



Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
STRÖMSTAD BORÅSGÅRDEN 1:29



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2311-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten STRÖMSTAD BORÅSGÅRDEN 1:29 som består av ett småhus.
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	januari 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2026-01-14 av Niklas Karlsson. Fastighetsägare 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	<p>Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 Näsinge. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 2 kilometers avstånd. Större trafikleder finns på cirka 15 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga lantligt. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av Strömstad.

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).

STRÖMSTAD BORÅSGÅRDEN 1:29

Adress Björnestadkasen 1 452 93
 Strömstad

Upplåtelseform Äganderätt

Lagfaren ägare Privatperson

Tomtareal 2 055 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod Småhusenhet, bebyggd,
 typkod 220

Byggnad 1 728 000 SEK

Mark 336 000 SEK

Totalt 2 064 000 SEK

Värdeår 2002

Övrigt

Vatten och avlopp: Enskilt vatten
 Enskilt avlopp
 3-kammarbrunn
 med infiltrationsbädd från
 2002 enligt uppgift från
 kommunen

**Servitut, samfällighet,
 GA etc** Det finns två servitut till
 förmån för fastigheten
 (officialservitut) och ett
 servitut där fastigheten har
 last.

Pantbrev 6 st, Summa: 975 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 055 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och gröntytor/trädgård

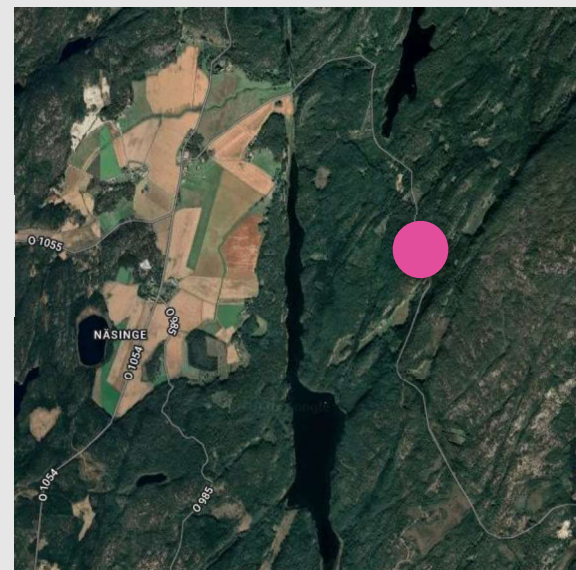
Tomtbeskrivning:

Tomten är en naturtomt

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av områdesbestämmelser (Näsinge flygplats). Se fastighetsutdrag.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

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

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- Elspis
- Kyl och Frys

Beskrivning:

Väggarna har tapet
 Golvet består av plastmatta
 Arbetsytor består av laminatskiva
 Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- Duschplats
- Kommod
- Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
 Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	2002
Byggnadstyp	Villa
Boyta	119 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	0 m ² (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	Kamin och Bergvärmepump (enligt ägare)
Ventilationssystem	Frånluft, (troligtvis)
Fiber	Finns inte
Försäkring	Finns

Övrigt

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.

Tvättstuga

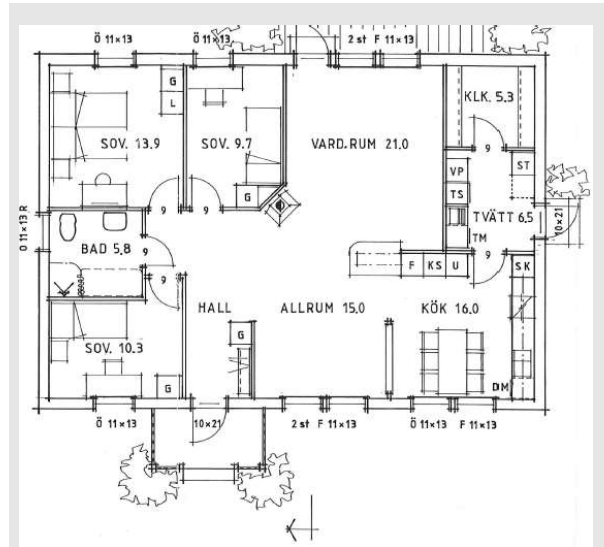
Förekommande ytskikt och utrustning

- Tvättmaskin
- Avlastningsytor

Beskrivning:

Väggarna är/har vävtapet
 Golvet består av plast.

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt



Planritning från kommunens ritningsarkiv. Avvikelser kan förekomma

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

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

Beskrivning:

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Bedömning

Villa på 1 plan med standard från nybyggnadsår 2002. Visst underhållsbehov föreligger.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt begränsad med hänsyn till värderingsobjektets läge. För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen 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 förvävs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	STRÖMSTAD BORÅSGÅRDEN 1:29
	Värdetidpunkt	Januari 2026
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 600 000– 1 900 000 kronor

cirka 13 500 – 16 000 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet STRÖMSTAD BORÅSGÅRDEN 1:29 vid värdetidpunkten till:

1 750 000 SEK

enmiljonsjuhundrafemtio tusen svenska kronor

Göteborg 2026-01-19



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



STRÖMSTAD BORÅSGÅRDEN 1:29

Aktualitet fastighetsregistret:

2003-05-22 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6f-1849-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

86, STRÖMSTAD

Övriga noteringar:

Socken: Näsinge

Lantmäterikontor

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

URSPRUNG

STRÖMSTAD BORÅSGÅRDEN 1:14

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

140814941

Distrikt:

109082,Näsinge

ADRESS



Adress:

Björnstadkasen 1

Postnr:

452 93

Postort:

Strömstad

Kommundel:

Näsinge

AREAL



Totalareal:

2 055 kvm

0,21 ha

Varav land:

2 055 kvm

0,21 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6547319,52

E:

292098,31

X:(RT90)

6552099,29

Y:

1245810,16

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning,
fastighetsreglering

Datum:

2003-05-22

Akt:

1486-309

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-01-05

Senaste ändring för fastigheten:

2025-08-29

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I02/17593, I03/43127, I02/34050, I03/43128, I89/3760, I03/43129, I89/4285, I03/43130, I90/6238, I03/43131, I94/2330, I03/43132, I97/5478, I03/43133, I97/5479, I03/43134, L97/5538, L94/2329

LAGFART**Personnummer:****Adress:**

Akt: 10/43228 Beviljad
Inskrivningsdag: 2010-12-22, Andel: 1/2

Anmärkning:

Id-nummer kompletterat Akt: 14/522 Beslut: Beviljad

Fång:

Köp 2010-12-09 Andel: 1/2

Akt: 10/43228 Beviljad**Köpeskillning:** 1 300 000 SEK

Avser hela fastigheten

Personnummer:**Adress:**

Akt: 10/43227 Beviljad
Inskrivningsdag: 2010-12-22, Andel: 1/2

Anmärkning:

Id-nummer kompletterat Akt: 14/522 Beslut: Beviljad

Fång:

Köp 2010-12-09 Andel: 1/2

Akt: 10/43227 Beviljad**Köpeskillning:** 1 300 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR **Antal inteckningar: 6 st, Summa: 975 000****Datapantbrev:** Företrädesordning 1**Belopp:** SEK 170 000**Akt:** 03/43146 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2003-12-10**Datapantbrev:** Företrädesordning 2**Belopp:** SEK 170 000**Akt:** 03/43147 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2003-12-10**Datapantbrev:** Företrädesordning 3**Belopp:** SEK 460 000**Akt:** 03/43148 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2003-12-10**Datapantbrev:** Företrädesordning 4**Belopp:** SEK 70 000**Akt:** 03/43149 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2003-12-10**Datapantbrev:** Företrädesordning 5**Belopp:** SEK 9 000**Akt:** 04/2876 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2004-01-30**Datapantbrev:** Företrädesordning 6**Belopp:** SEK 96 000**Akt:** 10/43229 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2010-12-22**ANTECKNINGAR** 

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-08-28	Utmätning 2025-08-26, 661 859 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-457627-25	D-2025-00302917:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE**Personnummer:****Adress:****Akt:** 94/2329 Beviljad**Inskrivningsdag:****Anmärkning:**

Namn Akt: 97/5538 Beslut: Beviljad

Fång:

Köp 1994-04-22 Andel: 1/1

Akt: 94/2329 Beviljad**Överlåten andel:**

1/1

AVTALSRETTIGHETER 

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER 

Det finns 3 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut 1486-309.1
Officialservitut 1486-309.2

Rättigheter där fastigheten har last

Officialservitut 1486-309.3

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR 

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
Näsinge flygplats (Områdesbestämmelser)	1486-P94	2025-10-20	Strömstad
Status: Gällande	Beslutsdatum: 2008-06-18		

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: 348697-8
Taxeringsvärde kr: 2 064 000
Tax.enhet avser:
STRÖMSTAD BORÅSGÅRDEN 1:29

Taxerade ägare

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

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

Andel: 1/2
Juridisk form: Oskiftade dödsbon

Andel: 1/2

Värderingsenheter

Småhusmark
Skatteverkets id: 3000215662024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 336 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 336 000
Riktvärdeområde: 1486010
Areal i kvm: 2 055
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet: Inte strand eller strandnära.
Vatten: Enskilt.
Avlopp: Enskilt.

Småhusbyggnad
Skatteverkets id: 3000215682024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 1 728 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 1 728 000
Riktvärdeområde: 1486010
Boyta i kvm: 119
Tot. värdegr. yta i kvm: 119
Summa standardpoäng: 32
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Nybyggnadsår: 2002
Värdeår: 2002
Under byggnad: Nej
Placerad på värdeenheter: 3000215662024 (Skatteverkets id)

