

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Lidköping Hålltorp 1:67



Uppdragsgivarens diarienummer: F-663-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Lidköping Hålltorp 1:67 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	April 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-04-14 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 i bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Lindärva inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 350 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 5 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
G	G	G	Ca 8 km

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 Hålltorp 1:67

Kommun	Lidköping
Adress	Lindärva Skogsäter 1, 531 91 Vinninga
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	3 418 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet
<i>Byggnad</i>	1 213 000 SEK
<i>Mark</i>	416 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1966

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Enskilt vatten Kommunalt avlopp (Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas)
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Fastigheten belastas av avtalsservitut avseende ledning. Avtalsnyttjanderätt tele.
<i>Pantbrev</i>	9 st om totalt 2 005 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 3 418 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor/trädgård.

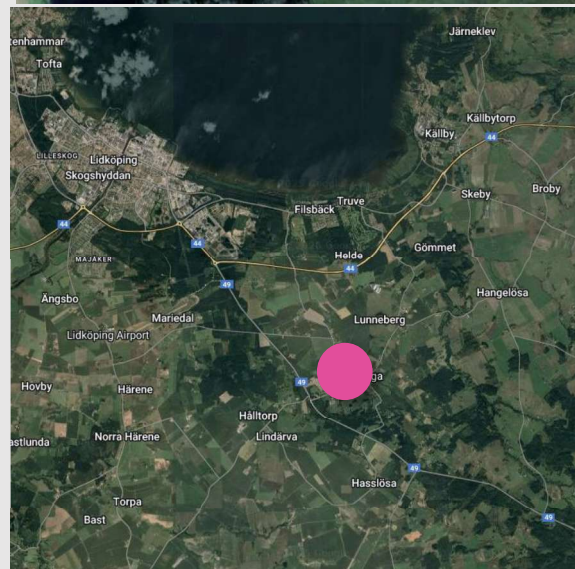
Tomtbeskrivning:

Tomten är en hörntomt som är belägen i ett område med en blandning av villor, idrottsområden och fina skogspartier. Tomten är plan och välskött. Den västra delen av tomten domineras av bostadsbyggnaden, omgiven av en trädgård med gräsmatta och buskar. Här finns även en uppfart med plats för parkering samt ett förråd för förvaring. Den östra delen består huvudsakligen av öppna gräsytor med inslag av mindre träd och planteringar. Denna del av tomten erbjuder möjlighet till odling eller andra trädgårdsprojekt. Intill fastigheten ligger Varavägen som löper genom hela samhället och bidrar till god tillgänglighet.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplanelagt område.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

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

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kyl
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har bröstpanel med tapetserade väggar
Golvet består av laminatgolv
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum 1

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är/har kaklade väggar
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum 2

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Info om bostaden

Byggår	1909
Byggnadstyp	Villa
Boyta	120 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	57 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	Isolerglas i PVC
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Bergvärme
Ventilationssystem	Självdug
Fiber	Finns inte
Försäkring	Folksam enligt uppgift
Övrigt	
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Solceller, enligt uppgift från 2022

Beskrivning:

Väggarna har kaklade väggar
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Tvättstuga i källare

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggarna har målad betong
Golvet består av betong

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet
☒ Parkett	

Beskrivning: 5 rum och kök

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Kompletterande byggnader:

Gästhus, grovt uppskattad yta ca 30 kvadratmeter innehållande pentry med kokplatta, kyl/frys samt wc med handfat och dusch.

Dubbelgarage med gjutet golv och isolerade väggar. Uppvärmning genom luft/luft värmepump.

Bedömning

Byggnadens bedöms ha ett normalt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms något äldre.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha ett något 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. Köpeskillningarna 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.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Lidköping Hålltorp 1:67
	Värdetidpunkt	April 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areameten, totalt

cirka 2 000 000 – 2 400 000 kronor

cirka 16 700 – 20 000 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lidköping Hålltorp 1:67 vid värdetidpunkten till:

2 200 000 SEK

Tvåmiljonertvåhundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-04-16



Lotta Gustavsson

Senior Associate

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 ⓘ



LIDKÖPING HÅLLTORP 1:67

Aktualitet fastighetsregistret:

1986-06-25 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a68-e901-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

94, LIDKÖPING

Övriga noteringar:

Socken: Lindärva

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-LINDÄRVA HÅLLTORP 1:67

Omregistreringsdatum:

1984-11-14

Akt:

1681-393

URSPRUNG ⓘ

LIDKÖPING HÅLLTORP 1:60

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140356382

Distrikt:

107344,Lindärva

ADRESS



Adress:

Lindärva Skogsäter 1

Postnr:

531 91

Postort:

Vinninga

Kommundel:

Lindärva

AREAL ⓘ



Totalareal:

3 418 kvm

0,34 ha

Varav land:

3 418 kvm

0,34 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6479989,88

E:

397870,06

X:(RT90)

6483459,44

Y:

1350827,73

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Fastighetsreglering

Datum:

1986-06-25

Akt:

1681-662

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1960-11-12

Akt:

16-LIN-74

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-04-11

Senaste ändring för fastigheten:

2025-03-19

Inskrivningskontor

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L48/136, L48/137, L37/406, L48/136, L48/137, L37/406A, I60/1411, Ö02/5779, L94/9176, L94/8116, I60/1410, I03/6435, L03/6434

LAGFART



Personnummer:
Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

11/2514 Beviljad

2011-02-17, Andel: 1/1

Fång:

Akt:

Bodelning pga. dödsfall 2010-10-25 Andel:
1/1

11/2514 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 9 st, Summa: 2 005 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 3	Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5
Belopp:	SEK 213 000	Belopp:	SEK 42 000	Belopp:	SEK 335 000
Akt:	03/6436 Beviljad	Akt:	03/6437 Beviljad	Akt:	05/9093 Beviljad
Inskrivningsdag:	2003-04-03	Inskrivningsdag:	2003-04-03	Inskrivningsdag:	2005-05-09
Datapantbrev:	Företrädesordning 6	Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8
Belopp:	SEK 93 000	Belopp:	SEK 204 500	Belopp:	SEK 217 500
Akt:	05/27403 Beviljad	Akt:	06/17123 Beviljad	Akt:	11/2515 Beviljad
Inskrivningsdag:	2005-12-07	Inskrivningsdag:	2006-08-16	Inskrivningsdag:	2011-02-17
Datapantbrev:	Företrädesordning 9	Datapantbrev:	Företrädesordning 10	Datapantbrev:	Företrädesordning 11
Belopp:	SEK 170 000	Belopp:	SEK 100 000	Belopp:	SEK 630 000
Akt:	D-2015-00133364:1 Beviljad	Akt:	D-2021-00340330:1 Beviljad	Akt:	D-2022-00278813:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2015-04-07	Inskrivningsdag:	2021-08-04	Inskrivningsdag:	2022-06-30

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-02-25	Utmätning 2025-02-24, 1 337 182 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-97609-25	D-2025-00066360:1	Beviljad
Anteckning	2025-03-18	Utmätning 2025-03-13, 723.475 sek beslutsnummer 1225778040	D-2025-00094442:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Personnummer:
Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

94/8116 Beviljad

1994-06-10

Fång:

Akt:

Bouppteckning 1994-04-05 Andel: 1/2

94/8116 Beviljad

Överlåten andel:

Övr fång:

1/1

94/9176 (Andel: 1/2)

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

37/406A Beviljad

Fång:

Akt:

Köp 1936-12-05

37/406A Beviljad

Överlåten andel:

Övr fång:

1/2

48/137, 48/136

Personnummer:

Adress:

Akt: 37/406 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1936-12-05

Akt: 37/406 Beviljad

Överlåten andel: 1/2

Övr fång: 48/137, 48/136

Personnummer:

Adress:

Akt: 03/6434 Beviljad

Inskrivningsdag: 2003-04-03

Fång: Köp 2003-04-01 Andel: 1/1

Akt: 03/6434 Beviljad

Köpeskillning: 256 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/1

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsnyttjanderätt	TELE	1969-03-12	69/860	Beviljad
2	Avtalsservitut	LEDNING	1969-04-23	69/1357	Beviljad

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut 16-IM1-69/1357.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ: 2024
Taxeringsid: 500720-5
Taxeringsvärde kr: 1 629 000
Tax.enhet avser:
LIDKÖPING HÅLLTORP 1:67

Taxerade ägare

LINDÄRVA SKOGSÄTER 1
531 91 VINNINGA

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	501743222024	Skatteverkets id:	501753222024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	416 000	Tax.värde kr:	1 213 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	416 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 213 000
Riktvärdeområde:	1494019	Riktvärdeområde:	1494019
Areal i kvm:	3 418	Boyta i kvm:	120
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	57
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	131
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	32
Vatten:	Enskilt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1909
		Värdeår:	1966
		Om-/tillbyggnadsår:	2009
		Om-/tillbyggnadsyta kvm:	56
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	501743222024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-04-14 11:15:02
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader