

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Ulricehamn Vedåsla 6:90**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1076-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Ulricehamn Vedåsla 6:90 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 2025-05-26 av Niklas Karlsson. Fastighetsägare och 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 Dalum cirka 1,5 mil norr om Ulricehamn. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på gångavstånd. Större trafikleder finns i omedelbar närhet – i form av väg 46, en genomfartsled som förbinder Ulricehamn mot Skövde och god anslutning finns till väg 40 för resor mot Jönköping eller Göteborg.

Dalum är en mindre tätort som präglas av naturnära omgivningar och närhet till Ätran.

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).

Ulricehamn Vedåsla 6:90

Kommun	Ulricehamn
Adress	Centralvägen 23 523 75 Dalum
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	607 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	546 000 000 SEK
<i>Mark</i>	204 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1937

Övrigt

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

Servitut, samfällighet etc

<i>Pantbrev</i>	5 st om totalt 462 000 SEK
-----------------	----------------------------

Tomt

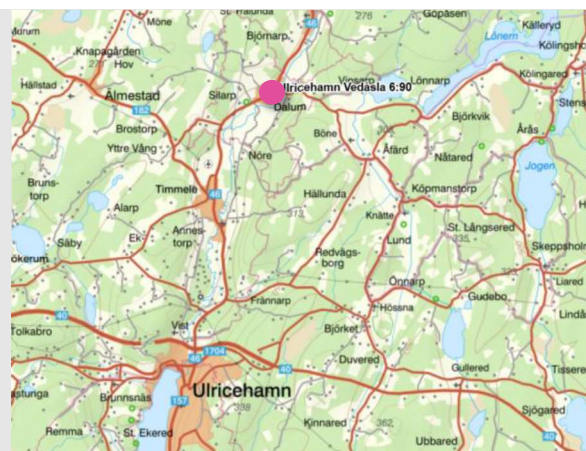
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 607 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen trädgård.

Tomtbeskrivning:
Tomten är en hörntomt

Planföresättningar

Fastigheten berörs av en byggnadsplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

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

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kyl och Frys

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golv med laminat
Arbetsytor består av rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum ovanvåning

Beskrivning:

Äldre standard med hål i taket/läckage. Används ej.

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

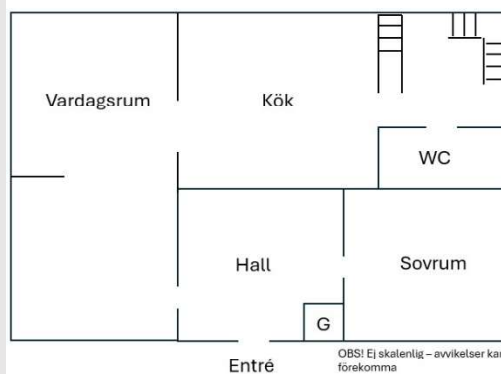
Info om bostaden

Byggår	1937
Byggnadstyp	Villa
Boyta	129 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	65 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Plåt/trä
Fönster	2-glas i Trä
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Vedpanna, cirkulationspump ur funktion enligt fastighetsägare
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns inte
Försäkring	Finns inte
Övrigt	Källaren ej inspekterad på grund av avloppsvatten på golvet. Skarp avloppslukt förekommer.

Kommentar om yttre
skick, utförda
renoveringar etc.



Tvättmöjlighet saknas

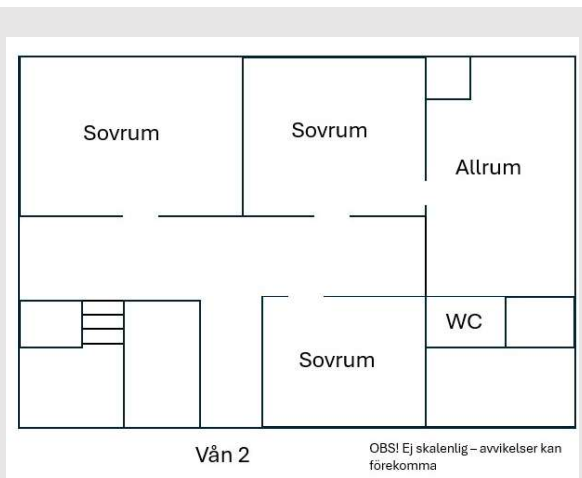
Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Laminat	
☒ Plastmattor	

Beskrivning: Takläckage och fuktskador i flertalet utrymmen.

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt



Bedömning

Äldre 1,5 plansvilla med källare i eftersatt skick. Renoveringsbehov föreligger.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som begränsad med hänsyn till värderingsobjektets skick.

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 förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Ulricehamn Vedåsla 6:90
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 350 000– 450 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 2 700 – 3 500 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Ulricehamn Vedåsla 6:90 vid värdetidpunkten till:

400 000 SEK

Fyrahundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-05-27



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 ⓘ



ULRICEHAMN VEDÅSLA 6:90

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a6d-bce6-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

91, ULRICEHAMN

Övriga noteringar:

Socken: Dalum

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-DALUM VEDÅSLA KORRSGÅRDEN 6:90

Omregistreringsdatum:

1990-06-06

Akt:

1584-420

URSPRUNG ⓘ

ULRICEHAMN VEDÅSLA 6:47

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140701089

Distrikt:

107127,Dalum

ADRESS



Adress:

Centralvägen 23

Postnr:

523 75

Postort:

Dalum

Kommundel:

Dalum

AREAL ⓘ



Totalareal:

607 kvm

0,06 ha

Varav land:

607 kvm

0,06 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6418509,17

E:

409115,75

X:(RT90)

6421815

Y:

1361343

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1974-11-22

Akt:

15-DAV-309

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:

2025-04-22

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L78/2095, L78/2096, L96/19468, I77/6298, Ö02/5779, L01/17805, L01/17806

LAGFART



Personnummer:

Adress:

Akt: 12/29 Beviljad

Inskrivningsdag: 2012-01-02, Andel: 1/1

Fång: Bodelning pga. äktenskapsskillnad 2011-12-20 Andel: 1/1

Akt: 12/29 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 5 st, Summa: 462 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 20 000

Akt: 75/12496 Beviljad

Inskrivningsdag: 1975-10-29

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 30 000

Akt: 78/6268 Beviljad

Inskrivningsdag: 1978-06-14

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 50 000

Akt: 78/6269 Beviljad

Inskrivningsdag: 1978-06-14

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 200 000

Akt: 01/17807 Beviljad

Inskrivningsdag: 2001-07-24

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 162 000

Akt: 08/20133 Beviljad

Inskrivningsdag: 2008-06-18

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2013-02-21		13/4452	Beviljad
Anteckning	2025-04-22	Utmätning 2025-04-16 392 910 SEK beslutsnummer 12252394114	D-2025-00138436:1	Beviljad
Anteckning	2025-04-22	Utmätning 2025-04-16 392 910 SEK beslutsnummer 12252393934	D-2025-00138437:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

Akt: 96/19468 Beviljad

Inskrivningsdag: 1996-12-03

Fång: Bodelning 1996-11-15 Andel: 1/1

Akt: 96/19468 Beviljad

Överläten andel: 1/1

Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

Akt: 78/2095 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1978-06-01 Andel: 1/2

Akt: 78/2095 Beviljad

Överläten andel: 1/2

Namn på lagfart:
Personnummer:
Adress:
Akt: 01/17806 Beviljad
Inskrivningsdag: 2001-07-24

Fång: Köp 2001-06-28 Andel: 1/2
Akt: 01/17806 Beviljad
Köpeskilling: 180 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

Namn på lagfart:
Personnummer:
Adress:
Akt: 78/2096 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1978-06-01 Andel: 1/2
Akt: 78/2096 Beviljad
Överlåten andel: 1/2

Personnummer:
Adress:
Akt: 01/17805 Beviljad
Inskrivningsdag: 2001-07-24

Fång: Köp 2001-06-28 Andel: 1/2
Akt: 01/17805 Beviljad
Köpeskilling: 180 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer			
Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DALUMS STATIONSSAMHÄLLE (Byggnadsplan)	15-STY-1783	2022-10-13	Ulricehamn
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1963-05-20
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:	380724-8
Taxeringsvärde kr:	750 000
Tax.enhet avser:	ULRICEHAMN VEDÅSLA 6:90
Taxerade ägare	
Andel:	1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	262773122024	Skatteverkets id:	262783122024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	204 000	Tax.värde kr:	546 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	204 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	546 000
Riktvärdeområde:	1491019	Riktvärdeområde:	1491019
Areal i kvm:	607	Boyta i kvm:	129
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	65
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	142
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	26
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1937
		Värdeår:	1937
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	262773122024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-05-23 10:47:21
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader