croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
SVENLJUNGA FRÖLUNDA 1:33



Uppdragsgivarens diarienummer: F-237-26-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten SVENLJUNGA FRÖLUNDA 1:33 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 2026-05-19 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
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartor

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.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Östra Frölunda i Svenljunga kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser via Västtrafik med hållplats i Östra Frölunda. Större trafikled finns på cirka 1–2 kilometers avstånd i form av riksväg 26.

Närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse, jordbruksfastigheter och skogsmark och området bedöms ligga i ett lugnt, lantligt läge utanför större tätort. Närmaste affärscentrum återfinns i Svenljunga centrum, cirka 15 kilometer från fastigheten.

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).

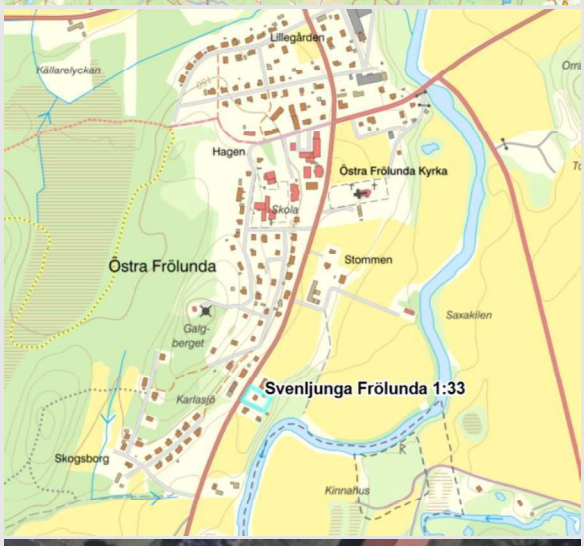
SVENLJUNGA FRÖLUNDA 1:33	
Adress	Falkenbergsvägen 23 512 63 Östra Frölunda
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	2 066 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	444 000 SEK
Mark	128 000 SEK
Totalt	572 000 SEK
Värdeår	1949
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
Servitut, samfällighet, GA etc	Fastigheten belastas av en ledningsrätt.
Pantbrev	6 styck om totalt: 1 020 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 066 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen trädgårdstomt.

Tomtbeskrivning:
Tomten är en mellantomt







Planförutsättningar

Fastigheten berörs av en äldre byggnadsplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.

Byggnadsbeskrivning

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

Kök
Förekommande ytskikt och utrustning
☒ Elspis

Beskrivning:
Väggarna består av bröstpanel och tapet
Golvet består av parkett (delvis utriven)
Arbetsytor består av rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum
Förekommande ytskikt och utrustning
☒Toalett
☒Duschplats
☒Tvättställ

Beskrivning:
Väggarna har våtrumstapet
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	äldre

Info om bostaden

Byggår	*1949*
Byggnadstyp	*Villa*
Boyta	*130 m² (taxerade uppgifter)*
Biyta	*72 m² (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*
Yttertak	*Betongpannor*
Uppvärmningssystem	*Värmepump (luft/luft)* *Vattenburna radiatorer, värmekälla saknas*
Ventilationssystem	*Troligen självdrag*
Fiber	*Uppgift saknas*
Försäkring	*Uppgift saknas*
Övrigt	
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Tecken på fuktskador och mögelpåväxt. Skador på radiatorer finns. Byggnaden har troligen stått obebodd och ouppvärmd med risk för skador som följd.

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

☒Toalett

☒Tvättställ

Beskrivning:

Väggarna har vävtapet

Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	äldre

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

Utrymme för tvättstuga finns i källaren.

Tvättmaskin saknas.

Beskrivning:

Väggarna är målade

Golvet består av betong

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

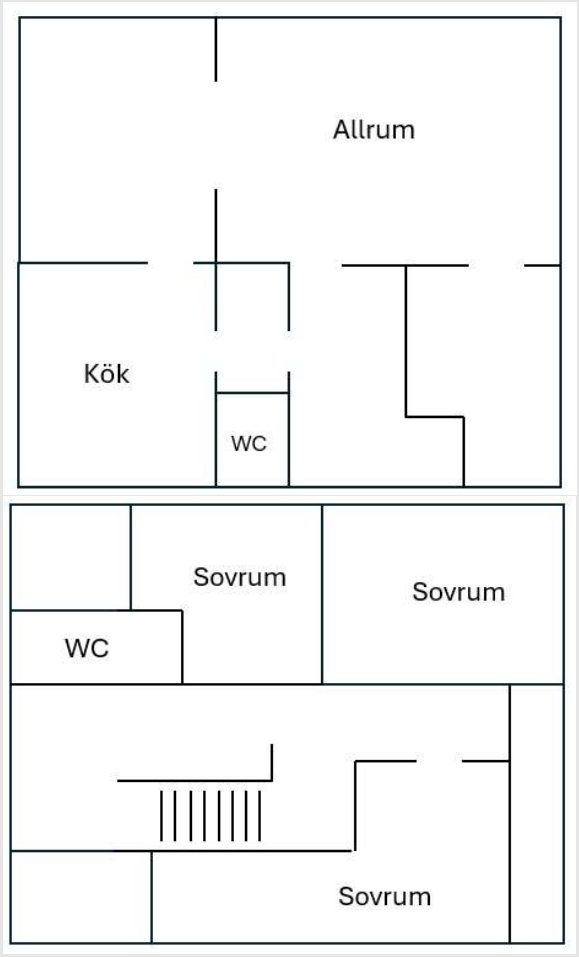
Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Trä	☒ Bröstpanel

Beskrivning:

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt



Enkla planskisser. Ej mått- och skalenliga.
Avvikelser kan förekomma.

Kompletterande byggnader:

Oisolerat dubbelgarage i träkonstruktion med tak av plåt, gjutet golv. El indraget.

Bedömning

Äldre 1,5 plansvilla med källare och garage. Eftersatt skick med stort renoveringsbehov.

För att finna relevanta jämförelseobjektet har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha ett väsentligt 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	SVENLJUNGA FRÖLUNDA 1:33
	Värdetidpunkt	Maj 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 500 000 – 700 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet SVENLJUNGA FRÖLUNDA 1:33 vid värdetidpunkten till:

600 000 SEK

Sexhundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-05-20



Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA



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

SVENLJUNGA FRÖLUNDA 1:33

Aktualitet fastighetsregistret: 2015-01-16 00:00:00

Objektidentitet: 909a6a6d-4e52-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 65, SVENLJUNGA

Övriga noteringar:

Socken: Östra Frölunda

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
P-ÖSTRA FRÖLUNDA FRÖLUNDA STOMMEN 1:33	1990-06-06	1584-420

URSPRUNG

SVENLJUNGA FRÖLUNDA 1:8

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr): 140672781

Distrikt: 107011,Östra Frölunda

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Falkenbergsvägen 23	512 63	Östra Frölunda	

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
2 066 kvm	2 066 kvm	0 kvm
0,21 ha	0,21 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6356580,33	381371,93	6360186	1332849

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1948-12-23	15-ÖSL-154	Ledningsrättsåtgärd	2015-01-16	1465-656

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-04-27

Senaste ändring för fastigheten: 2025-12-19

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning | Kontor: Uddevalla | 761 80 NORRTÄLJE | Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I84/7678, I84/7679, I84/7680, I84/7682, Ö97/1786, L76/2795, L76/2796, L06/22088, L06/22089

LAGFART

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: D-2025-00052835:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2025-02-14, Andel: 1/1

Fång: Köp 2024-10-24 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2025-00052835:1 Beviljad
Köpeskilling: 1 700 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 6 st, Summa: 1 020 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 2	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 3
Belopp:	**SEK 20 000**	**Belopp:**	**SEK 16 000**	**Belopp:**	**SEK 119 000**
Akt:	50/19 Beviljad	**Akt:**	50/20 Beviljad	**Akt:**	76/8547 Beviljad
Inskrivningsdag:	1950-01-04	**Inskrivningsdag:**	1950-01-04	**Inskrivningsdag:**	1976-08-04
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 5	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 6
Belopp:	**SEK 15 000**	**Belopp:**	**SEK 200 000**	**Belopp:**	**SEK 650 000**
Akt:	84/7681 Beviljad	**Akt:**	07/15061 Beviljad	**Akt:**	D-2024-00132392:2 Beviljad
Inskrivningsdag:	1984-07-04	**Inskrivningsdag:**	2007-05-08	**Inskrivningsdag:**	2024-04-29

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-12-18	Utmätning 2025-12-18, 445 000 SEK, jämte ränta och kostnader, beslutsnummer T 3808-25	D-2025-00469888:1	Beviljad
Anteckning	2025-12-18	Utmätning 2025-12-18, 500 000 SEK, jämte ränta och kostnader, beslutsnummer T 4699-25	D-2025-00469889:1	Beviljad
Anteckning	2025-12-18	Utmätning 2025-12-18, 500 000 SEK, jämte ränta och kostnader, beslutsnummer T 4698-25	D-2025-00469890:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

[redacted]

Namn på lagfart: [redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 76/2795 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1976-06-22 Andel: 1/2
Akt: 76/2795 Beviljad
Överlåten andel: 1/2

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 06/22088 Beviljad
Inskrivningsdag: 2006-07-05

Fång: Köp 2006-07-03 Andel: 1/2
Akt: 06/22088 Beviljad
Köpeskilling: 660 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 06/22089 Beviljad
Inskrivningsdag: 2006-07-05

Fång: Köp 2006-07-03 Andel: 1/2
Akt: 06/22089 Beviljad
Köpeskilling: 660 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 10/24678 Beviljad
Inskrivningsdag: 2010-08-26

Fång: Bodelning 2010-08-25 Andel: 1/1
Akt: 10/24678 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: D-2024-00132392:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2024-04-29

Fång: Köp 2024-04-05 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2024-00132392:1 Beviljad
Köpeskilling: 1 200 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

[redacted]
Namn på lagfart: [redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 76/2796 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1976-06-22 Andel: 1/2
Akt: 76/2796 Beviljad
Överlåten andel: 1/2

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: D-2022-00343817:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2022-08-22

Fång: Köp 2022-08-10 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2022-00343817:1 Beviljad
Köpeskilling: 480 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt	1465-656.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ÖSTRA FRÖLUNDA (Byggnadsplan)	15-STY-1063	2024-02-22	Svenljunga

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1956-02-04

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ**:** 2024
Taxeringsid: 390200-1
Taxeringsvärde kr: 572 000
Tax.enhet avser:
SVENLJUNGA FRÖLUNDA 1:33

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Tomtmark:	128 000 SEK
Bostadsbyggnad:	444 000 SEK

Taxerade ägare

[redacted]

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	79183112024	**Skatteverkets id:**	79193112024
Värderingsenhetsnummer:	1	**Värderingsenhetsnummer:**	1
Tax.värde kr:	128 000	**Tax.värde kr:**	444 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	128 000	**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):**	444 000
Riktvärdeområde:	1465007	**Riktvärdeområde:**	1465007
Areal i kvm:	2 066	**Boyta i kvm:**	130
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	**Biyta i kvm:**	72
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	**Tot. värdegr. yta i kvm:**	144
		Summa standardpoäng:	32
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	**Typ av bebyggelse:**	Friliggande småhus.
Vatten:	Kommunalt.	**Fastighetsrättsliga förh.:**	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Kommunalt.	**Nybyggnadsår:**	1949
		Värdeår:	1949
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhet:	79183112024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-04-28 08:10:07
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader