croisette.
REAL ESTATE PARTNER

# Beskrivning och Värdering
## avseende fastigheten
# MELLERUD HÄLLAN 1:109



Uppdragsgivarens diarienummer: F-272-26-14

# 1 UPPDRAGSBESKRIVNING

| | |
|---|---|
| VÄRDERINGS-OBJEKTET | Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten MELLERUD HÄLLAN 1:109 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.<br><br>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 | juni 2026 |
| ALLMÄN INFORMATION | Croisette genomför denna värdering på uppdrag av Kronofogden. Uppdragsvillkor är upprättade mellan Kronofogden och Croisette.<br><br>Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen.<br><br>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.<br><br>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 2026-05-25 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

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 Dals Rostock i Melleruds kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser. Större trafikled finns på cirka 5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostadsbebyggelse med inslag av villor och mindre flerbostadshus, och området bedöms ligga i ett lugnt och naturnära läge. Närmaste affärscentrum återfinns i Melleruds tätort.

## Energideklaration

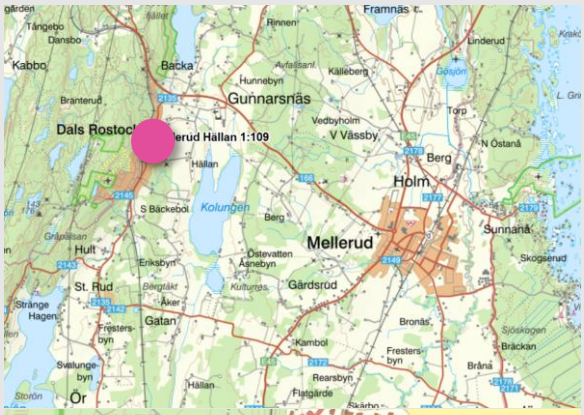
Bifogas separat.

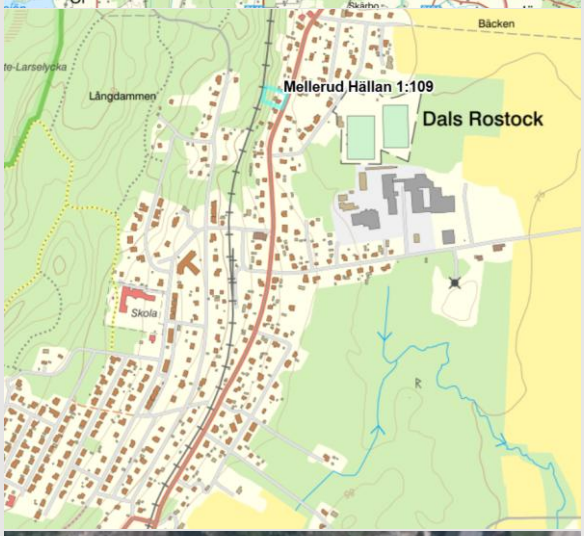
| MELLERUD HÄLLAN 1:109 | |
|---|---|
| **Adress** | Brunnsvägen 59<br>464 50 Dals Rostock |
| **Upplåtelseform** | Äganderätt |
| **Lagfaren ägare** | Privatperson |
| **Tomtareal** | 1 900 kvadratmeter |
| | |
| **Taxeringsuppgifter** | |
| *Typkod* | 220, Småhusenhet, bebyggd |
| *Byggnad* | 287 000 SEK |
| *Mark* | 114 000 SEK |
| *Totalt* | 401 000 SEK |
| *Värdeår* | 1929 |
| **Övrigt** | |
| *Vatten och avlopp:* | Kommunalt vatten<br>Kommunalt avlopp |
| *Servitut, samfällighet, GA etc* | |
| *Pantbrev* | 3 styck om totalt: 800 000 SEK |

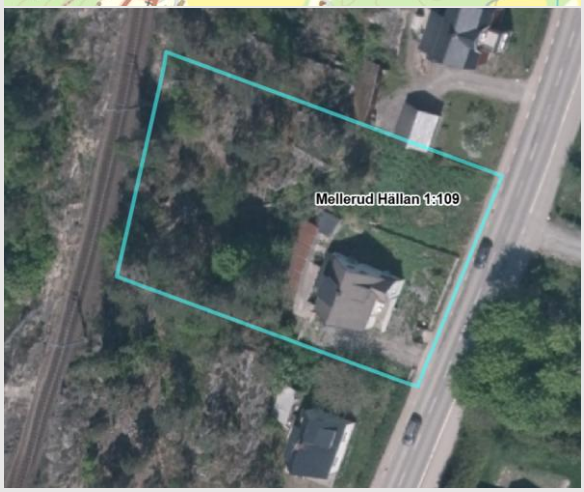
## Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 900 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen trädgårdstomt.

Tomtbeskrivning:
Tomten är en mellantomt




## Planförutsättningar

Fastigheten berörs av en äldre byggnadsplan.

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
☒Kyl och Frys
☒ Diskmaskin

**Beskrivning:**

Väggarna är målade
Golvet består av laminat
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

| | |
|---|---|
| **Skick och Standard** | normalt |
| **Underhållsstatus** | normalt |

**Badrum**

**Förekommande ytskikt och utrustning**

☒Toalett
☒Duschplats
☒Kommod

**Beskrivning:**

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

| | |
|---|---|
| **Skick och Standard** | normalt |
| **Underhållsstatus** | normalt |

## Info om bostaden

| | |
|---|---|
| Byggår | *1924* |
| Byggnadstyp | *Småhus* |
| Boyta | *104 m² (taxerade uppgifter)* |
| Biyta | *5 m² (taxerade uppgifter)* |

*Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.*

## Sammanfattande teknisk beskrivning

| | |
|---|---|
| Grundläggning | *Troligen torpargrund* |
| Stomme | *Trä* |
| Bjälklag | *Trä* |
| Fasadmaterial | *Träpanel* |
| Fönster | *2-glas* |
| Yttertak | *Betongpannor/plåt* |
| Uppvärmningssystem | *Värmepump (luft/luft)* |
| Ventilationssystem | *Självdrag* |
| Fiber | *Okänt* |
| Försäkring | *Okänt* |
| Övrigt | *Golv sviktar på entrévåning.* |
| Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc. | Troligen obebott under en period. |

**Badrum**

**Förekommande ytskikt och utrustning**

☒Toalett
☒Duschplats
☒Kommod
☒Handdukstork

**Beskrivning:**

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

| | |
|---|---|
| **Skick och Standard** | normalt |
| **Underhållsstatus** | normalt |

**Tvättstuga**

Saknas

**Övriga rum**

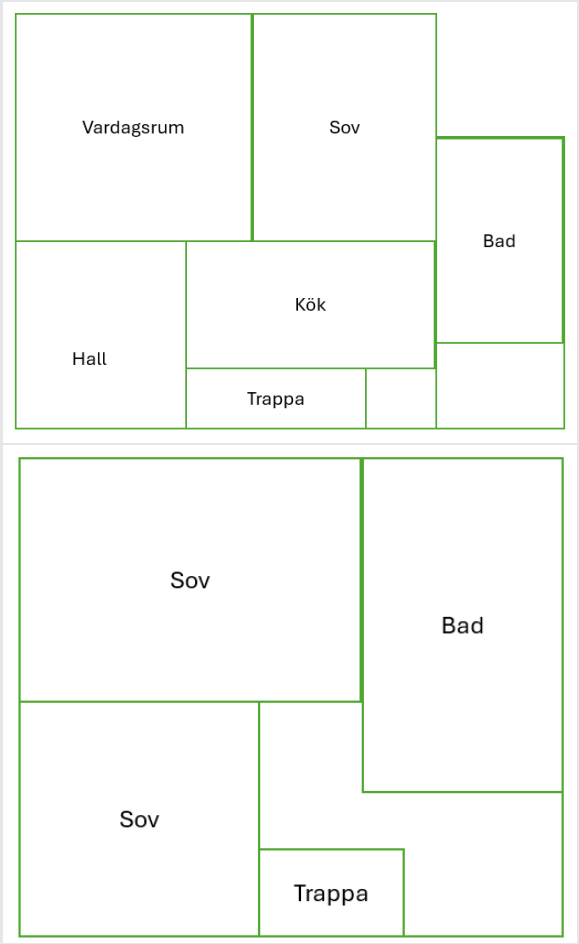
**Förekommande ytskikt och utrustning**

| Golv | Väggar |
|---|---|
| ☒ Laminat | ☒ Målat |

| | |
|---|---|
| **Skick och Standard** | normalt |
| **Underhållsstatus** | normalt |

**Kompletterande byggnader:**

Förrådsbyggnad i träkonstruktion




Förenklade planskisser. Ej- mått och skalenliga. Avvikelser förekommer.

## Bedömning

Ursprungligen en äldre 1,5 plansvilla som sannolikt renoverats en del på senare år. Köks- och badrumsutrustning samt ytskikt bedöms vara av nyare karaktär, dock i ett generellt normalt men något eftersatt skick.

Fastighetens läge utmed en genomfartsled bedöms ha en viss negativ påverkan ur värdehänseende.

För att finna relevanta jämförelseobjektet har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha ett ganska jämförbart skick och standard med 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.<br><br>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.<br><br>Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. |

# 4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

| | | |
|---|---|---|
| VÄRDERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR | Värderingsobjekt | MELLERUD HÄLLAN 1:109 |
| | Värdetidpunkt | Juni 2026 |
| | Syfte | exekutiv försäljning |
| ORTSPRISMETODEN | | cirka 575 000– 625 000 kronor |

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet MELLERUD HÄLLAN 1:109 vid värdetidpunkten till:

**650 000 SEK**

**Sexhundrafemtiotusen svenska kronor**

Göteborg 2026-06-07



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

# FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

## FASTIGHET

**MELLERUD HÄLLAN 1:109**

**Aktualitet fastighetsregistret:**

**Objektidentitet:** 909a6a6e-394c-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Län:** 14, Västra Götaland

**Kommun:** 61, MELLERUD

**Övriga noteringar:**

Socken: Gunnarsnäs

**Lantmäterikontor**

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

### TIDIGARE BETECKNING

| Beteckning: | Omregistreringsdatum: | Akt: |
|---|---|---|
| P-GUNNARSNÄS HÄLLAN 1:109 | 1991-05-15 | 1580-450 |

### URSPRUNG

MELLERUD HÄLLAN 1:46 MELLERUD HÄLLAN 1:31

## TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

**Fastighetsnyckel (fnr):** 140732970

**Distrikt:** 110019,Gunnarsnäs

## ADRESS

| Adress: | Postnr: | Postort: | Kommundel: |
|---|---|---|---|
| Brunnsvägen 59 | 464 50 | Dals Rostock | Dals Rostock |

## AREAL

| Totalareal: | Varav land: | Varav vatten: |
|---|---|---|
| 1 900 kvm | 1 900 kvm | 0 kvm |
| 0,19 ha | 0,19 ha | 0 ha |

## LÄGE, KARTA

| Område: | N:(SWEREF99) | E: | X:(RT90) | Y: |
|---|---|---|---|---|
| 1. | 6511649,82 | 346919,53 | 6515748 | 1300232 |

## ÅTGÄRDER

| Fastighetsrättsliga: | Datum: | Akt: |
|---|---|---|
| Avsöndring | 1923-05-11 | 15-GUN-AVS125 |

## ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

## ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

## INSKRIVNING ALLMÄNT

**Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:** 2026-06-04

**Senaste ändring för fastigheten:** 2022-06-13

**Inskrivningskontor**

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

## ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I38/383, I65/1612, I65/1620, I93/4974, L90/106, L90/107, I38/383, I98/3937, I54/797, I98/3938, I65/1619, I98/3939, I65/1621, I98/3940, L98/3936, L01/12490, L01/12491

## LAGFART

[redacted]

**Personnummer:** [redacted]
**Adress:** [redacted]

**Akt:** D-2022-00229767:1 Beviljad
**Inskrivningsdag:** 2022-05-31, Andel: 1/1

**Fång:** Köp 2022-05-23 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2022-00229767:1 Beviljad
Köpeskilling: 1 000 000 SEK
Avser hela fastigheten

## INTECKNINGAR

**Antal inteckningar: 3 st, Summa: 800 000**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Datapantbrev:** | Företrädesordning 1 | **Datapantbrev:** | Företrädesordning 2 | **Datapantbrev:** | Företrädesordning 3 |
| **Belopp:** | **SEK 187 500** | **Belopp:** | **SEK 73 500** | **Belopp:** | **SEK 539 000** |
| **Akt:** | 98/3941 Beviljad | **Akt:** | 98/3942 Beviljad | **Akt:** | D-2022-00229767:2 Beviljad |
| **Inskrivningsdag:** | 1998-09-24 | **Inskrivningsdag:** | 1998-09-24 | **Inskrivningsdag:** | 2022-05-31 |

## ANTECKNINGAR

Inga anteckningar hittades.

## TIDIGARE ÄGARE

[redacted]

**Adress:**
**Akt:** 01/12491 Beviljad
**Inskrivningsdag:** 2001-05-30

**Fång:** Köp 2001-05-25 Andel: 1/2
Akt: 01/12491 Beviljad
Köpeskilling: 220 000 SEK
Avser hela fastigheten
**Överlåten andel:** 1/2

[redacted]

**Personnummer:** [redacted]
**Adress:**
**Akt:** 90/106 Beviljad
**Inskrivningsdag:**

**Fång:** Köp 1989-11-01 Andel: 1/2
Akt: 90/106 Beviljad
**Överlåten andel:** 1/2

[redacted]

**Adress:**
**Akt:** 01/12490 Beviljad
**Inskrivningsdag:** 2001-05-30

**Fång:** Köp 2001-05-25 Andel: 1/2
Akt: 01/12490 Beviljad
Köpeskilling: 220 000 SEK
Avser hela fastigheten
**Överlåten andel:** 1/2

[redacted]

**Namn på lagfart:** [redacted]
**Personnummer:** [redacted]
**Adress:** [redacted]

**Akt:** 98/3936 Beviljad
**Inskrivningsdag:** 1998-09-24

**Fång:** Köp 1998-09-23 Andel: 1/1
Akt: 98/3936 Beviljad
Köpeskilling: 250 000 SEK
Avser hela fastigheten
**Överlåten andel:** 1/1

[redacted]

**Adress:**
**Akt:** 90/107 Beviljad
**Inskrivningsdag:**

**Fång:** Köp 1989-11-01 Andel: 1/2
Akt: 90/107 Beviljad
**Överlåten andel:** 1/2

[redacted]

**Adress:**
**Akt:** 05/40458 Beviljad
**Inskrivningsdag:** 2005-11-02
**Anmärkning:**
Id-nummer kompletterat Akt: 09/274 Beslut: Beviljad

**Fång:** Köp 2005-10-27 Andel: 1/1
Akt: 05/40458 Beviljad
Köpeskilling: 233 000 SEK
Avser hela fastigheten
**Överlåten andel:** 1/1

[redacted]

**Personnummer:** [redacted]
**Adress:** [redacted]
**Akt:** D-2020-00511656:1 Beviljad
**Inskrivningsdag:** 2020-12-03

**Fång:** Köp 2020-11-30 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2020-00511656:1 Beviljad
Köpeskilling: 325 000 SEK
Avser hela fastigheten
**Överlåten andel:** 1/1

## AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

## PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

### Planer

| Namn (typ) | Akt | Senaste ändring | Berörd kommun |
|---|---|---|---|
| DALS-ROSTOCKS SAMHÄLLE (Byggnadsplan) | 15-STY-1628 | 2026-03-24 | Mellerud |

**Status:** Gällande **Beslutsdatum:** 1961-07-18

**Anmärkning Markreglering:** GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

## MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.

## TAXERING ⓘ

### Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

**Beslutsår** ⓘ**:** 2024
**Taxeringsid:** 232964-6
**Tax.enhet avser:**
MELLERUD HÄLLAN 1:109

**Summering:**

**Taxeringsvärde kr:** 401 000

| Ingående värden | Taxeringsvärde |
|---|---|
| Bostadsbyggnad: | 287 000 SEK |
| Tomtmark: | 114 000 SEK |

## Taxerade ägare

[redacted]

**Andel:** 1/1

## Värderingsenheter

| **Småhusbyggnad** | | **Småhusmark** | |
|---|---|---|---|
| **Skatteverkets id:** | 139093062024 | **Skatteverkets id:** | 139083062024 |
| **Värderingsenhetsnummer:** | 1 | **Värderingsenhetsnummer:** | 1 |
| **Tax.värde kr:** | 287 000 | **Tax.värde kr:** | 114 000 |
| **Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):** | 287 000 | **Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):** | 114 000 |
| **Riktvärdeområde:** | 1461002 | **Riktvärdeområde:** | 1461002 |
| **Boyta i kvm:** | 104 | **Areal i kvm:** | 1 900 |
| **Biyta i kvm:** | 5 | **Typ av bebyggelse:** | Friliggande småhus. |
| **Tot. värdegr. yta i kvm:** | 105 | **Fastighetsrättsliga förh.:** | Utgör en eller flera självständiga fastigheter. |
| **Summa standardpoäng:** | 26 | **Belägenhet:** | Inte strand eller strandnära. |
| **Typ av bebyggelse:** | Friliggande småhus. | **Vatten:** | Kommunalt. |
| **Fastighetsrättsliga förh.:** | Utgör en eller flera självständiga fastigheter. | **Avlopp:** | Kommunalt. |
| **Nybyggnadsår:** | 1924 | | |
| **Värdeår:** | 1929 | | |
| **Under byggnad:** | Nej | | |
| **Placerad på värdeenhet:** | 139083062024 (Skatteverkets id) | | |

*Rapporten hämtades 2026-06-05 13:42:44*
*Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*