croisette.
REAL ESTATE PARTNER

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



Uppdragsgivarens diarienummer: F-611-26-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten DALS-ED BJÖRNBYN 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 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	augusti 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 2026-08-11 av Niklas Karlsson. Personal från Kronofogdemyndigheten 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
- 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.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Töftedal. Det finns inga allmänna kommunikationsmedel i värderingsobjektets närområde. Större trafikled (väg 164) finns på cirka 5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av natur och området bedöms ligga lantligt. Närmaste centrum med service såsom matbutik, restauranger, skola och vård återfinns i centrala Ed.

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).

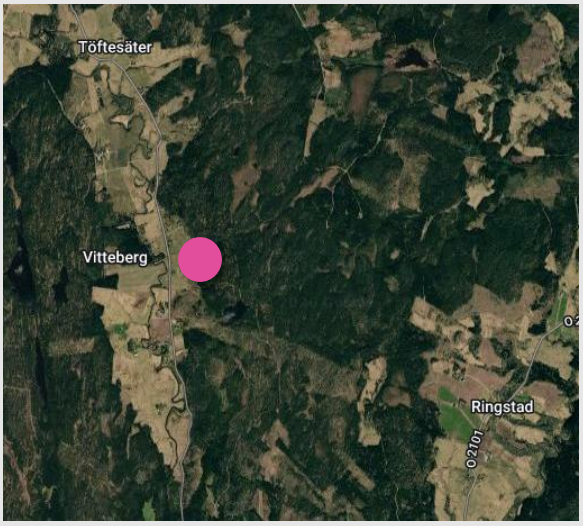
DALS-ED BJÖRNBYN 1:11	
Adress	Björnbyn 450 668 93 Ed
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	3 080 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	1 087 000 SEK
Mark	213 000 SEK
Totalt	1 300 000 SEK
Värdeår	2011
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Enskilt vatten Enskilt avlopp Troligen är avloppsanläggningen bristfällig och kommer att behöva åtgärdas. För mer information hänvisas till Dalslands Miljö- och energiförbund.
Servitut, samfällighet, GA etc	-
Pantbrev	3 styck om totalt: 482 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 3 080 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen trädgårdstomt.

Tomtbeskrivning:
Tomten är en naturtomt





Planförutsättningar

Värderingsobjektet ligger enligt fastighetsregistret inom vattenskyddsområde (Kärnsjön).

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. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något eftersatt.

Kök
Förekommande ytskikt och utrustning
☒Spishäll
☒Inbyggd ugn och mikro

Beskrivning:
Väggarna har tapet
Golvet består av parkett
Arbetsytor består av träskiva
Stänkskydd utgörs av finns ej

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	under byggnation - ej färdigställt

Badrum
Förekommande ytskikt och utrustning
☒Toalett
☒Duschkabin
☒Tvättställ saknas
☒Frånluftsfläkt

Beskrivning:
Väggarna har våtrumsmatta
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt, ej helt färdigställt

Info om bostaden

Byggår	*2011*
Byggnadstyp	*Villa*
Boyta	*120 m² (taxerade uppgifter)*
Biyta	*0 m² (taxerade uppgifter)*

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	*Platta på mark*
Stomme	*Trä*
Bjälklag	*Trä*
Fasadmaterial	*Träpanel*
Fönster	*2-glas*
Yttertak	*Betongpannor*
Uppvärmningssystem	*NIBE VVA 300, troligen elpanna* *Sannolikt vattenburen golvvärme på bottenvåning, vattenburna radiatorer på ovanvåning* *Braskamin finns. Funktion okänd.*
Ventilationssystem	*Troligen självdrag*
Fiber	*Ingen uppgift*
Försäkring	*Ingen uppgift*
Övrigt	*Byggnad som verkar stå obebodd och under pågående renovering/färdigställande.*

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Utvändigt i behov av målning.

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

☒Toalett
☒Duschkabin
☒Badkar
☒Tvättställ saknas
☒Frånluftsfläkt

Beskrivning:

Väggarna har våtrumsmatta
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt, ej helt färdigställt

Övriga rum

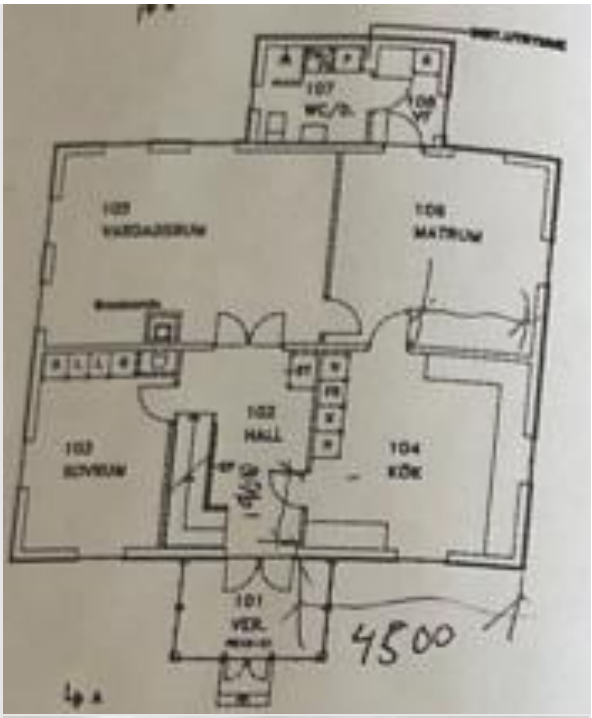
Förekommande ytskikt och utrustning

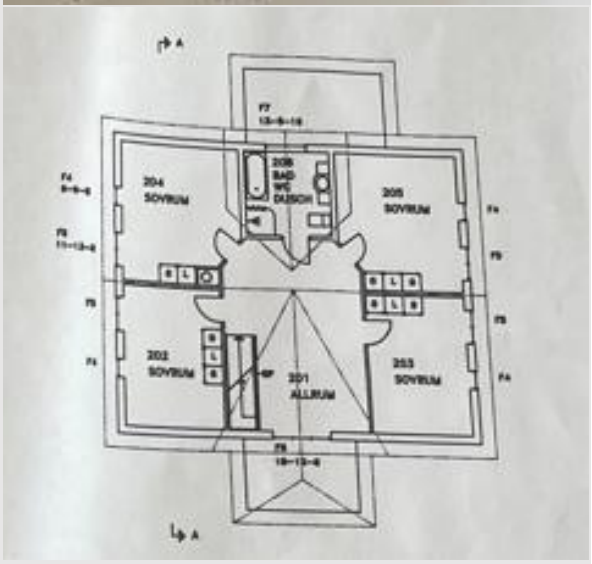
Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	Normalt, ej färdigställt

Kompletterande byggnader:

Äldre förrådsbyggnad med fasad och tak i plåt, jordgolv. Renoveringsbehov föreligger.





Fastighetsägarens planritningar. Avvikelser kan förekomma.

Bedömning

1,5 plansvilla med nybyggnadsår 2011 under pågående renovering eller färdigställande? Utvändigt i behov av målning, invändigt är ytskikt överlag färdigställda - dock finns en del färdigställande behov i såväl kök som badrum av bland annat vitvaror, tvättställ och elinstallationer. Generellt rekommenderas en översyn och kontroll då det är oklart om byggnaden stått ouppvärmd. Avlopp kommer troligen att behöva åtgärdas för att uppfylla dagens krav.

För att finna relevanta jämförelseobjektet har köp av småhus och 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 förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	DALS-ED BJÖRNBYN 1:11
	Värdetidpunkt	Augusti 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 1 700 000 – 2 000 000 kronor

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

1 850 000 SEK

Enmiljonåttahundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2026-08-17

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

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

DALS-ED BJÖRNBYN 1:11

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet: 909a6a6d-f881-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 38, DALS-ED

Övriga noteringar:

Socken: Töftedal

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
P-TÖFTEDAL BJÖRNBYN 1:11	1991-05-15	1585-300

URSPRUNG

DALS-ED BJÖRNBYN 1:10

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
140716383	110028,Töftedal

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Björnbyn 450	668 93	Ed	Dals-Ed

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
3 080 kvm	3 080 kvm	0 kvm
0,31 ha	0,31 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6523975,74	315945,1	6528454	1269389

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1955-11-04	15-TÖF-216

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:	2026-06-16	**Senaste ändring för fastigheten:**	2026-04-16

Inskrivningskontor

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

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L89/1689, A90/4866, A91/4715, I89/6588, I94/5365, I91/3427, I94/5366, I89/6587, Ö97/4380, L91/2621, L91/2622, L98/722, L00/328, A02/308, A02/3851

LAGFART

[redacted]

Annat IDnummer: [redacted]
Adress:
Akt: 02/2979 Beviljad
Inskrivningsdag: 2002-01-21, Andel: 1/1
Anmärkning:
Id-nummer kompletterat Akt: 09/274 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 2002-01-11 Andel: 1/1
Akt: 02/2979 Beviljad
Köpeskilling: 375 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 3 st, Summa: 482 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 2	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 3
Belopp:	**SEK 334 000**	**Belopp:**	**SEK 41 000**	**Belopp:**	**SEK 107 000**
Akt:	89/6585 Beviljad	**Akt:**	89/6586 Beviljad	**Akt:**	91/3426 Beviljad
Inskrivningsdag:	1989-11-08	**Inskrivningsdag:**	1989-11-08	**Inskrivningsdag:**	1991-06-05

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2026-04-15	Utmätning 2026-04-13, 26 306 SEK, 12262134716	D-2026-00138884:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 00/328 Beviljad
Inskrivningsdag: 2000-01-13

Fång: Köp 2000-01-12 Andel: 1/1
Akt: 00/328 Beviljad
Köpeskilling: 395 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

[redacted]

Namn på lagfart: [redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 98/722 Beviljad
Inskrivningsdag: 1998-03-10

Fång: Bodelning 1997-11-20 Andel: 1/1
Akt: 98/722 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

[redacted]

Namn på lagfart: [redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress:
Akt: 91/2621 Beviljad
Inskrivningsdag: 1991-05-15

Fång: Köp 1991-04-30 Andel: 1/2
Akt: 91/2621 Beviljad
Köpeskilling: 420 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

[redacted]

Namn på lagfart: [redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 91/2622 Beviljad
Inskrivningsdag: 1991-05-15

Fång: Köp 1991-04-30 Andel: 1/2
Akt: 91/2622 Beviljad
Köpeskilling: 420 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

[redacted]

Adress:
Akt: 89/1689 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1989-05-01 Andel: 1/1
Akt: 89/1689 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Naturvårdsbestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KÄRNSJÖN Vattenskyddsområde	**1430-P91**	2026-06-10	Tanum Munkedal Färgelanda Dals-Ed

Status: Gällande
Beslutsdatum: 2012-11-07
Laga kraft: 2014-01-01

MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ**:** 2024
Taxeringsid: 332506-9
Tax.enhet avser:
DALS-ED BJÖRNBYN 1:11

Summering:

Taxeringsvärde kr: 1 300 000

Ingående värden	Taxeringsvärde
Bostadsbyggnad:	1 087 000 SEK
Tomtmark:	213 000 SEK

Taxerade ägare

[redacted]

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusbyggnad

Skatteverkets id:	3008585372024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 087 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 087 000
Riktvärdeområde:	1438900
Boyta i kvm:	120
Tot. värdegr. yta i kvm:	120
Summa standardpoäng:	26
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Nybyggnadsår:	2011
Värdeår:	2011
Under byggnad:	Nej
Placerad på värdeenhet:	256143052024 (Skatteverkets id)

Småhusmark

Skatteverkets id:	256143052024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	213 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	213 000
Riktvärdeområde:	1438900
Areal i kvm:	3 080
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.
Vatten:	Enskilt.
Avlopp:	Enskilt.

Rapporten hämtades 2026-06-17 14:54:01
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader