

# Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Lilla Edet Häljeröd 1:2**

---



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1459-25-14

## 1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Lilla Edet Häljeröd 1:2 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	November 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-11-17 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
- 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, in-teckningar 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 cirka 8 kilometer väster om Lilla Edet. Närmaste busshållplats finns på cirka 6-8 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhus/lantlig bebyggelse och området bedöms ligga tyst och lantligt. Närmaste affärscentrum återfinns i Lilla Edet tätort.

### 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).

### Lilla Edet Häljeröd 1:2

<b>Adress</b>	Västra Berg 114 463 92 Lilla Edet
<b>Upplåtelseform</b>	Äganderätt
<b>Lagfaren ägare</b>	Privatperson
<b>Tomtareal</b>	2 292 kvadratmeter
<b>Taxeringsuppgifter</b>	
<i>Typkod</i>	220, småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	466 000 SEK
<i>Mark</i>	449 000 SEK
<i>Totalt</i>	915 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1929
<b>Övrigt</b>	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Enskilt vatten Enskilt avlopp Det finns förbud om att släppa ut avloppsvatten till avloppsanläggningen. För mer info hänvisas till kommunen.  Enligt uppgift saknas vattenpump
<i>Servitut, samfällighet, GA etc</i>	Det finns ett avtalservitut till förmån för fastigheten
<i>Pantbrev</i>	11 stycken om totalt 824 500 SEK

## Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 292 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen tomt/naturtomt.

## Planförutsättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Det finns Naturvårdsbestämmelser inskrivet i fastighetsutdraget. Dessa har avregistrerats. Vid kontroll med kommunen bekräftas att vattenskyddsområdet har blivit upphävt, men arbete pågår för nytt beslut så man kan räkna med att det kan träda i kraft igen. För mer info: <https://gavso.se>

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



## Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av ett småhus i 1 plan  
 Byggnadens yttre skick bedöms överlag som eftersatt

### Kök

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- Elspis
- Kyl

#### Beskrivning:

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

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

### Badrum

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- Duschkabin
- Kommod
- Toalettstol saknas

#### Beskrivning:

Väggarna har tapet  
 Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

## Info om bostaden

Byggår	1909
Byggnadstyp	Småhus
Boyta	46 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)
Biyta	30 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

## Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Torpargrund
Stomme	Troligen trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas i Trä
Yttertak	Tegelpannor
Uppvärmningssystem	Värmepump (luft/luft) Vattenburna radiatorer finns. Värms troligen via vedspis i köket.
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Uppgift saknas
Försäkring	Uppgift saknas
Övrigt	Oppvämt hus vid inspektionstillfälle

Övriga rum

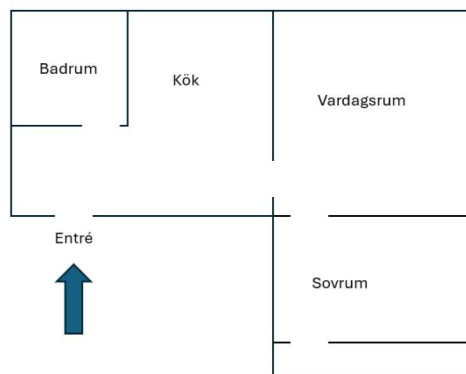
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
<input checked="" type="checkbox"/> Laminat	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Kompletterande byggnader:

Förrådsbyggnad i träkonstruktion med tegelpannor på tak.



Förenklad planritning. Avvikelser kan förekomma – Ej skalenlig.

## Bedömning

Lantligt beläget mindre hus med separat förrådsbyggnad. I behov av underhåll och renovering. Även avloppsåtgärder krävs.

För att finna relevanta jämförelseobjekt 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 förvävs- och värdetidpunkt.

## 4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Lilla Edet Häljeröd 1:2
	Värdetidpunkt	November 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 700 000 – 800 000 kronor cirka 15 200 – 17 400 kr/m <sup>2</sup> boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lilla Edet Häljeröd 1:2 vid värdetidpunkten till:

**750 000 SEK**

**Sjuhundrafemtiotusen svenska kronor**

Göteborg 2025-12-01

**Lotta Gustavsson**  
av Samhällsbyggarna auktoriserad  
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



**Niklas Karlsson**  
Junior Associate

### Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

# Villkor för värderingsutlåtande

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

## Offentliga uppgifter

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.

## Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

## Övrigt

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.

**croisette.**  
REAL ESTATE PARTNER



Malmö (HQ)  
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg  
Vasagatan 43A

Halmstad  
Storgatan 19

Stockholm  
Tulegatan 2A

## FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

### FASTIGHET

LILLA EDET HÄLJERÖD 1:2

Aktualitet fastighetsregistret:

1988-05-06 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6b-e960-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

62, LILLA EDET

Övriga noteringar:

Socken: Hjärtum

Lantmäterikontor

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

### TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-HJÄRTUM HÄLJERÖD 1:2

Omregistreringsdatum:

1987-02-11

Akt:

1581-70

### URSPRUNG

LILLA EDET HÄLJERÖD 1:1

### TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

140581393

Distrikt:

109043,Hjärtum

### ADRESS

Adress:

Västra Berg 114

Populärnamn: Skogstorp

Postnr:

463 92

Postort:

Lilla Edet

Kommundel:

Hjärtum

### AREAL

Totalareal:

2 292 kvm

0,23 ha

Varav land:

2 292 kvm

0,23 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

### LÄGE, KARTA

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6448427,22

E:

325066,68

X:(RT90)

6452753

Y:

1277608

### ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1962-04-19

Akt:

15-HJÄ-838

### ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

### ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

### INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-11-26

Inskrivningskontor

Senaste ändring för fastigheten:

2025-06-05

Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

**ÄLDRE FÖRHÅLLANDE** 

L71/761, L63/141, I92/8060, I95/2422, I92/8061, I95/2423, I92/8062, I95/2424, I92/8059, I95/2425, L92/7203, L09/36497, L09/36498

**LAGFART**

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 12/28866 Beviljad  
Inskrivningsdag: 2012-11-08, Andel: 1/1Fång: Bodelning pga. samboförhållandets  
upphörande 2012-10-14 Andel: 1/1

Akt: 12/28866 Beviljad

**INTECKNINGAR** 

Antal inteckningar: 11 st, Summa: 824 500

<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 1	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 2	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 3
<b>Belopp:</b>	SEK 3 000	<b>Belopp:</b>	SEK 2 500	<b>Belopp:</b>	SEK 3 500
<b>Akt:</b>	65/502 Beviljad	<b>Akt:</b>	66/154 Beviljad	<b>Akt:</b>	71/3314 Beviljad
<b>Inskrivningsdag:</b>	1965-02-10	<b>Inskrivningsdag:</b>	1966-01-19	<b>Inskrivningsdag:</b>	1971-07-14
<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 4	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 5	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 6
<b>Belopp:</b>	SEK 191 000	<b>Belopp:</b>	SEK 43 000	<b>Belopp:</b>	SEK 49 500
<b>Akt:</b>	92/8058 Beviljad	<b>Akt:</b>	95/4511 Beviljad	<b>Akt:</b>	97/2007 Beviljad
<b>Inskrivningsdag:</b>	1992-09-02	<b>Inskrivningsdag:</b>	1995-08-10	<b>Inskrivningsdag:</b>	1997-03-18
<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 7	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 8	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 9
<b>Belopp:</b>	SEK 17 500	<b>Belopp:</b>	SEK 275 000	<b>Belopp:</b>	SEK 20 000
<b>Akt:</b>	01/22677 Beviljad	<b>Akt:</b>	09/36499 Beviljad	<b>Akt:</b>	D-2016-00583497:1 Beviljad
<b>Inskrivningsdag:</b>	2001-09-13	<b>Inskrivningsdag:</b>	2009-11-23	<b>Inskrivningsdag:</b>	2016-12-22
<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 10	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 11		
<b>Belopp:</b>	SEK 154 000	<b>Belopp:</b>	SEK 65 500		
<b>Akt:</b>	D-2017-00324780:1 Beviljad	<b>Akt:</b>	D-2019-00494194:1 Beviljad		
<b>Inskrivningsdag:</b>	2017-08-04	<b>Inskrivningsdag:</b>	2019-11-13		

**ANTECKNINGAR** 

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-06-03	Förbud om att släppa ut avloppsvatten till avloppsanläggning utan tillstånd (MB-2018-1154-8)	D-2025-00193351:1	Beviljad
	2025-06-03	Frist 12 månader från laga kraft	D-2025-00193351:2	Beviljad
Anteckning	2025-06-04	Utmätning 2025-06-02, 766 511 SEK jämte ränta och kostnader (01-303004-25)	D-2025-00196804:1	Beviljad

## TIDIGARE ÄGARE



Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: [REDACTED]

Inskrivningsdag: 2009-11-23

Fång: Köp 2009-04-28 Andel: 1/2

Akt: 09/36497 Beviljad

Köpeskilling: 650 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/2

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 92/7203 Beviljad

Inskrivningsdag: 1992-07-31

Fång: Arv 1992-07-02 Andel: 1/1

Akt: 92/7203 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

Personnummer: [REDACTED] N

Adress: [REDACTED]

Akt: 63/141 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1961-08-29

Akt: 63/141 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

Övr fång: 71/761

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 09/36498 Beviljad

Inskrivningsdag: 2009-11-23

Fång: Köp 2009-04-28 Andel: 1/2

Akt: 09/36498 Beviljad

Köpeskilling: 650 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/2

AVTALS RÄTTIGHETER 

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER 

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Avtalsservitut 15-IM2-88/4554.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR 

## Naturvårdsbestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
Vänernborgsviken och Göta Älv Vattenskyddsområde	1440-P2022/4	2025-04-23	Kungälv Stenungsund Lerum Grästorp Lilla Edet Ale Mellerud
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	2022-05-16
Laga kraft:	2022-05-16		

## MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING 

## Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår : 2024  
 Taxeringsid: 327905-3  
 Taxeringsvärde kr: 915 000  
 Tax.enhet avser:  
 LILLA EDET HÄLJERÖD 1:2

## Taxerade ägare

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

Andel: 1/1

## Värderingsenheter

<b>Småhusmark</b>		<b>Småhusbyggnad</b>	
Skatteverkets id:	111153072024	Skatteverkets id:	454073072024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	449 000	Tax.värde kr:	466 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	449 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	466 000
Riktvärdeområde:	1462900	Riktvärdeområde:	1462900
Areal i kvm:	2 292	Boyta i kvm:	46
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	30
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	52
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	25
Vatten:	Enskilt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1909
		Värdeår:	1929
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenheter:	111153072024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-11-27 09:06:19  
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader