

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Essunga Krokstorp 5:3



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1285-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Essunga Krokstorp 5:3 som består av ett småhus.
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	Oktober 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2025-10-14 av Lotta Gustavsson. Personal från Kronofogdemyndigheten närvarade också under inspektionen.</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

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 (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Krokstorp, i lantlig miljö utanför Nossebro i Essunga kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av landsbygdsbussar. Större trafikleder finns på cirka 10–15 kilometers avstånd, med närhet till väg 190 och E20.

Närområdet består i huvudsak av jordbruksmark, mindre gårdar samt friliggande bostadshus, och området bedöms ligga i ett glesbebyggt och naturnära område med god tillgång till grönområden och lugn omgivning. Närmaste mataffär återfinns i Nossebro centrum, cirka 7 kilometer från fastigheten.

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).

Essunga Krokstorp 5:3

Adress	Essunga Krokstorp 401 465 94 Nossebro
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 213 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
<i>Typkod</i>	220, småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	344 000 SEK
<i>Mark</i>	180 000 SEK
<i>Totalt</i>	524 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1949
Övrigt	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Enskilt vatten Enskilt avlopp Enligt uppgift ska det finnas ett föreläggande på avloppet. Möjlighet till kommunal anslutning finns vid tomtgräns. Anslutningsavgift tillkommer.
<i>Servitut, samfällighet, GA etc</i>	Inga kända
<i>Pantbrev</i>	3 stycken, om totalt 360 000 SEK

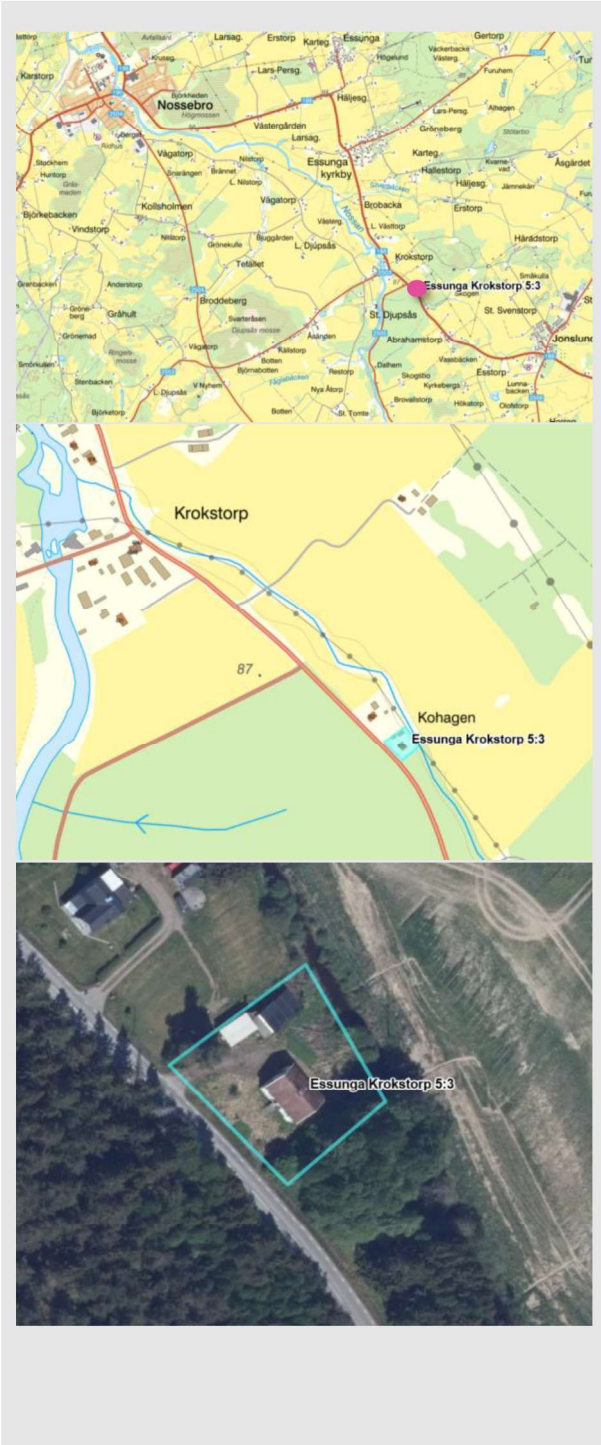
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 213 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen tomt.

Planföresättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1,5 plan med källare. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- Elspis
- Kombinerad kyl och frys
- Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet/målat
 Golvet består av laminat
 Arbetsytor består av laminatskiva
 Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum i källare

Förekommande ytskikt och utrustning

- Badkar
- Tvättställ
- Toalett

Beskrivning:

Väggarna är målade
 Golvet består av målade klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	1949
Byggnadstyp	Villa
Boyta	73 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	69 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Plåt
Fönster	2-glas kopplade
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Vattenburet värmesystem, radiatorer, äldre panna, funktion okänd
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Ingen uppgift
Försäkring	Ingen uppgift
Övrigt	Byggnaden har stått uppvärmd under en längre period med risk för skador på värmesystem och vattenledningar. Omfattande fukt- och mögelskador föreligger.

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
 Golvet består av betong

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

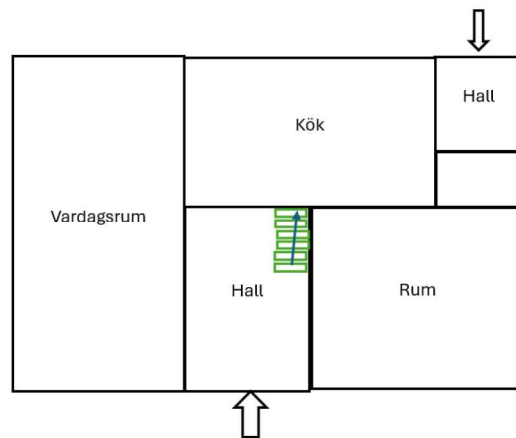
Golv	Väggar
<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet
<input checked="" type="checkbox"/> Laminat	<input checked="" type="checkbox"/> Målat
<input checked="" type="checkbox"/> Plastmattor	

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Beskrivning: Ovanvåning med ett inrett rum.
 Resterande oinredd vind.

Kompletterande byggnader:

Uthusbyggnader som inrymmer förråd och enkelt garage. Träkonstruktion med plåt-/eternittak. Upprustningsbehov föreligger



Planskiss. Ej mått- och skalenlig. Avvikelse kan förekomma.

Bedömning

Äldre, lantligt beläget småhus med stort upprustningsbehov såväl invändigt som utvändigt. Avloppsåtgärder krävs. För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha ett väsentligt 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 förvävs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Essunga Krokstorp 5:3
	Värdetidpunkt	Oktober 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 150 000 – 250 000 kronor cirka 2 055 – 3 425 kr/m ²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Essunga Krokstorp 5:3 vid värdetidpunkten till:

200 000 SEK

Tvåhundrausen svenska kronor

Göteborg 2025-10-22

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.

croisette.
REAL ESTATE PARTNER



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

ESSUNGA KROKSTORP 5:3

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a68-8d84-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

45, ESSUNGA

Övriga noteringar:

Socken: Essunga

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-ESSUNGA KOHAGEN 2:3

Omregistreringsdatum:

1984-11-14

Akt:

1681-393

URSPRUNG

ESSUNGA KROKSTORP 5:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

140332961

Distrikt:

107249,Essunga

ADRESS

Adress:

Essunga Krokstorp 401

Postnr:

465 94

Postort:

Nossebro

Kommundel:

Essunga

AREAL

Totalareal:

1 213 kvm

0,12 ha

Varav land:

1 213 kvm

0,12 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6449148,58

E:

370575,53

X:(RT90)

6452930

Y:

1323150

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1950-12-01

Akt:

16-ESU-559

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-09-22

Inskrivningskontor

Senaste ändring för fastigheten:

2025-06-11

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

L50/609, L90/6861, I91/17458, Ö96/5452, I51/777, I90/7398, Ö97/4380

LAGFART**Personnummer:****Adress:****Akt:** D-2016-00297682:2 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2016-06-27, Andel: 1/2**Fång:** Köp 2016-06-17 Andel: 1/2**Fångeskod:** 11**Akt:** D-2016-00297682:2 Beviljad**Köpeskillning:** 300 000 SEK

Avser hela fastigheten

Personnummer:**Adress:****Akt:** D-2016-00297682:1 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2016-06-27, Andel: 1/2**Fång:** Köp 2016-06-17 Andel: 1/2**Fångeskod:** 11**Akt:** D-2016-00297682:1 Beviljad**Köpeskillning:** 300 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR **Antal inteckningar: 3 st, Summa: 360 000****Datapantbrev:** Företrädesordning 1**Belopp:** SEK 12 000**Akt:** 51/776 Beviljad**Inskrivningsdag:** 1951-10-17**Datapantbrev:** Företrädesordning 2**Belopp:** SEK 233 000**Akt:** 90/7397 Beviljad**Inskrivningsdag:** 1990-05-16**Datapantbrev:** Företrädesordning 3**Belopp:** SEK 115 000**Akt:** 91/17457 Beviljad**Inskrivningsdag:** 1991-09-24**ANTECKNINGAR** 

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-06-11	Utmätning 2025-04-07, 200 905 SEK jämte ränta och kostnader, målnummer T 312-25	D-2025-00205228:1 Beviljad	

TIDIGARE ÄGARE**Namn på lagfart:****Personnummer:** 19380523-5060**Adress:****Akt:** 90/6861 Beviljad**Inskrivningsdag:** 1990-05-08**Fång:** Köp 1990-04-30 Andel: 1/1**Akt:** 90/6861 Beviljad**Köpeskillning:** 325 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överläten andel: 1/1**Personnummer:****Adress:****Akt:** 91/17456 Beviljad**Inskrivningsdag:** 1991-09-24**Fång:** Köp 1991-09-12 Andel: 1/1**Akt:** 91/17456 Beviljad**Köpeskillning:** 350 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överläten andel: 1/2**Överläten andel:** 1/2**Personnummer:****Adress:****Akt:** 50/609 Beviljad**Inskrivningsdag:****Fång:** Köp 1950-09-06 Andel: 1/1**Akt:** 50/609 Beviljad**Överläten andel:** 1/1**Akt:** 07/23229 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2007-10-26**Fång:** Gåva 2007-10-23 Andel: 1/2**Akt:** 07/23229 Beviljad**Överläten andel:** 1/2

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: D-2014-00509315:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2014-12-08
Fång: Köp 2014-12-04 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2014-00509315:1 Beviljad
Köpeskilling: 300 000 SEK
 Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

AVTALS RÄTTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår : 2024
Taxeringsid: 441169-1
Taxeringsvärde kr: 524 000
Tax.enhet avser:
 ESSUNGA KROKSTORP 5:3

Taxerade ägare

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
Andel:	Andel:
1/2	1/2

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	135023202024	Skatteverkets id:	135033202024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	180 000	Tax.värde kr:	344 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	180 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	344 000
Riktvärdeområde:	1445900	Riktvärdeområde:	1445900
Areal i kvm:	1 213	Boyta i kvm:	73
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Byta i kvm:	69
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	87
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	24
Vatten:	Enskilt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1949
		Värdeår:	1949
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenheter:	135023202024 (Skatteverkets id)

