croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
SKARA VIOLEN 10



Uppdragsgivarens diarienummer: F-322-26-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten SKARA VIOLEN 10 som består av ett småhus med tillhörande komplementbyggnad.
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 2026-05-05 av Niklas Karlsson. 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.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i norra delen av Skara.

Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser. Större trafikled finns på cirka 0,5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse och området bedöms ligga i ett lugnt och etablerat bostadsområde med närhet till service och centrum. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala Skara.

Energideklaration

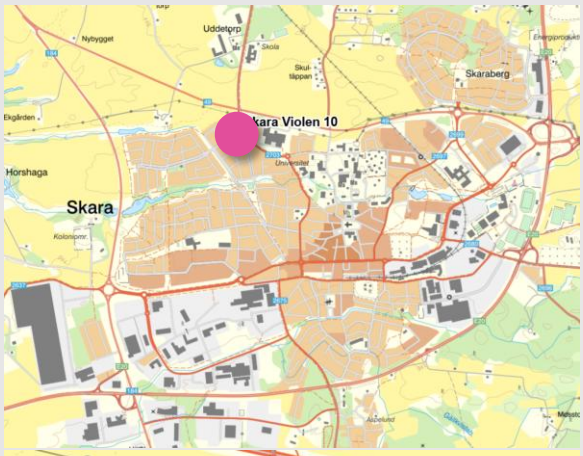
Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

SKARA VIOLEN 10	
Adress	Berghemsgatan 4 532 32 Skara
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 156 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	1 715 000 SEK
Mark	489 000 SEK
Totalt	2 204 000 SEK
Värdeår	1933
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
Servitut, samfällighet, GA etc	-
Pantbrev	10 styck om totalt: 2 635 000 SEK

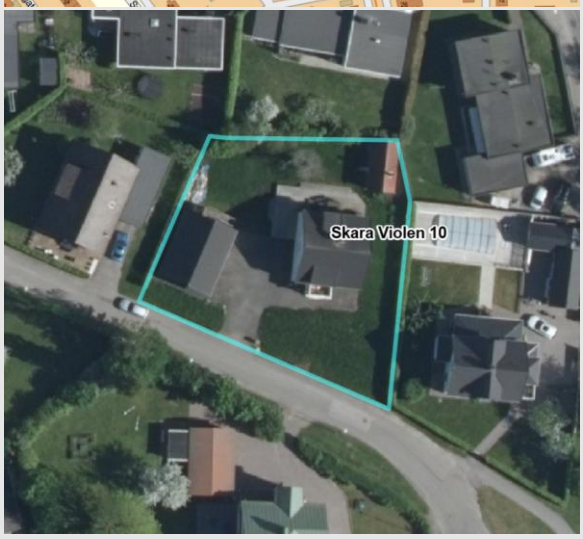
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 156 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor/trädgård.

Tomtbeskrivning:
Tomten är en mellantomt







Planförutsättningar

Fastigheten berörs av en äldre stadsplan och tomtindelning.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.

Byggnadsbeskrivning

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

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Spishäll
☒Inbyggd ugn och mikro
☒Kyl och Frys
☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av parkett
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

☒Toalett
☒Duschplats
☒Tvättställ

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	*1909, om- och tillbyggnadsår 1945*
Byggnadstyp	*Villa*
Boyta	*151 m² (taxerade uppgifter)*
Biyta	*71 m² (taxerade uppgifter)*

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	*Källare/torpargrund*
Stomme	*Trä*
Bjälklag	*Trä*
Fasadmaterial	*Träpanel*
Fönster	*3-glas*
Yttertak	*Betongpannor*
Uppvärmningssystem	*Pelletspanna* *Vattenburna radiatorer*
Ventilationssystem	*Troligen självdrag*
Fiber	*Finns*
Försäkring	*Ja*
Övrigt	
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Visst underhållsbehov finns på fasad.

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

☒Toalett
☒Duschplats
☒Kommod
☒Badkar

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	normalt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggar av betong
Golvet består av betong

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt, äldre

Övriga rum

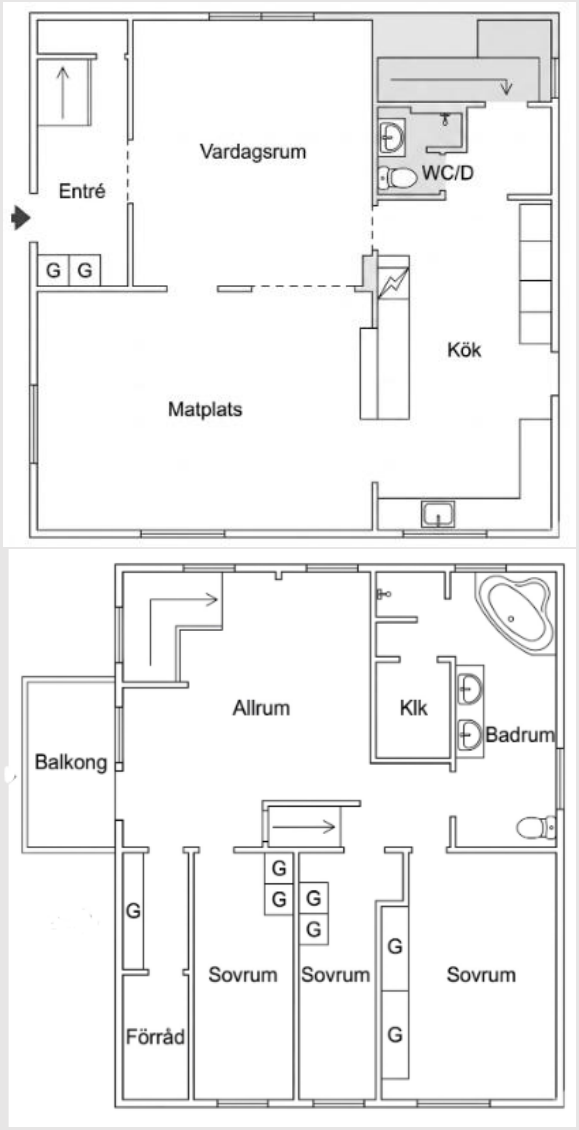
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Målat

Beskrivning:

Enligt ägare är huset överlag renoverat mellan 2011–2014.

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt



Enkla planskisser.
Ej mått- och skalenliga.
Avvikelser kan förekomma.

Kompletterande byggnader:
Dubbelgarage med förråd och förberett för lägenhet ovan garage, byggt cirka 2015.

Äldre uthusbyggnad innehållande pannrum/förråd.

Bedömning

1,5 plansvilla med källare och nyare dubbelgarage. Normalgott skick med stora renoveringar gjorda. Visst utvändigt underhållsbehov föreligger.

För att finna relevanta jämförelseobjektet har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha ett jämförbart skick och standard med 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	SKARA VIOLEN 10
	Värdetidpunkt	Maj 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 2 900 000– 3 300 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet SKARA VIOLEN 10 vid värdetidpunkten till:

3 100 000 SEK

Tremiljoneretthundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-05-07

Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

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

SKARA VIOLEN 10

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet: 909a6a69-3ab6-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 95, SKARA

Övriga noteringar:

BIH C

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
R-SKARA VIOLEN:10	1984-11-14	1681-393

URSPRUNG

SKARA VÄSTERMALM 3:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr): 140377299

Distrikt: 107346,Skara domkyrkodistrikt

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Berghemsgatan 4	532 32	Skara	Skara

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
1 156 kvm	1 156 kvm	0 kvm
0,12 ha	0,12 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6473481,37	407940,67	6476827	1360825

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Sammanläggning	1969-11-12	1682K-F1279	Tomtmätning	1969-03-27	1682K-11/1969

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-05-04

Senaste ändring för fastigheten: 2026-01-13

Inskrivningskontor

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

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

L69/538, L63/359, L69/538, L63/359A, L86/11567, L86/11576, I86/11726, I86/11727, I88/15433, L86/11722, L88/15281, L86/11723, L91/5295, I86/11725, I88/15435, Ö97/1786, L95/725, A10/6396, A10/13752, A10/6400, A10/13753, A10/7121, A10/13754, L04/20011, L01/14150

LAGFART

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]

Akt: D-2018-00250105:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2018-05-29, Andel: 1/1

Fång: Köp 2018-05-28 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2018-00250105:1 Beviljad
Köpeskilling: 3 100 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 10 st, Summa: 2 635 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 2	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 3
Belopp:	**SEK 225 000**	**Belopp:**	**SEK 195 000**	**Belopp:**	**SEK 84 000**
Akt:	86/11724 Beviljad	**Akt:**	88/15434 Beviljad	**Akt:**	01/14151 Beviljad
Inskrivningsdag:	1986-06-09	**Inskrivningsdag:**	1988-09-22	**Inskrivningsdag:**	2001-09-17
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 5	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 6
Belopp:	**SEK 40 000**	**Belopp:**	**SEK 130 700**	**Belopp:**	**SEK 135 000**
Akt:	04/19967 Beviljad	**Akt:**	06/3865 Beviljad	**Akt:**	06/3866 Beviljad
Inskrivningsdag:	2004-10-01	**Inskrivningsdag:**	2006-02-20	**Inskrivningsdag:**	2006-02-20
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 8	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 9
Belopp:	**SEK 800 000**	**Belopp:**	**SEK 358 300**	**Belopp:**	**SEK 369 500**
Akt:	10/17395 Beviljad	**Akt:**	11/882 Beviljad	**Akt:**	11/2948 Beviljad
Inskrivningsdag:	2010-09-20	**Inskrivningsdag:**	2011-01-20	**Inskrivningsdag:**	2011-02-24

Datapantbrev: Företrädesordning 10
Belopp: **SEK 297 500**
Akt: D-2018-00250105:2 Beviljad
Inskrivningsdag: 2018-05-29

ANTECKNINGAR

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2026-01-12	Utmätning 2026-01-08, 2 324 588 SEK jämte ränta och kostnader, 01-8309-26	D-2026-00009963:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 86/11722 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1986-06-02 Andel: 1/2
Akt: 86/11722 Beviljad
Köpeskilling: 300 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

[redacted]
Namn på lagfart: [redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress:
Akt: 91/5295 Beviljad
Inskrivningsdag: 1991-03-22

Fång: Köp 1991-02-01 Andel: 1/1
Akt: 91/5295 Beviljad
Köpeskilling: 800 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 95/725 Beviljad
Inskrivningsdag: 1995-01-20

Fång: Bouppteckning 1994-09-08 Andel: 1/1
Akt: 95/725 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: D-2016-00252604:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2016-06-01

Fång: Köp 2016-05-30 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2016-00252604:1 Beviljad
Köpeskilling: 2 850 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

[redacted]
Namn på lagfart: [redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 86/11723 Beviljad
Inskrivningsdag:
Anmärkning:
Namn Akt: 88/15281 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1986-06-02 Andel: 1/2
Akt: 86/11723 Beviljad
Köpeskilling: 300 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

[redacted]
Namn på lagfart: [redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 01/14150 Beviljad
Inskrivningsdag: 2001-09-17
Anmärkning:
Namn Akt: 04/20011 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 2001-09-14 Andel: 1/1
Akt: 01/14150 Beviljad
Köpeskilling: 550 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

[redacted]
Namn på lagfart: [redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 10/17394 Beviljad
Inskrivningsdag: 2010-09-20

Fång: Köp 2010-09-13 Andel: 1/1
Akt: 10/17394 Beviljad
Köpeskilling: 810 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
VIOLEN (Tomtindelning)	1682K-C377	2026-03-30	Skara

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1969-01-27

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KV PIONEN OCH VIOLEN MM (Stadsplan)	16-SKF-3085	2026-04-15	Skara

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1966-03-08

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

MER INFORMATION

Det finns 3 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ**:** 2024
Taxeringsid: 446397-1
Taxeringsvärde kr: 2 204 000
Tax.enhet avser:
SKARA VIOLEN 10

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Tomtmark:	489 000 SEK
Bostadsbyggnad:	1 715 000 SEK

Taxerade ägare

[redacted]

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id:	286593202024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	489 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	489 000
Riktvärdeområde:	1495002
Areal i kvm:	1 156
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.
Vatten:	Kommunalt.
Avlopp:	Kommunalt.

Småhusbyggnad

Skatteverkets id:	286603202024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 715 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 715 000
Riktvärdeområde:	1495002
Boyta i kvm:	151
Biyta i kvm:	71
Tot. värdegr. yta i kvm:	165
Summa standardpoäng:	47
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Nybyggnadsår:	1909
Värdeår:	1933
Om-/tillbyggnadsår:	1945
Om-/tillbyggnadsyta kvm:	35
Under byggnad:	Nej
Placerad på värdeenhet:	286593202024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-05-05 10:36:48
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader