

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Mellerud Åsen 1:146**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1454-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Mellerud Åsen 1:146 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	Oktober 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-10-29 av Niklas Karlsson. 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

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 i området Åsensbruk i Melleruds kommun, cirka 15 kilometer nordväst om Melleruds centralort. Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser med hållplats på 1,5 kilometers avstånd. Större trafikleder finns på cirka 3 kilometers avstånd, i form av riksväg 45.

Närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse samt inslag av grönområden. Närbutik finns på orten men ett större serviceutbud nås i Mellerud, cirka 15 minuter med bil.

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).

Mellerud Åsen 1:146

Adress	Viravägen 6 464 40 Åsensbruk
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	610 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	458 000 SEK
<i>Mark</i>	105 000 SEK
<i>Totalt</i>	563 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1966

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
<i>Servitut, samfällighet, GA etc</i>	
<i>Pantbrev</i>	3 stycken om totalt 86 600 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 610 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgårdstomt.

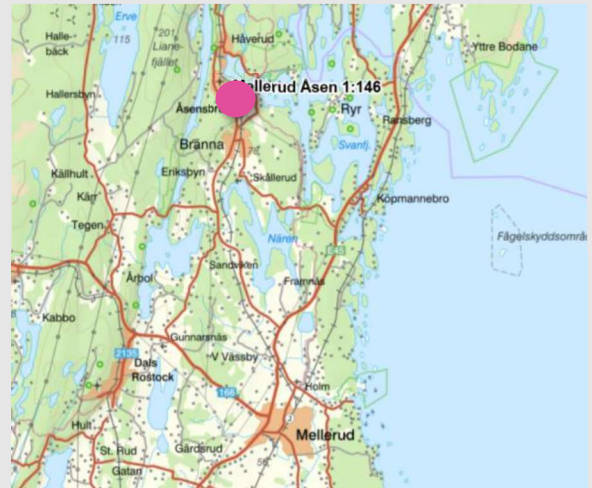
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt

Planförutsättningar

Värderingsobjektet berörs av en äldre byggnadsplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

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

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Elspis

☒ Kyl

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

Arbetsytor består av rostfri diskbänk

Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Badkar

☒ Tvättställ

☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

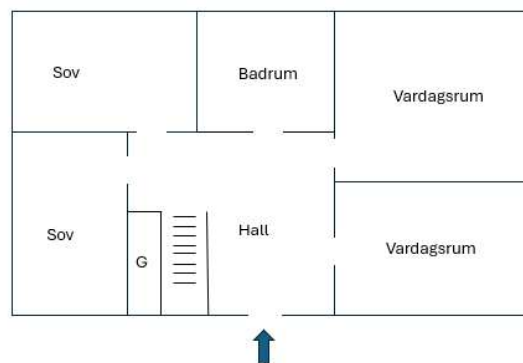
Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	1966
Byggnadstyp	Villa
Boyta	124 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	46 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä, troligtvis
Bjälklag	Trä, troligtvis
Fasadmaterial	Träpanel och tegel
Fönster	2-glas kopplade i trä
Yttertak	Tegelpannor
Uppvärmningssystem	Vattenburet värmesystem, radiatorer Elpanna NIBE VVM 320 (ska enligt uppgift gå att komplettera denna med en utedel)
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Uppgift saknas
Försäkring	Uppgift saknas
Övrigt	



Ej mått- och skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Toalett
- ☒ Tvättställ

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av betong

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	något eftersatt

Övriga rum

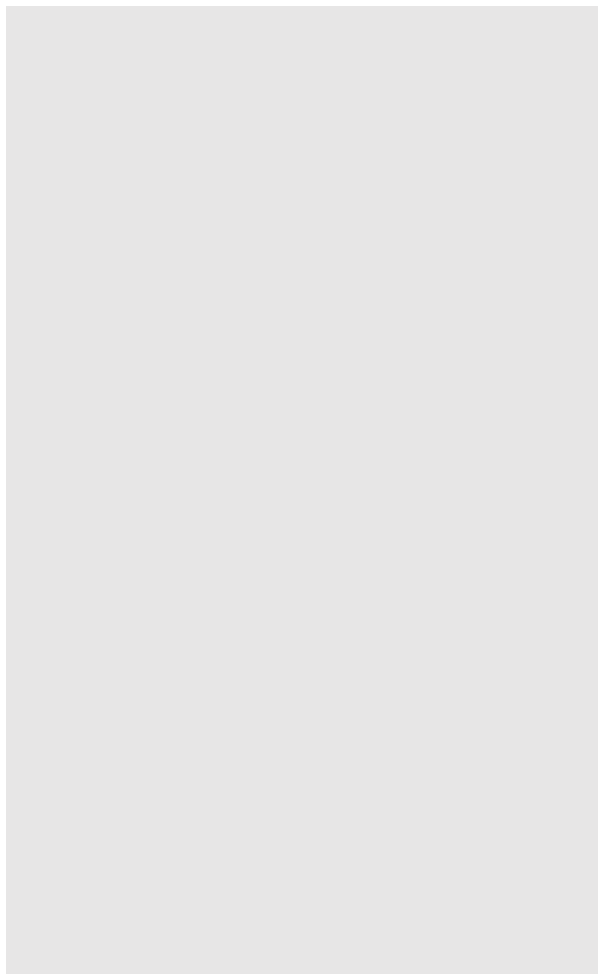
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Plastmattor	☒ Tapet
☒ Parkett	
☒ Textilmattor	

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Kompletterande byggnader:

Garage finns, vidbyggt huset med tillgänglighet utifrån. Källarförråd finns med egen ingång från husets baksida.



Bedömning

Suterrängvilla från 1966. Överlag i en äldre standard sannolikt från byggår. Renoverings- och underhållsbehov föreligger.

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	Mellerud Åsen 1:146
	Värdetidpunkt	Oktober 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 350 000– 400 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 2 823 – 3 225 kr/m ²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Mellerud Åsen 1:146 vid värdetidpunkten till:

375 000 SEK

Trehundrasjuttiofemtusen svenska kronor

Göteborg 2025-11-07



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 ☐



MELLERUD ÅSEN 1:146

Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-13 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6e-52a0-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

61, MELLERUD

Övriga noteringar:

Socken: Skållerud

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-SKÅLLERUD ÅSEN 1:146

Omregistreringsdatum:

1991-05-15

Akt:

1580-450

URSPRUNG ☐

MELLERUD ÅSEN 1:110

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140739454

Distrikt:

110026,Skållerud

ADRESS



Adress:

Viravägen 6

Postnr:

464 40

Postort:

Åsensbruk

Kommundel:

Åsensbruk

AREAL ☐



Totalareal:

610 kvm

0,06 ha

Varav land:

610 kvm

0,06 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6521535,96

E:

350688,41

X:(RT90)

6525594

Y:

1304122

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1964-04-09

Akt:

15-SKÅ-707

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-10-28

Senaste ändring för fastigheten:

2025-06-09

Inskrivningskontor

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I66/2071, I97/6560, I66/158, C92/383, Ö01/2117, L66/54

LAGFART



Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

D-2025-00022128:1 Beviljad

2025-01-21, Andel: 1/1

Fång:

Fångeskod:

Akt:

Köpeskilling:

Köp 2025-01-14 Andel: 1/1

11

D-2025-00022128:1 Beviljad

400 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 3 st, Summa: 86 600

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 62 700	Belopp:	SEK 17 900	Belopp:	SEK 6 000
Akt:	66/156 Beviljad	Akt:	66/157 Beviljad	Akt:	75/3088 Beviljad
Inskrivningsdag:	1966-01-19	Inskrivningsdag:	1966-01-19	Inskrivningsdag:	1975-05-07

ANTECKNINGAR ☐



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-06-05	Utmätning 2025-06-03, 225 818 SEK, beslutsnummer: 12253610567	D-2025-00198942:1 Beviljad	
Anteckning	2025-06-05	Utmätning 2025-06-03, 225 818 SEK, beslutsnummer: 12253610237	D-2025-00198947:1 Beviljad	

TIDIGARE ÄGARE



Namn på lagfart: Personnummer: Adress: Akt: Inskrivningsdag:	66/54 Beviljad	Personnummer: Adress: Akt: Inskrivningsdag:	14/1909 Beviljad 2014-01-21
Fång: Akt: Överläten andel:	Köp 1965-12-02 Andel: 1/1 66/54 Beviljad 1/1	Akt: Överläten andel:	14/1909 Beviljad 1/2
Personnummer: Adress: Akt: Inskrivningsdag:	14/1908 Beviljad 2014-01-21		
Akt: Fångeskod: Akt: Överläten andel:	14/1908 Beviljad 60 D-2020-00331426:1 Beviljad 1/1		

AVTALS RÄTTIGHETER ☐



Inga avtals rättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Planer			
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring
ÅSENSBRUKS SAMHÄLLE (Byggnadsplan)		15-STY-1620	
Berörd kommun		Mellerud	
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1961-05-26
Anmärkning Markreglering:		GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ☐



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220			
Beslutsår ☐		2024	
Taxeringsid:		244980-6	
Taxeringsvärde kr:		563 000	
Tax.enhet avser:			
MELLERUD ÅSEN 1:146			
Taxerade ägare			
Andel:		1/1	
Värderingsenheter			
Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	453363062024	Skatteverkets id:	453373062024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	105 000	Tax.värde kr:	458 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	105 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	458 000
Riktvärdeområde:	1461003	Riktvärdeområde:	1461003
Areal i kvm:	610	Boyta i kvm:	124
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	46
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	133
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	29
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1966
		Värdeår:	1966
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenh.	453363062024 (Skatteverkets id)