

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Svenljunga Bosgården 1:169



Uppdragsgivarens diarienummer: F-931-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Svenljunga Bosgården 1:169 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 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-05-26 av Niklas Karlsson. Fastighetsägare och 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

- 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 Mjöback inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 800 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 1 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga inom tätort. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
G	G	G	Ca 25 km

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 Bosgården 1:169

Kommun	Svenljunga
Adress	Marsvägen 5, 512 65 Mjöback
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	900 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet
<i>Byggnad</i>	907 000 SEK
<i>Mark</i>	131 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1980

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	-
<i>Pantbrev</i>	6 st om totalt 700 000 SEK

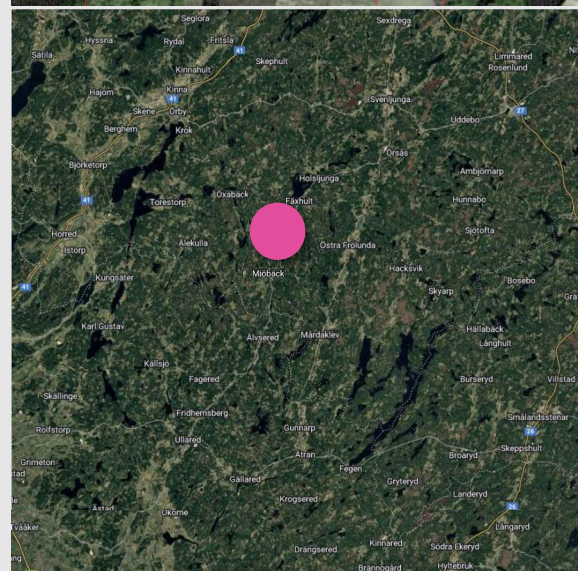
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 900 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor/trädgård.

Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, antagen 1978. Planbestämmelser anger bostadsändamål och får endast bebyggas som fristående hus. Endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppförs. Huvudbyggnad jämte uthus eller annan gårdsbyggnad får ej uppta större sammanlagd byggnadsyta än 220 kvadratmeter. Uthus eller gårdsbyggnad får ej uppta större yta än 40 kvadratmeter. Huvudbyggnad får ej uppföras till större höjd än 4,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad ej till större höjd än 3,0 meter.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1 plan i suterräng. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt men med visst eftersatt underhåll.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Induktionshäll
- ☒ Inbyggd ugn
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har strukturtapet
Golvet består av laminat
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	äldre/normalt

Info om bostaden

Byggår	1980
Byggnadstyp	Villa
Boyta	140 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	24 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare/suterräng
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Tegel och träpanel
Fönster	Isolerglas i Trä
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Värmepump (luft/vatten)
Ventilationssystem	Ingen uppgift
Fiber	Ingen uppgift
Försäkring	Okänt
Övrigt	

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin
- ☒ Diskbänk med diskho

Beskrivning:

Väggarna är målade, delar med kakel
Golv består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	äldre/normalt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

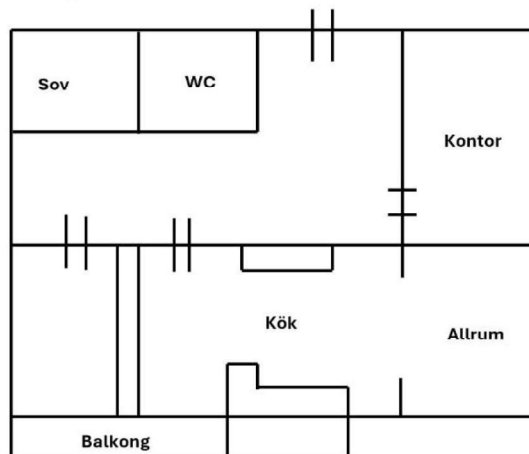
Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Strukturtapet

Beskrivning:

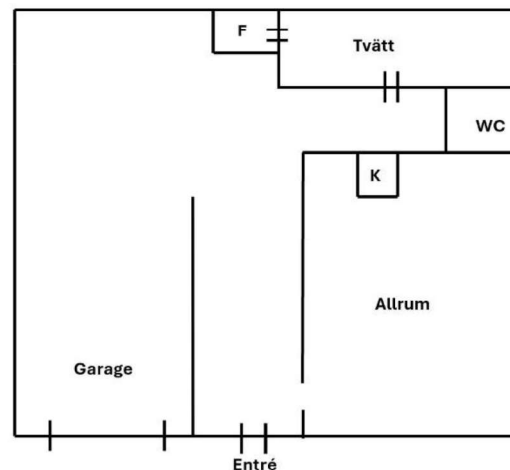
Suterrängvilla med garage i bottenplan

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	Något eftersatt

Våning 2



Bottenvåning



OBSJ. Ej skalentiga uppgifter. Avvikelse kan förekomma

Bedömning

80-talsvilla i suterräng med garage i bottenplan. Delvis i originalskick med visst eftersatt underhåll.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som ordinär med hänsyn till värderingsobjektets skick och läge.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats.

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 Bosgården 1:169
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 1 000 000– 1 200 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 7 100 – 8 600 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Svenljunga Bosgården 1:169 vid värdetidpunkten till:

1 100 000 SEK

Enmiljonetthundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-06-02



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 ⓘ



SVENLJUNGA BOSGÅRDEN 1:169

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

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

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

65, SVENLJUNGA

Övriga noteringar:

Socken: Mjöbäck

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-MJÖBÄCK BOSGÅRDEN 1:169

Omregistreringsdatum:

1990-06-06

Akt:

1584-420

URSPRUNG ⓘ

SVENLJUNGA BOSGÅRDEN 1:166

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140672103

Distrikt:

107010,Mjöbäck

ADRESS



Adress:

Marsvägen 5

Postnr:

512 65

Postort:

Mjöbäck

Kommundel:

Mjöbäck

AREAL ⓘ



Totalareal:

900 kvm

0,09 ha

Varav land:

900 kvm

0,09 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6354044,44

E:

371826,88

X:(RT90)

6357762

Y:

1323269

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1979-01-12

Akt:

15-MJÖ-404

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-04-28

Senaste ändring för fastigheten:

2025-04-07

Inskrivningskontor

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I80/7048, I80/7049, I80/7050, I80/7047, Ö97/1786, L80/2463, L80/2464, I91/19729, Ö01/2117, I92/607, Ö02/1843

LAGFART



██████████ Personnummer: Adress:	██████████ ██████████	██████████ Personnummer: Adress:	██████████ ██████████
Akt: Inskrivningsdag:	D-2014-00436769:1 Beviljad 2014-10-24, Andel: 1/2	Akt: Inskrivningsdag:	D-2014-00436769:2 Beviljad 2014-10-24, Andel: 1/2
Fång: Fångeskod: Akt: Köpeskilling:	Köp 2014-10-13 Andel: 1/2 11 D-2014-00436769:1 Beviljad 880 000 SEK Avser hela fastigheten	Fång: Fångeskod: Akt: Köpeskilling:	Köp 2014-10-13 Andel: 1/2 11 D-2014-00436769:2 Beviljad 880 000 SEK Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 6 st, Summa: 700 000

Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 1 SEK 249 900 80/7043 Beviljad 1980-07-09	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 2 SEK 89 200 80/7044 Beviljad 1980-07-09	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag: Innehav:	Företrädesordning 3 SEK 50 000 80/7045 Beviljad 1980-07-09 92/608 Beviljad GÖTABANKEN BOX 164 511 22 KINNA
Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag: Innehav:	Företrädesordning 4 SEK 50 000 80/7046 Beviljad 1980-07-09 92/609 Beviljad GÖTABANKEN BOX 164 511 22 KINNA	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag: Innehav:	Företrädesordning 5 SEK 60 900 89/8427 Beviljad 1989-07-05 92/610 Beviljad GÖTABANKEN BOX 164 511 22 KINNA	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 6 SEK 200 000 91/19728 Beviljad 1991-11-01

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-04-04	Utmätning 2025-04-01, 688 623 SEK jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 1225999877	D-2025-00118955:1	Beviljad
Anteckning	2025-04-04	Utmätning 2025-04-01, 688 623 SEK jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 1225999851	D-2025-00118951:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



[Redacted]		[Redacted]	
Personnummer:	[Redacted]	Personnummer:	[Redacted]
Adress:	[Redacted]	Adress:	[Redacted]
Akt:	80/2463 Beviljad	Akt:	80/2464 Beviljad
Inskrivningsdag:		Inskrivningsdag:	
Fång:	Köp 1980-06-03 Andel: 1/2	Fång:	Köp 1980-06-03 Andel: 1/2
Akt:	80/2463 Beviljad	Akt:	80/2464 Beviljad
Överlåten andel:	1/2	Överlåten andel:	1/2
[Redacted]			
Personnummer:	[Redacted]		
Adress:	[Redacted]		
Akt:	99/7274 Beviljad		
Inskrivningsdag:	1999-06-04		
Fång:	Köp 1999-05-28 Andel: 1/1		
Akt:	99/7274 Beviljad		
Köpeskilling:	450 000 SEK		
	Avser hela fastigheten		
Överlåten andel:	1/1		

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer			
Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
MJÖBÄCKS SAMHÄLLE (Byggnadsplan)	15-STY-3474	2024-03-04	Svenljunga
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1978-08-23
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:

401845-1

Taxeringsvärde kr:

1 038 000

Tax.enhet avser:

SVENLJUNGA BOSGÅRDEN 1:169

Taxerade ägare

Andel:

1/2

Andel:

1/2

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	410143112024	Skatteverkets id:	410153112024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	131 000	Tax.värde kr:	907 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	131 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	907 000
Riktvärdeområde:	1465005	Riktvärdeområde:	1465005
Areal i kvm:	900	Boyta i kvm:	140
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	24
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	145
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	36
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1980
		Värdeår:	1980
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	410143112024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-04-29 15:12:21
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader