

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
DALS-ED HÅBOLS-HULT 1:68



Uppdragsgivarens diarienummer: F-405-26-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten DALS-ED HÅBOLS-HULT 1:68 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 2026
ALLMÄN INFORMATION	Croisette genomför denna värdering på uppdrag av Kronofogden. Uppdragsvillkor är upprättade mellan Kronofogden och Croisette. 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.

Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de undersökningar som krävs.

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.

INSPEKTION

Inspektion utfördes 2026-05-12 av Niklas Karlsson. Representant för fastighetsägare 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
- 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.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Håbol ca 15 kilometer nordost om Ed. Allmänna kommunikationer finns i form av buss- och tågförbindelser via Eds centrum samt anropsstyrd närtrafik i området. Större trafikled finns på cirka 10–20 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse i gles struktur, lantbruk samt skogs- och naturmark och området bedöms ligga i glesbygd med begränsat serviceutbud och med närhet till natur- och friluftsområden. Närmaste mataffär återfinns i Eds tätort.

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 HÅBOLS-HULT 1:68

Adress	Prästgårdsvägen 12 668 91 Ed
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	719 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	609 000 SEK
Mark	236 000 SEK
Totalt	845 000 SEK
Värdeår	1986
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
Servitut, samfällighet, GA etc	Fastigheten belastas av en ledningsrätt.
Pantbrev	4 styck om totalt: 703 000 SEK

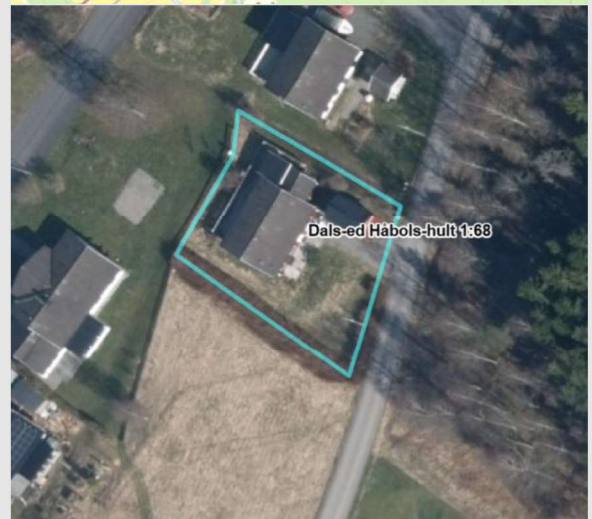
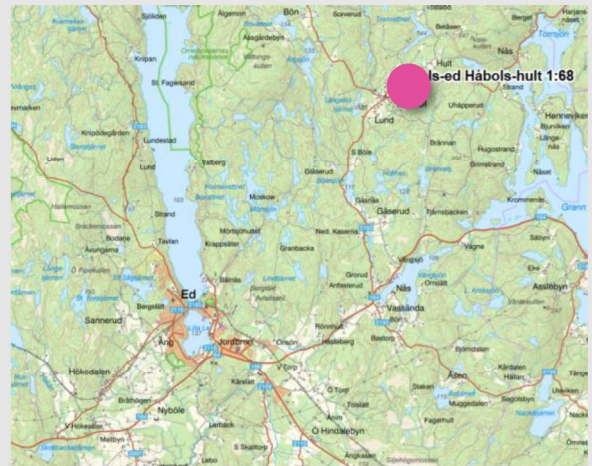
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 719 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgårdstomt.

Planföresättningar

Fastigheten berörs av en äldre byggnadsplan och naturvårdsbestämmelser.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1 plan. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kombinerad kyl och frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna består av bröstpanel med målade väggar
Golvet består av laminat
Arbetsytan består av rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Toalett
- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod

Beskrivning:

Väggarna har våtrumstapet
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Info om bostaden

Byggår	1986
Byggnadstyp	Villa
Boyta	89 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	0 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	3-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Värmepump (luft/luft) Direktverkande radiatorer
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns
Försäkring	Ja
Övrigt	
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

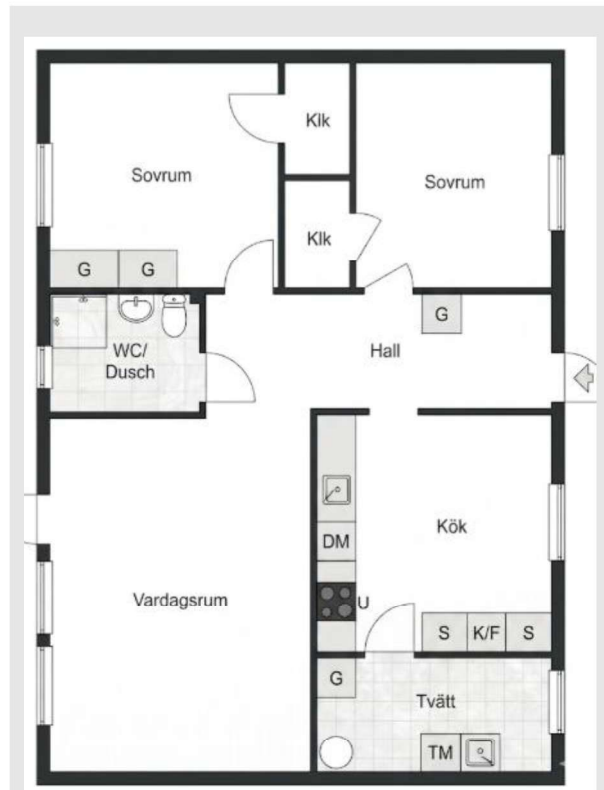
Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Kompletterande byggnader:

Enklare garagebyggnad i träkonstruktion med plåttak och gjutet golv.

Friliggande uterum.



Enkel planskiss. Avvikelser kan förekomma.

Bedömning

Enplansvilla med byggnadsår 1986 i visst behov av underhåll och uppfräschning. Friliggande enklare garage och uterum.

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	DALS-ED HÅBOLS-HULT 1:68
	Värdetidpunkt	Maj 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 600 000– 700 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet DALS-ED HÅBOLS-HULT 1:68 vid värdetidpunkten till:

650 000 SEK

Sexhundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2026-05-13



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag

croisette.

REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



DALS-ED HÅBOLS-HULT 1:68

Aktualitet fastighetsregistret:

1998-06-04 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6e-e21c-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

38, DALS-ED

Övriga noteringar:

Socken: Håbol

Lantmäterikontor

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

URSPRUNG ⓘ

DALS-ED HÅBOLS-HULT 1:59

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140800927

Distrikt:

110034,Håbol

ADRESS



Adress:

Prästgårdsvägen 12

Postnr:

668 91

Postort:

Ed

Kommundel:

Dals-Ed

AREAL ⓘ



Totalareal:

719 kvm

0,07 ha

Varav land:

719 kvm

0,07 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6541076,66

E:

329385,88

X:(RT90)

6545402,31

Y:

1283043,7

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1998-06-04

Akt:

1438-18

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-05-07

Senaste ändring för fastigheten:

2026-01-23

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L86/548, I86/3731, I98/3478, I86/3732, I98/3479, L98/3466

LAGFART



Namn på lagfart: [REDACTED]
Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: D-2015-00413069:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2015-09-17, Andel: 1/1
Nytt beslut: 2015-10-21 D-2015-00477989:1

Fång: Köp 2015-08-05 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2015-00413069:1 Beviljad
Nytt beslut: 2015-10-21 D-2015-00477989:1
Köpeskilling: 455 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 4 st, Summa: 703 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 622 000	Belopp:	SEK 33 000	Belopp:	SEK 6 000
Akt:	98/3488 Beviljad	Akt:	08/22030 Beviljad	Akt:	D-2017-00286677:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	1998-12-10	Inskrivningsdag:	2008-06-24	Inskrivningsdag:	2017-07-07

Datapantbrev:	Företrädesordning 4
Belopp:	SEK 42 000
Akt:	D-2018-00430747:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2018-08-31

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2026-01-22	Utmätning 2026-01-20, 473 365 SEK jämte ränta och kostnader (01-35509-26)	D-2026-00022619:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Organisationsnummer: [REDACTED]	Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]	Adress: [REDACTED]
Akt: 86/548 Beviljad	Akt: 98/3466 Beviljad
Inskrivningsdag:	Inskrivningsdag: 1998-12-10
Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten Akt: saknas Beslut: Beviljad	Fång: Köp 1998-08-18 Andel: 1/1
Fång: Köp 1986-04-11 Andel: 1/1	Akt: 98/3466 Beviljad
Akt: 86/548 Beviljad	Köpeskilling: 275 000 SEK
Överlåt看 andel: 1/1	Avser hela fastigheten
	Överlåt看 andel: 1/1

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

Anmärkningar:

Namn Akt: 09/274 Beslut: Beviljad

Id-nummer kompletterat Akt: 09/274 Beslut: Beviljad

Fång:

Köp 2003-10-10 Andel: 1/1

Akt:

03/35417 Beviljad

Köpeskilling:

370 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel:

1/1

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

Fång:

Bouppteckning 2014-11-28 Andel: 1/1

Fångeskod:

60

Akt:

D-2015-00324720:1 Beviljad

Avser hela fastigheten

Överlåten andel:

1/1

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt

1504-83.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
HÅBOL (Byggnadsplan)	15-STY-3617		Dals-Ed
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1980-10-30

Naturvårdsbestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
HÅBOL Vattenskyddsområde	1438-P52	2025-10-06	Dals-Ed
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2006-06-14
Laga kraft:	2006-06-14		
Anmärkning Markreglering:	BERÖR ÄVEN SAMFÄLLD MARK INOM HÅBOLS-HULT		

MER INFORMATION

Det finns 3 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:

2024

Taxeringsid:

339833-9

Taxeringsvärde kr:

845 000

Tax.enhet avser:

DALS-ED HÅBOLS-HULT 1:68

Summering:

Ingående värden

Taxeringsvärde

Tomtmark:

236 000 SEK

Bostadsbyggnad:

609 000 SEK

Taxerade ägare



Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	478353052024	Skatteverkets id:	478363052024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	236 000	Tax.värde kr:	609 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	236 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	609 000
Riktvärdeområde:	1438900	Riktvärdeområde:	1438900
Areal i kvm:	719	Boyta i kvm:	89
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Tot. värdegr. yta i kvm:	89
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Summa standardpoäng:	29
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Vatten:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Kommunalt.	Nybyggnadsår:	1986
		Värdeår:	1986
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	478353052024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-05-08 13:28:17
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader