croisette. REAL ESTATE PARTNER | Knight Frank

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
LIDKÖPING FÅGELSÅNGEN 1:8



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2160-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten LIDKÖPING FÅGELSÅNGEN 1:8 som består av ett småhus med tillhörande komplementbyggnader.
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	December 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-12-17 av Niklas Karlsson. Fastighetsägare och 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 cirka 15 kilometer sydväst om Lidköping.

Större trafikleder finns på cirka 1–3 kilometers avstånd, vilket ger bra access till bland annat riksväg 44 som leder in och ut från Lidköping.

Närmaste affärscentrum återfinns i centrala Lidköping, exempelvis Framnäs köpcentrum och stadskärnan med shopping, caféer och service.

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).

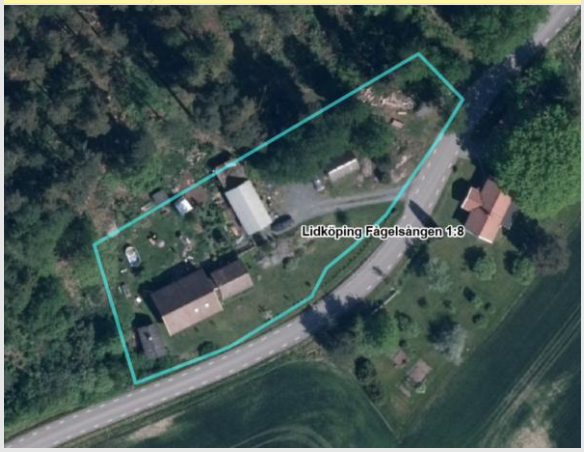
LIDKÖPING FÅGELSÅNGEN 1:8	
Adress	Väla Bigården 1 531 97 Lidköping
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	2 634 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220, småhusenhet, bebyggd
Byggnad	971 000 SEK
Mark	218 000 SEK
Totalt	1 189 000 SEK
Värdeår	1988
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Enskilt vatten Enskilt avlopp Enligt uppgift från fastighetsägare finns det en trekammarbrunn.
Servitut, samfällighet, GA etc	Fastigheten har till förmån 3 stycken avtalsservitut.
Pantbrev	4 stycken om totalt 670 100 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 634 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor/trädgård.







Planförutsättningar

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 Byggnadens yttre skick bedöms överlag som mycket eftersatt.

Kök
Förekommande ytskikt och utrustning
☒ Induktionshäll
☒Inbyggd ugn och mikro
☒Kyl och Frys
☒ Diskmaskin

Beskrivning:
Väggarna har tapet
Golvet består av laminat
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av skivor

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum (bottenvåning)
Förekommande ytskikt och utrustning
☒ Badkar
☒Kommod
☒Toalett

Beskrivning:
Väggarna har våtrumstapet
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	*1984, om-/tillbyggnadsår 1988*
Byggnadstyp	*Villa*
Boyta	*110 m² (taxerade uppgifter)*
Biyta	*46 m² (taxerade uppgifter)*

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	*Krypgrund*
Stomme	*Trä*
Bjälklag	*Trä*
Fasadmaterial	*Träpanel*
Fönster	*2-och 3-glas i Trä*
Yttertak	*Betongpannor*
Uppvärmningssystem	*Vattenburet värmesystem (frånluftsvärmepump ur funktion, endast el används enligt uppgift) Direktverkande radiatorer*
Ventilationssystem	*Frånluft*
Fiber	*Finns inte*
Försäkring	*Nej*
Övrigt	
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Fasaden är dålig och renovering har påbörjats med rivning av ena sidan.

Tvättstuga
Förekommande ytskikt och utrustning
☒ Tvättmaskin

Beskrivning:
Väggarna har våtrumstapet
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

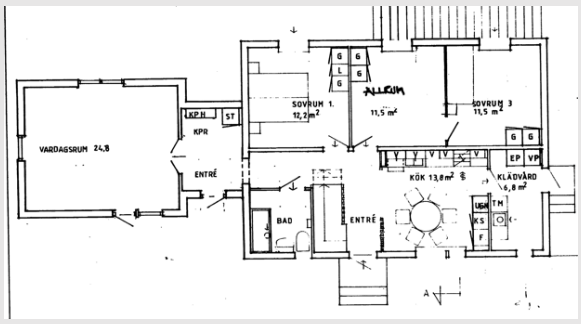
Övriga rum
Förekommande ytskikt och utrustning

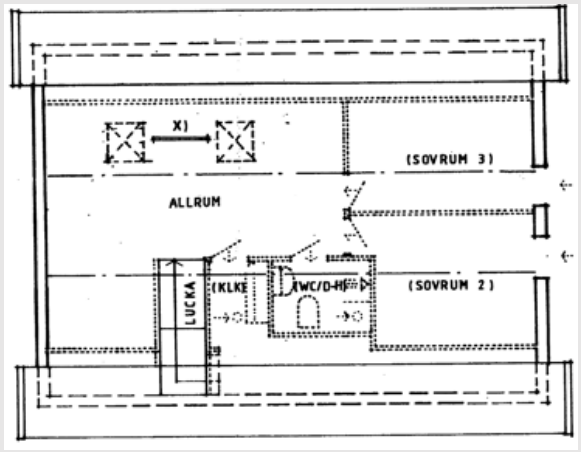
Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet
☒ Klinker	

Beskrivning:

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Kompletterande byggnader:
Enklare förrådsbyggnad i träkonstruktion med plåttak.





Ritningar från kommunens arkiv. Avvikelser kan förekomma. Bland annat har köket flyttats.

Bedömning

80-talsvilla i 1,5 plan med tillhörande förrådsbyggnad. Renoveringsbehov föreligger. Renovering av fasad pågår. Överlag lägre skick och standard på ytskikt med ett kök som är installerat cirka 2020.

För att finna relevanta jämförelseobjektet 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 förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	LIDKÖPING FÅGELSÅNGEN 1:8
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN	cirka 625 000– 775 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt	*cirka 5 600 – 7 000 kr/m² boarea*

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LIDKÖPING FÅGELSÅNGEN 1:8 vid värdetidpunkten till:

700 000 SEK

sjuhundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-12-22

Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

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.

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Knight Frank

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

LIDKÖPING FÅGELSÅNGEN 1:8

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet: 909a6a68-de90-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 94, LIDKÖPING

Övriga noteringar:

Socken: Väla

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
R-VÄLA FÅGELSÅNGEN 1:8	1984-11-14	1681-393

URSPRUNG

LIDKÖPING FÅGELSÅNGEN 1:2

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
140353709	107370,Väla

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Väla Bigården 1	531 97	Lidköping	Väla

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
2 634 kvm	2 634 kvm	0 kvm
0,26 ha	0,26 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6483271,6	381194,91	6486942,95	1334183,83

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1935-03-02	16-VÄA-63

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-12-16

Senaste ändring för fastigheten: 2025-09-15

Inskrivningskontor

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

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I83/10700, I82/5747A, I83/10699, I83/10697, I88/11610, I82/5747B, I86/6860, I83/10698, I88/11611, I82/5748, I88/11612, I84/6630, I84/6632, I88/11613, I84/6631, I84/6633, I88/11614, I88/11616, Ö96/1421, I88/11618, I88/11620, C92/383, Ö97/2963, I97/8892, I97/8893, Ö97/4380, I88/11622, Ö01/2277, L84/34

LAGFART

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]

Akt: 03/6203 Beviljad
Inskrivningsdag: 2003-04-01, Andel: 1/1

Fång: Gåva 2003-03-20 Andel: 1/2
Akt: 03/6203 Beviljad
Fång: Gåva 2016-06-13 Andel: 1/2
Fångeskod: 50
Akt: D-2016-00278386:1 Beviljad
Nytt beslut: 2016-07-06 D-2016-00316683:1

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 4 st, Summa: 670 100

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 2	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 3
Belopp:	**SEK 136 500**	**Belopp:**	**SEK 302 500**	**Belopp:**	**SEK 156 000**
Akt:	88/11615 Beviljad	**Akt:**	88/11617 Beviljad	**Akt:**	88/11619 Beviljad
Inskrivningsdag:	1988-07-20	**Inskrivningsdag:**	1988-07-20	**Inskrivningsdag:**	1988-07-20

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: **SEK 75 100**
Akt: 88/11621 Beviljad
Inskrivningsdag: 1988-07-20

ANTECKNINGAR

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-09-12	Utmätning 2025-09-10, 336 989 SEK, beslutsnummer 12254678084	D-2025-00325492:1	Beviljad
Anteckning	2025-09-12	Utmätning 2025-09-10, 336 989 SEK, beslutsnummer 12254677912	D-2025-00325495:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

[redacted]

Namn på lagfart: [redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress:
Akt: 84/34 Beviljad
Inskrivningsdag: 1984-01-04

Fång: Köp 1984-01-02 Andel: 1/2
Akt: 84/34 Beviljad
Överlåten andel: 1/2

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]

Akt: 84/33 Beviljad
Inskrivningsdag: 1984-01-04
Anmärkning:
Namn Akt: 88/11574 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1984-01-02 Andel: 1/2
Akt: 84/33 Beviljad
Överlåten andel: 1/2

AVTALSRÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER

Det finns 3 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Avtalsservitut	16-IM1-84/1146.1
Avtalsservitut	16-IM1-84/2408.1
Avtalsservitut	16-IM1-84/1147.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION

Det finns 4 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår: 2024
Taxeringsid: 497971-5
Taxeringsvärde kr: 1 189 000
Tax.enhet avser:
LIDKÖPING FÅGELSÅNGEN 1:8

Taxerade ägare

[redacted]

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id:	428433222024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	218 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	218 000
Riktvärdeområde:	1494900
Areal i kvm:	2 634
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.
Vatten:	Enskilt.
Avlopp:	Enskilt.

Småhusbyggnad

Skatteverkets id:	428443222024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	971 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	971 000
Riktvärdeområde:	1494900
Boyta i kvm:	110
Biyta i kvm:	46
Tot. värdegr. yta i kvm:	119
Summa standardpoäng:	27
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Nybyggnadsår:	1984
Värdeår:	1988
Om-/tillbyggnadsår:	1988
Om-/tillbyggnadsyta kvm:	87
Under byggnad:	Nej
Placerad på värdeenhet:	428433222024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-12-17 13:56:03
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader