

**Beskrivning och Värdering  
avseende fastigheten  
Lidköping Kyrkhagen 1:4**

---



## 1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Lidköping Kyrkhagen 1:4 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 auktion.</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	2025-04-07
ALLMÄNNA VILLKOR	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.</p> <p>De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare. Croisette AB tillika deras dotterbolag, ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.</p>
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2025-04-02 av Emelie Tisell. Fastighetsägaren 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
- 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 avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

## 2 ALLMÄN BESKRIVNING

### Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Sunnersberg inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 700 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 9 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga lantligt. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

### Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
Ca 3 km	G	Ca 8 km	Ca 8 km

### Energideklaration

Byggnad på fastigheten har energiklass E, med en energiprestanda om 130 kWh/m<sup>2</sup>. Energideklarationen är giltig till 2030-01-07.

### Lidköping Kyrkhagen 1:4

<b>Kommun</b>	Lidköping
<b>Adress</b>	Sunnersberg 1, 531 98 Lidköping
<b>Upplåtelseform</b>	Äganderätt
<b>Lagfaren ägare</b>	Privatperson
<b>Tomtareal</b>	1 574 kvadratmeter

### Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet
<i>Byggnad</i>	1 490 000 SEK
<i>Mark</i>	562 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1961

### Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
	(Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas)
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Finns tre stycken gällande väg, ledning och vatten
<i>Pantbrev</i>	6 st om totalt 1 340 000 SEK

## Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 574 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgård/grönytor.

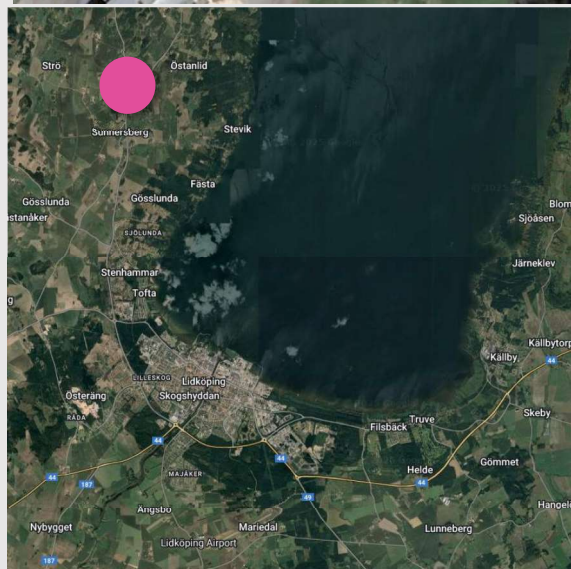
### Tomtbeskrivning:

Tomten är en hörntomt belägen i ett öppet jordbrukslandskap med vidsträckt utsikt över omgivningen. Den västra sidan av tomten utgörs i huvudsak av bostadsbyggnaden, omgiven av gräsmatta, buskar och en mindre trädgårdsyta. Den östra delen består främst av odlingsmark och en träddrå, vilket ger ett naturligt inslag i landskapet. Tomten har en vidsträckt utsikt över det omgivande jordbrukslandskapet, med öppna fält och skogspartier i fjärran, vilket ger en naturnära och lantlig känsla.

## Planförutsättningar

Värderingsobjektet är beläget utanför detaljplanelagt område.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



## Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en/ett villa i 1,5 plan  
 Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt  
 med hänsyn till dess nybyggnadsår.

### Kök

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- Elspis med ugn
- Kyl

#### Beskrivning:

Väggarna är/har målade  
 Golvet består av plastmatta  
 Arbetsytor består av laminatskiva och rostfri  
 arbetsbänk  
 Stänkskydd utgörs av kakel

<b>Skick och Standard</b>	normalt
<b>Underhållsstatus</b>	normalt

### Badrum

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- Badkar
- Frånluftsfläkt
- Toalett
- Tvättställ

#### Beskrivning:

Väggarna är/har våtrumstapet  
 Golvet består av våtrumsmatta

<b>Skick och Standard</b>	lågt till normalt
<b>Underhållsstatus</b>	normalt

### WC

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- Tvättställ
- Toalett

## Info om bostaden

Byggår	1926
Byggnadstyp	Villa
Boyta	156 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)
Biyta	60 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)

*Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.*

## Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Krypgrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas i Trä
Yttertak	Lertegel
Uppvärmningssystem	Radiatorer 2 st kaminer Öppen spis med insats
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Finns
Försäkring	Ja (osäker på Leverantör)
Övrigt	Huset har stått tomt i 2 år. Ett förråd har byggts på tomtgränsen.

Kommentar om yttre  
 skick, utförda  
 renoveringar etc.

**Beskrivning:**

Väggarna är/har våtrumstapet  
 Golvet består av våtrumsmatta

<b>Skick och Standard</b>	lågt till normalt
<b>Underhållsstatus</b>	normalt

**Tvättstuga**

**Förekommande ytskikt och utrustning**

- Tvättmaskin och torktumlare
- Avlastningsytor
- Duschplats

**Beskrivning:**

Väggarna är/har våtrumstapet  
 Golvet består av våtrumsmatta

<b>Skick och Standard</b>	lågt till normalt
<b>Underhållsstatus</b>	normalt

**Vardagsrum och matsal**

**Förekommande ytskikt och utrustning**

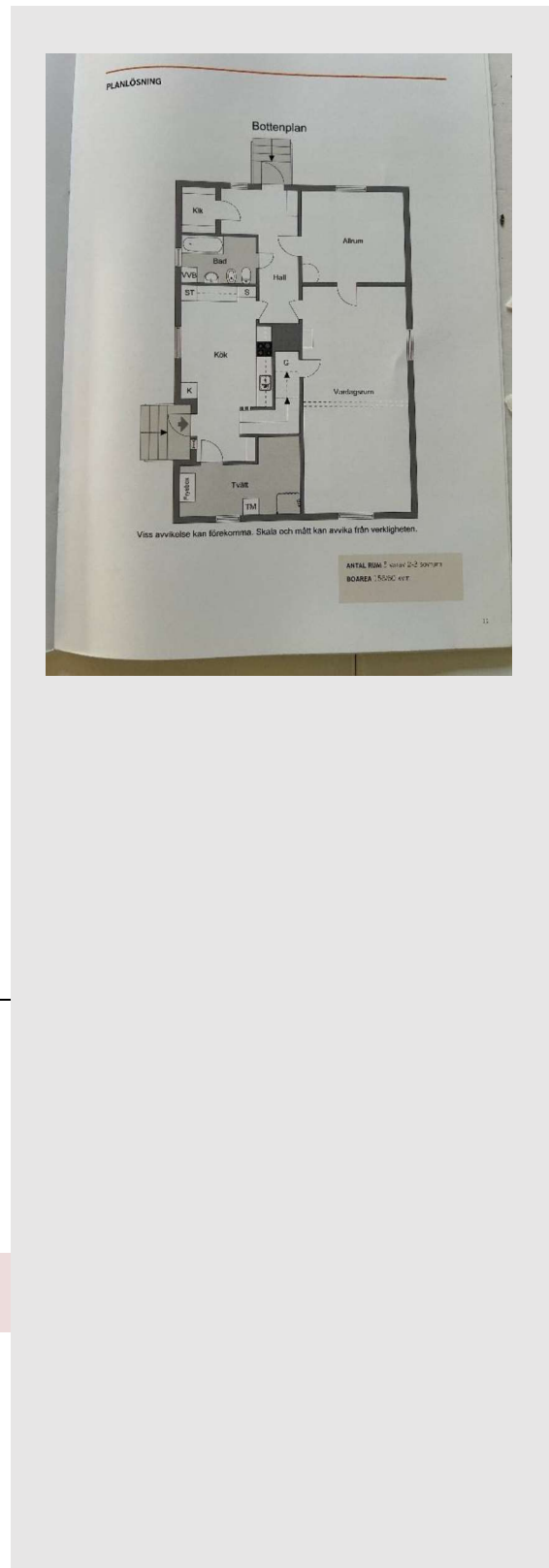
Golv	Väggar
<input checked="" type="checkbox"/> Parkett	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet

**Beskrivning:**

<b>Skick och Standard</b>	normalgott
<b>Underhållsstatus</b>	normalt

**Kompletterande byggnader:**

En mindre förrådsbyggnad





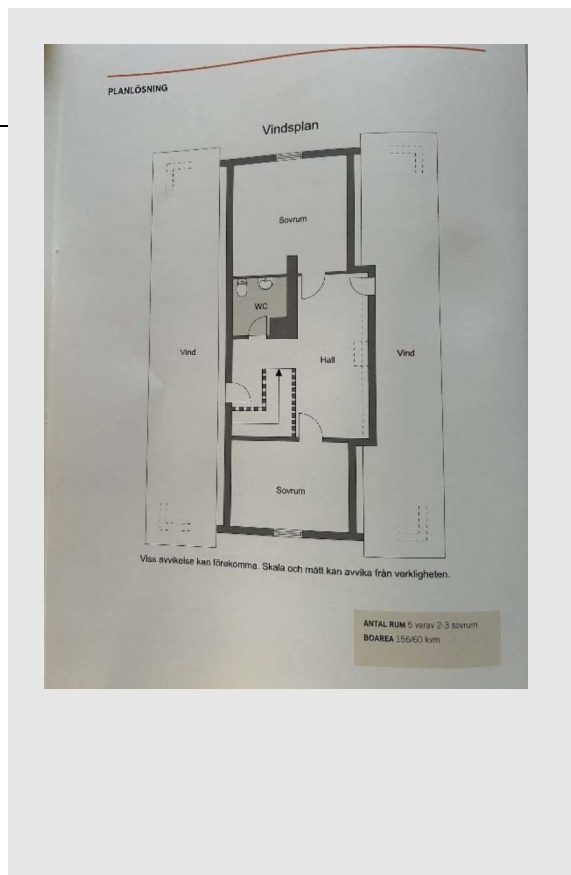
**Övriga rum**

**Förekommande ytskikt och utrustning**

Golv	Väggar
<input checked="" type="checkbox"/> Parkett	<input checked="" type="checkbox"/> Målat
<input checked="" type="checkbox"/> Plastmattor	

**Beskrivning:**

<b>Skick och Standard</b>	normalt
<b>Underhållsstatus</b>	normalt



**Bedömning**

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt normalt med hänsyn till värderingsobjektets skick och läge.

Byggnadens bedöms ha ett normalt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms överlag att vara normal. Delar av huset har renoverats upp sedan köp. Badrum är i originalskick.

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 förvävs- och värdetidpunkt.

## 5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Lidköping Kyrkhagen 1:4
	Värdetidpunkt	2025-04-03
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN		cirka 1 300 000 – 1700 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lidköping Kyrkhagen 1:4 vid värdetidpunkten till:

**1 600 000 SEK**

**En miljonsexhundra tusen svenska kronor**

Göteborg 2025-04-07

**Fitore Regjepaj**

Civilingenjör Lantmäteri

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**Emelie Tisell**

Civilekonom

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



**Bilagor**

- Fastighetsutdrag



Malmö (HQ)  
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg  
Vasagatan 43A

Halmstad  
Storgatan 19

Stockholm  
Tulegatan 2A

**FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST**

**FASTIGHET**



LIDKÖPING KYRKHAGEN 1:4

Aktualitet fastighetsregistret:

2020-10-23 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a68-f1da-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

14, Västra Götaland

94, LIDKÖPING

Övriga noteringar:

Socken: Sunnersberg

Lantmäterikontor

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

**TIDIGARE BETECKNING**

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

R-SUNNERSBERG KYRKHAGEN 1:4

1984-11-14

1681-393

**URSPRUNG**

LIDKÖPING KYRKHAGEN 1:1

**TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT**

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

140358647

107405,Sunnersberg

**ADRESS**



Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Sunnersberg Kyrkhagen 1

531 98

Lidköping

Sunnersberg

**AREAL**



Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

1 574 kvm

1 574 kvm

0 kvm

0,16 ha

0,16 ha

0 ha

**LÄGE, KARTA**



Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

Gå till:

1.

6494514,45

390461,45

6498080

1343590



## ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga: Datum: Akt:  
Avstyckning 1976-11-25 16-SUN-448



## ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.



## ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.



## INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet 2025-04-04 Senaste ändring för fastigheten: 2024-01-15  
Inskrivningsdelen:  
Inskrivningskontor  
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning Kontor: Eksjö 761 80 NORRTÄLJE Tel: 0771-636363



### ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I87/19462, I87/19463, I87/19001, I88/4557, Ö96/1421

## LAGFART



## INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 6 st, Summa: 1 340 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 200 000	Belopp:	SEK 30 000	Belopp:	SEK 50 000
Akt:	84/621 Beviljad	Akt:	85/4601 Beviljad	Akt:	87/19000 Beviljad
Inskrivningsdag:	1984-01-25	Inskrivningsdag:	1985-03-11	Inskrivningsdag:	1987-12-14
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 75 000	Belopp:	SEK 90 000	Belopp:	SEK 895 000
Akt:	88/4556 Beviljad	Akt:	92/6562 Beviljad	Akt:	D-2020-00106266:2 Beviljad
Inskrivningsdag:	1988-03-23	Inskrivningsdag:	1992-05-15	Inskrivningsdag:	2020-03-18



## ANTECKNINGAR

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2024-01-12	Utmätning 2024-01-09, 3 734 949 SEK (dnr 122465438)	D-2024-00012421:1	Beviljad
Anteckning	2024-01-12	Utmätning 2024-01-09, 3 734 949 SEK (dnr 122467186)	D-2024-00012422:1	Beviljad



## AVTALS RÄTTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

## RÄTTIGHETER



Det finns 3 rättigheter på fastigheten.

### Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	16-SUN-448.3
Officialservitut	16-SUN-448.1
Officialservitut	16-SUN-448.2

Sök efter InfoRätt.

## PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

## MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

## TAXERING



### Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår:	2024
Taxeringsid:	493544-5
Taxeringsvärde kr:	2 052 000
Tax.enhet avser:	LIDKÖPING KYRKHAGEN 1:4

## Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	317863222024	Skatteverkets id:	317873222024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	562 000	Tax.värde kr:	1 490 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	562 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 490 000
Riktvärdeområde:	1494039	Riktvärdeområde:	1494039
Areal i kvm:	1 574	Boyta i kvm:	156
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	60
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	168
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	27
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1926
		Värdeår:	1961
		Om-/tillbyggnadsår:	1984
		Om-/tillbyggnadsyta kvm:	90
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenheter:	317863222024 (Skatteverkets id)