

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Dals-Ed Vångsjö 1:23**



F-414-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Dals-Ed Vångsjö 1:23 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	Juni 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-06-11 av Niklas Karlsson. Representant för fastighetsägaren och personal från Kronofogden 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 intill Vångsjön inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 200 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 200 meters avstånd.

Närområdet består i huvudsak av skog och området bedöms ligga lantligt. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
Ca 7 km	G	Ca 7 km	Ca 7 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 Vångsjö 1:23

Kommun	Dals-Ed
Adress	Vångsjö 131, 668 92 Ed
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 735 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet
<i>Byggnad</i>	698 000 SEK
<i>Mark</i>	279 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1980

<i>Vatten och avlopp:</i>	Enskilt vatten Enskilt avlopp (Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas) 3-kammarbrunn med markbädd Se separat bifogat dokument.
---------------------------	--

<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Officialservitut – till förmån för fastigheten med rätt till utfartsväg och avloppsanläggning (se bifogad handling)
-----------------------------------	---

<i>Pantbrev</i>	8 st om totalt 992 500 SEK
-----------------	----------------------------

Övrigt

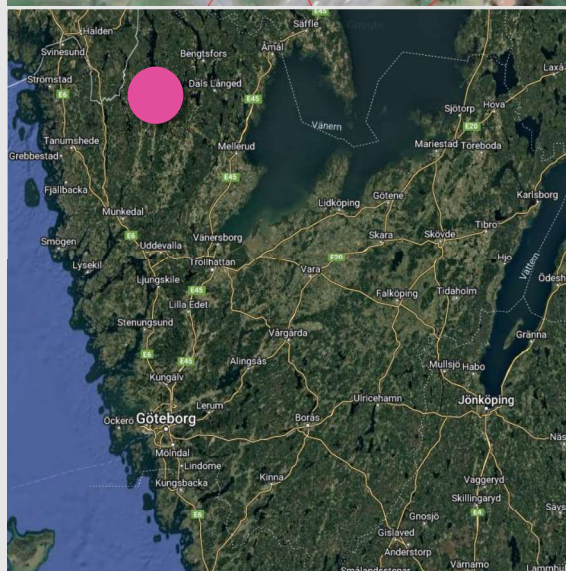
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 735 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor/trädgård och asfalt.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

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

Obebott senaste tiden, funktioner på vitvaror ej testade. Ingen elektricitet under inspektionstillfället.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av laminatgolv
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av laminat

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum,

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har våtrumstapet
Golvet består av våtrumsmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

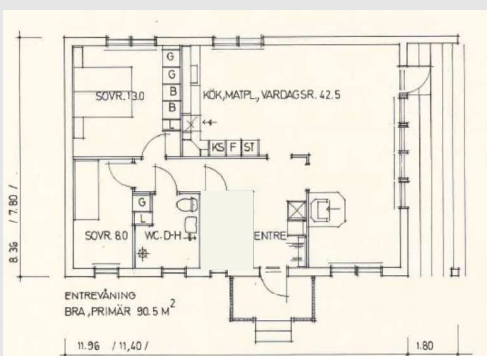
Info om bostaden

Byggår	1980
Byggnadstyp	Villa
Boyta	90 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	80 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-och 3-glas i Trä
Yttertak	Betongpannor, (Plåt på garage)
Uppvärmningssystem	Vedpanna
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Finns
Försäkring	Finns inte, troligtvis
Övrigt	

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.



Avvikelser kan förekomma

WC, källarplan

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

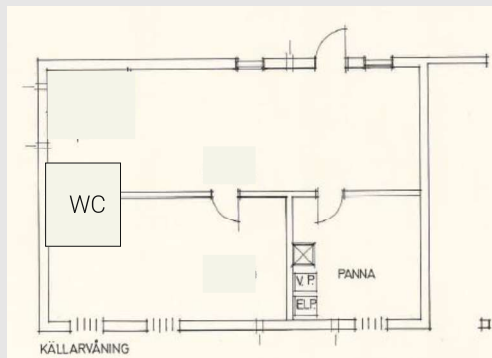
Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet

Beskrivning: Två sovrum och vardagsrum entréplan, ett sovrum och allrum i källare.

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

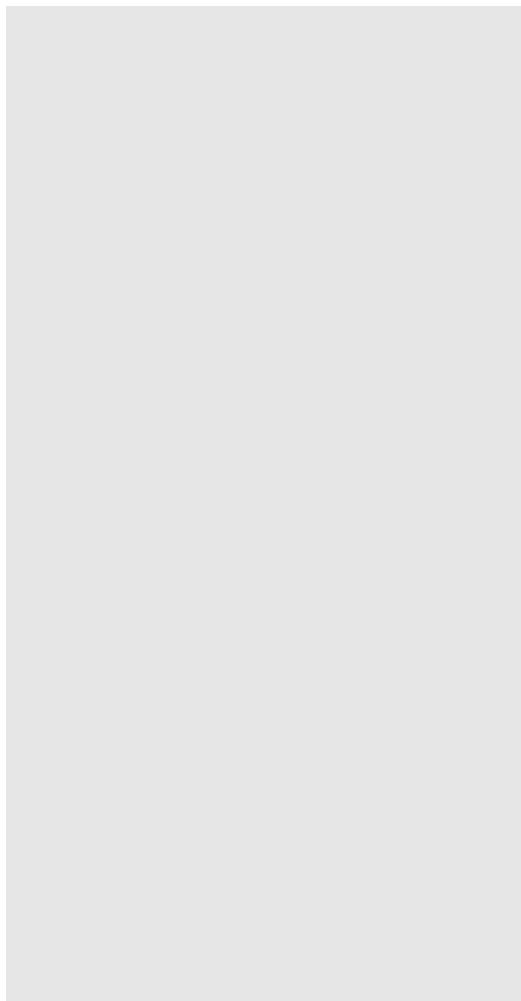


Avvikelser kan förekomma

Kompletterande byggnader:

Garage med gjuten platta och isolerade väggar enligt uppgift.

Lekstuga och vedbod.



Bedömning

Enplansvilla med källare och tillhörande garage byggt på 80 talet. Äldre standard med underhållsbehov.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som något lägre med hänsyn till skick och standard.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha sämre skick 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 förvärs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Dals-Ed Vångsjö 1:23
	Värdetidpunkt	Juni 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 700 000– 900 000 kronor
Bedömt intervall areameten, totalt		<i>cirka 7 800 – 10 000 kr/m² boarea</i>

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Dals-Ed Vångsjö 1:23 vid värdetidpunkten till:

800 000 SEK

åttahundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-06-16



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare



Niklas Karlsson

Junior Associate

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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

FASTIGHET ⓘ

DALS-ED VÅNGSJÖ 1:23
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet:

909a6a6e-0c9d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

14, Västra Götaland

38, DALS-ED

Övriga noteringar:

Socken: Håbol

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

P-HÅBOL VÅNGSJÖ 1:23

Omregistreringsdatum:

1991-05-15

Akt:

1585-300

URSPRUNG ⓘ

DALS-ED VÅNGSJÖ 1:20

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140721531

Distrikt:

110034,Håbol

ADRESS

Adress:

Vångsjö 131

Postnr:

668 92

Postort:

Ed

Kommundel:

Dals-Ed

AREAL ⓘ

Totalareal:

1 735 kvm

0,17 ha

Varav land:

1 735 kvm

0,17 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6535207

E:

329005,26

X:(RT90)

6539534

Y:

1282592

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning,
fastighetsreglering

Datum:

1980-11-07

Akt:

15-HÅB-403

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-03-27

Senaste ändring för fastigheten:

2025-02-07

Inskrivningskontor

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I81/2449, I96/3587, I81/2448, Ö97/1786, L81/1542, I81/3230, Ö00/1523, L99/3436, L99/3437, L02/9408, L02/9409

LAGFART



[REDACTED]

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 06/42522 Beviljad

Inskrivningsdag: 2006-12-04, Andel: 1/1

Fång: Köp 2006-12-01 Andel: 1/1

Akt: 06/42522 Beviljad

Köpeskilling: 750 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 8 st, Summa: 992 500

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 265 300
Akt: 81/2446 Beviljad
Inskrivningsdag: 1981-07-01

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: SEK 94 700
Akt: 81/2447 Beviljad
Inskrivningsdag: 1981-07-01

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 30 000
Akt: 81/3229 Beviljad
Inskrivningsdag: 1981-08-26

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: SEK 47 500
Akt: 99/3438 Beviljad
Inskrivningsdag: 1999-07-08

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 187 500
Akt: 99/3439 Beviljad
Inskrivningsdag: 1999-07-08

Datapantbrev: Företrädesordning 6
Belopp: SEK 50 000
Akt: 06/42523 Beviljad
Inskrivningsdag: 2006-12-04

Datapantbrev: Företrädesordning 7
Belopp: SEK 225 000
Akt: 08/40051 Beviljad
Inskrivningsdag: 2008-11-19

Datapantbrev: Företrädesordning 8
Belopp: SEK 92 500
Akt: D-2016-00060736:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2016-02-11

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-02-06	Utmätning 2025-02-05 820 332 sek jämte ränta och kostnader målnummer 14-149227-24	D-2025-00043631:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



[REDACTED]

Namn på lagfart: [REDACTED]

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 99/3436 Beviljad

Inskrivningsdag: 1999-07-08

Fång: Köp 1999-06-01 Andel: 1/2

Akt: 99/3436 Beviljad

Köpeskilling: 625 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

[REDACTED]

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 02/9408 Beviljad

Inskrivningsdag: 2002-03-14

Fång: Köp 2002-03-01 Andel: 1/2

Akt: 02/9408 Beviljad

Köpeskilling: 610 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

Personnummer:

Adress:

Akt:

81/1542 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång:

Köp 1981-10-01 Andel: 1/1

Akt:

81/1542 Beviljad

Överlåten andel:

1/1

Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

Akt:

02/9409 Beviljad

Inskrivningsdag:

2002-03-14

Fång:

Köp 2002-03-01 Andel: 1/2

Akt:

02/9409 Beviljad

Köpeskilling:

610 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel:

1/2

Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

Akt:

99/3437 Beviljad

Inskrivningsdag:

1999-07-08

Fång:

Köp 1999-06-01 Andel: 1/2

Akt:

99/3437 Beviljad

Köpeskilling:

625 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel:

1/2

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut

15-HÅB-403.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

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:

336414-9

Taxeringsvärde kr:

977 000

Tax.enhet avser:

DALS-ED VÅNGSJÖ 1:23

Taxerade ägare



Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	371123052024	Skatteverkets id:	371133052024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	279 000	Tax.värde kr:	698 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	279 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	698 000
Riktvärdeområde:	1438900	Riktvärdeområde:	1438900
Areal i kvm:	1 735	Boyta i kvm:	90
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	80
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	106
Belägenhet:	Strandnära mer än 75 m men högst 150 m.	Summa standardpoäng:	31
Vatten:	Enskilt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1980
		Värdeår:	1980
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	371123052024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-03-28 14:11:20
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader