croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
DALS-ED EDS-TORP 2:27



Uppdragsgivarens diarienummer: F-174-26-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten DALS-ED EDS-TORP 2:27 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	april 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 2026-04-17 av Niklas Karlsson. Representant för 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 området Eds-Torp, strax utanför tätorten Ed i Dals-Eds kommun. Området är att betrakta som landsbygd/glesbygd.

Allmänna kommunikationer finns i form av buss- och tågförbindelser från Ed.

Närområdet består i huvudsak av fristående villabebyggelse, lantbruksenheter samt skogs- och åkermark, och området bedöms ligga i ett lugnt och naturnära läge utanför tätort. Närmaste affärscentrum återfinns i Ed, på cirka 6 kilometers avstånd.

Energideklaration

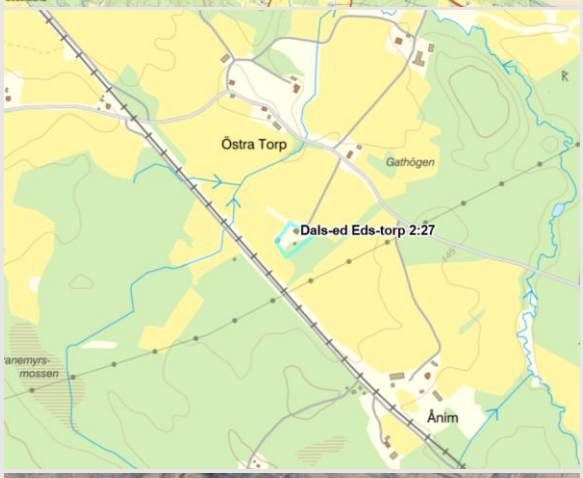
Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

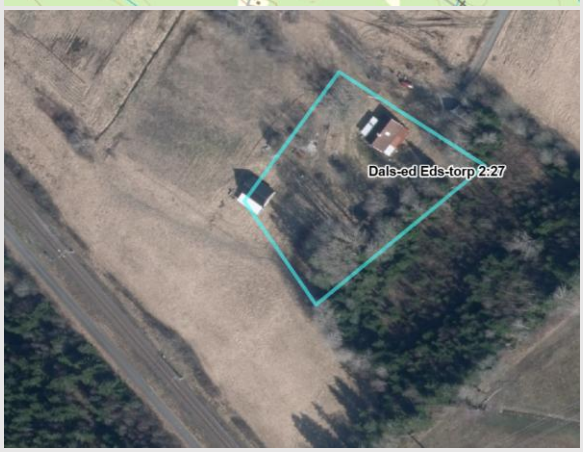
DALS-ED EDS-TORP 2:27	
Adress	Eds-Torp 1250 668 92 Ed
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	3 537 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	507 000 SEK
Mark	222 000 SEK
Totalt	729 000 SEK
Värdeår	1909
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Enskilt vatten Enskilt avlopp Enligt uppgift från Dalslands Miljö- och energiförbund är avloppet äldre och troligen underkänt vid en inspektion. För mer information hänvisas till Miljöförbundet.
Servitut, samfällighet, GA etc	Fastigheten har andel i DALS-ED TOLSLÄTT GA:1. Fastigheten belastas av och har till förmån såväl avtalsservitut som officialservitut. Se bifogat fastighetsutdrag.
Pantbrev	6 styck om totalt: 306 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 3 537 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av naturtomt.







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. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Elspis
☒Kombinerad kyl och frys
☒ Diskmaskin

Beskrivning:

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

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

☒Toalett
☒Duschplats
☒Tvättställ

Beskrivning:

Väggarna tapet
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	*1909*
Byggnadstyp	*Villa*
Boyta	*125 m² (taxerade uppgifter)*
Biyta	*0 m² (taxerade uppgifter)*

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	*Torpargrund*
Stomme	*Trä*
Bjälklag	*Trä*
Fasadmaterial	*Träpanel*
Fönster	*2-och 3-glas*
Yttertak	*Betongpannor*
Uppvärmningssystem	*Elpanna* *Vattenburna radiatorer (troligtvis krävs reparation enligt uppgift från ägare)* *Vedpanna, elradiatorer*
Ventilationssystem	*Självdrag*
Fiber	*Finns inte*
Försäkring	*Nej*
Övrigt	*Ingen värme vid besiktningstillfället.* *Vattenläcka på toaletterna enligt uppgift från ägare.*
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Eftersatt. Inga renoveringar senaste tiden.

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

☒Toalett

☒Tvättställ

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Övriga rum

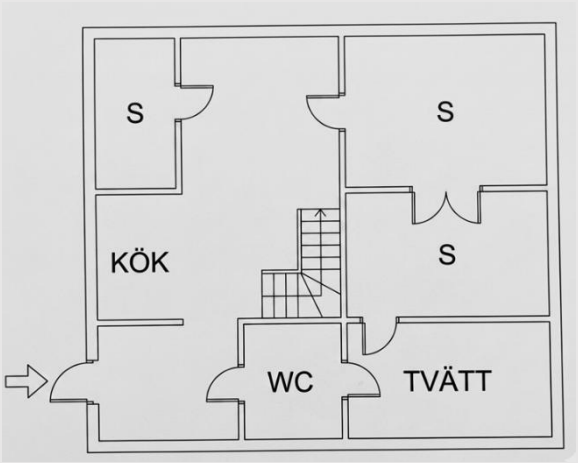
Förekommande ytskikt och utrustning

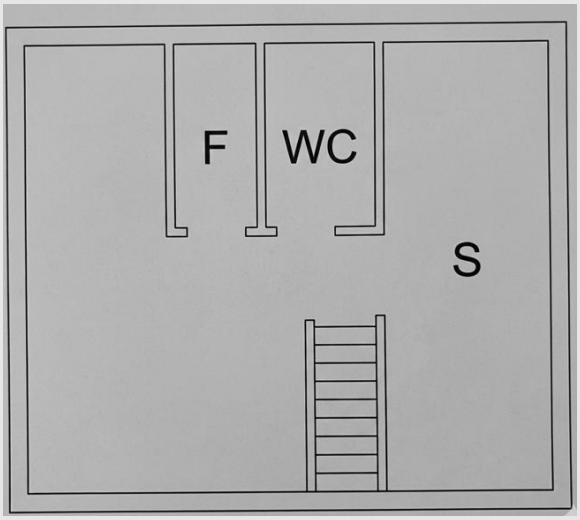
Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Målat

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Kompletterande byggnader:

Uthusbyggnad, uppmurad med gjutet golv, plåttak.





Förenklade planritningar på entréplan respektive våning två. Avvikelser kan förekomma.

Bedömning

Äldre 1,5-plansvilla på fritt och lantligt läge. Eftersatt underhåll och något äldre skick och standard. Renoveringsbehov föreligger.

För att finna relevanta jämförelseobjektet 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 förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	DALS-ED EDS-TORP 2:27
	Värdetidpunkt	April 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 400 000– 500 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet DALS-ED EDS-TORP 2:27 vid värdetidpunkten till:

450 000 SEK

Fyrahundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2026-04-21



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

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

DALS-ED EDS-TORP 2:27

Aktualitet fastighetsregistret: 1998-07-01 00:00:00

Objektidentitet: 909a6a6d-fd3e-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 38, DALS-ED

Övriga noteringar:
Socken: Dals-Ed

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
P-DALS-ED TORP ÖSTRA 2:27	1991-05-15	1585-300

URSPRUNG

DALS-ED EDS-TORP 2:14

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr): 140717596

Distrikt: 110029,Dals-Ed

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Eds-Torp 1250	668 92	Ed	

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
3 537 kvm	3 537 kvm	0 kvm
0,35 ha	0,35 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6531582,99	326849,2	6535934	1280391

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1974-02-01	15-DAJ-981

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

DALS-ED TOLSLÄTT GA:1

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-04-16

Senaste ändring för fastigheten: 2026-02-02

Inskrivningskontor

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

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I79/223, C93/13, I88/3106, I88/3108, Ö96/1421, I79/224, I79/224A, I97/959, I97/960, I97/961, I97/962, I97/963, I97/964, Ö98/361, L81/1463, L78/1519

LAGFART

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: D-2023-00364324:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2023-11-16, Andel: 1/1

Fång: Arv 2023-10-23 Andel: 1/1
Fångeskod: 60
Akt: D-2023-00364324:1 Beviljad
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 6 st, Summa: 306 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 2	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 3	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 4
Belopp:	**SEK 123 000**	**Belopp:**	**SEK 8 000**	**Belopp:**	**SEK 41 000**
Akt:	79/219 Beviljad	**Akt:**	79/220 Beviljad	**Akt:**	79/221 Beviljad
Inskrivningsdag:	1979-01-17	**Inskrivningsdag:**	1979-01-17	**Inskrivningsdag:**	1979-01-17
Datapantbrev:	Företrädesordning 5	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 6	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 7
Belopp:	**SEK 24 500**	**Belopp:**	**SEK 25 000**	**Belopp:**	**SEK 84 500**
Akt:	79/222 Beviljad	**Akt:**	81/3886 Beviljad	**Akt:**	88/3107 Beviljad
Inskrivningsdag:	1979-01-17	**Inskrivningsdag:**	1981-10-07	**Inskrivningsdag:**	1988-07-06

ANTECKNINGAR

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2026-01-30	Utmätning 2026-01-28, 94 859 SEK (Beslutsnummer 1226248936)	D-2026-00032238:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

[redacted]

Namn på lagfart: [redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress:
Akt: 78/1519 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Gåva 1978-09-20
Akt: 78/1519 Beviljad
Överlåten andel: 1/1
Övr fång: 81/1463

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress:
Akt: 14/19502 Beviljad
Inskrivningsdag: 2014-06-23

Fång: Bouppteckning 2014-03-11 Andel: 1/1
Akt: 14/19502 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	KRAFTLEDNING	1939-03-08	39/80	Beviljad

RÄTTIGHETER

Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån		Rättigheter där fastigheten har last	
Officialservitut	15-DAJ-981.1	Avtalsservitut	15-IM6-39/80.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION

Det finns 3 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår: 2024
Taxeringsid: 336931-9
Taxeringsvärde kr: 729 000
Tax.enhet avser:
DALS-ED EDS-TORP 2:27

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Tomtmark:	222 000 SEK
Bostadsbyggnad:	507 000 SEK

Taxerade ägare

[redacted]

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	385073052024	**Skatteverkets id:**	385083052024
Värderingsenhetsnummer:	1	**Värderingsenhetsnummer:**	1
Tax.värde kr:	222 000	**Tax.värde kr:**	507 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	222 000	**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):**	507 000
Riktvärdeområde:	1438900	**Riktvärdeområde:**	1438900
Areal i kvm:	3 537	**Boyta i kvm:**	125
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	**Tot. värdegr. yta i kvm:**	125
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	**Summa standardpoäng:**	27
		Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	**Fastighetsrättsliga förh.:**	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Vatten:	Enskilt.		
Avlopp:	Enskilt.	**Nybyggnadsår:**	1909
		Värdeår:	1929
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhet:	385073052024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-04-17 13:46:24
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

DALS-ED TOLSLÄTT GA:1

Aktualitet fastighetsregistret: 1998-07-01 00:00:00

Objektidentitet: 909a6a6e-e2e1-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 38, DALS-ED

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

VÄG

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
140801125	0,

AREAL

Arealuppgifter saknas.

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Anläggningsåtgärd	1998-07-01	1438-13	Evl-förrättning	1944-08-20	15-DAJ-419

DELÄGARE

Eventuella andelstal inom parantes

DALS-ED TOLSLÄTT 1:19	DALS-ED ÅNIM 1:6	DALS-ED ÅNIM 1:15
DALS-ED ÅNIM 1:7	DALS-ED EDS-TORP 1:16	DALS-ED EDS-TORP 5:2
DALS-ED EDS-TORP 1:38	DALS-ED EDS-TORP 2:24	DALS-ED EDS-TORP 2:27
DALS-ED EDS-TORP 2:23	DALS-ED EDS-TORP 2:29	DALS-ED EDS-TORP 1:26
DALS-ED EDS-TORP 1:55	DALS-ED ÅNIM 1:5	DALS-ED ÅNIM 1:8
DALS-ED TOLSLÄTT 1:18	DALS-ED EDS-TORP 2:28	DALS-ED EDS-TORP 2:30
DALS-ED EDS-TORP 1:43	DALS-ED EDS-TORP 2:14	DALS-ED TOLSLÄTT 1:17
DALS-ED TOLSLÄTT 1:16		

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Inga markregleringar hittades.

Rapporten hämtades 2026-04-17 14:06:00
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader