

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
SVENLJUNGA BULLSÄNG 2:11**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2787-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten SVENLJUNGA BULLSÄNG 2:11 som består av ett småhus med tillhörande komplementbyggnader.
SYFTE	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid exekutiv försäljning.</p>
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	mars 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2026-03-12 av Niklas Karlsson. Personal från Kronofogdemyndigheten närvarade också under inspektionen.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>

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 (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget cirka 12 kilometer söder om Svenljunga. Området utgörs främst av landsbygd utan utbyggd kollektivtrafik. Större trafikled, länsväg 154 passerar i närområdet.

Närområdet består i huvudsak av villor och lantbruk området bedöms ligga lantligt. Närmaste affär/service återfinns i Svenljunga.

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).

SVENLJUNGA BULLSÄNG 2:11

Adress	Bullsäng Sörentorp 1 512 94 Svenljunga
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	2 040 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
<i>Typkod</i>	220, Småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	229 000 SEK
<i>Mark</i>	120 000 SEK
<i>Totalt</i>	349 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1929
Övrigt	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Sommarvatten Avlopp saknas Enligt taxerade uppgifter Vid kontroll med kommunen finns inga uppgifter om att något nytt avlopp skulle ha installerats
<i>Servitut, samfällighet, GA etc</i>	Fastigheten har till förmån 2 stycken servitut (officialservitut)
<i>Pantbrev</i>	2 styck om totalt 320 000 SEK

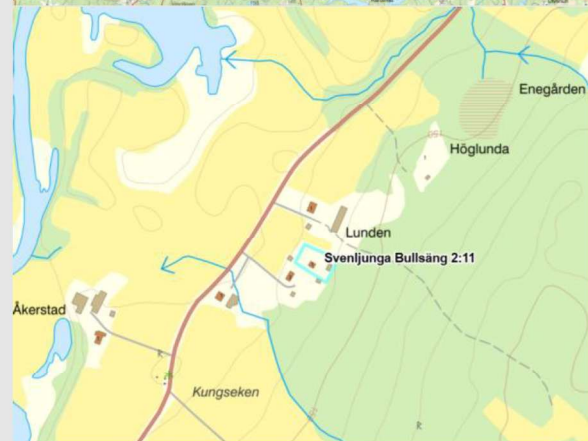
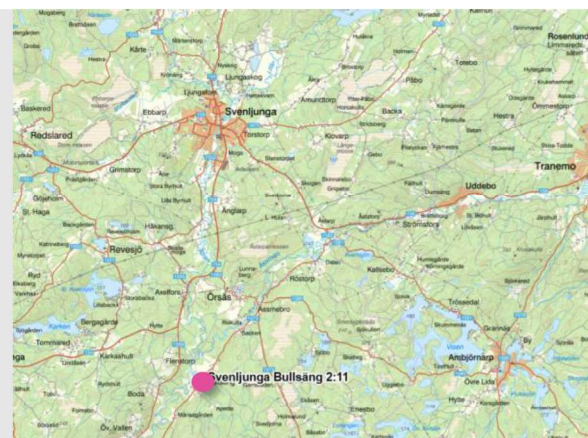
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 040 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen trädgårdstomt.

Planföresättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

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

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

Köksinredning och vitvaror saknas.

Beskrivning:

Väggarna saknar ytskikt

Golvet består av trä

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	Eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

Toalett

Tvättställ

Beskrivning:

Väggarna tapet

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	1900
Byggnadstyp	Villa
Boyta	80 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	50 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Torpargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	Enkelglas
Yttertak	Tegelpannor
Uppvärmningssystem	Saknas Köksvedspis finns – funktion okänd
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Uppgift saknas
Försäkring	Uppgift saknas
Övrigt	Ovanvåning ej inspekterad på grund av skicket
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Byggnad i mycket dåligt skick. Takläckage förekommer. Ovanvåning ej inspekterad på grund av skicket - delar av bjälklaget har rasat. Rivningsmoget skick.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

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

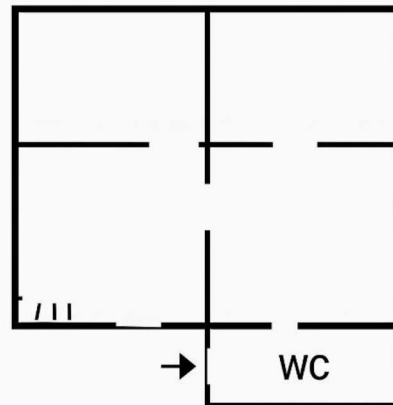
Beskrivning:

Ovanvåning ej inspekterad på grund av bristande skick.

Skick och lågt
Standard
Underhållsstatus eftersatt

Kompletterande byggnader:

Enklare uthusbyggnad/förråd i träkonstruktion, plåttak, grusat golv.



Enkel planritning på entréplan. Ej skalenlig.
Avvikelser kan förekomma

Bedömning

Äldre 1,5-plansvilla i mycket eftersatt och rivningsmoget skick. Lantligt belägen tomt utan avlopp.

För att identifiera relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomtmark i liknande lägen inom närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha ett avsevärt sämre skick än majoriteten av jämförelseobjekten och då bostadsbyggnaden är att betrakta som rivningsfärdig bedöms det mest sannolika värdet utgöras av tomtmark.

Efterfrågan på objektet bedöms som relativt låg med hänsyn till både läge och byggnadens skick. Det bedömda värdet motsvarar i huvudsak tomtmarksvärdet med avdrag för rivningskostnader.

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	SVENLJUNGA BULLSÄNG 2:11
	Värdetidpunkt	Mars 2026
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 25 000– 75 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet SVENLJUNGA BULLSÄNG 2:11 vid värdetidpunkten till:

50 000 SEK

Femtiotusen svenska kronor

Göteborg 2026-03-25



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Niklas Karlsson

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

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ

SVENLJUNGA BULLSÄNG 2:11

Aktualitet fastighetsregistret:

2013-03-27 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6d-4c83-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

65, SVENLJUNGA

Övriga noteringar:

Socken: Örsås

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-ÖRSÅS BULLSÄNG LUNDEN 2:11

Omregistreringsdatum:

1990-06-06

Akt:

1584-420

URSPRUNG ⓘ

SVENLJUNGA BULLSÄNG 2:9

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140672318

Distrikt:

107020,Örsås

ADRESS

Adress:

Bullsäng Sörentorp 1

Postnr:

512 94

Postort:

Svenljunga

Kommundel:

Örsås

AREAL ⓘ

Totalareal:

2 040 kvm

0,20 ha

Varav land:

2 040 kvm

0,20 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6364794,4

E:

386277,01

X:(RT90)

6368346

Y:

1337854

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1937-03-06

Akt:

15-ÖRÅ-127

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-18

Inskrivningskontor

Senaste ändring för fastigheten:

2025-11-25

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L87/1225, L87/1226, I37/511, I49/1290, I95/7214, I87/5333, I95/7215, I95/7217, Ö97/3520, L95/7212

LAGFART

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 04/26111 Beviljad

Inskrivningsdag: 2004-08-19, Andel: 1/1

Fång: Köp 2004-08-13 Andel: 1/1

Akt: 04/26111 Beviljad

Köpeskilling: 250 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 2 st, Summa: 320 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 175 000

Akt: 95/7216 Beviljad

Inskrivningsdag: 1995-06-14

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 145 000

Akt: 11/1892 Beviljad

Inskrivningsdag: 2011-01-21

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-11-24	Utmätning 2025-10-24, 177 051 SEK jämte ränta och kostnader, målnummer T3617-25	D-2025-00431856:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 87/1226 Beviljad

Inskrivningsdag: [REDACTED]

Fång: Köp 1987-03-27 Andel: 1/2

Akt: 87/1226 Beviljad

Överlåten andel: 1/2

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 95/7212 Beviljad

Inskrivningsdag: 1995-06-14

Fång: Köp 1995-05-24 Andel: 1/1

Akt: 95/7212 Beviljad

Köpeskilling: 205 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/1

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 87/1225 Beviljad

Inskrivningsdag: [REDACTED]

Fång: Köp 1987-03-27 Andel: 1/2

Akt: 87/1225 Beviljad

Överlåten andel: 1/2

AVTALSÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ

Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	15-ÖRÅ-127.1
Officialservitut	15-ÖRÅ-127.2

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Inga markregleringar hittades.

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:	397428-1
Taxeringsvärde kr:	349 000
Tax.enhet avser:	SVENLJUNGA BULLSÄNG 2:11

Taxerade ägare

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

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	283853112024	Skatteverkets id:	1037493112024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	120 000	Tax.värde kr:	229 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	120 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	229 000
Riktvärdeområde:	1465008	Riktvärdeområde:	1465008
Areal i kvm:	2 040	Boyta i kvm:	80
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	50
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	90
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	15
Vatten:	Sommarvatten.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Saknas.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1900
		Värdeår:	1929
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenheter:	283853112024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-02-19 10:22:24
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader