

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
BORÅS BORGSTENA 3:95



Uppdragsgivarens diarienummer: F-450-24-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten BORÅS BORGSTENA 3:95 som består av tomtmark.
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	Mars 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".

INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2026-02-05 av Lotta Gustavsson. Enbart tomtmark.</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• Utdrag från fastighetsregistret• Ortsprismaterial• Kartor <p>I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.</p>
MILJÖBELASTNING	<p>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).</p>

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget norr om Borgstena i Borås kommun. Allmänna kommunikationer tillgodoses genom tåg eller bussförbindelser till Borås centrum, med vidare anslutning till regional och nationell tågtrafik. Större trafikleder nås via riksväg 42, som förbinder området med Borås och vidare mot Göteborg samt Jönköping.

Närområdet utgörs främst av småhusbebyggelse i varierande ålder, kompletterad med viss lantlig bebyggelse och öppna grönytor, vilket ger området en småskalig och naturnära karaktär.

Närmaste affärs- och serviceutbud återfinns i Borås centrum, vilket nås via goda kommunikationer från Borgstena.

Energideklaration

Enbart tomtmark.

BORÅS BORGSTENA 3:95

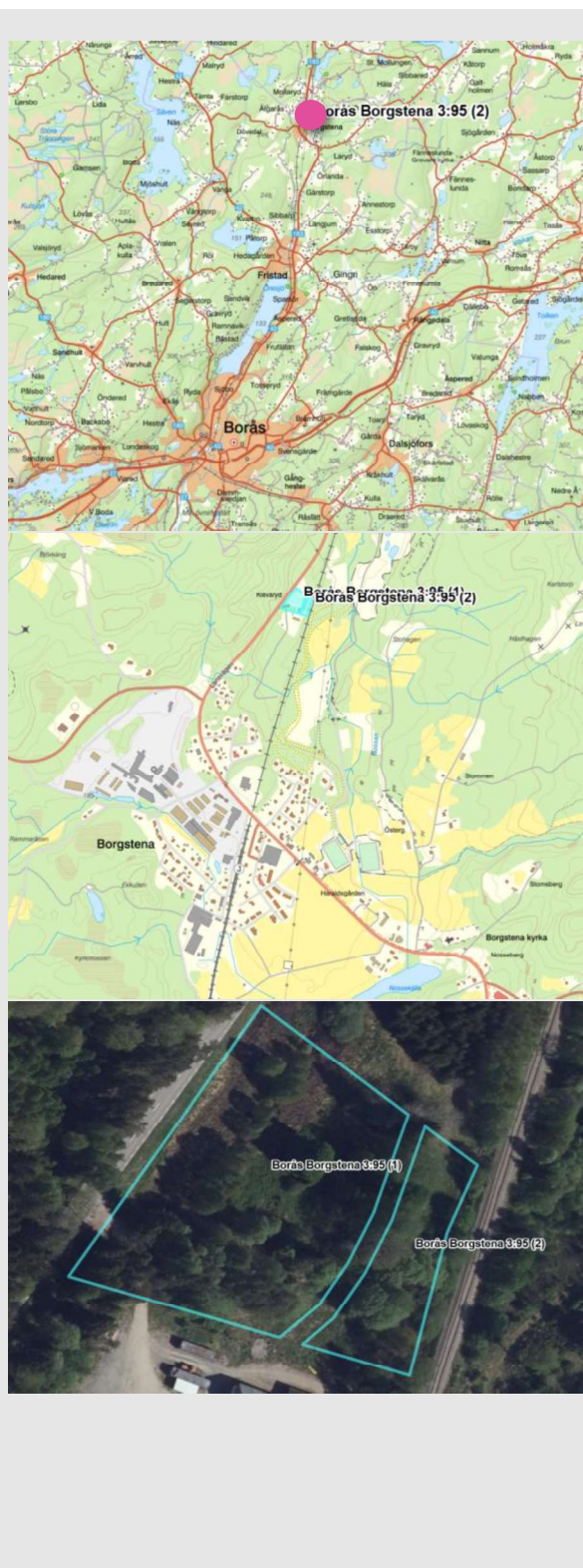
Adress	Saknas Följ länsvägen genom Borgstena norrut. Fastigheten finns på höger sida.
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	7 235 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	Bedöms som felaktiga då byggnaden brunnit ner
<i>Typkod</i>	220, småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	497 000 SEK
<i>Mark</i>	307 000 SEK
<i>Totalt</i>	804 000 SEK
Vatten och avlopp:	Enskilt vatten Enskilt avlopp Uppgifter enligt taxering. <i>Kommunen har inga uppgifter om avloppet. Det kan finnas risk för förorenat vatten i enskild brunn efter brand eller ev. markförorening.</i>
Servitut, samfällighet, GA etc	Fastigheten belastas av 2 stycken officialservitut.
Pantbrev	1 stycken om totalt 195 000 SEK
Övrigt	<i>Kommunens miljöförvaltning har ett ärende gällande nedgrävning av avfall (bl.a. fordonsdelar) som ska ha skett under lång tid och misstanke om att fastigheten kan vara förorenad. Inga uppgifter om att marken provtagits finns. För mer information hänvisas till kommunen.</i>

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 7 235 kvadratmeter fördelat på 2 markområden med intilliggande järnvägsspår. Vildvuxen, delvis trädbeväxt tomtmark.

Planföresättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.



Bedömning

Det aktuella objektet utgörs av en större tomtmark med lantligt läge. Enligt uppgift har det tidigare funnits ett bostadshus på platsen, vilket har brunnit ner. Det har även framkommit information från kommunen om möjlig nedgrävning av avfall och därmed potentiella risker för miljöbelastning. I denna värdering har inga kostnader för eventuell miljösanering beaktats.

Vid identifiering av relevanta jämförelseobjekt har försäljningar av tomter med liknande läge och förutsättningar undersökts. Utbudet av direkt jämförbara försäljningar är dock begränsat.

På grund av få och ej direkt jämförbara försäljningar, fastighetens utformning och läge råder en viss osäkerhet i värdebedömningen.

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	BORÅS BORGSTENA 3:95
	Värdetidpunkt	Mars 2026
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 225 000– 275 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet BORÅS BORGSTENA 3:95 vid värdetidpunkten till:

250 000 SEK

Tvåhundrafemtiosen svenska kronor

Göteborg 2026-03-05

Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 



BORÅS BORGSTENA 3:95

Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-11 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6c-6a24-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

90, BORÅS

Övriga noteringar:

Socken: Borgstena

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYND. I BORÅS STAD, SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN, 501 80 BORÅS Kontor: OK26 Tel: 033-358500

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-BORGSTENA BORGSTENA HARALDSGÅRDEN 3:95

Omregistreringsdatum:

1990-06-06

Akt:

1583-700

URSPRUNG 

BORÅS BORGSTENA 3:2

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT 

Fastighetsnyckel (fnr):

140614367

Distrikt:

107121,Borgstena

ADRESS



Inga adresser hittades.

AREAL 



Totalareal:

7 235 kvm

0,72 ha

Varav land:

7 235 kvm

0,72 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA 



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6418463,99	382506,99	6422087,28	1334720,8
2.	6418439,88	382550,66	6422062,64	1334764,21

ÅTGÄRDER 



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Fastighetsreglering	1983-06-03	15-BOR-325	Avstyckning	1981-05-22	15-BOR-315

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT 



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-03

Senaste ändring för fastigheten:

2025-01-10

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I83/6869, I98/264, I83/6870, I98/265, I83/6871, I98/266, I83/6872, I98/267

LAGFART

Personnummer: [REDACTED]

Adress:

Akt: 90/86 Beviljad

Inskrivningsdag: 1990-01-03, Andel: 1/1

Fång: Köp 1989-12-15 Andel: 1/1

Akt: 90/86 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 1 st, Summa: 195 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 195 000

Akt: D-2024-00434220:2

Beviljad

Inskrivningsdag: 2024-12-19

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2024-03-13	Utmätning 2024-03-07 526 774 SEK beslutsnummer 1224782076	D-2024-00080610:1	Beviljad
Anteckning	2024-03-13	Utmätning 2024-03-07 39 289 SEK beslutsnummer 1224782050	D-2024-00080869:1	Beviljad
Anteckning	2024-06-12	Utmätning 2024-06-07, 6 248 kr, beslutsnummer 12243689614	D-2024-00185596:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRETTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ

Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Officialservitut 15-BOR-315.1

Officialservitut 15-BOR-325.3

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Inga markregleringar hittades.

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: 252298-4
 Taxeringsvärde kr: 804 000
 Tax.enhet avser:
 BORÅS BORGSTENA 3:95

Taxerade ägare

[Redacted]
 [Redacted]

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	458883102024	Skatteverkets id:	458893102024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	307 000	Tax.värde kr:	497 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	307 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	497 000
Riktvärdeområde:	1490023	Riktvärdeområde:	1490023
Areal i kvm:	7 235	Boyta i kvm:	90
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	10
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	92
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	26
Vatten:	Enskilt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1929
		Värdeår:	1929
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenheter:	458883102024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-02-04 14:55:13
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ

BORÅS BORGSTENA S:1

Aktualitet fastighetsregistret:

2023-01-20 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6f-2a59-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

90, BORÅS

Övriga noteringar:

ÅTGÄRDSREDOVISNINGEN KAN VARA OFULLSTÄNDIG

Socken: Borgstena

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYND. I BORÅS STAD, SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN, 501 80 BORÅS Kontor: OK26 Tel: 033-358500

Ändamål:

VÄG

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140819587

Distrikt:

0,

AREAL ⓘ

Totalareal:

15 240 kvm

1,52 ha

Den totala arean är osäker.

Varav land:

15 240 kvm

1,52 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6417395,8	382560,89	6421017,91	1334761,99
2.	6418329,34	382358,12	6421954,35	1334570,25
3.	6416894,82	382261,87	6420520,25	1334456,83
4.	6417698,15	381645,12	6421331,35	1333849,36
5.	6418451,27	382541,83	6422074,14	1334755,5
6.	6416591,72	383287,58	6420204,76	1335479,45
7.	6417300,53	382380,52	6420924,75	1334580,39

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Laga skifte	1905-12-30	15-BOR-14	Laga skifte	1851-07-02	15-BOR-10
Fastighetsreglering	2004-09-29	1490K-2004/82	Anläggningsåtgärd	2012-12-20	1490K-2012/94
Anläggningsåtgärd	2012-08-02	1490K-2012/67	Fastighetsreglering	2013-07-19	1490K-2013/62
Fastighetsreglering	2011-02-28	1490K-2011/9	Ledningsrättsåtgärd	2019-05-09	1466-573

DELÄGARE ⓘ

Eventuella andelstal inom parantes

BORÅS BORGSTENA 5:5

BORÅS BORGSTENA 4:1

BORÅS BORGSTENA 5:4

BORÅS KÅLLARED 1:10

BORÅS BORGSTENA 8:1

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt	1466-573.1
Officialservitut	1490K-2012/67.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
BORGSTENA, BORGSTENA 5:56 M.FL, VIDA BORGSTENA SÅGVERK (Detaljplan)	1490K-P1147	2024-06-03	Borås
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2010-09-21
Laga kraft:	2010-10-20	Genomförande:	2010-10-21 - 2020-10-20

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DEL AV BORGSTENA (Stadsplan)	15-STY-4029	2024-11-18	Borås
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1987-10-08

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
BORGSTENA SAMHÄLLE (Byggnadsplan)	15-STY-2808	2024-04-23	Borås
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1971-01-14

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Övriga bestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
VÄG 1790, BORGSTENA TIMMER	1490K-P1156	2024-11-12	Borås
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	2011-03-24
		Gäller till:	2016-12-31

Rapporten hämtades 2026-03-03 15:34:57
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader