

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Götene Brunnsborg 9:1



Uppdragsgivarens diarienummer: F-148-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Götene Brunnsborg 9:1 som består av Väj ett objekt..
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 auktion.
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	2025-04-16
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-03-31 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 bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Lundsbrunn tätort inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 300 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 6 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga inom tätort. Närmaste affärscentrum finns inom ca 7 kilometer.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
Ca 600 m	Ca 300 m	300 m	Ca 7 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).

Götene Brunnsborg 9:1

Kommun	Götene
Adress	Badhusgatan 8 Västergatan 12, 533 72 Lundsbrunn
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	578 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220
<i>Byggnad</i>	775 000 SEK
<i>Mark</i>	245 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1969

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp (Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas)
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	
<i>Pantbrev</i>	12 st, summa 1 615 000 kronor

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 578 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och gröntytter/trädgård

Tomtbeskrivning:

Tomten är en hörntomt belägen i ett mindre småhusområde. Tomtens framsida domineras av gräsmatta och asfalterad garageuppfart med plats för flera fordon. Tomtens baksida har mindre gräsmatta och altan. Fastigheten är omgiven av bostadsbyggnader och grönområden.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan upprättad mellan 1968-1972. Planbestämmelser anger bostadsändamål.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 2 plan. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något eftersatt med hänsyn till dess nybyggnadsår.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Induktionshäll
- ☒ Inbyggd ugn
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har vävtapet
Golvet består av laminatgolv
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum vån 1

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är/har kaklade väggar
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum på våning 2 har plastgolv och väggar och är utrustat med tvätt och torkmaskin.

Info om bostaden

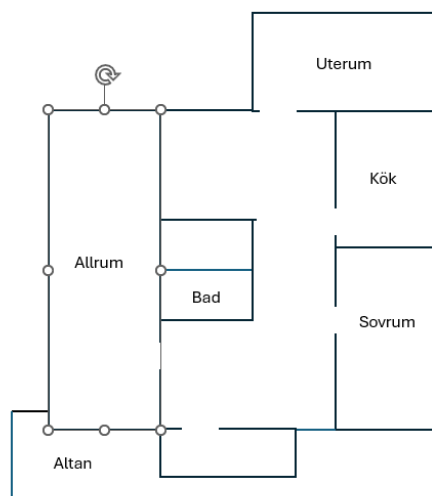
Värdeår	1969
Byggnadstyp	Villa
Boyta	170 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Troligtvis kryppgrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-och 3-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Värmepump (luft/vatten)
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Information saknas
Försäkring	Information saknas
Övrigt	

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc. Träpanel i behov av renovering på södra gavel.



Plan 1. OBS! Avvikelse kan förekomma.
Ej Skalenlig.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Klinker	☒ Målat
☒ Laminat	

Beskrivning:

Skick och Standard normalt

Underhållsstatus normalt

Kompletterande byggnader:

Garage med gästrum placerad söder om huvudbyggnad.

Bedömning

Byggnadens bedöms ha ett normalt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Slitage på golv och väggar förekommer. Standarden bedöms vara normal.

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.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Götene Brunnsborg 9:1
	Värdetidpunkt	April 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areamethoden, totalt

cirka 1 850 000– 2 100 000 kronor

cirka 10 882 – 12 353 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Götene Brunnsborg 9:1 vid värdetidpunkten till:

2 000 000 SEK

Tvåmiljoner svenska kronor

Göteborg 2025-04-17



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri

av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Emelie Tisell

Civilekonom



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



GÖTENE BRUNNSBORG 9:1

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a68-b023-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

71, GÖTENE

Övriga noteringar:

Socken: Skälrum

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-SKÄLVUM JÄGAREN:5

R-SKÄLVUM HÄLJEMON 1:11

Omregistreringsdatum:

1984-11-14

1972-08-03

Akt:

1681-393

16-SKV-134

URSPRUNG

GÖTENE HÄLJEMON 1:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

140341824

Distrikt:

107380,Skälrum

ADRESS



Adress:

Badhusgatan 8

Västergatan 12

Postnr:

533 72

Postort:

Lundsbrunn

Kommundel:

Lundsbrunn

Lundsbrunn

AREAL



Totalareal:

578 kvm

0,06 ha

Varav land:

578 kvm

0,06 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6482643,99

E:

409349,06

X:(RT90)

6485977

Y:

1362344

Gå till:



ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:

Avsöndring

Datum:

1891-01-16

Akt:

16-SKV-134

Fastighetsrättsliga:

Fastighetsreglering

Datum:

1977-12-12

Akt:

16-SKV-147

Fastighetsreglering,
fastighetsbestämning

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-04-08 Senaste ändring för fastigheten: 2025-01-15

Inskrivningskontor
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning Kontor: Eksjö 761 80 NORRTÄLJE Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

A93/7167, A94/16332, L90/22824, L70/183, A92/4863, A95/12756, I72/5823, I90/22826, I95/13948, I97/4444, I97/4518, I97/4519, I97/4520, I97/4356, Ö97/3520, L95/12755

LAGFART



Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: [REDACTED]
Inskrivningsdag: 2014-11-28, Andel: 1/1

Fång: Köp 2014-11-25 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2014-00494726:1 Beviljad
Köpeskilling: 1 900 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR



Antal inteckningar: 12 st, Summa: 1 615 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 60 000	Belopp:	SEK 200 000	Belopp:	SEK 90 000
Akt:	72/5822 Beviljad	Akt:	90/22825 Beviljad	Akt:	95/13947 Beviljad
Inskrivningsdag:	1972-09-20	Inskrivningsdag:	1990-12-19	Inskrivningsdag:	1995-12-08
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 50 000	Belopp:	SEK 100 000	Belopp:	SEK 75 000
Akt:	97/4355 Beviljad	Akt:	00/6842 Beviljad	Akt:	01/18221 Beviljad
Inskrivningsdag:	1997-03-20	Inskrivningsdag:	2000-09-07	Inskrivningsdag:	2001-11-05
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 95 000	Belopp:	SEK 200 000	Belopp:	SEK 54 000
Akt:	02/24620 Beviljad	Akt:	06/7428 Beviljad	Akt:	07/25578 Beviljad
Inskrivningsdag:	2002-12-20	Inskrivningsdag:	2006-04-06	Inskrivningsdag:	2007-11-21
Datapantbrev:	Företrädesordning 10	Datapantbrev:	Företrädesordning 11	Datapantbrev:	Företrädesordning 12
Belopp:	SEK 74 000	Belopp:	SEK 79 000	Belopp:	SEK 538 000
Akt:	09/7848 Beviljad	Akt:	13/7620 Beviljad	Akt:	D-2014-00494726:2 Beviljad
Inskrivningsdag:	2009-04-30	Inskrivningsdag:	2013-05-17	Inskrivningsdag:	2014-11-28

ANTECKNINGAR



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-01-14	Utmätning 2025-01-09, 1 548 659 SEK, 122569205	D-2025-00014653:1 Beviljad	

10

[illegible]

Inga avtalsrättigheter hittades.

Götene

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. [Sök efter InfoBygg.](#)

Du kan datavärdera villor. **Värdera fastigheten.**

GÖTENE BRUNNSBORG 9:1

Taxerade ägare

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	313363222024	Skatteverkets id:	313373222024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	245 000	Tax.värde kr:	775 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	245 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	775 000
Riktvärdeområde:	1471004	Riktvärdeområde:	1471004
Areal i kvm:	578	Boyta i kvm:	170
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Tot. värdegr. yta i kvm:	170
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Summa standardpoäng:	25
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Vatten:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Kommunalt.	Värdeår:	1969
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	313363222024 (Skatteverkets id)

AVSKILD FASTIGHET



GÖTENE BRUNNSBORG 9:3

GÖTENE BRUNNSBORG 3:5

GÖTENE BRUNNSBORG 9:2