraftledning och en ledningsrätt. Bifogas separat. Lantmäteriförrättning - Ärende 0243029 avser: Fastighetsreglering gällande servitut för trädsäkring sträcka Skälebol - Högen, berörande Dals-Ed kommun.
--------------------------------	--

Pantbrev	6 st, Summa: 620 000 SEK
----------	--------------------------

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 834 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och gröntytor/trädgård

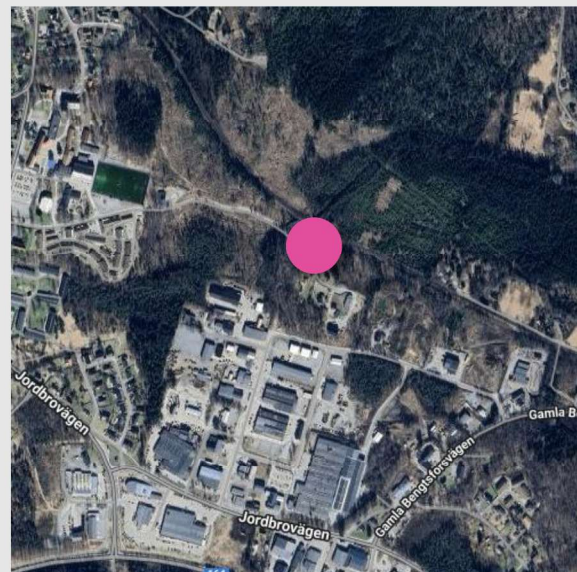
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt

Planförutsättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1,5 plan med källare samt ett gästhus. Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som eftersatt.

Kök, våning 1. (vån 2 se beskrivning övriga rum)

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Induktionshäll
- ☒ Inbyggd ugn
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golv består av laminat
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum entré våning och plan 2.

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har vårumstapet
Golv består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	något eftersatt

Info om bostaden

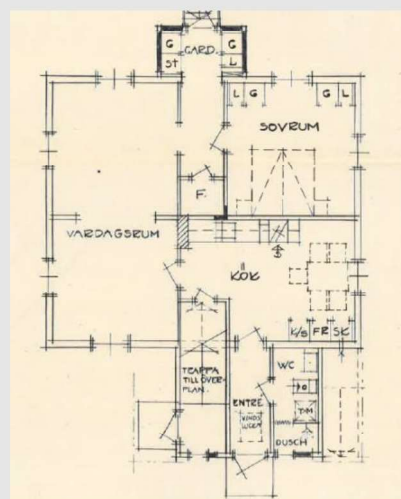
Byggår	1933
Byggnadstyp	Villa
Boyta	122 + 45 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	22 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä, troligtvis
Bjälklag	Trä, troligtvis
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-och 3-glas
Yttertak	Plåt
Uppvärmningssystem	Bergvärme, enligt uppgift vid inspektionstillfälle
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns inte
Försäkring	Finns
Övrigt	Byggnaderna står ouppvärmda

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc. Yttre skick eftersatt



Övriga rum

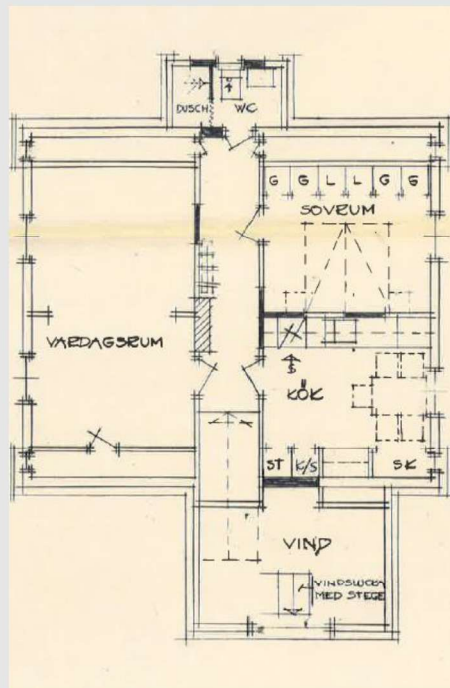
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet
☒ Plastmattor	☒ Målat

Beskrivning: 1,5-planshus uppdelat i två separata boenden med egna entréer, kök och badrum. Underhållsbehov föreligger. Kök på vån 2 har äldre skick och är endast inredd med elspis.

Skick	och	lågt till normalt
Standard		
Underhållsstatus		Normalt –eftersatt

Kompletterande byggnader: Gästhus med pentry och toalett med tvättmaskin. Fasad utgörs av träpanel och grundläggning består av plintar. Plåttak. (belagt med snö vid inspektionstillfället)



Äldre planritningar på plan 1 respektive plan 2. Avvikelse kan förekomma.

Bedömning

1,5-planshus med tillhörande gästhus. Underhållsbehov föreligger. Vid inspektionstillfället var fastigheten kraftigt drabbad av snöfall.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha sämre 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 förvärs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	DALS-ED ULLERÖN 1:11
	Värdetidpunkt	Januari 2026
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 800 000– 1 100 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 4 800 – 6 600 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet DALS-ED ULLERÖN 1:11 vid värdetidpunkten till:

950 000 SEK

niohundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2026-01-27



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.

croisette.

REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ☐



DALS-ED ULLERÖN 1:11

Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-11 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6e-0bf1-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

38, DALS-ED

Övriga noteringar:

Socken: Dals-Ed

Lantmäteriförrättning pågår. Ärende: 243029 Registrerat: 2025-01-15

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-DALS-ED ULLERÖN 1:11

Omregistreringsdatum:

1991-05-15

Akt:

1585-300

URSPRUNG ☐

DALS-ED ULLERÖN 1:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140721359

Distrikt:

110029,Dals-Ed

ADRESS



Adress:

Stubbekas 1

Postnr:

668 32

Postort:

Ed

Kommundel:

Dals-Ed

AREAL ☐



Totalareal:

2 834 kvm

0,28 ha

Varav land:

2 834 kvm

0,28 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6533661,82

E:

324445,45

X:(RT90)

6538043

Y:

1278011

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:

Avsöndring

Datum:

1924-05-12

Akt:

15-DAJ-AVS97

Fastighetsrättsliga:

Fastighetsreglering,
ledningsrättsåtgärd

Datum:

2010-07-08

Akt:

1438-416

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-01-22

Senaste ändring för fastigheten:

2025-10-13

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I85/4278, I85/4279, I86/1789, I90/5449, Ö97/4379, I91/8278, I91/8279, I91/8280, I90/5448, Ö97/4380, L87/980, I30/169, I84/1742, I09/29468, L09/13171, L09/13170

LAGFART



[Redacted]

Personnummer: [Redacted]

Adress: [Redacted]

Akt: D-2015-00611925:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2015-12-30, Andel: 1/1

Fång: Köp 2015-12-29 Andel: 1/1

Fångeskod: 11

Akt: D-2015-00611925:1 Beviljad

Köpeskilling: 825 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 6 st, Summa: 620 000

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 270 000

Akt: 85/4276 Beviljad

Inskrivningsdag: 1985-09-11

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 50 000

Akt: 85/4277 Beviljad

Inskrivningsdag: 1985-09-11

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 50 000

Akt: 86/1788 Beviljad

Inskrivningsdag: 1986-04-02

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 51 000

Akt: 90/5446 Beviljad

Inskrivningsdag: 1990-10-03

Datapantbrev: Företrädesordning 6

Belopp: SEK 29 000

Akt: 90/5447 Beviljad

Inskrivningsdag: 1990-10-03

Datapantbrev: Företrädesordning 7

Belopp: SEK 170 000

Akt: 09/33836 Beviljad

Inskrivningsdag: 2009-10-05

ANTECKNINGAR ☐



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-10-10	Utmätning 2025-10-08, 592 558 SEK (Beslutsnummer 12254993244)	D-2025-00367176:1 Beviljad	

TIDIGARE ÄGARE



[Redacted]

Personnummer: [Redacted]

Adress: [Redacted]

Akt: 09/13170 Beviljad

Inskrivningsdag: 2009-04-29

Fång: Köp 2009-03-03 Andel: 1/2

Akt: 09/13170 Beviljad

Köpeskilling: 460 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåtten andel: 1/2

[Redacted]

Personnummer: [Redacted]

Adress: [Redacted]

Akt: 09/13171 Beviljad

Inskrivningsdag: 2009-04-29

Fång: Köp 2009-03-03 Andel: 1/2

Akt: 09/13171 Beviljad

Köpeskilling: 460 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåtten andel: 1/2

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

Fång:

Akt:

Överlåten andel:

87/980 Beviljad

Köp 1987-04-09 Andel: 1/1

87/980 Beviljad

1/1

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

Fång:

Akt:

Köpeskillning:

Överlåten andel:

14/24727 Beviljad

2014-08-06

Köp 2014-07-28 Andel: 1/1

14/24727 Beviljad

650 000 SEK

Avser hela fastigheten

1/1

AVTALS RÄTTIGHETER ☐

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	KRAFTLEDNING	1935-05-01	35/202	Beviljad

RÄTTIGHETER ☐

Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut	15-IM6-35/202.1
Ledningsrätt	1438-416.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐

Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION

Det finns 4 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ☐

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ☐

Taxeringsid:

Taxeringsvärde kr:

Tax.enhet avser:

2024

332658-9

981 000

DALS-ED ULLERÖN 1:11

Taxerade ägare

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	259973052024	Skatteverkets id:	259983052024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	200 000	Tax.värde kr:	649 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	310 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	649 000
Riktvärdeområde:	1438001	Riktvärdeområde:	1438001
Justeringsorsak:	Buller	Boyta i kvm:	122
Areal i kvm:	2 834	Biyta i kvm:	22
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Tot. värdegr. yta i kvm:	126
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Summa standardpoäng:	30
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Vatten:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Kommunalt.	Nybyggnadsår:	1933
		Värdeår:	1933
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	259973052024 (Skatteverkets id)
Småhusbyggnad			
Skatteverkets id:	3008282332024		
Värderingsenhetsnummer:	2		
Tax.värde kr:	132 000		
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	132 000		
Riktvärdeområde:	1438001		
Boyta i kvm:	45		
Tot. värdegr. yta i kvm:	45		
Summa standardpoäng:	23		
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.		
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.		
Nybyggnadsår:	1933		
Värdeår:	1933		
Under byggnad:	Nej		
Placerad på värdeenhets:	259973052024 (Skatteverkets id)		

Rapporten hämtades 2026-01-23 14:30:11
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader