

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Dals-Ed Äng 3:5



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1132-25

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Dals-Ed Äng 3:5 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	Maj 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-05-19 av Niklas Karlsson. En av fastighetsägarna 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 området Äng inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg med station på cirka 2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga inom tätort. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
G	G	Ca 2 km	Ca 2 km

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).

Dals-Ed Äng 3:5

Kommun	Dals-Ed
Adress	Södra Moränvägen 35 668 32 Ed
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 064 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220
<i>Byggnad</i>	986 000 SEK
<i>Mark</i>	480 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1972

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp (Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas)
---------------------------	--

*Servitut, samfällighet
etc*

<i>Pantbrev</i>	7 st, summa 1 000 000 SEK
-----------------	---------------------------

Övrigt

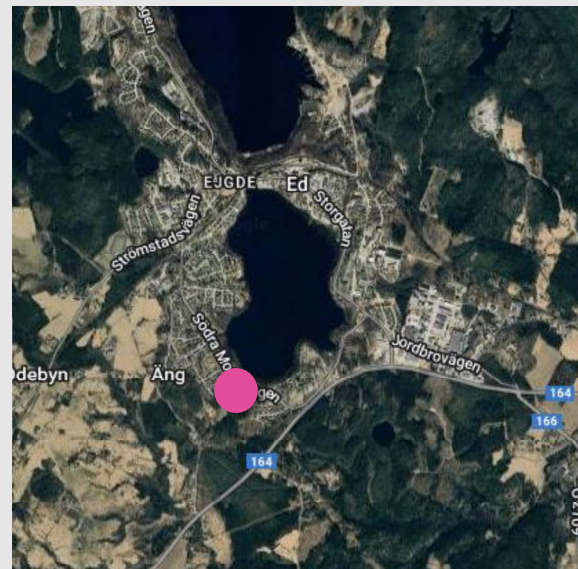
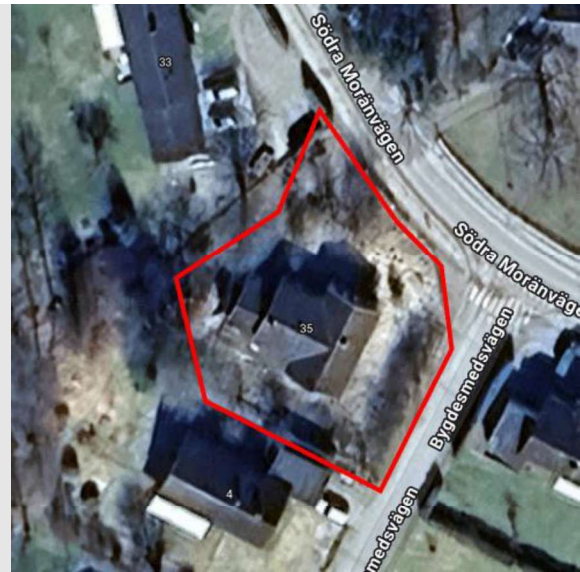
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 064 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och gröntytor/trädgård.

Planförutsättningar

Fastigheten berörs av en äldre byggnadsplan och naturvårdsbestämmelser, se bifogat FDS-utdrag

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1 plan med källare. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något eftersatt med hänsyn till dess nybyggnadsår.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av plastmatta
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Övrigt: Köket renoverades 2006 enligt ägare.

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Kommod
- ☒ Dusch
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har våtrumstapet
Golv består av våtrumsmatta

Övrigt: Badrummet renoverades 2007 enligt ägare.

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

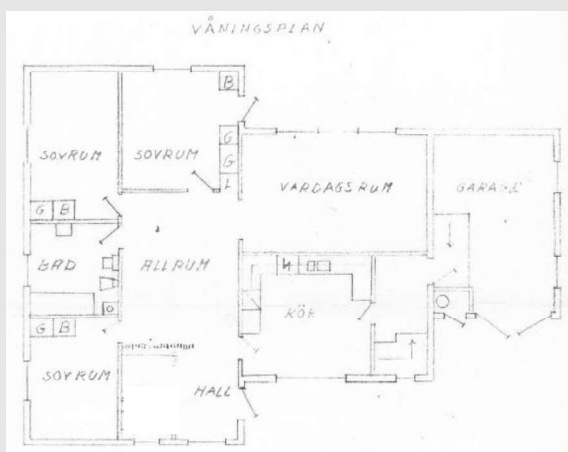
Info om bostaden

Byggår	1972
Byggnadstyp	Villa
Boyta	110 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	147 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä, troligtvis
Bjälklag	Trä, troligtvis
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas i Trä
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Pelletspanna
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Finns
Försäkring	Finns inte
Övrigt	
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Renoveringsbehov föreligger



Avvikelse kan förekomma

WC (källarplan)

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

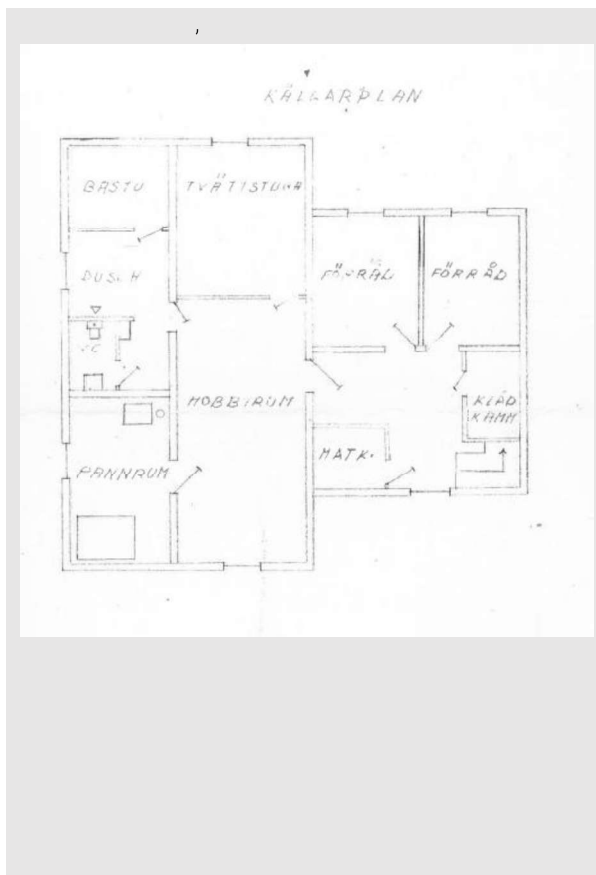
Beskrivning:

Väggarna är/har kaklade väggar
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning



- ☒ Tvättmaskin och torktumlare
- ☒ Diskho med arbetsytor

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av betong

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	normalt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet
☒ Trä	☒ Panel
	☒ Tegel

Beskrivning: Det finns tre sovrum på entréplan och tvättstuga på källarplan. Allrum finns på bägge våningar samt matplats på entréplan. Genomgående laminatgolv i större delarna av källarplan.

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Kompletterande byggnader:

Garage med gjuten platta, el och vatten finns.

Bedömning

Enplansvilla med källare byggt på 70-talet med normalt inre skick och där yttre skick bedöms vara eftersatt. Tak, fönster och fasad bedöms behöva renoveras.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats.

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	Dals-Ed Äng 3:5
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 700 000– 800 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 6 400 – 7 300 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Dals-Ed Äng 3:5 vid värdetidpunkten till:

750 000 SEK

sjuhundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2025-06-03



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.



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



DALS-ED ÄNG 3:5

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a6e-0e0f-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 1:320

Omregistreringsdatum:

1991-05-15

Akt:

1585-300

URSPRUNG ⓘ

DALS-ED ÄNG 1:218

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140721901

Distrikt:

110029,Dals-Ed

ADRESS



Adress:

Södra Moränvägen 35

Postnr:

668 32

Postort:

Ed

Kommundel:

Dals-Ed

AREAL ⓘ



Totalareal:

1 064 kvm

0,11 ha

Varav land:

1 064 kvm

0,11 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6532888,25

E:

322870,67

X:(RT90)

6537288

Y:

1276426

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Fastighetsreglering

Datum:

1985-01-18

Akt:

1504-28

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1970-06-05

Akt:

15-DAJ-907

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-05-30

Senaste ändring för fastigheten:

2025-03-27

Inskrivningskontor

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L72/517, I72/1499, I96/501, I96/1924, I73/873, I96/502, I96/1925, I73/3366, I96/503, I96/1926, L96/567, L96/4275, L96/568

LAGFART



Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

Fång:

Akt:

Köpeskilling:

09/36247 Beviljad

2009-10-20, Andel: 1/1

Köp 2009-04-22 Andel: 1/1

09/36247 Beviljad

850 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 7 st, Summa: 1 000 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 125 000	Belopp:	SEK 145 000	Belopp:	SEK 22 000
Akt:	86/2658 Beviljad	Akt:	89/4340 Beviljad	Akt:	91/3499 Beviljad
Inskrivningsdag:	1986-05-07	Inskrivningsdag:	1989-07-19	Inskrivningsdag:	1991-06-06
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 139 000	Belopp:	SEK 144 000	Belopp:	SEK 220 000
Akt:	96/1927 Beviljad	Akt:	96/1928 Beviljad	Akt:	09/41762 Beviljad
Inskrivningsdag:	1996-05-06	Inskrivningsdag:	1996-05-06	Inskrivningsdag:	2009-11-27
				Innehav:	09/41763 Beviljad
				DNB NOR BANK ASA POSTBOKS 1426 1602 FREDRIKSTAD NORGE	
Datapantbrev:	Företrädesordning 7				
Belopp:	SEK 205 000				
Akt:	11/16360 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2011-06-08				

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-03-26	Utmätning 2025-03-24, 1.000.000 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-158982-25	D-2025-00105324:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 72/517 Beviljad
Inskrivningsdag:
Fång: Köp 1972-04-01 Andel: 1/1
Akt: 72/517 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 96/568 Beviljad
Inskrivningsdag: 1996-01-29
Fång: Köp 1996-01-26 Andel: 1/2
Akt: 96/568 Beviljad
Köpeskilling: 575 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1
Övr fång: 96/4275 (Andel: 1/2)

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 96/567 Beviljad
Inskrivningsdag: 1996-01-29
Fång: Köp 1996-01-26 Andel: 1/2
Akt: 96/567 Beviljad
Köpeskilling: 575 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer			
Namn (typ)	Akt		Berörd kommun
HÖGANKASOMRÅDET (Byggnadsplan)	15-STY-3576		Dals-Ed
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1979-12-21
Naturvårdsbestämmelser			
Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KASEN OCH EDSBRÄCKAN Vattenskyddsområde	1438-P53	2024-12-05	Dals-Ed
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2009-08-27
Laga kraft:	2009-08-27		

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:	332344-9
Taxeringsvärde kr:	1 466 000
Tax.enhet avser:	
DALS-ED ÄNG 3:5	

Taxerade ägare



Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	251563052024	Skatteverkets id:	251573052024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	480 000	Tax.värde kr:	986 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	480 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	986 000
Riktvärdeområde:	1438001	Riktvärdeområde:	1438001
Areal i kvm:	1 064	Boyta i kvm:	110
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	147
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	130
Belägenhet:	Strandnära mer än 75 m men högst 150 m.	Summa standardpoäng:	37
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1972
		Värdeår:	1972
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	251563052024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-06-02 16:13:15
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader