

**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. 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. 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 2026-05-25 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 59 464 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 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.

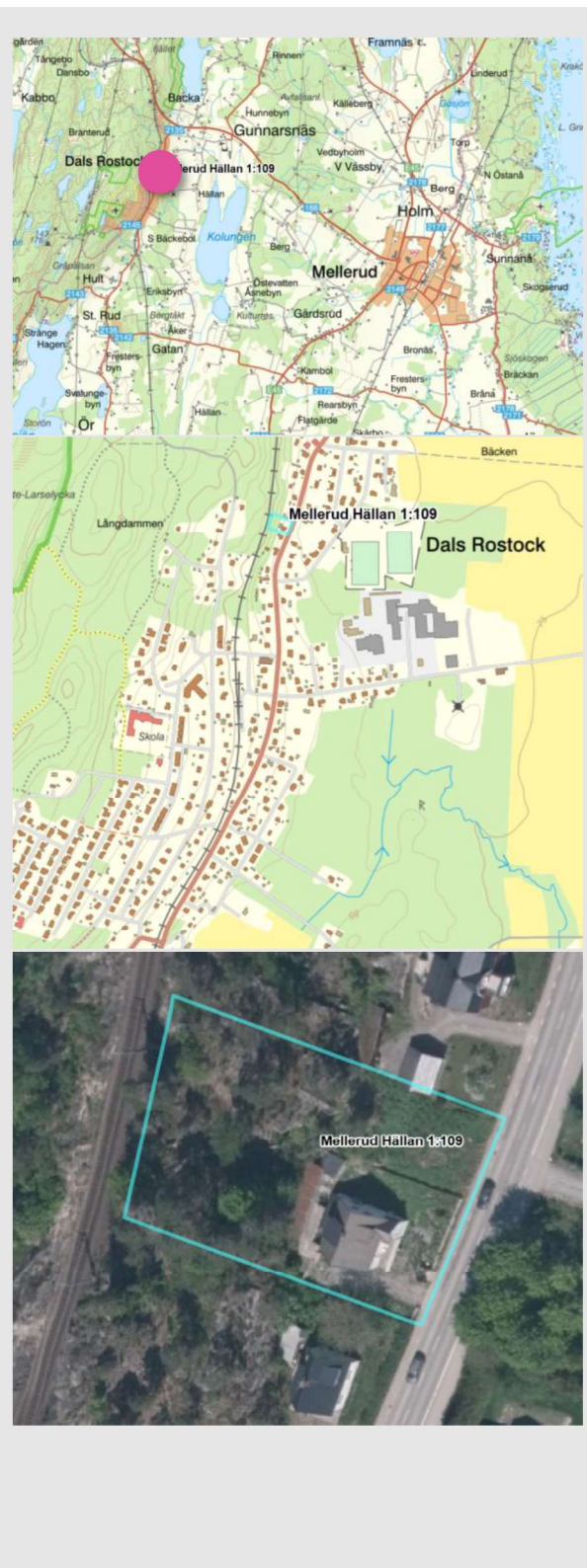
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt

Planföresättningar

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
Golv 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
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	1924
Byggnadstyp	Småhus
Boyta	104 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	5 m ² (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	Självdreg
--------------------	-----------

Fiber	Okänt
-------	-------

Försäkring	Okänt
------------	-------

Övrigt	Golv svikt på entrevåning.
--------	----------------------------

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
Golv 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



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 jämförelseobjekt 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. 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	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**




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:

P-GUNNARSNÄS HÄLLAN 1:109

Omregistreringsdatum:

1991-05-15

Akt:

1580-450

URSPRUNG ⓘ

MELLERUD HÄLLAN 1:46

MELLERUD HÄLLAN 1:31

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140732970

Distrikt:

110019,Gunnarsnäs

ADRESS



Adress:

Brunnsvägen 59

Postnr:

464 50

Postort:

Dals Rostock

Kommundel:

Dals Rostock

AREAL ⓘ



Totalareal:

1 900 kvm

0,19 ha

Varav land:

1 900 kvm

0,19 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6511649,82

E:

346919,53

X:(RT90)

6515748

Y:

1300232

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Avsöndring

Datum:

1923-05-11

Akt:

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

Inskrivningskontor

Senaste ändring för fastigheten:

2022-06-13

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



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

Belopp: SEK 187 500

Akt: 98/3941 Beviljad

Inskrivningsdag: 1998-09-24

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 73 500

Akt: 98/3942 Beviljad

Inskrivningsdag: 1998-09-24

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 539 000

Akt: D-2022-00229767:2

Beviljad

Inskrivningsdag: 2022-05-31

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Adress: [REDACTED]

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

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 90/106 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1989-11-01 Andel: 1/2

Akt: 90/106 Beviljad

Överlåten andel: 1/2

Adress: [REDACTED]

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

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

Adress:

Akt: 90/107 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1989-11-01 Andel: 1/2

Akt: 90/107 Beviljad

Överlåten andel: 1/2

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

Personnummer:**Adress:****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

Bostadsbyggnad: 287 000 SEK

Tomtmark: 114 000 SEK

Taxeringsvärde

Taxerade ägare



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 värdeenhets:	139083062024 (Skatteverkets id)		

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