

**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.

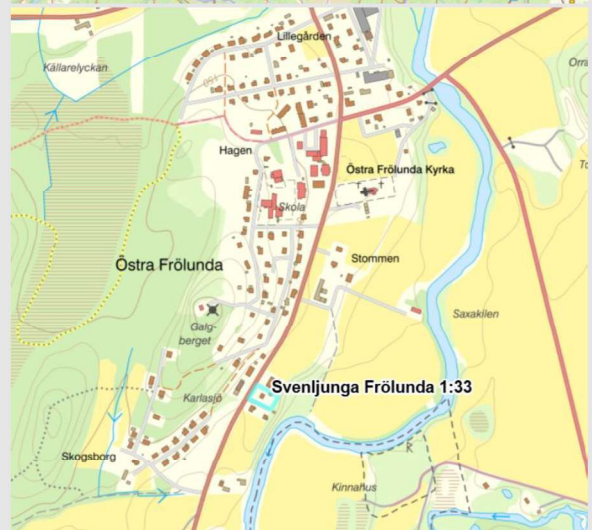
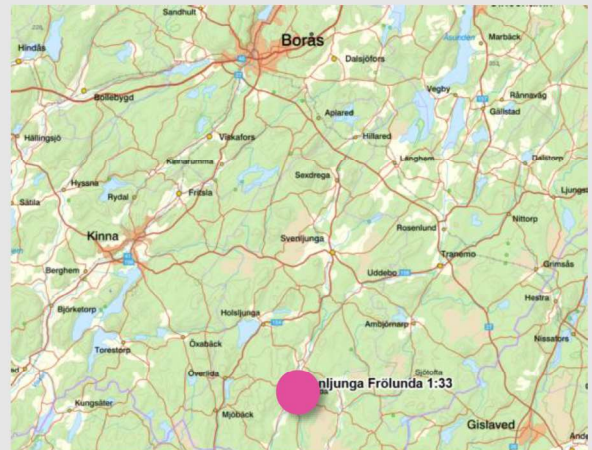
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt

Planföresättningar

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 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	72 m ² (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 uppvärmd 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

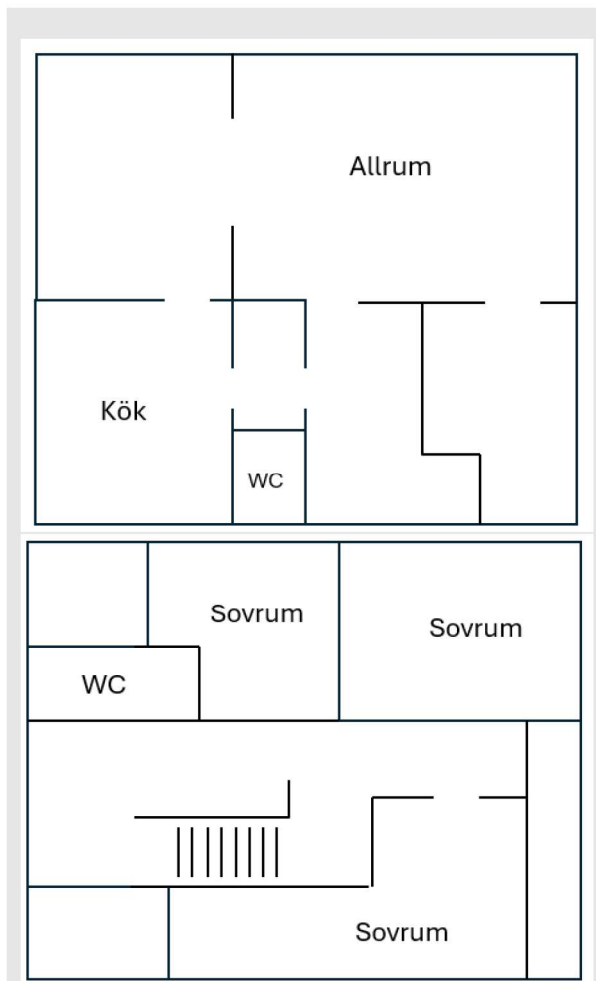
Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Trä	☒ Bröstpanel

Beskrivning:

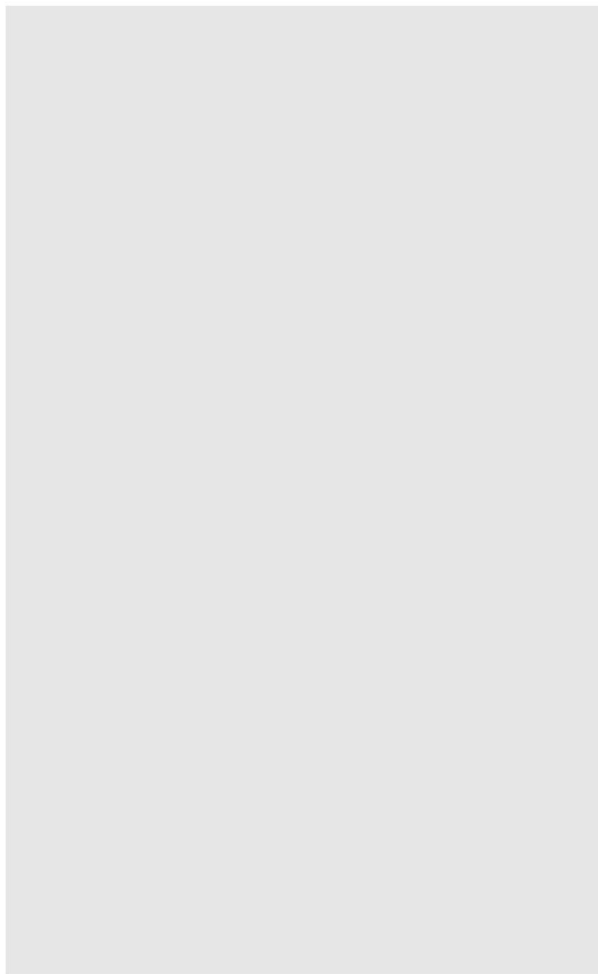
Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt



Enkla planskisser. Ej mått- och skalenliga.
Avvikelse 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 jämförelseobjekt 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 förvärs- 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**




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:

P-ÖSTRA FRÖLUNDA FRÖLUNDA STOMMEN
1:33

Omregistreringsdatum:

1990-06-06

Akt:

1584-420

URSPRUNG ⓘ

SVENLJUNGA FRÖLUNDA 1:8

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140672781

Distrikt:

107011,Östra Frölunda

ADRESS



Adress:

Falkenbergsvägen 23

Postnr:

512 63

Postort:

Östra Frölunda

Kommundel:

AREAL ⓘ



Totalareal:

2 066 kvm

0,21 ha

Varav land:

2 066 kvm

0,21 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6356580,33

E:

381371,93

X:(RT90)

6360186

Y:

1332849

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1948-12-23

Akt:

15-ÖSL-154

Fastighetsrättsliga:

Ledningsrättsåtgärd

Datum:

2015-01-16

Akt:

1465-656

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-04-27

Inskrivningskontor

Senaste ändring för fastigheten:

2025-12-19

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

184/7678, 184/7679, 184/7680, 184/7682, Ö97/1786, L76/2795, L76/2796, L06/22088, L06/22089

LAGFART



Personnummer:

Adress:

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



Namn på lagfart:		Personnummer:	
Personnummer:		Adress:	
Adress:		Akt:	06/22088 Beviljad
Akt:	76/2795 Beviljad	Inskrivningsdag:	2006-07-05
Inskrivningsdag:		Fång:	Köp 2006-07-03 Andel: 1/2
Fång:	Köp 1976 06 22 Andel: 1/2	Akt:	06/22088 Beviljad
Akt:	76/2795 Beviljad	Köpeskilling:	660 000 SEK
Överlåten andel:	1/2	Avser hela fastigheten	
		Överlåten andel:	1/2

Personnummer:
Adress:
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

Personnummer:
Adress:
Akt: 10/24678 Beviljad
Inskrivningsdag: 2010-08-26
Fång: Bodelning 2010-08-25 Andel: 1/1
Akt: 10/24678 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

Personnummer:
Adress:
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

Namn på lagfart:
Personnummer:
Adress:
Akt: 76/2796 Beviljad
Inskrivningsdag:
Fång: Köp 1976-06-22 Andel: 1/2
Akt: 76/2796 Beviljad
Överlåten andel: 1/2

Personnummer:
Adress:
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

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



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		Berörd kommun
ÖSTRA FRÖLUNDA (Byggnadsplan)	15-STY-1063		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

Andel:

1/1

Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id:

79183112024

Värderingsenhetsnummer:

1

Tax.värde kr:

128 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):

128 000

Riktvärdeområde:

1465007

Areal i kvm:

2 066

Typ av bebyggelse:

Friliggande småhus.

Fastighetsrättsliga förh.:

Utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Belägenhet:

Inte strand eller strandnära.

Vatten:

Kommunalt.

Avlopp:

Kommunalt.

Småhusbyggnad

Skatteverkets id:

79193112024

Värderingsenhetsnummer:

1

Tax.värde kr:

444 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):

444 000

Riktvärdeområde:

1465007

Boyta i kvm:

130

Biyta i kvm:

72

Tot. värdegr. yta i kvm:

144

Summa standardpoäng:

32

Typ av bebyggelse:

Friliggande småhus.

Fastighetsrättsliga förh.:

Utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Nybyggnadsår:

1949

Värdeår:

1949

Under byggnad:

Nej

Placerad på värdeenhet:

79183112024 (Skatteverkets id)