

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Uddevalla Hedegärde 1



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1108-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Uddevalla Hedegärde 1 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 2025-05-19 av Niklas Karlsson. Fastighetsägaren 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 Hedegärde inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 200 meter. Större trafikleder finns intill fastigheten.

Närområdet består i huvudsak av villoroch området bedöms ligga strax utanför centrum. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
G	G	G	G

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).

Uddevalla Hedegärde 1

Kommun	Uddevalla
Adress	Edingsvägen 23 451 52 Uddevalla
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	635 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	1 937 000 SEK
<i>Mark</i>	685 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1929

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
---------------------------	--------------------------------------

Servitut, samfällighet etc

<i>Pantbrev</i>	10 st, summa 2 720 000 kronor
-----------------	----------------------------------

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 635 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor/trädgård.

Tomtbeskrivning:

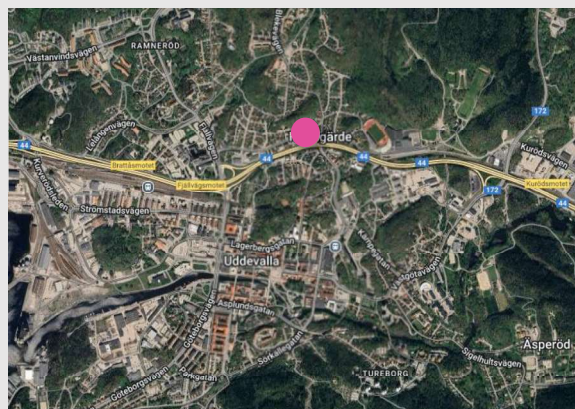
Tomten är en hörntomt

Sydvästra delen utgörs till stor del av grönytor, västra delen har en lekstuga och garaget är placerat mot norra gaveln.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, upprättad år 1913. Planbestämmelser anger bostadsändamål med maxhöjd för stenhus 11 meter för reveterade trähus 9 meter och för andra trähus 8 meter.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 2 plan. Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Induktionshäll
- ☒ Inbyggd ugn och mikro
- ☒ Kyl
- ☒ Diskmaskin

Övrigt: Frys ur funktion enligt ägare

Beskrivning:

Väggarna har bröstpanel med tapetserade väggar
Golvet består av laminatgolv
Arbetsytor består av träskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ
- ☒ Frånluftsfläkt
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker
Övrigt: Renoverat 2015 enligt ägare

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	gott

Info om bostaden

Byggår	1918
Byggnadstyp	Villa
Boyta	148 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	30 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	Eternit
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Finns inte
Försäkring	Nej
Övrigt	Parkslide finns på tomten och råttproblem har pågått under en längre tid enligt ägare.
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Två sidor av fasaden är nymålade. Rivning av uterum pågår (Maj 2025).

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin
- ☒ Tvättställ

Beskrivning:

Väggarna har träpanel
Golvet består av matta

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Övriga rum

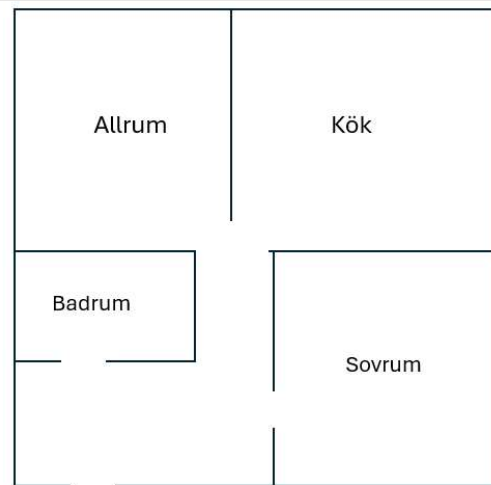
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Trä	☒ Målat
☒ Parkett	☒ Tapet

Skick	och	normalt
Standard		
Underhållsstatus		normalt

Kompletterande byggnader:

Vidbyggt garage isolerat med platta på mark.



Planritning entréplan. Avvikelser kan förekomma – ej skalenlig.

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt god med hänsyn till värderingsobjektets skick och läge.

Byggnadens bedöms ha ett normalt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår med undantag för viss pågående ombyggnation.

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	Uddevalla Hedegärde 1
	Värdetidpunkt	November 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 2 800 000– 3 000 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 18 900 – 20 300 kr/m ² boarea

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

2 900 000 SEK

tvåmiljonerniohundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-11-28



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 ⓘ



UDDEVALLA HEDEGÄRDE 1

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a67-f900-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

85, UDDEVALLA

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYND I UDDEVALLA KOMMUN, STADSBYGGNADSKONTORET, 451 81 UDDEVALLA Kontor: OK23 Tel: 0522-696000

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-UDDEVALLA STG:578

O-UDDEVALLA HEDEGÄRDE:1

Omregistreringsdatum:

1926-08-30

1987-05-06

Akt:

1485-87/6

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140268042

Distrikt:

109059,Bäve

ADRESS



Adress:

Edingsvägen 23

Änggatan 1

Postnr:

451 52

Postort:

Uddevalla

Kommundel:

Uddevalla

Uddevalla

AREAL ⓘ



Totalareal:

635 kvm

0,06 ha

Varav land:

635 kvm

0,06 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6472530,69

E:

321072,78

X:(RT90)

6476918

Y:

1273900,73

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Tomtmätning

Datum:

1926-07-31

Akt:

1485K-65/1926

Fastighetsrättsliga:

Beslut om fastighetsindelning

Datum:

1922-10-16

Akt:

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-05-22

Senaste ändring för fastigheten:

2025-04-29

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,

fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

