croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
SVENLJUNGA GÄLARED 2:156



Uppdragsgivarens diarienummer: F-26-26-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten SVENLJUNGA GÄLARED 2:156 som består av ett småhus med tillhörande komplementbyggnader.
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	mars 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-03-26 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
- 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 i området Hillared, cirka 18 kilometer norr om Svenljunga och cirka 25 kilometer från Borås.

Allmänna kommunikationer finns i form av busstrafik. Större trafikled finns på cirka 5 kilometers avstånd i form av väg 27. Närområdet består i huvudsak av villor. Närmaste affär återfinns i Svenljunga tätort.

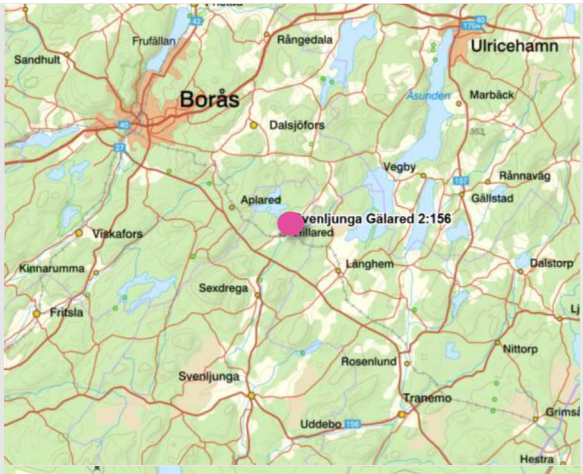
Energideklaration

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).

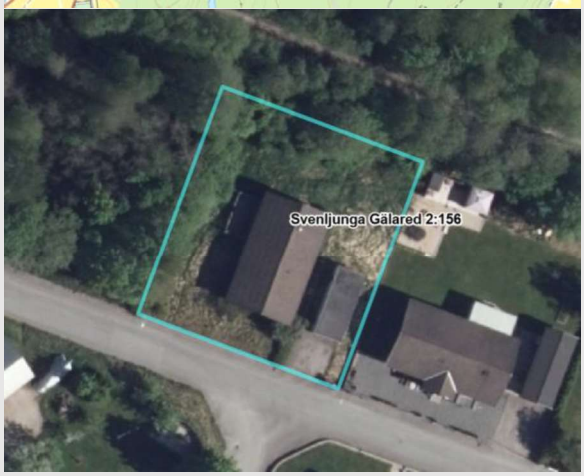
SVENLJUNGA GÄLARED 2:156	
Adress	Skördevägen 3 512 76 Hillared
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 020 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	1 082 000 SEK
Mark	289 000 SEK
Totalt	1 371 000 SEK
Värdeår	1983
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
Servitut, samfällighet, GA etc	
Pantbrev	6 styck om totalt: 735 500 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 020 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen trädgårdstomt.







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 plan. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som eftersatt.

Kök
Förekommande ytskikt och utrustning
☒Elspis
☒Kyl och Frys
☒Diskmaskin

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
☒Toalett
☒Duschplats
☒Tvättställ

Beskrivning:
Väggarna tapet
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	*1983*
Byggnadstyp	*Villa*
Boyta	*122 m² (taxerade uppgifter)*
Biyta	*0 m² (taxerade uppgifter)*

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	*Krypgrund*
Stomme	*Trä*
Bjälklag	*Trä*
Fasadmaterial	*Träpanel*
Fönster	*3-glas*
Yttertak	*Betongpannor*
Uppvärmningssystem	*Elpanna* *Vattenburna radiatorer*
Ventilationssystem	*Mekanisk, enligt teknisk beskrivning*
Fiber	*Ingen uppgift*
Försäkring	*Ja, enligt uppgift*
Övrigt	*Byggnaden har stått ouppvärmd under en period med risk för skador som följd. Det finns tecken på läckage vid rördragningar. Även fuktgenomslag i tak. Vidare utredning rekommenderas.*
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Yttre skick med eftersatt underhåll. Invändigt en äldre standard i stort sett i originalskick från byggår.

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

☒Toalett

☒Tvättställ

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

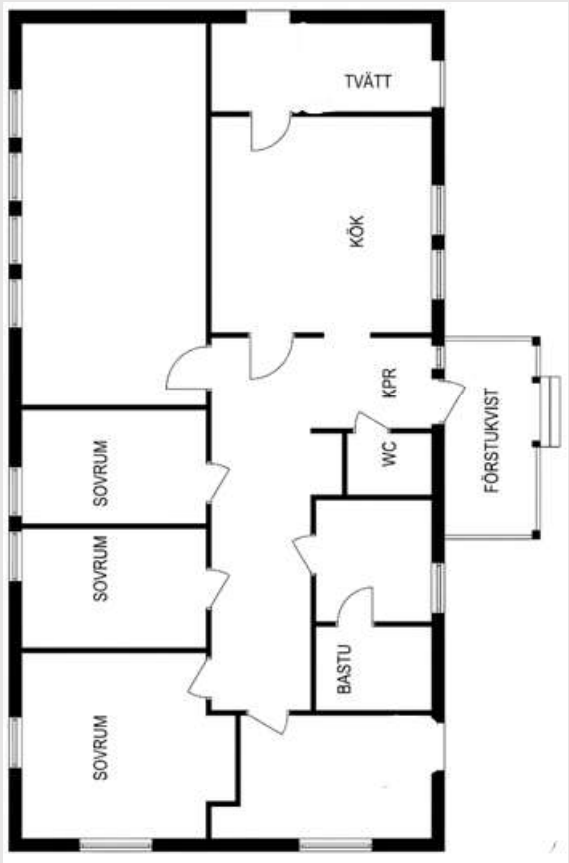
Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Trä	☒ Tapet
☒ Plastmattor	

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt



Översiktlig planskiss. Ej mått- och skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

Kompletterande byggnader:
Friliggande garage med förråd. Uppförd i träkonstruktion med platt tak (troligen papp), gjuten platta. El finns indraget. Underhållsbehov föreligger.

Bedömning

Enplansvilla med friliggande garage från 80-talet. Bra planlösning med ett äldre skick, huvudsakligen original från byggår. Renoveringsbehov föreligger. Byggnaden har stått ouppvärmd under en tid med risk för skador som följd.

För att finna relevanta jämförelseobjektet 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	SVENLJUNGA GÄLARED 2:156
	Värdetidpunkt	Mars 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 650 000– 750 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet SVENLJUNGA GÄLARED 2:156 vid värdetidpunkten till:

700 000 SEK

Sjuhundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-04-02

Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

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 GÄLARED 2:156

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet: 909a6a6d-512d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 65, SVENLJUNGA

Övriga noteringar:

Socken: Hillared

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
P-HILLARED GÄLARED 2:156	1990-06-06	1584-420

URSPRUNG

SVENLJUNGA GÄLARED 2:56

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
140673512	107050,Hillared

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Skördevägen 3	512 76	Hillared	Hillared

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
1 020 kvm	1 020 kvm	0 kvm
0,10 ha	0,10 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6389698,82	390213,11	6393216	1342088

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1981-03-20	15-HIL-328

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-03-26

Senaste ändring för fastigheten: 2026-01-14

Inskrivningskontor

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

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

A91/9176, A92/1027, L83/1584, L91/4068, L83/1585, A91/6979, A93/4352, A92/4196, A93/4353, A92/4197, A93/4354, A92/11419, A93/4355, A92/15220, A93/4356, I83/4808, I93/7279, I96/21585, I96/21586, Ö97/4380, I84/2909, I98/7870, I00/3884

LAGFART

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress:
Akt: 93/4267 Beviljad
Inskrivningsdag: 1993-03-31, Andel: 1/1

Fång: Exekutiv försäljning 1993-03-30 Andel: 1/1
Akt: 93/4267 Beviljad
Köpeskilling: 300 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 6 st, Summa: 735 500

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 2	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 3
Belopp:	**SEK 327 600**	**Belopp:**	**SEK 116 900**	**Belopp:**	**SEK 30 000**
Akt:	83/4805 Beviljad	**Akt:**	83/4806 Beviljad	**Akt:**	83/4807 Beviljad
Inskrivningsdag:	1983-05-11	**Inskrivningsdag:**	1983-05-11	**Inskrivningsdag:**	1983-05-11
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 5	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 6
Belopp:	**SEK 16 000**	**Belopp:**	**SEK 110 000**	**Belopp:**	**SEK 135 000**
Akt:	05/17450 Beviljad	**Akt:**	07/12176 Beviljad	**Akt:**	10/4560 Beviljad
Inskrivningsdag:	2005-05-31	**Inskrivningsdag:**	2007-04-13	**Inskrivningsdag:**	2010-02-18

ANTECKNINGAR

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-09-02	Konkurs	D-2025-00309294:1	Beviljad
Anteckning	2026-01-14	Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	D-2026-00013484:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 83/1585 Beviljad
Inskrivningsdag:
Anmärkning:
Rättat Akt: 91/4068 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1982-08-23 Andel: 1/2
Akt: 83/1585 Beviljad
Överlåten andel: 1/2

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress:
Akt: 83/1584 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1982-08-23 Andel: 1/2
Akt: 83/1584 Beviljad
Överlåten andel: 1/2

AVTALSRÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
GÄLARED 2:56 M FL (Byggnadsplan)	15-STY-3500	2015-01-09	Svenljunga

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1979-01-22

MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ**:** 2024
Taxeringsid: 388636-1
Taxeringsvärde kr: 1 371 000
Tax.enhet avser:
SVENLJUNGA GÄLARED 2:156

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Tomtmark:	289 000 SEK
Bostadsbyggnad:	1 082 000 SEK

Taxerade ägare

[redacted]
[redacted]
Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	31723112024	**Skatteverkets id:**	31733112024
Värderingsenhetsnummer:	1	**Värderingsenhetsnummer:**	1
Tax.värde kr:	289 000	**Tax.värde kr:**	1 082 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	289 000	**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):**	1 082 000
Riktvärdeområde:	1465002	**Riktvärdeområde:**	1465002
Areal i kvm:	1 020	**Boyta i kvm:**	122
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	**Tot. värdegr. yta i kvm:**	122
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	**Summa standardpoäng:**	29
		Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	**Fastighetsrättsliga förh.:**	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Vatten:	Kommunalt.		
Avlopp:	Kommunalt.	**Nybyggnadsår:**	1983
		Värdeår:	1983
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhet:	31723112024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-03-30 07:48:01
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader