

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
DALS-ED ÄNG 3:59



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten DALS-ED ÄNG 3:59 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	Februari 2026
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-02-04 av Lotta Gustavsson. 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
- 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 sydvästra delen av Ed. Allmänna kommunikationer finns i form av busstrafik via Ed busstation.

Större trafikleder finns på cirka strax söder om tätorten, där länsväg 164 passerar.

Närområdet består i huvudsak av villor och flerbostadshus från 1960–1970-talet och området bedöms ligga i ett barnvänligt villaområde nära centrum och natur.

Närmaste affärscentrum återfinns i Eds centrum.

Energideklaration

Bifogas separat.

DAL-ED ÄNG 3:59

Adress	Fornstigen 14 668 32 Ed
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	832 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	220, småhusenhet, bebyggd
Byggnad	1 121 000 SEK
Mark	239 000 SEK
Totalt	1 360 000 SEK
Värdeår	1975

Övrigt

Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
Servitut, samfällighet, GA etc	Fastigheten belastas av avtalsservitut avseende kraftledning
Pantbrev	7 stycken om totalt 1 105 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 832 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgårdstomt. (Snötäckt).

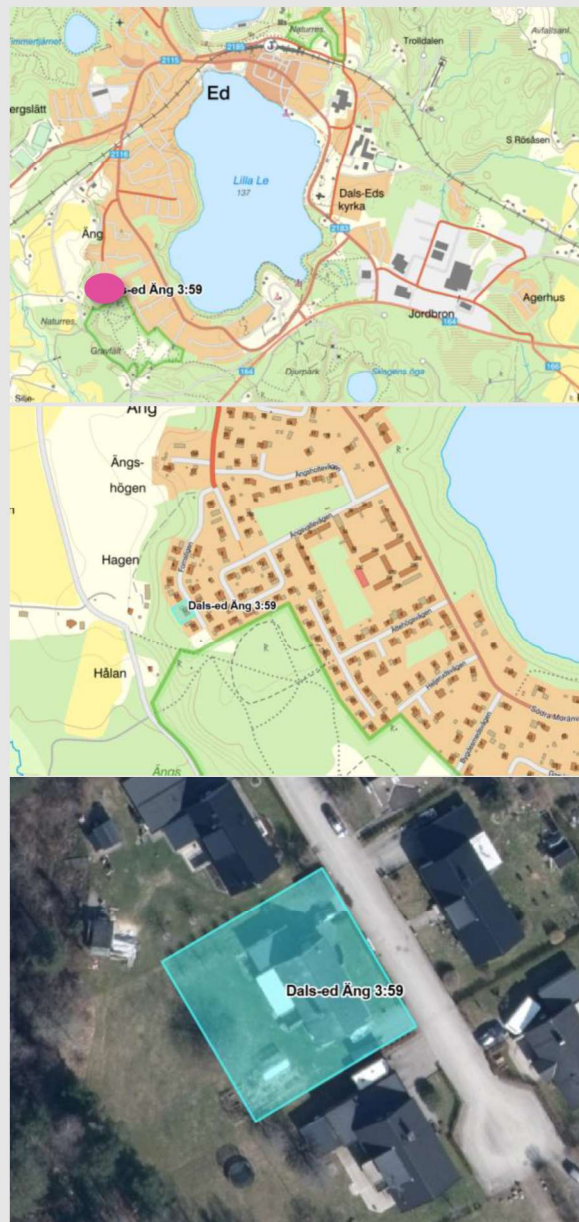
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt

Planförutsättningar

Fastigheten berörs av en äldre byggnadsplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en/ett villa i 1,5 plan med källare. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

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

Beskrivning:

Väggarna består av bröstpanel och tapet
Golvet består av laminat
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Badrum (bottenvåning)

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

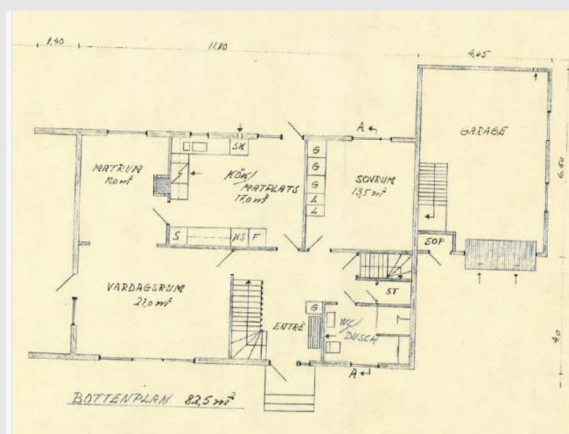
Info om bostaden

Byggår	1975
Byggnadstyp	Villa
Boyta	146 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	117 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas i Trä
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Värmepump (luft/vatten)
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Ingen uppgift
Försäkring	Ingen uppgift
Övrigt	

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.

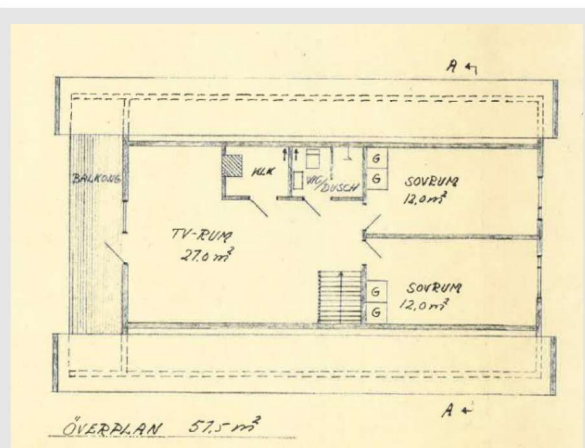


Äldre ritning på bottenplan. Avvikelse kan förekomma. Observera att en ingång till kök är flyttad och toaletten är förminskad. Avvikelse kan förekomma.

WC (ovanvåning)

Förekommande ytskikt och utrustning

Helt utrivet, ytskikt saknas



Övre plan. TV-rum omgjort till två sovrum. Avvikelser kan förekomma.

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	renovering påbörjad

Tvättstuga

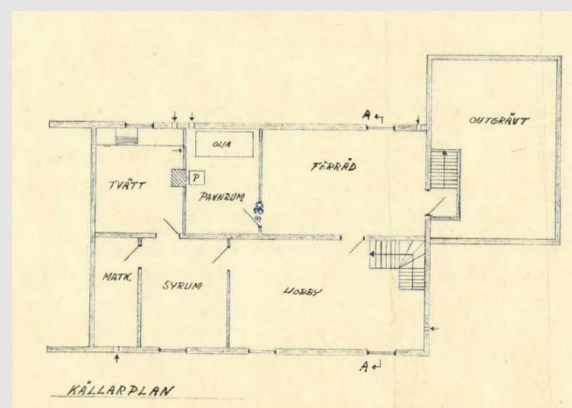
Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggarna är målade

Golvet består av målad betong



Källarplan. Avvikelser kan förekomma.

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

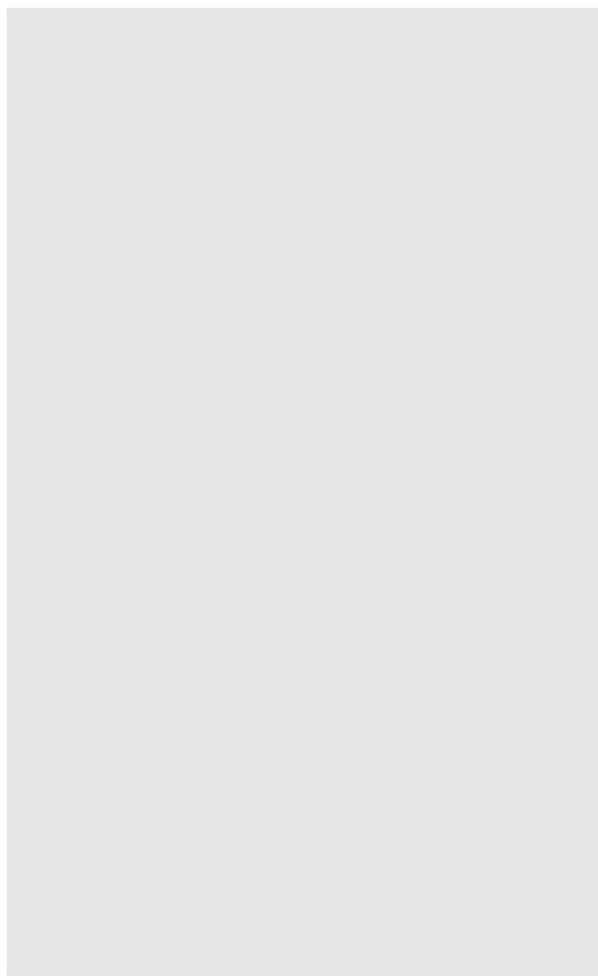
Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet
☒ Klinker	☒ Målat

Beskrivning: Ovanvåning med 4 sovrum och utrivet toalett under renovering. Bottenvåning med hall, badrum, kök, sovrum och vardagsrum i vinkel. Källare med förråds- och hobbyutrymmen, pannrum, tvättstuga, badkar/bastu.

Skick och lågt till normalt
Standard
Underhållsstatu Något eftersatt
s

Kompletterande byggnader:

Vidbyggt garage med tillgänglighet från källaren



Bedömning

1,5-planshus med källare och garage beläget inom tätort i Dals-Ed. Huset har stått obebott under en tid och renoveringsarbeten har påbörjats men inte färdigställt. Toaletten på våning två är riven men saknar helt ytskikt / byggnation. Tapeter och lister etc behöver färdigställas. Huset har rymligt uterum på dess baksida tillsammans med en gräsmatta på tomten.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus 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	DAL-ED ÄNG 3:59
	Värdetidpunkt	Februari 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 850 000– 1 050 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet DAL-ED ÄNG 3:59 vid värdetidpunkten till:

950 000 SEK

niohundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2026-02-27



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



DALS-ED ÄNG 3:59

Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-11 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6e-0e45-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

14, Västra Götaland

38, DALS-ED

Övriga noteringar:

Socken: Dals-Ed

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-DALS-ED ÄNG 1:385

Omregistreringsdatum:

1991-05-15

Akt:

1585-300

URSPRUNG ⓘ

DALS-ED ÄNG 10:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140721955

Distrikt:

110029,Dals-Ed

ADRESS



Adress:

Fornstigen 14

Postnr:

668 32

Postort:

Ed

Kommundel:

Dals-Ed

AREAL ⓘ



Totalareal:

832 kvm

0,08 ha

Varav land:

832 kvm

0,08 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6533024,06

E:

322364,31

X:(RT90)

6537430

Y:

1275921

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1975-05-02

Akt:

15-DAJ-1007

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-02

Senaste ändring för fastigheten:

2026-01-23

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I77/5386, C93/13, Ö96/1421, I89/1451, Ö97/1786, L79/1458, L79/1457, L99/7095

LAGFART



Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]

Akt: 07/3127 Beviljad
Inskrivningsdag: 2007-01-26, Andel: 1/2

Fång: Köp 2007-01-19 Andel: 1/2
Akt: 07/3127 Beviljad
Köpeskilling: 560 000 SEK
Avser hela fastigheten

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]

Akt: 07/3126 Beviljad
Inskrivningsdag: 2007-01-26, Andel: 1/2
Anmärkning: Namn Akt: 09/274 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 2007-01-19 Andel: 1/2
Akt: 07/3126 Beviljad
Köpeskilling: 560 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 7 st, Summa: 1 105 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 9	Datapantbrev:	Företrädesordning 10	Datapantbrev:	Företrädesordning 11
Belopp:	SEK 148 800	Belopp:	SEK 80 500	Belopp:	SEK 107 000
Akt:	75/1731 Beviljad	Akt:	89/1450 Beviljad	Akt:	00/1 Beviljad
Inskrivningsdag:	1975-06-11	Inskrivningsdag:	1989-03-15	Inskrivningsdag:	2000-01-03
Datapantbrev:	Företrädesordning 12	Datapantbrev:	Företrädesordning 13	Datapantbrev:	Företrädesordning 14
Belopp:	SEK 83 000	Belopp:	SEK 280 700	Belopp:	SEK 380 000
Akt:	03/37136 Beviljad	Akt:	07/3128 Beviljad	Akt:	09/5595 Beviljad
Inskrivningsdag:	2003-10-27	Inskrivningsdag:	2007-01-26	Inskrivningsdag:	2009-02-23
Datapantbrev:	Företrädesordning 15				
Belopp:	SEK 25 000				
Akt:	11/27931 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2011-09-15				

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-09-10	Utmätning 2025-09-10, 264 961 SEK jämte ränta och kostnader Målnummer T 2640-25	D-2025-00321643:1	Beviljad
	2025-10-14	Rättat	D-2025-00371519:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]

Akt: 79/1457 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1979-08-30 Andel: 1/2
Akt: 79/1457 Beviljad
Överlåtten andel: 1/2

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]

Akt: 99/7095 Beviljad
Inskrivningsdag: 1999-11-19

Fång: Bodelning 1999-11-04 Andel: 1/1
Akt: 99/7095 Beviljad
Överlåtten andel: 1/1

Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

VERKTUMSGATAN 4 LGH 1203
421 73 VÄSTRA FRÖLUNDA

Akt:

79/1458 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång:

Köp 1979-08-30 Andel: 1/2

Akt:

79/1458 Beviljad

Överlåten andel:

1/2

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	KRAFTLEDNING	1936-02-19	36/129	Beviljad
2	Avtalsservitut	KRAFTLEDNING	1936-03-18	36/166	Beviljad
3	Avtalsservitut	KRAFTLEDNING	1936-03-18	36/167	Beviljad
4	Avtalsservitut	KRAFTLEDNING	1936-03-18	36/178	Beviljad
5	Avtalsservitut	KRAFTLEDNING	1936-05-27	36/348	Beviljad
6	Avtalsservitut	KRAFTLEDNING	1936-05-27	36/349	Beviljad
7	Avtalsservitut	KRAFTLEDNING	1936-05-27	36/357	Beviljad
8	Avtalsservitut	KRAFTLEDNING	1968-01-10	68/55	Beviljad

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 8 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut	15-IM6-36/357.1
Avtalsservitut	15-IM6-36/167.1
Avtalsservitut	15-IM6-36/166.1
Avtalsservitut	15-IM6-68/55.1
Avtalsservitut	15-IM6-36/129.1
Avtalsservitut	15-IM6-36/349.1
Avtalsservitut	15-IM6-36/348B.1
Avtalsservitut	15-IM6-36/178.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer			
Namn (typ)	Akt		Berörd kommun
S:A ÄNGSOMRÅDET (Byggnadsplan)	15-STY-3243		Dals-Ed
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1975-04-21
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	324448-9
Taxeringsvärde kr:	1 360 000
Tax.enhet avser:	
DALS-ED ÄNG 3:59	

Taxerade ägare

Andel:	1/2	Andel:	1/2

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	20053052024	Skatteverkets id:	20063052024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	239 000	Tax.värde kr:	1 121 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	239 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 121 000
Riktvärdeområde:	1438001	Riktvärdeområde:	1438001
Areal i kvm:	832	Boyta i kvm:	146
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	117
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	166
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	33
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1975
		Värdeår:	1975
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhet:	20053052024 (Skatteverkets id)