

**Beskrivning och Värdering**  
avseende fastigheten  
**LILLA EDET ÅKERVÄDDEN 6**

---



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2260-25-14

## 1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten LILLA EDET ÅKERVÄDDEN 6 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	Januari 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-01-09 av Niklas Karlsson. Personal från Kronofogdemyndigheten närvarade också under inspektionen. <i>Tomt och byggnadens yttre skick och standard är svårbedömt på grund av mycket snö.</i>  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 inom tätort i Lilla Edet. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med god tillgänglighet. Större trafikleder nås på cirka 1 kilometers avstånd.

Närområdet utgörs huvudsakligen av bostadsbebyggelse och området bedöms ha ett centralt och etablerat läge. Närservice och närmaste affärscentrum återfinns i Lilla Edets centrum.

### Energideklaration

Bifogas separat. (Dock är uppvärmningskällan utbytt sedan denna gjordes).

### LILLA EDET ÅKERVÄDDEN 6

Adress	Husbergsgatan 11 463 33 Lilla Edet
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	550 kvadratmeter

#### Taxeringsuppgifter

Typkod	220, småhusenhet, bebyggd
Byggnad	640 000 SEK
Mark	589 000 SEK
Totalt	1 229 000 SEK
Värdeår	1931

#### Övrigt

Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
Servitut, samfällighet, GA etc	Det finns ett servitut till förmån för fastigheten (officialservitut).
Pantbrev	7 stycken om totalt 2 700 000 SEK

## Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 550 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgårdstomt. (Snötäckt vid besiktningstillfället).

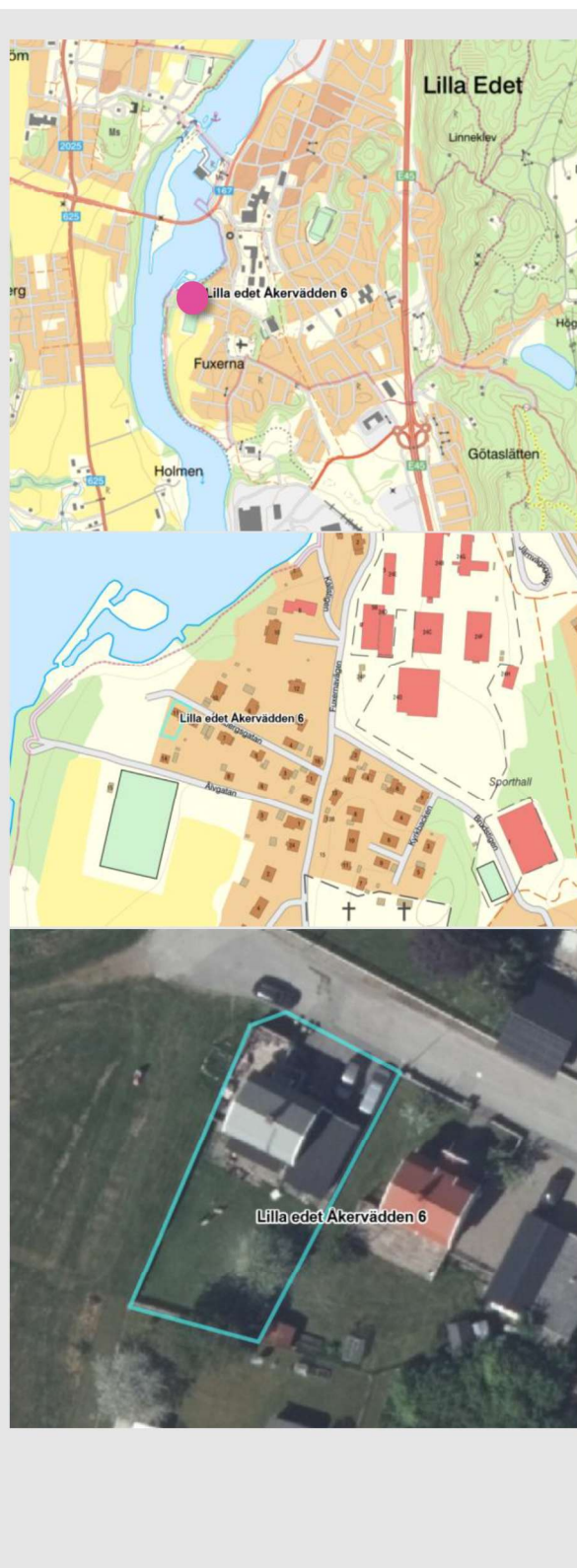
Tomtbeskrivning:  
Tomten är en hörntomt

## Planförutsättningar

Fastigheten berörs av en äldre stadsplan.

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 en villa i 1 plan med källare. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något eftersatt.

### Kök

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- Induktionshäll
- Inbyggd ugn
- Kyl och Frys
- Diskmaskin

#### Beskrivning:

Väggarna är målade  
Golvet består av klinker  
Arbetsytor består av laminatskiva  
Stänkskydd utgörs av kakel (mosaik)

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	gott

### Badrum (källare)

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- Badkar
- Kommod
- Duschplats
- Handdukstork
- Toalett
- Tvättmaskin och torktumlare

#### Beskrivning:

Väggarna är kaklade  
Golvet består av klinker

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

## Info om bostaden

Byggår	1931
Byggnadstyp	Villa
Boyta	78 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)
Biyta	36 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

## Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Eternit/trä
Fönster	2-och 3-glas i
Yttertak	Betongpannor, från 2014 enligt mäklarbeskrivning
Uppvärmningssystem	Vattenburet värmesystem. Värmepump luft/vatten. Enligt mäklarannons finns vattenburen golvvärme. Dock finns några utrymmen med elektrisk golvvärme. Värmepump luft/luft. Braskamin finns – funktion okänd.
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns (enligt mäklarannons på nätet)
Försäkring	Okänt
Övrigt	Byggnaden står uppvärmd.

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.

**Badrum (ovanplan)**

Förekommande ytskikt och utrustning

- Duschplats
- Kommod
- Toalett

**Beskrivning:**

Väggarna är kaklade  
Golvet består av klinker

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

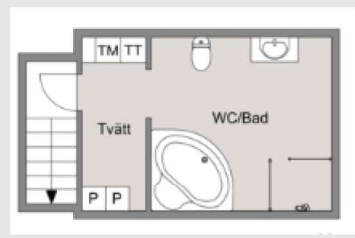
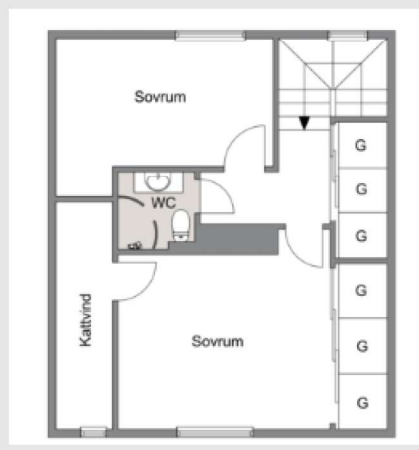


**Övriga rum**

Förekommande ytskikt och utrustning

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

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	gott



**Kompletterande byggnader:**

Vidbyggt garage med fasad i trä. Klinkerbelagt golv.  
Elektrisk port.

Planskisser från nätet. Avvikelser kan förekomma.

## Bedömning

---

1,5 plansvilla med källare och garage på hörntomt med utsikt mot Göta Älv. Omfattande renoverat invändigt och i viss mån utvändigt.

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 förvävs- och värdetidpunkt.

## 4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	LILLA EDET ÅKERVÄDDEN 6
	Värdetidpunkt	Januari 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 2 200 000 – 2 500 000 kronor cirka 28 200 – 32 100 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 ÅKERVÄDDEN 6 vid värdetidpunkten till:

**2 350 000 SEK**

**Tvåmiljonertrehundrafemtiotusen svenska kronor**

Göteborg 2026-01-15

**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



LILLA EDET ÅKERVÄDDEN 6

Aktualitet fastighetsregistret:

2011-01-21 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6b-fd79-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

62, LILLA EDET

Lantmäterikontor

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

### TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-LILLA EDET STG:837

Omregistreringsdatum:

1987-02-11

Akt:

1581-70

P-FUXERNA STOMMEN 1:51

1946-05-05

15-LIS-203

### URSPRUNG

LILLA EDET EDET 2:53

### TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

140586538

Distrikt:

107201,Fuxerna

### ADRESS



Adress:

Husbergsgatan 11

Postnr:

463 33

Postort:

Lilla Edet

Kommundel:

Lilla Edet

### AREAL



Totalareal:

550 kvm

0,06 ha

Varav land:

550 kvm

0,06 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

### LÄGE, KARTA



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6446837,18

E:

330418,71

X:(RT90)

6451098

Y:

1282944

### ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:

Fastighetsreglering

Datum:

1981-09-18

Akt:

15-LIS-655

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1932-08-02

Akt:

15-FUX-174

### ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

### ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

### INSKRIVNING ALLMÄNT



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-01-07

Senaste ändring för fastigheten:

2025-08-14

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE 

190/7001, Ö96/1421, L78/1613, L08/40704, L08/40705

LAGFART 

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: D-2017-00344849:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2017-08-21, Andel: 1/1

Fång: Köp 2017-07-25 Andel: 1/2

Fångeskod: 11

Akt: D-2017-00344849:1 Beviljad

Köpeskillning: 1 900 000 SEK

Avser hela fastigheten

Fång: Gåva 2024-06-30 Andel: 1/2

Fångeskod: 50

Akt: D-2024-00210355:1 Beviljad

INTECKNINGAR Antal inteckningar: 7 st, Summa: 2 700 000 

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 66 000

Akt: 77/2494 Beviljad

Inskrivningsdag: 1977-03-30

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 34 000

Akt: 90/7000 Beviljad

Inskrivningsdag: 1990-06-01

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 388 000

Akt: 08/40706 Beviljad

Inskrivningsdag: 2008-12-30

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 247 000

Akt: 08/40707 Beviljad

Inskrivningsdag: 2008-12-30

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 880 000

Akt: D-2017-00344849:3  
Beviljad

Inskrivningsdag: 2017-08-21

Datapantbrev: Företrädesordning 6

Belopp: SEK 422 000

Akt: D-2017-00577498:1  
Beviljad

Inskrivningsdag: 2017-11-14

Datapantbrev: Företrädesordning 7

Belopp: SEK 663 000

Akt: D-2020-00486248:1  
Beviljad

Inskrivningsdag: 2020-11-19

ANTECKNINGAR 

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-08-13	Utmätning 2025-08-11, 2 538 230 SEK jämte ränta och kostnader (01-416985-25)	D-2025-00284215:1 Beviljad	


TIDIGARE ÄGARE 

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 08/40704 Beviljad

Inskrivningsdag: 2008-12-30

Fång: Köp 2008-12-22 Andel: 1/2

Akt: 08/40704 Beviljad

Köpeskillning: 575 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/2

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 78/1613 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1977-04-01 Andel: 1/1

Akt: 78/1613 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

08/40705 Beviljad

2008-12-30

Fång:

Akt:

Köpeskillning:

Köp 2008-12-22 Andel: 1/2

08/40705 Beviljad

575 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel:

1/2

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

D-2017-00344849:2 Beviljad

2017-08-21

Fång:

Fångeskod:

Akt:

Köpeskillning:

Köp 2017-07-25 Andel: 1/2

11

D-2017-00344849:2 Beviljad

1 900 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel:

1/2

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

10/9595 Beviljad

2010-04-14

Fång:

Akt:

Köpeskillning:

Överlåten andel:

Köp 2010-03-30 Andel: 1/1

10/9595 Beviljad

650 000 SEK

Avser hela fastigheten

1/1

AVTALS RÄTTIGHETER 

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER 

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

## Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut 15-FUX-174.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR 

## Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Avstyckningsplan)	15-STY-106	1993-10-22	Lilla Edet

Status: Avregistrerad Beslutsdatum: 1931-01-10

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
TINGSKULLEN MFL (Stadsplan)	15-LIS-583	2024-02-08	Lilla Edet

Status: Gällande Beslutsdatum: 1975-12-30

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

## Naturvårdsbestämmelser

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

## 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: 340911-3  
 Taxeringsvärde kr: 1 229 000  
 Tax.enhet avser:  
 LILLA EDET ÅKERVÄDDEN 6

## Taxerade ägare

[Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]

Andel: 1/1

## Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	389443072024	Skatteverkets id:	389453072024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	589 000	Tax.värde kr:	640 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	589 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	640 000
Riktvärdeområde:	1462001	Riktvärdeområde:	1462001
Areal i kvm:	550	Boyta i kvm:	78
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Boyta i kvm:	36
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	85
Belägenhet:	Strandnära högst 75 m utan egen strand.	Summa standardpoäng:	21
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1931
		Värdeår:	1931
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenheter:	389443072024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-01-08 14:10:58  
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader