croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
MUNKEDAL BÄRBY 1:11



Uppdragsgivarens diarienummer: F-191-26-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten MUNKEDAL BÄRBY 1:11 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	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. 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 Bärby strax utanför Dingle tätort. Allmänna kommunikationer finns i form av buss- och tågförbindelser med hållplats i Dingle på cirka 2 kilometers avstånd. Större trafikled (E6:an) finns i närområdet.

Närområdet består i huvudsak av lantlig bebyggelse med bostadsfastigheter och jordbruksmark, och området bedöms ligga utanför centralt läge. Närmaste matbutik återfinns i Dingle.

Energideklaration

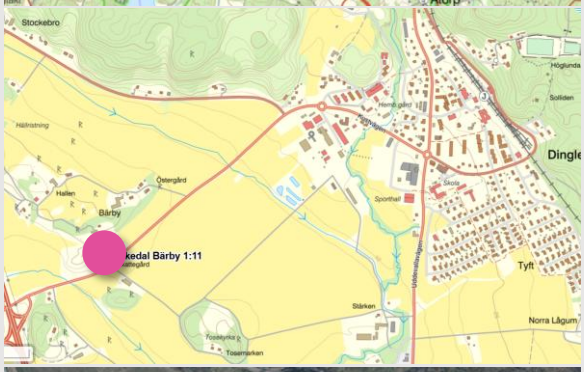
Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast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

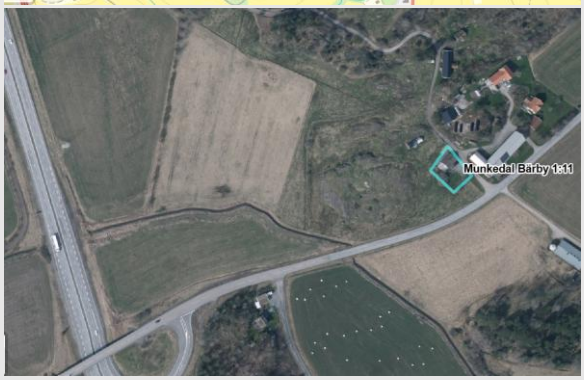
MUNKEDAL BÄRBY 1:11	
Adress	Bärby 29, Bärby 31 455 97 Dingle
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	903 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	855 000 SEK
Mark	250 000 SEK
Totalt	1 105 000 SEK
Värdeår	1940
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Enskilt vatten Enskilt avlopp Enligt Miljöenheten i Mellersta Bohuslän - Sotenäs, Munkedal & Lysekil finns inget tillstånd eller besiktning av avloppet, så det är oklart om vad som finns och om avloppsanläggningen uppfyller dagens krav.
Servitut, samfällighet, GA etc	Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggning MUNKEDAL BÄRBY GA:2
Pantbrev	5 styck om totalt: 722 500 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 903 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor/trädgård.







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. Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som eftersatt.

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

Beskrivning:
Väggarna är målade
Golvet består av laminat
Arbetsytor består av träskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Kök enligt uppgift från 2021, dock ej helt färdigställt.

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt, ej helt färdigställt

Badrum
Förekommande ytskikt och utrustning
☒Toalett
☒Badkar
☒Kommod

Beskrivning:
Väggarna har tapet
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Info om bostaden

Byggår	*1909 om- och tillbyggnadsår 1988*
Byggnadstyp	*Villa*
Boyta	*121 m² (taxerade uppgifter)*
Biyta	*6 m² (taxerade uppgifter)*

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	*Källare/torpargrund*
Stomme	*Troligen trä*
Bjälklag	*Troligen trä*
Fasadmaterial	*Träpanel*
Fönster	*2-och 3-glas*
Yttertak	*Betongpannor*
Uppvärmningssystem	*Pelletspanna (ej i bruk, behöver ses över)* *Värmepump luft/luft* *Vattenburna radiatorer*
Ventilationssystem	*Självdrag*
Fiber	*Finns*
Försäkring	*Nej*
Övrigt	*Öppen spis ej i bruk. Byggnaden har stått ouppvärmd det senaste året med risk för skador som följd.*
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Invändig renovering ej färdigställd. En del ytskikt på golv och väggar saknas med mera.

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

☒Toalett

☒Tvättställ

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	normalt, äldre

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

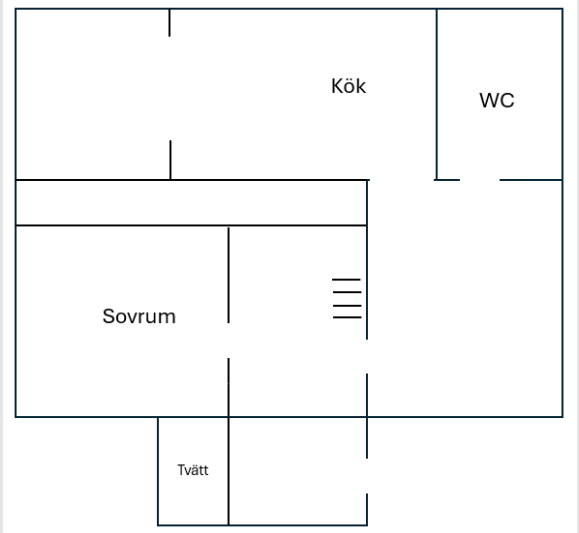
Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	normalt, äldre

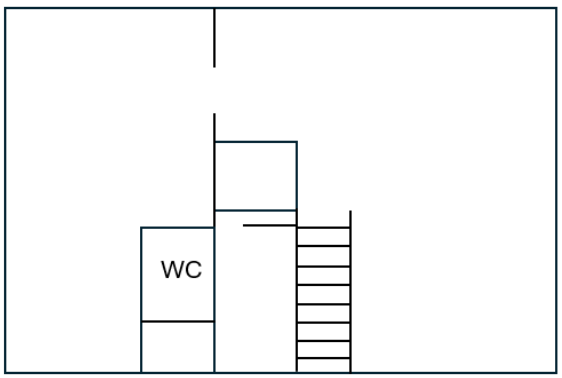
Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Plastmattor	☒ Tapet
☒ Laminat	

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	under renovering, ej färdigställt





Enkla planskisser. Ej mått- och skalenliga. Avvikelser kan förekomma.

Kompletterande byggnader:
Äldre bod i träkonstruktion. Underhållsbehov föreligger.

Bedömning

Äldre 1,5 plansvilla på lantligt läge. Visst eftersatt utvändigt underhåll och invändig renovering som ej är färdigställd.

För att finna relevanta jämförelseobjektet har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha ett något 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	MUNKEDAL BÄRBY 1:11
	Värdetidpunkt	April 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 900 000– 1 100 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet MUNKEDAL BÄRBY 1:11 vid värdetidpunkten till:

1 000 000 SEK

Enmiljon svenska kronor

Göteborg 2026-04-28

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

MUNKEDAL BÄRBY 1:11

Aktualitet fastighetsregistret: 2018-12-05 00:00:00

Objektidentitet: 909a6a67-3bc1-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 30, MUNKEDAL

Övriga noteringar:

Socken: Svarteborg

Särskilt namn: Skattegården (akt 1430-87/5)

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
O-SVARTEBORG BÄRBY SKATTEGÅRD 1:11	1987-05-06	1430-87/4

URSPRUNG

MUNKEDAL BÄRBY 1:8

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
140219595	0,

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Bärby 29	455 97	Dingle	
Bärby 31	455 97	Dingle	

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
903 kvm	903 kvm	0 kvm
0,09 ha	0,09 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6492094,41	299349,64	6496754	1252400

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Anläggningsåtgärd, fastighetsbestämning, fastighetsreglering	2018-12-05	1430-2018/12	Avsöndring	1920-10-29	14-SVA-AVS17

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

MUNKEDAL BÄRBY GA:2

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-04-22

Senaste ändring för fastigheten: 2025-12-12

Inskrivningskontor

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

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I84/15146, I84/15148, I87/17459, I87/17460, I87/17461, I89/15811, L87/17665, L84/3259, I84/15147, I89/15813, C95/76, Ö98/361, L93/13985, L84/3258, L00/7873, L02/18214, L02/18215

LAGFART

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: D-2018-00094977:2 Beviljad
Inskrivningsdag: 2018-02-28, Andel: 1/2

Fång: Köp 2018-02-27 Andel: 1/2
Fångeskod: 11
Akt: D-2018-00094977:2 Beviljad
Köpeskilling: 800 000 SEK
Avser hela fastigheten

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: D-2018-00094977:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2018-02-28, Andel: 1/2

Fång: Köp 2018-02-27 Andel: 1/2
Fångeskod: 11
Akt: D-2018-00094977:1 Beviljad
Köpeskilling: 800 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 5 st, Summa: 722 500

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: **SEK 180 000**
Akt: 84/15145 Beviljad
Inskrivningsdag: 1984-10-10

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: **SEK 162 750**
Akt: 89/15812 Beviljad
Inskrivningsdag: 1989-08-15

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: **SEK 113 000**
Akt: 03/4120 Beviljad
Inskrivningsdag: 2003-02-10

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: **SEK 112 250**
Akt: 03/6189 Beviljad
Inskrivningsdag: 2003-02-26

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: **SEK 154 500**
Akt: D-2016-00505346:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2016-11-03

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-12-11	Utmätning 2025-12-08, 592 210 SEK jämte ränta och kostnader (01-647762-25)	D-2025-00458873:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

[redacted]

Namn på lagfart: [redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 02/18215 Beviljad
Inskrivningsdag: 2002-06-03

Fång: Köp 2002-05-31 Andel: 1/2
Akt: 02/18215 Beviljad
Köpeskilling: 290 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 00/7873 Beviljad
Inskrivningsdag: 2000-11-14

Fång: Köp 2000-11-02 Andel: 1/1
Akt: 00/7873 Beviljad
Köpeskilling: 290 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 02/18214 Beviljad
Inskrivningsdag: 2002-06-03

Fång: Köp 2002-05-31 Andel: 1/2
Akt: 02/18214 Beviljad
Köpeskilling: 290 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

[redacted]
Namn på lagfart: [redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress:
Akt: 84/3259 Beviljad
Inskrivningsdag:
Anmärkning:
Namn Akt: 87/17665 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1984-10-02 Andel: 1/2
Akt: 84/3259 Beviljad
Överlåten andel: 1/2

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: D-2016-00461370:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2016-10-10

Fång: Köp 2016-09-30 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2016-00461370:1 Beviljad
Köpeskilling: 550 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 84/3258 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1984-10-02 Andel: 1/2
Akt: 84/3258 Beviljad
Överlåten andel: 1/1
Övr fång: 93/13985 (Andel: 1/2)

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 05/39071 Beviljad
Inskrivningsdag: 2005-10-24

Fång: Köp 2005-10-20 Andel: 1/1
Akt: 05/39071 Beviljad
Köpeskilling: 510 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	1430-2018/12.2

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ: 2024
Taxeringsid: 290275-1
Taxeringsvärde kr: 1 105 000
Tax.enhet avser:
MUNKEDAL BÄRBY 1:11

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Tomtmark:	250 000 SEK
Bostadsbyggnad:	855 000 SEK

Taxerade ägare

[redacted]
Andel: 1/2

[redacted]
Andel: 1/2

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	352293022024	**Skatteverkets id:**	352303022024
Värderingsenhetsnummer:	1	**Värderingsenhetsnummer:**	1
Tax.värde kr:	250 000	**Tax.värde kr:**	855 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	250 000	**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):**	855 000
Riktvärdeområde:	1430003	**Riktvärdeområde:**	1430003
Areal i kvm:	903	**Boyta i kvm:**	121
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	**Biyta i kvm:**	6
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	**Tot. värdegr. yta i kvm:**	122
		Summa standardpoäng:	30
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	**Typ av bebyggelse:**	Friliggande småhus.
Vatten:	Enskilt.	**Fastighetsrättsliga förh.:**	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Enskilt.	**Nybyggnadsår:**	1909
		Värdeår:	1940
		Om-/tillbyggnadsår:	1988
		Om-/tillbyggnadsyta kvm:	13
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhet:	352293022024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-04-23 11:31:53
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

MUNKEDAL BÄRBY GA:2

Aktualitet fastighetsregistret: 2018-12-05 00:00:00

Objektidentitet: 7c2dc213-5a9d-082a-e053-7e44ed8ff9bc

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 30, MUNKEDAL

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

VATTEN

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
140872108	0,

AREAL

Arealuppgifter saknas.

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Anläggningsåtgärd	2018-12-05	1430-2018/12

DELÄGARE

Eventuella andelstal inom parantes

MUNKEDAL BÄRBY 1:14 (Andel: 1 Andelssort:) MUNKEDAL BÄRBY 1:13 (Andel: 1 Andelssort:) MUNKEDAL BÄRBY 1:11 (Andel: 1 Andelssort:)

MUNKEDAL DINGLE 4:1 (1)

RÄTTIGHETER

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	1430-2018/12.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Inga markregleringar hittades.

Rapporten hämtades 2026-04-27 11:23:12
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader