

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
201631001-0007 inom RB BRF
Lidköpingshus Nr 1, (Majorsallen 29 D)



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 201631001-0007 inom RB BRF Lidköpingshus Nr 1 som består av en bostadslägenhet.
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 auktion.
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 2025-04-28 av Niklas Karlsson. Lägenhetsinnehavaren 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

- Föreningens registreringsbevis, stadgar och årsredovisning
- Energideklaration
- Utdrag från lägenhetsregistret
- Ortsprismaterial

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 i området Gamla Staden inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 300 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostäder. Området bedöms ligga centralt. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
G	G	G	G

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Getingen 1 som uppfördes år 1944.

Föreningens banklån per 2023-12-31 uppgick till 10 373 392 kronor vilket motsvarar 4 761 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2023-12-31 uppgick till 1 185 615 kr.

Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåtandet.

* Yttre underhålls fond avser en redovisningsmässig avsättning till yttre underhåll och avser därmed inte reella pengar.

Getingen 1

Kommun	Lidköping
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Riksbyggen BRF Lidköpingshus Nr 1
Tomtareal	4 988 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler
<i>Byggnad</i>	17 470 000 SEK
<i>Mark</i>	7 000 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1964

Övrigt

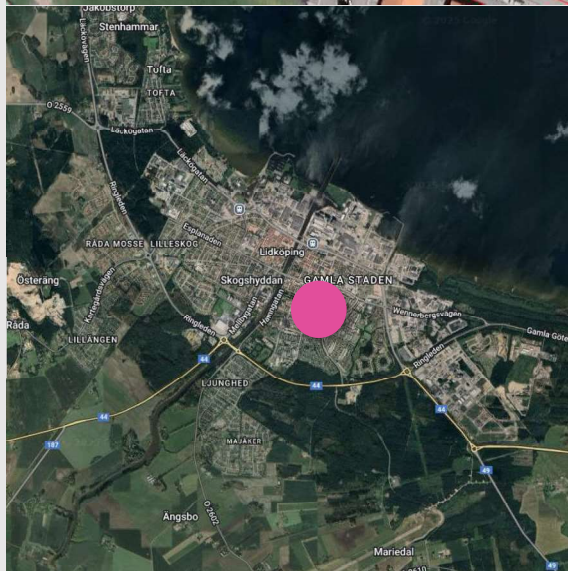
Föreningen

<i>Antal lägenheter</i>	48 st
<i>Bostadsarea</i>	2 179 m ²
<i>Lokalarea</i>	127 m ²
<i>Parkering/garage</i>	P-platser: 25 st
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	F
<i>Hissar</i>	Finns ej
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen
<i>Övrigt</i>	-

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 4 988 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, trädgård/grönytor och kommunikationsytor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Föreningen följer en underhållsplan. Det går att läsa mer om föreningens utförda och planerade insatser i årsredovisningen.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis med ugn
- ☒ Kombinerad kyl och frys

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av laminat
Arbetsytan består av rostfri diskbänk och laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschkabin
- ☒ Tvättställ
- ☒ Tvättmaskin, ur funktion enligt uppgift

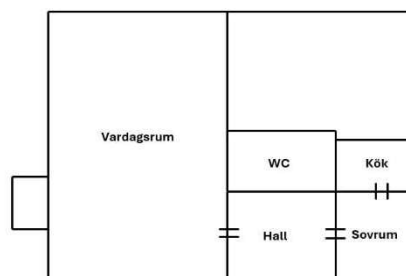
Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av våtrumsmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Information om bostaden

Adress	Majorsallén 29D, 531 36 Lidköping
Lgh-nr	201631001-0007
Byggår	1944
Boyta	42,7 m ²
Antal rum	2 r.o.k
Våning	1
Avgift	3 989 kr/månaden
Andelstal insats	1,93384%
Andelstal K	1,93381%
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Finns
TV	Finns
Pantnoteringsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



OBS ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Laminat

Väggar

☒ Målat

☒ Tapet

Skick och Standard

lågt

Underhållsstatus

eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

Sammanfattande kommentar:

Lägenheten har en äldre standard, slitna golv och väggar. Renoveringsbehov föreligger.

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms i sig som relativt god med hänsyn till värderingsobjektets läge men begränsad då renoveringar och moderniseringar kommer behöva genomföras innan inflyttning.

Mest vikt har lagts vid köp av lägenheter av liknande karaktär, storlek och läge, inom samma förening.

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 förvärs- och värdetidpunkt.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	201631001-0007 inom RB BRF Lidköpingshus Nr 1
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areamethoden, totalt

cirka 275 000– 375 000 kronor

cirka 6 400 – 8 800 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 201631001-0007 inom RB BRF Lidköpingshus Nr 1 vid värdetidpunkten till:

325 000 SEK

Trehundratjugofemtusen svenska kronor

Göteborg 2025-05-08



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Junior Associate

Bilagor

- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar och registreringsbevis

Utdrag ur lägenhetsregistret

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 ⓘ

LIDKÖPING GETINGEN 1
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet: 909a6a68-e1b4-90ec-e040-ed8f66444c3f
Län: 14, Västra Götaland
Kommun: 94, LIDKÖPING
Lantmäterikontor
 LANTMÄTERIET, BOX 2234, 403 14 GÖTEBORG Kontor: OL20 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning: R-LIDKÖPING GETINGEN:1
Omregistreringsdatum: 1984-11-14
Akt: 1681-393

URSPRUNG ⓘ
 LIDKÖPING GAMLA STADEN 1:178 LIDKÖPING LIDKÖPINGS-HUMLAN 1 LIDKÖPING LYSMASKEN 1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr): 140354513
Distrikt: 107375,Lidköping

ADRESS ⓘ

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Floragatan 19			Lidköping
Majorsallén 27A	531 37	Lidköping	Lidköping
Majorsallén 27B	531 37	Lidköping	Lidköping
Majorsallén 27C	531 37	Lidköping	Lidköping
Majorsallén 27D	531 37	Lidköping	Lidköping
Majorsallén 29A	531 37	Lidköping	Lidköping
Majorsallén 29B	531 37	Lidköping	Lidköping
Majorsallén 29C	531 37	Lidköping	Lidköping
Majorsallén 29D	531 37	Lidköping	Lidköping
Prostgatan 2			Lidköping

AREAL ⓘ

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
4 988 kvm	4 988 kvm	0 kvm
0,50 ha	0,50 ha	0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6485558,67	393076,47	6489088,45	1346098,69

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Tomtmätning	1946-09-24	1681K-93/1946	Sammanläggning	1946-10-07	1681K-69/1946

ANDEL I SAMFÄLLIGHET ⓘ

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-05-02

Senaste ändring för fastigheten:

2019-01-24

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I82/9829, Ö96/1421, I82/9830, C92/383, I82/9831, I82/9832, Ö97/2963, I95/410, Ö00/1523

LAGFART



Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 1

Namn på lagfart: RIKSBYGGENS BRF LIDKÖPINGSHUS NR 1

Organisationsnummer: 769000-1735

Adress: SKARAGATAN 9
531 32 LIDKÖPING

Akt: 44/17 Beviljad

Inskrivningsdag: 1944-02-02, Andel: 1/1

Fång: Köp 1943-10-20

Akt: 44/17 Beviljad

Övr fång: 46/166

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 9 st, Summa: 11 947 400

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 310 000

Akt: 82/9824 Beviljad

Inskrivningsdag: 1982-12-01

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 322 000

Akt: 82/9825 Beviljad

Inskrivningsdag: 1982-12-01

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 130 000

Akt: 82/9826 Beviljad

Inskrivningsdag: 1982-12-01

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 133 000

Akt: 82/9827 Beviljad

Inskrivningsdag: 1982-12-01

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 47 400

Akt: 82/9828 Beviljad

Inskrivningsdag: 1982-12-01

Datapantbrev: Företrädesordning 6

Belopp: SEK 1 952 600

Akt: D-2017-00129478:2A
Beviljad

Inskrivningsdag: 2017-03-30

Händelse: Utbyte

Akt: D-2019-00005044:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2019-01-04

Datapantbrev: Företrädesordning 7

Belopp: SEK 3 049 000

Akt: D-2017-00129478:2B
Beviljad

Inskrivningsdag: 2017-03-30

Händelse: Utbyte

Akt: D-2019-00005044:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2019-01-04

Datapantbrev: Företrädesordning 8

Belopp: SEK 5 583 400

Akt: D-2017-00129478:3
Beviljad

Inskrivningsdag: 2017-03-30

Datapantbrev: Företrädesordning 9

Belopp: SEK 420 000

Akt: D-2019-00005044:2
Beviljad

Inskrivningsdag: 2019-01-04

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
GETINGEN (Tomtindelning)		1681K-91/1946		Lidköping
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1946-09-03	
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KV GETINGEN (Stadsplan)		16-LIF-1052		Lidköping
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1952-02-08	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 48 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ:	2022
Taxeringsid:	489627-5
Taxeringsvärde kr:	24 470 000
Tax.enhet avser:	
LIDKÖPING GETINGEN 1	

Taxerade ägare

769000-1735
Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lidköpingshus nr 1
SKARAGATAN 9
531 32 LIDKÖPING
Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id:	573023222022
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	70 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	70 000
Riktvärdeområde:	1494038
Värdeår:	1964
Årshyra kr:	18 000
Under uppförande:	Nej
Nybyggnadsår:	1940
Om eller nybyggnadsår:	1993
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	127

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:	217333222022
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	17 400 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	17 400 000
Riktvärdeområde:	1494038
Värdeår:	1964
Årshyra kr:	2 156 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	217343222022
Nybyggnadsår:	1940
Om eller nybyggnadsår:	1993
Area kvm:	2 178
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:	217343222022
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	7 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	7 000 000
Riktvärdeområde:	1494038
Byggrätt i kvm:	2 722
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2025-05-05 11:05:27
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader