

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
HERRLJUNGA HUDENE-BJÖRSBO 1:13



Uppdragsgivarens diarienummer: F-189-26-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten HERRLJUNGA HUDENE-BJÖRSBO 1:13 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 2026
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 2026-05-21 av Niklas Karlsson. 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
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartor

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar 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.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget cirka 10 kilometer nordost om Herrljunga. Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser samt tåg från Herrljunga station. Större trafikled finns på cirka 2–3 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse och området bedöms ligga i ett lugnt och etablerat bostadsområde. Närmaste mataffär återfinns i Herrljunga centrum.

Energideklaration

Bifogas separat.

HERRLJUNGA HUDENE-BJÖRSBO 1:13

Adress	Annebergsvägen 9 524 92 Herrljunga
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 174 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
<i>Typkod</i>	220, Småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	474 000 SEK
<i>Mark</i>	219 000 SEK
<i>Totalt</i>	693 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1964
Övrigt	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
<i>Servitut, samfällighet, GA etc</i>	
<i>Pantbrev</i>	3 styck om totalt: 425 000 SEK

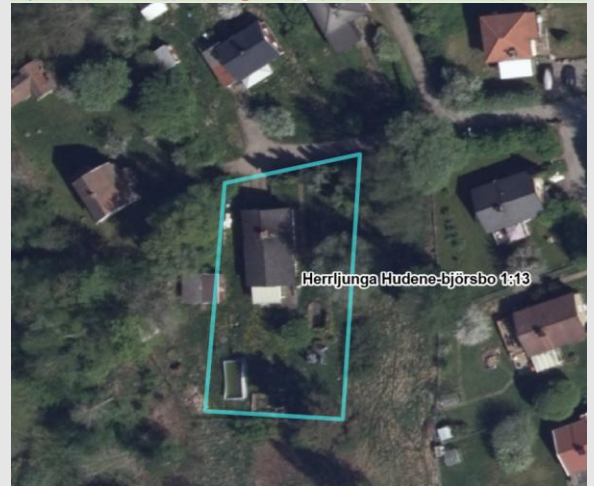
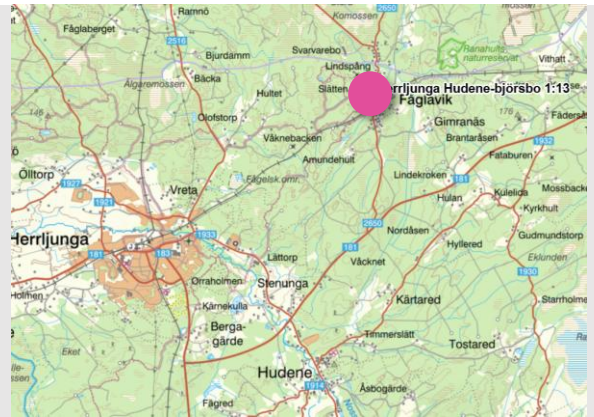
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 174 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen trädgårdstomt.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

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 eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kombinerad kyl och frys (sidebyside)
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golv består av laminat
Arbetsytan består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Toalett
- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	normalt, äldre

Info om bostaden

Byggår	1964
Byggnadstyp	Friliggande småhus
Boyta	95 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	90 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Troligen trä
Fasadmaterial	Träpanel och tegel
Fönster	2-glas
Yttertak	Tegelpannor
Uppvärmningssystem	Värmepump (luft/luft) Vattenburna radiatorer Troligen vedpanna med ackumulatortankar – funktion okänd (ej upptagen i energideklaration)
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Ingen uppgift
Försäkring	Ingen uppgift
Övrigt	El, värme och vatten är avstängt vid besiktningstidpunkten. Tecken på fuktskador i källarplan. Inglasad uteplats under plasttak. Enkel förrådsbyggnad med skärmtak. Enligt tillgängligt kartunderlag ligger byggnaden till stor del utanför fastighetsgränsen.
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Renoveringsbehov föreligger såväl invändigt som utvändigt.

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Toalett
- ☒ Kommod

Beskrivning:

Väggarna är av målad betong
Golv består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	något eftersatt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggar av betong
Golv av betong

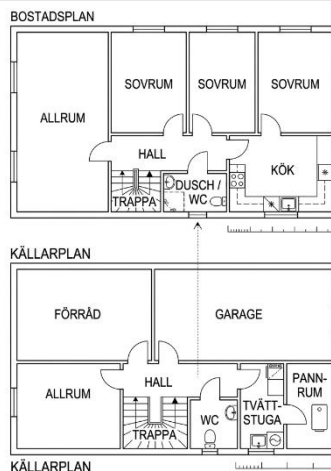
Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet
	☒ Målat

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt



Planritningar från tidigare annons. Avvikelser kan förekomma - ej skalenliga.

Bedömning

60-talsvilla i ett plan med källare. Garage finns i husets källarplan med port. Renoveringsbehov föreligger såväl utvändigt som invändigt.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha sämre skick och standard än majoriteten av jämförelseobjekten.

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	HERRLJUNGA HUDENE-BJÖRSBO 1:13
	Värdetidpunkt	Maj 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 350 000– 450 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet HERRLJUNGA HUDENE-BJÖRSBO 1:13 vid värdetidpunkten till:

400 000 SEK

Fyrahundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-05-22



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



HERRLJUNGA HUDENE-BJÖRSBO 1:13

Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-12 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6b-9463-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

66, HERRLJUNGA

Övriga noteringar:

Socken: Hudene

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-HUDENE BJÖRSBO 1:13

Omregistreringsdatum:

1987-02-11

Akt:

1582-230

URSPRUNG ⓘ

HERRLJUNGA HUDENE-BJÖRSBO 1:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140559636

Distrikt:

107180,Hudene

ADRESS



Adress:

Annebergsvägen 9

Postnr:

524 92

Postort:

Herrljunga

Kommundel:

AREAL ⓘ



Totalareal:

1 174 kvm

0,12 ha

Varav land:

1 174 kvm

0,12 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6442483,99

E:

388467,28

X:(RT90)

6446048

Y:

1340971

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1964-04-30

Akt:

15-HUD-318

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-04-24

Senaste ändring för fastigheten:

2026-01-30

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I75/10562, I87/6796, L84/508, I64/1602, I64/1604, I87/12378, I64/1603, I66/1150, I87/12379, I66/367, I66/368, I87/12380, I75/10561, I87/12381, I19/59, I87/14833, I87/12385, I88/10739, L87/12373, L87/12374, L89/10989, L89/27468, L89/10990, I89/27228, I88/10858, I88/10499, Ö96/1421, I87/12383, I87/12382, I96/20731, I97/1028, I87/12384, I96/20732, I97/1029, I88/10498, I96/20733, I97/1030, I89/10991, I92/7341, I97/1031, I97/1035, Ö97/3520, I97/1033, Ö98/361, L92/7338, L92/7339

LAGFART

Personnummer:

Adress:

Akt:

D-2019-00370828:1 Beviljad

Inskrivningsdag:

2019-08-26, Andel: 1/1

Fång:

Köp 2019-08-20 Andel: 1/1

Fångeskod:

11

Akt:

D-2019-00370828:1 Beviljad

Köpeskilling:

500 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 3 st, Summa: 425 000

Datapantbrev:

Företrädesordning 1

Datapantbrev:

Företrädesordning 2

Datapantbrev:

Företrädesordning 3

Belopp:

SEK 300 000

Belopp:

SEK 48 500

Belopp:

SEK 76 500

Akt:

97/1032 Beviljad

Akt:

97/1034 Beviljad

Akt:

D-2019-00370828:2

Inskrivningsdag:

1997-01-17

Inskrivningsdag:

1997-01-17

Inskrivningsdag:

2019-08-26

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2026-01-29	Utmätning 2026-01-27, 480 965 SEK, beslutsnummer 1226236147	D-2026-00031445:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

Personnummer:

Adress:

Akt:

84/508 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång:

Bodelning 1984-02-20 Andel: 1/1

Akt:

84/508 Beviljad

Överläten andel:

1/1

Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

Akt:

92/7339 Beviljad

Inskrivningsdag:

1992-04-13

Fång:

Köp 1992-04-10 Andel: 1/2

Akt:

92/7339 Beviljad

Köpeskilling:

350 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överläten andel:

1/2

Personnummer:
Adress:
Akt: 87/12374 Beviljad
Inskrivningsdag: 1987-04-29

Fång: Köp 1987-02-02 Andel: 1/2
Akt: 87/12374 Beviljad
Köpeskilling: 200 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överläten andel: 1/2

Personnummer:
Adress:
Akt: 92/7338 Beviljad
Inskrivningsdag: 1992-04-13

Fång: Köp 1992-04-10 Andel: 1/2
Akt: 92/7338 Beviljad
Köpeskilling: 350 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överläten andel: 1/2

Namn på lagfart:
Personnummer:
Adress:
Akt: 89/10989 Beviljad
Inskrivningsdag: 1989-05-02

Fång: Köp 1989-04-27 Andel: 1/2
Akt: 89/10989 Beviljad
Köpeskilling: 340 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överläten andel: 1/2

Personnummer:
Adress:
Akt: 89/10990 Beviljad
Inskrivningsdag: 1989-05-02

Fång: Köp 1989-04-27 Andel: 1/2
Akt: 89/10990 Beviljad
Köpeskilling: 340 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överläten andel: 1/1
Övr fång: 89/27468 (Andel: 1/2)

Personnummer:
Adress:
Akt: 87/12373 Beviljad
Inskrivningsdag: 1987-04-29

Fång: Köp 1987-02-02 Andel: 1/2
Akt: 87/12373 Beviljad
Köpeskilling: 200 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överläten andel: 1/2

Personnummer:
Adress:
Akt: 07/7848 Beviljad
Inskrivningsdag: 2007-03-06

Fång: Köp 2007-03-01 Andel: 1/1
Akt: 07/7848 Beviljad
Köpeskilling: 425 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överläten andel: 1/1

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ: 2024
Taxeringsid: 424255-7
Taxeringsvärde kr: 693 000
Tax.enhet avser:
HERRLJUNGA HUDENE-BJÖRSBO 1:13

Summering:

Ingående värden **Taxeringsvärde**
Tomtmark: 219 000 SEK
Bostadsbyggnad: 474 000 SEK

Taxerade ägare



Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	102673092024	Skatteverkets id:	102683092024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	219 000	Tax.värde kr:	474 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	219 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	474 000
Riktvärdeområde:	1466004	Riktvärdeområde:	1466004
Areal i kvm:	1 174	Boyta i kvm:	95
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	90
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	113
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	23
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1964
		Värdeår:	1964
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	102673092024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-04-27 12:06:57
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader