Beskrivning och Värdering

avseende fastigheten

Alingsås Gräfsnäs 1:110



Uppdragsgivarens diarienummer: F-400-25-14

UPPDATERING 2026-08-12

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Alingsås Gräfsnäs 1:110 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	2025-03-25 Uppdatering genom skrivbordsvärdering 2026-08-12. Ingen ny inspektion av fastigheten har genomförts, utan värderingen baseras enbart på en förnyad bedömning av marknadsvärdet utifrån tillgängligt underlag.
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 2025-03-18 av Emelie Tisell. 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 avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Sollebrunn inom Alingsås kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av lokala busslinjer som förbinder Sollebrunn med närliggande orter. Större trafikleder, såsom E20, finns på cirka 20 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostadsbebyggelse och lantbruksmark, och området bedöms ligga i en lantlig miljö. Närmaste affärscentrum återfinns i Alingsås, cirka 20 kilometer bort.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedels -butik	Affärs- centrum
Ca 500 m	Ca 600 m	Ca 700 m	Ca 20 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).

Alingsås Gräfsnäs 1:110

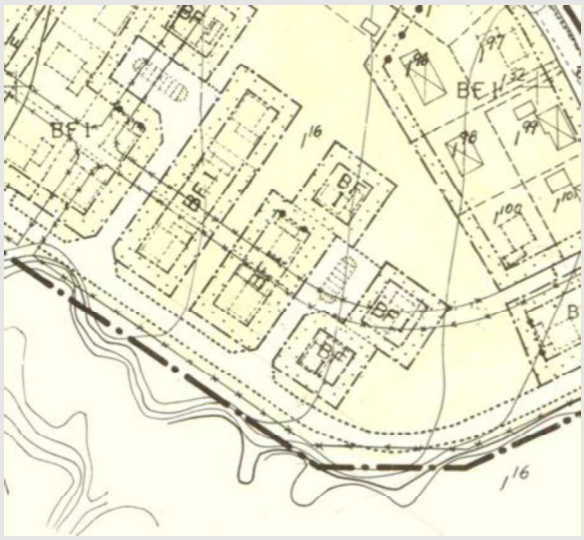
Adress	Bäckvägen 23 441 72 Sollebrunn
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	976 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220 (Småhusenhet, bebyggd)
Byggnad	1 766 000 SEK
Mark	475 000 SEK
Värdeår	1975
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten & avlopp
Servitut, samfällighet etc	Alingsås Gräfsnäs GA:3 Avtalsnyttjanderätt D-2022-00042031:1
Pantbrev	4 st 1 125 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 976 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av plattbelagd uppfart och växtlighet.

Tomtbeskrivning:
Tomten är en mellantomt och omgärdas till stor del av buskar och häck. Uppfarten och gräsmattan är vildvuxen.

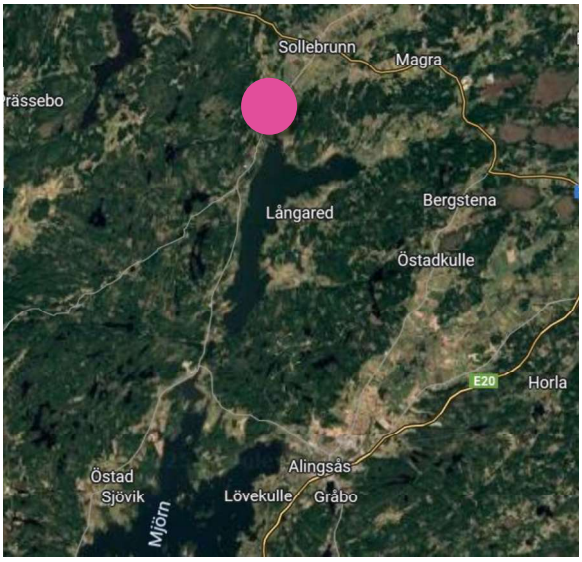




Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, före detta byggnadsplan, med beslutsdatum 1969-04-21. Planbestämmelser anger bostadsändamålmed en högsta byggnadshöjd om en våning. På tomtens västra del är området markerat för underjordisk ledning. Området närmast gatan och sydöstra granntomten får ej bebyggas.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1 plan med källare Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något eftersatt med hänsyn till dess nybyggnadsår.

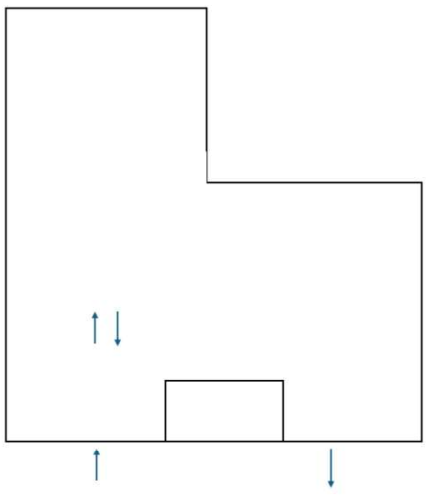
Renovering av byggnadens insida har påbörjats. Vid värdetidpunkten är nästan samtliga ytskikt utrivna, en del golv har klinkerplattor och ett badrum har kakel och installationer kvar. Dock saknas tak och väggar.

I källaren är ytskikten huvudsakligen i betong och skicket är eftersatt.

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms i sig som relativt god med hänsyn till dess läge men begränsad då omfattande renoveringar och moderniseringar kommer behöva genomföras innan inflyttning.

.



Figur 1 Entréplan - avvikelser kan förekomma

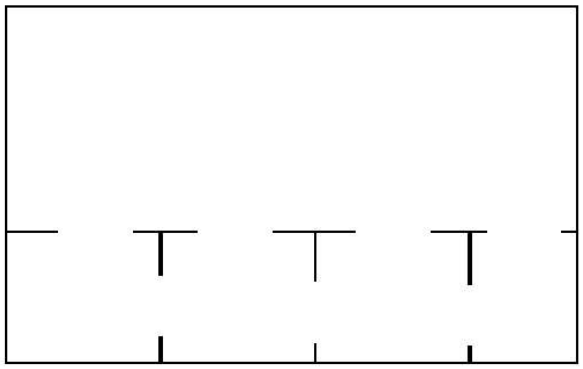
Info om bostaden

Byggår	*1975*
Byggnadstyp	*Villa*
Boyta	*150 m² (taxerade uppgifter)*
Biyta	*156 m² (taxerade uppgifter)*

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	*Källare*
Stomme	*Trä*
Bjälklag	*Trä*
Fasadmaterial	*Träpanel och tegel*
Fönster	*2-glas (det saknas delvis fönster)*
Yttertak	*Pannor, troligtvis betong*
Uppvärmningssystem	*Det har funnits en pelletsbrännare. Inget fungerande i nuläget*
Ventilationssystem	*Självdrag*
Försäkring	*Okänt*



Figur 2 Källarplan, avvikelser kan förekomma

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.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Alingsås Gräfsnäs 1:110
	Värdetidpunkt	2025-03-25 **SKRIVBORDSUPPDATERING 2026-08-12**
	Syfte	Exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 900 000 – 1 100 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Alingsås Gräfsnäs 1:110 vid värdetidpunkten till:

1 000 000 SEK

En miljon svenska kronor

Göteborg 2026-08-12

Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Niklas Karlsson
Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Knight Frank

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

ALINGSÅS GRÄFSNÄS 1:110

Aktualitet fastighetsregistret: 2017-02-10 00:00:00

Objektidentitet: 909a6a6b-5d5b-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 89, ALINGSÅS

Övriga noteringar:
Socken: Erska

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
P-ERSKA GRÄFSNÄS 1:110	1987-02-11	1582-230

URSPRUNG
ALINGSÅS GRÄFSNÄS 1:16

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
140545548	107203,Erska

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Bäckvägen 23	441 72	Sollebrunn	Sollebrunn

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
976 kvm	976 kvm	0 kvm
0,10 ha	0,10 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6440742,66	352255,67	6444738,88	1304719,99

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1970-01-30	15-ERK-460	Fastighetsreglering	1976-08-06	15-ERK-540
Anläggningsåtgärd	2003-02-14	1489-335	Anläggningsåtgärd	2017-02-10	1489-1647

ANDEL I SAMFÄLLIGHET
Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING
ALINGSÅS GRÄFSNÄS GA:3

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:	2026-08-03	Senaste ändring för fastigheten:	2026-05-19
Inskrivningskontor			
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Uddevalla	761 80 NORRTÄLJE	Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I74/6571B, I86/6430, I90/6230, I74/9009, I74/9010, I90/6231, I77/7369, I77/7370, I90/6232, I81/12413, I90/6233, I74/6571C, Ö97/1786, I90/6235, Ö97/3714, L74/1345, L08/10069, L12/30061, L12/30484, L08/36771

LAGFART

[redacted]

Organisationsnummer [redacted]
Adress: [redacted]

Akt: D-2026-00170059:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2026-05-11, Andel: 1/1

Fång: Köp 2026-04-28 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2026-00170059:1 Beviljad
Köpeskilling: 2 000 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 4 st, Summa: 1 125 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: **SEK 130 900**
Akt: 74/6571A Beviljad
Inskrivningsdag: 1974-07-03

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: **SEK 140 000**
Akt: 90/6234 Beviljad
Inskrivningsdag: 1990-03-29

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: **SEK 729 100**
Akt: 08/10070 Beviljad
Inskrivningsdag: 2008-03-25

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: **SEK 125 000**
Akt: 12/31906 Beviljad
Inskrivningsdag: 2012-12-07

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-02-11	Utmätning 2025-02-07, 912 461 SEK, beslutsnummer 1225396629	D-2025-00049077:1	Beviljad
Anteckning	2025-04-17	Utmätning 2025-04-14, 16 100 SEK (Beslutsnummer 12252367581)	D-2025-00136978:1	Beviljad
Anteckning	2025-10-13	Utmätning 2025-10-09, 1 199 091 kronor, beslutsnummer 12255008893	D-2025-00369562:1	Beviljad
Anteckning	2025-10-13	Utmätning 2025-10-09, 238 702 kronor, beslutsnummer 12255008786	D-2025-00369559:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress:
Akt: 74/1345 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1974-06-14 Andel: 1/1
Akt: 74/1345 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

[redacted]

Organisationsnummer: [redacted]
Adress: [redacted]

Akt: 08/36771 Beviljad
Inskrivningsdag: 2008-11-18

Fång: Köp 2008-09-01 Andel: 1/1
Akt: 08/36771 Beviljad
Köpeskilling: 800 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]

Akt: 08/10069 Beviljad
Inskrivningsdag: 2008-03-25

Fång: Köp 2008-03-20 Andel: 1/1
Akt: 08/10069 Beviljad
Köpeskilling: 250 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

[redacted]

Organisationsnummer: [redacted]
Adress: [redacted]

Akt: 12/30482 Beviljad
Inskrivningsdag: 2012-11-26
Nytt beslut: 2012-11-27 12/30556
Anmärkning:
Anmärkning Akt: 13/23335 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 2012-09-20 Andel: 1/1
Akt: 12/30482 Beviljad
Nytt beslut: 2012-11-27 12/30556
Överlåten andel: 1/1

[redacted]

Organisationsnummer [redacted]

Akt: D-2016-00593071:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2016-12-28

Fång: Köp 2016-09-02 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2016-00593071:1 Beviljad
Köpeskilling: 1 000 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

[redacted]

Namn på lagfart: [redacted]

Akt: D-2021-00052176:2 Beviljad
Inskrivningsdag: 2021-02-09

Fång: Köp 2021-01-28 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2021-00052176:2 Beviljad
Köpeskilling: 9 068 039 SEK
Avser även annan fastighet
Avser/omfattar även: ALINGSÅS GRÄFSNÄS 1:175, LJUSNARSBERG VÄSTRA BORN 1:233, LJUSNARSBERG VÄSTRA BORN 1:15, ALINGSÅS GRÄFSNÄS 1:102
Överlåten andel: 1/1

[redacted]

Organisationsnummer: [redacted]
Adress: [redacted]

Akt: D-2026-00052859:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2026-02-16
Nytt beslut: 2026-04-17 D-2026-00141878:1

Fång: Köp 2024-01-15 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2026-00052859:1 Beviljad
Nytt beslut: 2026-04-17 D-2026-00141878:1
Köpeskilling: 2 800 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
5	Avtalsnyttjanderätt	Hela fastigheten	2022-02-02	D-2022-00042031:1	Beviljad

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
GRÄVSNÄS SAMH (Byggnadsplan)	15-STY-2631	2024-09-13	Alingsås

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1969-04-21

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Naturvårdsbestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
GRÄFSNÄS, OMRÅDE A OCH B Vattenskyddsområde	**1489-P121**	2022-10-15	Alingsås

Status: Avregistrerad **Beslutsdatum:** 2005-04-27

Laga kraft:

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ**:** 2024

Taxeringsid: 433908-7

Tax.enhet avser:

ALINGSÅS GRÄFSNÄS 1:110

Summering:

Taxeringsvärde kr: 2 241 000

Ingående värden	Taxeringsvärde
Bostadsbyggnad:	1 766 000 SEK
Tomtmark:	475 000 SEK

Taxerade ägare

[redacted]

Andel: 1/1

Juridisk form: Aktiebolag

Värderingsenheter

Småhusbyggnad		Småhusmark	
Skatteverkets id:	352503092024	**Skatteverkets id:**	352493092024
Värderingsenhetsnummer:	1	**Värderingsenhetsnummer:**	1
Tax.värde kr:	1 766 000	**Tax.värde kr:**	475 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 766 000	**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):**	475 000
Riktvärdeområde:	1489010	**Riktvärdeområde:**	1489010
Boyta i kvm:	150	**Areal i kvm:**	976
Biyta i kvm:	156	**Typ av bebyggelse:**	Friliggande småhus.
Tot. värdegr. yta i kvm:	170	**Fastighetsrättsliga förh.:**	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Summa standardpoäng:	32	**Belägenhet:**	Inte strand eller strandnära.
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	**Vatten:**	Kommunalt.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	**Avlopp:**	Kommunalt.
Nybyggnadsår:	1975		
Värdeår:	1975		
Under byggnad:	Nej		
Placerad på värdeenhet:	352493092024 (Skatteverkets id)		

Rapporten hämtades 2026-08-04 11:16:38
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader