

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Skara Ässtorp 1:32



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1018-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Skara Ässtorp 1:32 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 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-05-02 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
- 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 en mil väster om Skara.

Fastigheten är lantligt belägen med närhet till natur men bara en kort sträcka från större trafikleder och service. Närområdet består i huvudsak av jordbrukslandskap och mindre skogspartier.

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 Ässtorp 1:32

Kommun	Skara
Adress	Synnerby Ässtorp 11 532 95 Skara
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	2 110 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	618 000 SEK
<i>Mark</i>	180 000 SEK
<i>Värdeår</i>	

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Enskilt vatten Enskilt avlopp Av kommunen okänt avlopp. Enligt info från kommunen kommer troligen inventering av enskilda avlopp i området att genomföras inom loppet av 3-4 år.
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Fastigheten belastas av ett servitut avseende elanläggning
<i>Pantbrev</i>	7 st, 1 275 000 SEK

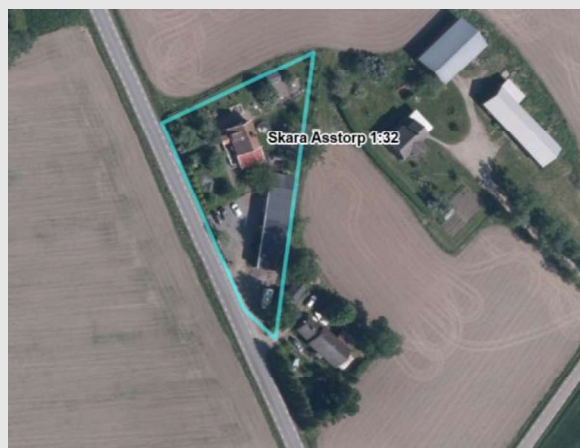
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 110 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 något eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kombinerad kyl och frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har träpanel/målat
Golvet består av laminatgolv
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	1945
Byggnadstyp	Villa
Boyta	103 m ² (taxerade uppgifter)
	65 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas i Trä
Yttertak	Takpannor
Uppvärmningssystem	Luft/vatten, elpatron, ved enligt fastighetsägare
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns inte
Försäkring	Ingen uppgift
Övrigt	Takläckage förekommer i sovrum och vatten kan gå upp i golvbrunnar i källaren enligt fastighetsägare. Det finns många hundar på fastigheten med därtill hörande slitage och dofter.

Tvättstuga (i källare)

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna har målade betong

Golvet består av betong

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

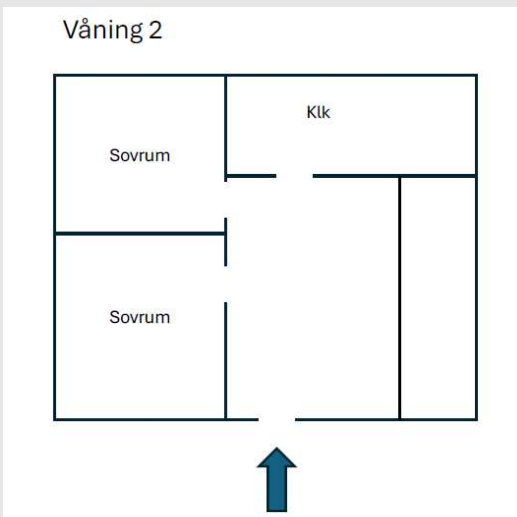
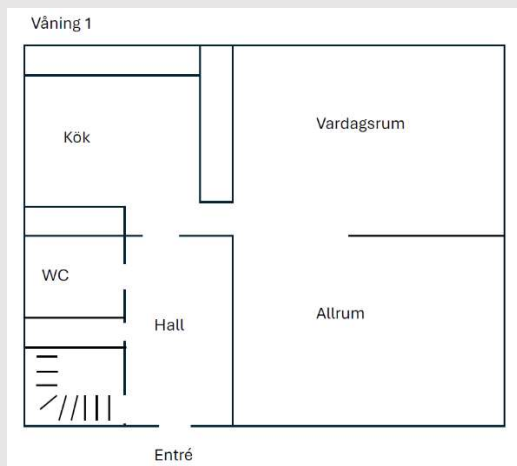
Golv	Väggar
☒ Trä	☒ Tapet

Beskrivning:

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Kompletterande byggnader:

Uthusbyggnad i träkonstruktion med fasad i plåt och gjutet golv. Innehållande garage- och förråds möjligheter.



Bedömning

Lantligt belägen 1,5 plansvillan med rymlig garage- och förrådsbyggnad. Överlag en äldre standard med eftersatt underhåll. Enskilt avlopp, troligen av äldre datum som inom loppet av några år kan behöva uppdateras (enligt uppgift från kommunen).

För att finna relevanta jämförelseobjekt 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	Skara Ässtorp 1:32
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 900 000 – 1 100 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 8 700 – 10 700 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Skara Ässtorp 1:32 vid värdetidpunkten till:

1 000 000 SEK

Enmiljonsvenska kronor

Göteborg 2025-05-12



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




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 ⓘ



SKARA ÄSSTORP 1:32

Aktualitet fastighetsregistret:

2024-06-04 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a69-3bf2-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

95, SKARA

Övriga noteringar:

Socken: Synnerby

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-SYNNERBY ÄSSTORP 1:32

Omregistreringsdatum:

1984-11-14

Akt:

1681-393

R-SYNNERBY ÄSTORP 1:32

1959-11-16

16-LÄN-283

URSPRUNG ⓘ

SKARA ÄSSTORP 1:17

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140377615

Distrikt:

107345,Synnerby

ADRESS



Adress:

Synnerby Ässtorp 11

Postnr:

532 95

Postort:

Skara

Kommundel:

Synnerby

AREAL ⓘ



Totalareal:

2 110 kvm

0,21 ha

Varav land:

2 110 kvm

0,21 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6473247,1

E:

399822,31

X:(RT90)

6476690

Y:

1352700

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1945-03-16

Akt:

16-SYN-175

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-05-08

Senaste ändring för fastigheten:

2025-04-15

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L77/553, L56/288, I45/733, I87/2833, I68/1781, I68/1782, I87/2834, I78/4563, I87/2835, I87/2837, I90/10411, I97/1157, Ö97/1786, A10/1487, A10/6565, A10/1482, A10/8325

LAGFART



Namn på lagfart:
Personnummer:
Adress:
Akt: 87/2832 Beviljad
Inskrivningsdag: 1987-02-13, Andel: 1/1
Anmärkning:
Namn Akt: 04/21423 Beslut: Beviljad
Fång: Köp 1987-02-10 Andel: 1/1
Akt: 87/2832 Beviljad
Köpeskilling: 185 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 7 st, Summa: 1 275 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 185 000	Belopp:	SEK 25 000	Belopp:	SEK 20 000
Akt:	87/2836 Beviljad	Akt:	97/1156 Beviljad	Akt:	00/8511 Beviljad
Inskrivningsdag:	1987-02-13	Inskrivningsdag:	1997-01-22	Inskrivningsdag:	2000-11-15
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 220 000	Belopp:	SEK 72 700	Belopp:	SEK 97 300
Akt:	02/9200 Beviljad	Akt:	05/19282 Beviljad	Akt:	10/1630 Beviljad
Inskrivningsdag:	2002-05-16	Inskrivningsdag:	2005-09-06	Inskrivningsdag:	2010-02-01
Datapantbrev:	Företrädesordning 7				
Belopp:	SEK 655 000				
Akt:	D-2019-00125976:1 Beviljad				
Nytt beslut:	D-2019-00215276:1 2019-05-07				
Inskrivningsdag:	2019-03-05				

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-04-14	Utmätning 2025-04-10, 1 199 756 SEK, beslutsnummer 12252336131	D-2025-00130711:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Personnummer:
Adress:
Akt: 56/288 Beviljad
Inskrivningsdag:
Anmärkning:
Namn Akt: 77/553 Beslut: Beviljad

Fång: Bouppteckning 1952-02-23 Andel: 1/1
Akt: 56/288 Beviljad
Överlåtten andel: 1/1

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
8	Avtalsservitut	Elanläggning	2024-05-28	D-2024-00166159:1	Beviljad

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last	
Avtalsservitut	D202400166159:1.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	450090-1
Taxeringsvärde kr:	798 000
Tax.enhet avser:	
SKARA ÄSSTORP 1:32	

Taxerade ägare

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	392143202024	Skatteverkets id:	392153202024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	180 000	Tax.värde kr:	618 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	180 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	618 000
Riktvärdeområde:	1495900	Riktvärdeområde:	1495900
Areal i kvm:	2 200	Boyta i kvm:	103
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	65
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	116
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	31
Vatten:	Enskilt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1945
		Värdeår:	1945
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	392143202024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-05-09 10:39:01
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader