

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Götene Lundsbrunn 3:1



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1448-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Götene Lundsbrunn 3:1 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	Oktober 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-10-15 av Lotta Gustavsson. Representant för fastighetsägare 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

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 Lundsbrunn, en mindre tätort i Götene kommun med naturnära läge och närhet till både landsbygd och service. Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser till Götene, Skara och Lidköping. Större trafikleder finns på cirka 7 kilometers avstånd, med påfart till E20 i Götene.

Närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse, grönområden samt viss serviceverksamhet, och området bedöms ligga i ett lugnt och etablerat villaområde med närhet till både natur och rekreationsmöjligheter, såsom Lundsbrunns golfbana och kurort. Närmaste affärscentrum återfinns i Götene, cirka 8 km västerut.

Energideklaration

Bifogas separat.

Götene Lundsbrunn 3:1

Adress	Ledsjövägen 11 533 72 Lundsbrunn
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	2 423 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	220, småhusenhet, bebyggd
Byggnad	1 307 000 SEK
Mark	311 000 SEK
Totalt	1 618 000 SEK
Värdeår	1945

Övrigt

Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
Servitut, samfällighet, GA etc	
Pantbrev	14 stycken om totalt 1 785 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 423 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgårdstomt.

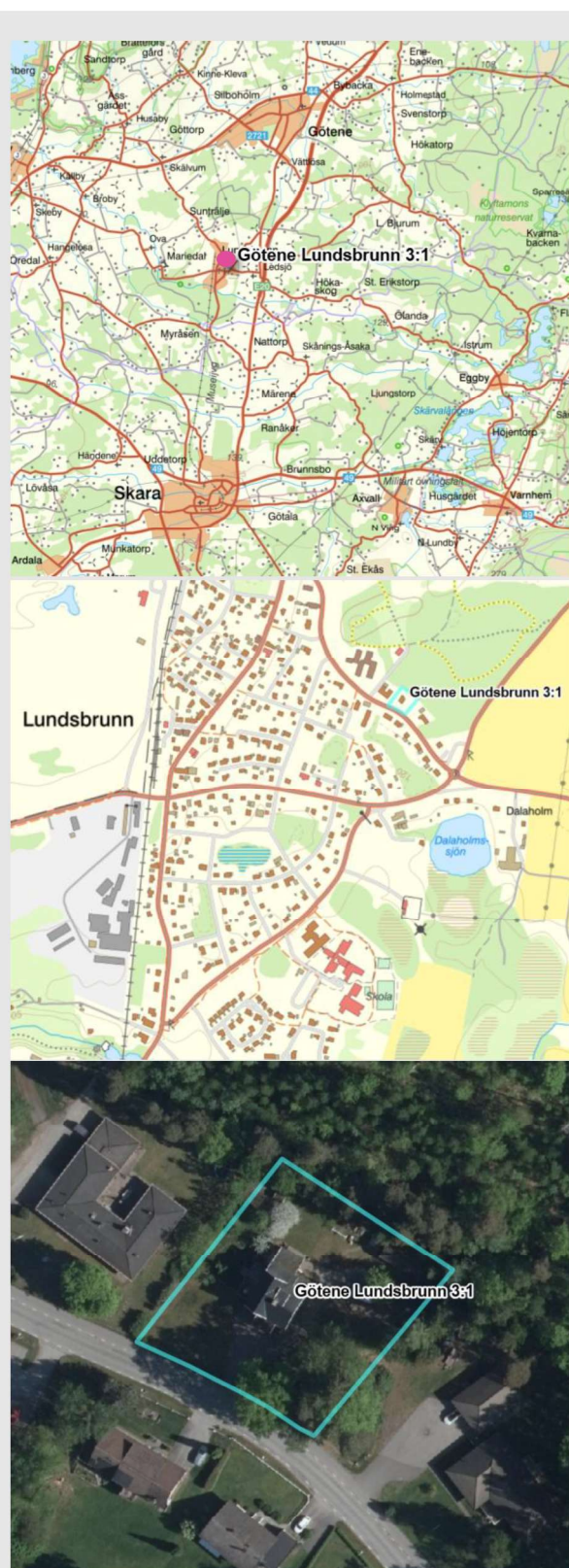
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan och naturvårdsbestämmelser. För vidare information se fastighetsutdrag.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 2,5 plan med källare. Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som något eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Keramikhäll
- ☒ Inbyggd ugn och mikro
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna består av bröstpanel
Golvet består av laminat
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Badrum, ovanvåning

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Duschkabin
- ☒ Kommod
- ☒ Frånluftsfläkt
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	<i>Troligen början av 1900-talet</i>
Byggnadstyp	<i>Villa</i>
Boyta	<i>220 m² (taxerade uppgifter)</i>
Biyta	<i>100 m² (taxerade uppgifter)</i>
<i>Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.</i>	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	<i>Källare</i>
Stomme	<i>Trä</i>
Bjälklag	<i>Trä</i>
Fasadmaterial	<i>Träpanel</i>
Fönster	<i>2-glas kopplade och 2-glas isoler</i>
Yttertak	<i>Plåt</i>
Uppvärmningssystem	<i>Vattenburet värmesystem, jordvärme</i>
Ventilationssystem	<i>Självdreg</i>
Fiber	<i>Finns inte</i>
Försäkring	<i>Ingen uppgift</i>
Övrigt	

WC, bottenvåning

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Tvättställ

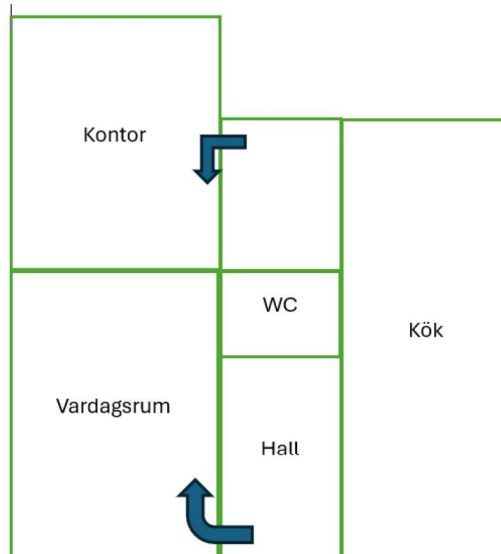
☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av laminat

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt



Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

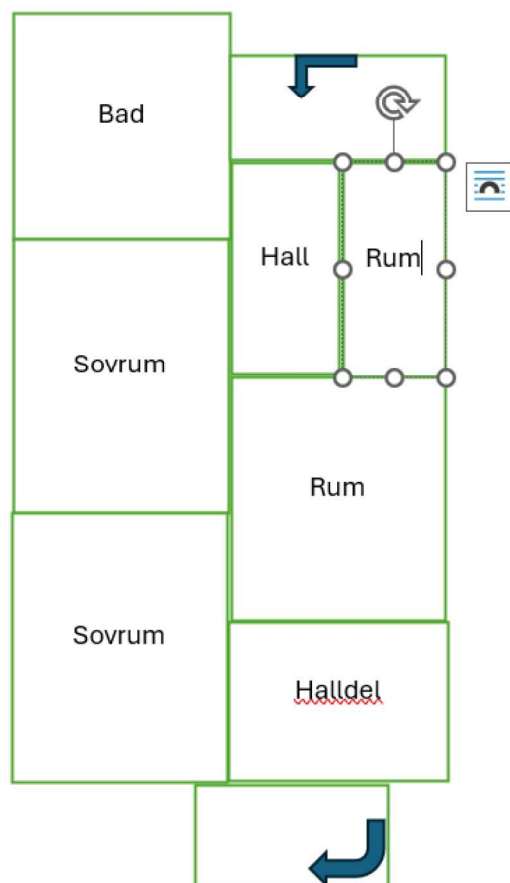
☒ Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggarna är målade

Golvet består av mosaik

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt



Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Klinker	☒ Tapet
☒ Trä	☒ Målat
☒ Laminat	

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

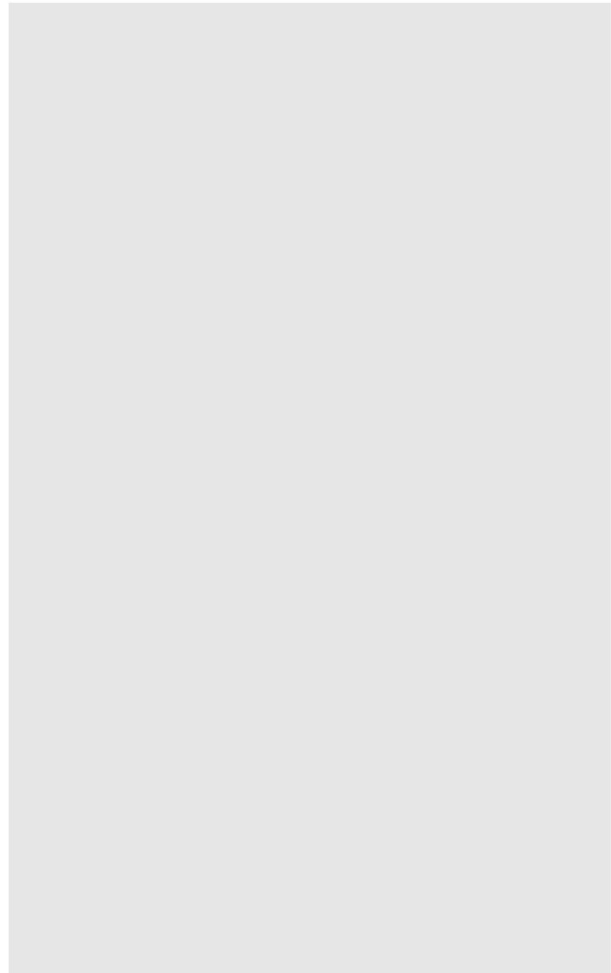
Beskrivning:

Inredd vindsdel. Uppvärmning saknas.

Garage under huset.

Endast mycket förenklade planskisser då inga ritningar finns. Ej mått- och skalenliga. Avvikelser förekommer.

Kompletterande byggnader:
Äldre stuga med inrett rum och garagedel.



Bedömning

Rymlig äldre villa i två plan med källare och vind. Visst underhållsbehov föreligger.

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- 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	Götene Lundsbrunn 3:1
	Värdetidpunkt	Oktober 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 1 700 000 – 1 900 000 kronor
Bedömt intervall areamethoden, totalt		cirka 7 727 – 8 636 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Götene Lundsbrunn 3:1 vid värdetidpunkten till:

1 800 000 SEK

Enmiljonåttahundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-10-21



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
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 ☐



GÖTENE LUNDSBRUNN 3:1

Aktualitet fastighetsregistret:

2019-03-11 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a68-c3fc-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

71, GÖTENE

Övriga noteringar:

Socken: Ledsjö

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-LEDSJÖ SKOGSHALL 1:1

Omregistreringsdatum:

1984-11-14

Akt:

1681-393

URSPRUNG ☐

GÖTENE LUNDEN 1:1

GÖTENE LUNDEN 2:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140346905

Distrikt:

107383,Ledsjö

ADRESS



Adress:

Ledsjövägen 11

Postnr:

533 72

Postort:

Lundsbrunn

Kommundel:

Lundsbrunn

AREAL ☐



Totalareal:

2 423 kvm

0,24 ha

Varav land:

2 423 kvm

0,24 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6482394,62

E:

409774,96

X:(RT90)

6485722,4

Y:

1362767,11

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:

Fastighetsbestämning

Datum:

1986-11-17

Akt:

1661-357

Fastighetsrättsliga:

Avsöndring

Datum:

1913-08-28

Akt:

16-LED-AVS47

Fastighetsreglering

2019-03-11

1471-2018/22

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-10-10

Senaste ändring för fastigheten:

2025-04-14

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

177/414, I03/5324, I81/3719, I03/5325, I79/5508, I03/6659, L67/141, I88/7133, I08/6970

LAGFART



Personnummer:
Adress: LEDSJÖVÄGEN 11
533 72 LUNDSBRUNN
Akt: D-2022-00011023:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2022-01-11, Andel: 1/1

Fång: Köp 2022-01-10 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2022-00011023:1 Beviljad
Köpeskilling: 2 200 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 14 st, Summa: 1 785 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 70 000	Belopp:	SEK 5 000	Belopp:	SEK 10 000
Akt:	77/413 Beviljad	Akt:	79/5507 Beviljad	Akt:	81/3718 Beviljad
Inskrivningsdag:	1977-01-19	Inskrivningsdag:	1979-05-30	Inskrivningsdag:	1981-05-13
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 50 000	Belopp:	SEK 465 000	Belopp:	SEK 200 000
Akt:	88/7132 Beviljad	Akt:	06/10641 Beviljad	Akt:	06/10642 Beviljad
Inskrivningsdag:	1988-05-09	Inskrivningsdag:	2006-05-19	Inskrivningsdag:	2006-05-19
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 71 000	Belopp:	SEK 154 000	Belopp:	SEK 176 000
Akt:	07/20729 Beviljad	Akt:	07/20730 Beviljad	Akt:	08/9556 Beviljad
Inskrivningsdag:	2007-09-26	Inskrivningsdag:	2007-09-26	Inskrivningsdag:	2008-04-30
Datapantbrev:	Företrädesordning 10	Datapantbrev:	Företrädesordning 11	Datapantbrev:	Företrädesordning 12
Belopp:	SEK 52 000	Belopp:	SEK 214 000	Belopp:	SEK 28 000
Akt:	09/12370 Beviljad	Akt:	09/12371 Beviljad	Akt:	10/1614 Beviljad
Inskrivningsdag:	2009-06-25	Inskrivningsdag:	2009-06-25	Inskrivningsdag:	2010-02-01
Datapantbrev:	Företrädesordning 13	Datapantbrev:	Företrädesordning 14		
Belopp:	SEK 14 000	Belopp:	SEK 276 000		
Akt:	11/19043 Beviljad	Akt:	D-2015-00096921:1 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2011-11-07	Inskrivningsdag:	2015-03-11		

ANTECKNINGAR ☐



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-04-09	Utmätning 2025-04-07 1 595 296 SEK jämte ränta och kostnader 01-259667-25	D-2025-00124901:1 Beviljad	

TIDIGARE ÄGARE



[Redacted]
Namn på lagfart: [Redacted]
Personnummer: [Redacted]
Adress: [Redacted]
Akt: 67/141 Beviljad
Inskrivningsdag: [Redacted]

Fång: Köp 1967-01-16 Andel: 1/1
Akt: 67/141 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

[Redacted]
Personnummer: [Redacted]
Adress: [Redacted]

Akt: 06/10639 Beviljad
Inskrivningsdag: 2006-05-19
Anmärkning: Namn Akt: 08/1312 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 2006-05-18 Andel: 1/2
Akt: 06/10639 Beviljad
Köpeskilling: 800 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

[Redacted]
Personnummer: [Redacted]
Adress: [Redacted]

Akt: 06/10640 Beviljad
Inskrivningsdag: 2006-05-19
Anmärkning: Namn Akt: 08/1312 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 2006-05-18 Andel: 1/2
Akt: 06/10640 Beviljad
Köpeskilling: 800 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

AVTALS RÄTTIGHETER ☐



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Planer			
Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
TEMPELBACKA, LUNDSBRUNN (Stadsplan)	1661-P85	2024-06-25	Götene
Status: Gällande	Beslutsdatum: 1987-09-07		
Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
GUTTÖR 1:163 MM(LEDSJÖVÄGEN) (Detaljplan)	1471-P153	2024-06-25	Götene
Status: Gällande	Beslutsdatum: 2014-06-10		
Laga kraft: 2014-07-10	Genomförande: 2014-07-11 - 2024-07-10		
Naturvårdsbestämmelser			
Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
LUNDSBRUNN Vattenskyddsområde	1471-P157		Götene
Status: Gällande	Beslutsdatum: 2013-04-02		2013-04-02
Laga kraft:			
Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
GRUNDTVATTENSKYDD ENL 2:64 VATTENLAGEN Vattenskyddsområde	1661-P34	2015-01-15	Götene
Status: Avregistrerad	Beslutsdatum:		1975-05-26
Laga kraft:			

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ☐



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ☐: 2024
Taxeringsid: 498430-5
Taxeringsvärde kr: 1 618 000
Tax.enhet avser:
GÖTENE LUNDSBRUNN 3:1

Taxerade ägare

[Redacted]
[Redacted]

LEDSJÖVÄGEN 11
533 72 LUNDSBRUNN

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	440533222024	Skatteverkets id:	440543222024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	311 000	Tax.värde kr:	1 307 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	311 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 307 000
Riktvärdeområde:	1471004	Riktvärdeområde:	1471004
Areal i kvm:	2 423	Boyta i kvm:	220
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	100
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	240
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	38
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Värdeår:	1945
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	440533222024 (Skatteverkets id)