

**Beskrivning och Värdering  
avseende fastigheten  
ALINGSÅS FRISHULAN 1:22**

---



## 1 UPPDRAGSBESKRIVNING

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VÄRDERINGS-<br>OBJEKTET             | Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten ALINGSÅS FRISHULAN 1:22 som består av ett småhus med tillhörande komplementbyggnader.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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<br>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                       | november 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ALLMÄNNA VILLKOR                    | För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| INSPEKTION                          | <p>Inspektion utfördes 2025-11-03 av Niklas Karlsson. Representant för 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

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 Lo utanför Sollebrunn. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 1 kilometer. Större trafikled finns på cirka 15 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av skogsområden och området bedöms ligga lantligt. Närmaste affärscentrum återfinns i Vårgårda.

### 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).

### ALINGSÅS FRISHULAN 1:22

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adress                         | Loo Frishulan 270<br>441 75 Sollebrunn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Upplåtelseform                 | Äganderätt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Lagfaren ägare                 | Privatperson                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tomtareal                      | 2 450 kvadratmeter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Taxeringsuppgifter             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Typkod                         | 220, småhusenhet, bebyggd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Byggnad                        | 323 000 SEK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Mark                           | 551 000 SEK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Totalt                         | 874 000 SEK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Värdeår                        | 1972                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Övrigt                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vatten och avlopp:             | Enskilt vatten<br>Avlopp saknas<br>(Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas)<br><br>Enligt uppgift från representant till fastighetsägare delas avlopp med grannfastighet. Enligt kommunens handlingar finns en trekammarbrunn med infiltration (beslut 1971). Toalettavloppsvatten samlas upp i en förmultningstoalett. För mer info hänvisas till kommunen. |
| Servitut, samfällighet, GA etc |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Pantbrev                       | 3 stycken om totalt 303 000 SEK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 450 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor/trädgård

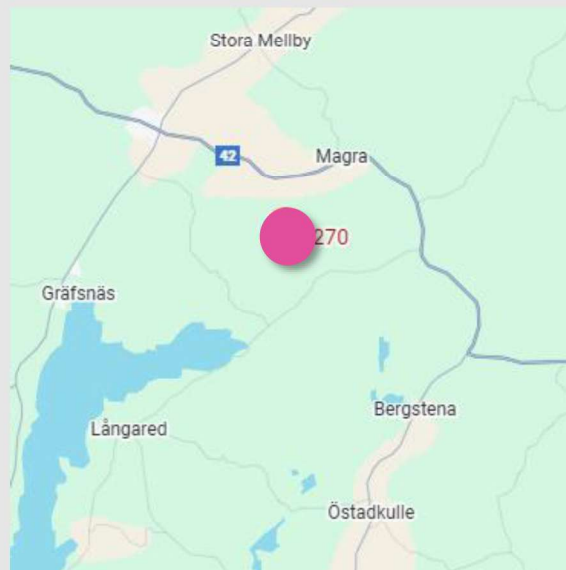
Tomtbeskrivning:

Tomten är en naturtomt

## Planföresättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



## Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en fritidshus i 1 plan  
Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som något  
eftersatt.

### Kök

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kombinerad kyl och frys

#### Beskrivning:

Väggarna har tapet  
Golv består av laminat  
Arbetsytor består av plåtbänk  
Stänkskydd utgörs av kakel

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Skick och Standard | lågt      |
| Underhållsstatus   | eftersatt |

### Badrum

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschkabin
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett
- ☒ Tvättmaskin

#### Beskrivning:

Väggarna har vårumstapet  
Golv består av plastmatta

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Skick och Standard | lågt      |
| Underhållsstatus   | eftersatt |

## Info om bostaden

|                                                        |                                        |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Byggår                                                 | 1972                                   |
| Byggnadstyp                                            | Villa                                  |
| Boyta                                                  | 48 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter) |
| Biyta                                                  | 0 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)  |
| Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare. |                                        |

## Sammanfattande teknisk beskrivning

|                    |                                                                                                                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundläggning      | Krypgrund                                                                                                                                         |
| Stomme             | Trä, troligtvis                                                                                                                                   |
| Bjälklag           | Trä, troligtvis                                                                                                                                   |
| Fasadmaterial      | Träpanel                                                                                                                                          |
| Fönster            | 2-glas                                                                                                                                            |
| Yttertak           | Tegelpannor                                                                                                                                       |
| Uppvärmningssystem | Värmepump (luft/luft),<br>Direktverkande el, Kamin                                                                                                |
| Ventilationssystem | Självdreg                                                                                                                                         |
| Fiber              | Finns inte                                                                                                                                        |
| Försäkring         | Finns                                                                                                                                             |
| Övrigt             | Vattenläcka i badrum 2024.<br>Läckan har orsakat skador<br>i golvet som letat sig ut i<br>flera rum. Golvet har rest<br>sig på flertalet ställen. |

### Övriga rum

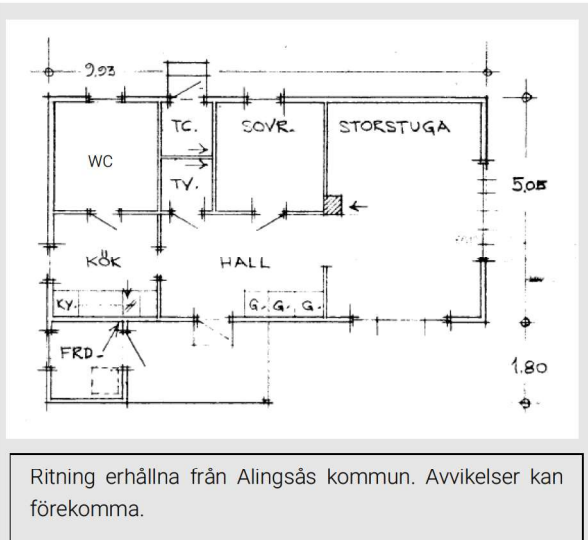
#### Förekommande ytskikt och utrustning

| Golv                                            | Väggar                                    |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Laminat     | <input checked="" type="checkbox"/> Tapet |
| <input checked="" type="checkbox"/> Plastmattor | <input checked="" type="checkbox"/> Målat |

#### Beskrivning:

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Skick och Standard | lågt      |
| Underhållsstatus   | eftersatt |

Kompletterande byggnader: Höns hus och redskapsbod



## Bedömning

Mindre hus lantligt beläget med tillhörande komplementbyggnader. Genomgående eftersatt underhåll där renoveringsbehov och föreligger.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt begränsad 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-<br>BEDÖMNING | Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden.<br><br>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.<br><br>Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. |

## 4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

|                                      |                  |                                               |
|--------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------|
| VÄRDERINGS-<br>FÖRUTSÄTTNINGAR       | Värderingsobjekt | ALINGSÅS FRISHULAN 1:22                       |
|                                      | Värdetidpunkt    | November 2025                                 |
|                                      | Syfte            | exekutiv försäljning                          |
| ORTSPRISMETODEN                      |                  | cirka 400 000 – 500 000 kronor                |
| Bedömt intervall areametoden, totalt |                  | cirka 8 000 – 10 500 kr/m <sup>2</sup> boarea |

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet ALINGSÅS FRISHULAN 1:22 vid värdetidpunkten till:

**450 000 SEK**

**fyrhundrafemtiotusen svenska kronor**

Göteborg 2025-11-26



**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** ☐



ALINGSÅS FRISHULAN 1:22

Aktualitet fastighetsregistret:

1996-01-16 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6b-5aca-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

89, ALINGSÅS

Övriga noteringar:

Socken: Långared

Lantmäterikontor

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

**TIDIGARE BETECKNING**

Beteckning:

P-LÅNGARED FRISHULAN 1:22

Omregistreringsdatum:

1987-02-11

Akt:

1582-230

**URSPRUNG** ☐

ALINGSÅS FRISHULAN 1:3

**TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT** ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140544891

Distrikt:

107168,Långared

**ADRESS**



Adress:

Loo Frishulan 270

Postnr:

441 75

Postort:

Sollebrunn

Kommundel:

Sollebrunn

**AREAL** ☐



Totalareal:

2 450 kvm

0,25 ha

Varav land:

2 450 kvm

0,25 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

**LÄGE, KARTA** ☐



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6440899,76

E:

358104,68

X:(RT90)

6444826,1

Y:

1310573,98

**ÅTGÄRDER** ☐



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1972-02-25

Akt:

15-LÅN-682

**ANDEL I SAMFÄLLIGHET**



Inga andelar i samfällighet hittades.

**ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING**



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

**INSKRIVNING ALLMÄNT** ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-11-05

Senaste ändring för fastigheten:

2025-07-03

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I37/62, I88/14240, I70/130, I88/14241, I70/131, I88/14242, L88/14290, L72/370, L02/24844

LAGFART



[REDACTED]

Personnummer: [REDACTED]

Adress:

Akt: 13/18082 Beviljad

Inskrivningsdag: 2013-07-08, Andel: 1/1

Fång: Köp 2013-07-05 Andel: 1/1

Akt: 13/18082 Beviljad

Köpeskilling: 240 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 3 st, Summa: 303 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 100 000

Akt: 03/22378 Beviljad

Inskrivningsdag: 2003-07-28

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 104 000

Akt: 13/18083 Beviljad

Inskrivningsdag: 2013-07-08

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 99 000

Akt: 14/18511 Beviljad

Inskrivningsdag: 2014-07-11

ANTECKNINGAR ☐



| Typ        | Inskrivningsdag | Text                                                                       | Akt               | Beslut   |
|------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| Anteckning | 2025-06-30      | Utmätning 2025-06-26, 75 547 SEK, jämte ränta och kostnader 01-349140-25   | D-2025-00231267:1 | Beviljad |
| Anteckning | 2025-07-02      | Utmätning 2025-06-30, 175 749 SEK jämte ränta och kostnader (01-352835-25) | D-2025-00235176:1 | Beviljad |

TIDIGARE ÄGARE



[REDACTED]

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 02/24844 Beviljad

Inskrivningsdag: 2002-09-05

Fång: Köp 2002-09-03 Andel: 1/1

Akt: 02/24844 Beviljad

Köpeskilling: 130 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/1

[REDACTED]

Namn på lagfart: [REDACTED]

Personnummer: [REDACTED]

Adress:

Akt: 72/370 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1971-12-15 Andel: 1/1

Akt: 72/370 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ☐



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ☐



Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

|                                        |              |
|----------------------------------------|--------------|
| Rättigheter där fastigheten har förmån |              |
| Officialservitut                       | 15-LÅN-682.1 |
| Officialservitut                       | 15-LÅN-682.2 |

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION ☐



Det finns 4 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.  
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ☐



|                                              |                                                 |                                              |                                                 |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Småhusenhet, bebyggd, typkod 220             |                                                 |                                              |                                                 |
| Beslutsår <input type="checkbox"/>           |                                                 | 2024                                         |                                                 |
| Taxeringsid:                                 |                                                 | 424931-7                                     |                                                 |
| Taxeringsvärde kr:                           |                                                 | 874 000                                      |                                                 |
| Tax.enhet avser:                             |                                                 |                                              |                                                 |
| ALINGSÅS FRISHULAN 1:22                      |                                                 |                                              |                                                 |
| Taxerade ägare                               |                                                 |                                              |                                                 |
| <div></div>                                  |                                                 |                                              |                                                 |
| <div></div>                                  |                                                 |                                              |                                                 |
| Andel:                                       |                                                 | 1/1                                          |                                                 |
| Värderingsenheter                            |                                                 |                                              |                                                 |
| Småhusmark                                   |                                                 | Småhusbyggnad                                |                                                 |
| Skatteverkets id:                            | 120633092024                                    | Skatteverkets id:                            | 120643092024                                    |
| Värderingsenhetsnummer:                      | 1                                               | Värderingsenhetsnummer:                      | 1                                               |
| Tax.värde kr:                                | 551 000                                         | Tax.värde kr:                                | 323 000                                         |
| Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): | 551 000                                         | Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): | 323 000                                         |
| Riktvärdeområde:                             | 1489009                                         | Riktvärdeområde:                             | 1489009                                         |
| Areal i kvm:                                 | 2 450                                           | Boyta i kvm:                                 | 48                                              |
| Typ av bebyggelse:                           | Friliggande småhus.                             | Tot. värdegr. yta i kvm:                     | 48                                              |
| Fastighetsrättsliga förh.:                   | Utgör en eller flera självständiga fastigheter. | Summa standardpoäng:                         | 16                                              |
| Belägenhet:                                  | Inte strand eller strandnära.                   | Typ av bebyggelse:                           | Friliggande småhus.                             |
| Vatten:                                      | Enskilt.                                        | Fastighetsrättsliga förh.:                   | Utgör en eller flera självständiga fastigheter. |
| Avlopp:                                      | Saknas.                                         | Nybyggnadsår:                                | 1972                                            |
|                                              |                                                 | Värdeår:                                     | 1972                                            |
|                                              |                                                 | Under byggnad:                               | Nej                                             |
|                                              |                                                 | Placerad på värdeenh:                        | 120633092024 (Skatteverkets id)                 |