

**Beskrivning och Värdering**  
avseende fastigheten  
**SKÖVDE DJURSÄTRA 13:2**

---



## 1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten SKÖVDE DJURSÄTRA 13:2 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	december 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-12-17 av Niklas Karlsson. Personal från Kronofogdemyndigheten 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, in-teckningar 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 Vårsås. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villoroch området bedöms ligga lantligt. Närmaste affärscentrum återfinns i Skövde centrum.

### 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).

### SKÖVDE DJURSÄTRA 13:2

**Adress** Djursätra Solhem 541 98  
 Vårsås

**Upplåtelseform** Äganderätt

**Lagfaren ägare** Privatperson

**Tomtareal** 1 248 kvadratmeter

#### Taxeringsuppgifter

**Typkod** Småhusenhet, bebyggd,  
 typkod 220

**Byggnad** 369 000 SEK

**Mark** 229 000 SEK

**Totalt** 598 000 SEK

**Värdeår** 1935

#### Övrigt

**Vatten och avlopp:** Vatten saknas  
 Kommunalt avlopp  
 (Enligt taxerade uppgifter,  
 utökad undersökning  
 rekommenderas)

**Servitut, samfällighet,  
 GA etc** Fastigheten belastas av  
 ledningsrätt och två servitut  
 (officialservitut) samt har till  
 förmån ett servitut  
 (officialservitut)

**Pantbrev** 7 st, Summa: 502 000 SEK

## Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 248 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och gröntytor/trädgård

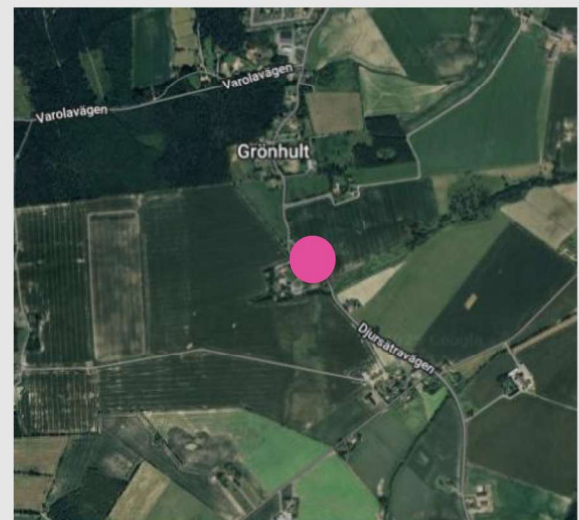
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt

## 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. Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som eftersatt.

### Kök

#### Förekommande ytskikt och utrustning

Elspis

#### Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består troligtvis av plast eller laminat

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 målade/ och har tapet

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

## Info om bostaden

Byggår	1935
Byggnadstyp	Villa
Boyta	45 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)
Biyta	0 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

## Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Krypgrund
Stomme	Trä, troligtvis
Bjälklag	Trä, troligtvis
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Värmepump (luft/luft) Elradiatorer
Ventilationssystem	Självdrag, troligtvis
Fiber	Information saknas
Försäkring	Information saknas
Övrigt	Byggnaderna är kraftigt belamrat med sopor, avföring, förpackningar, plastpåsar och disk.

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.

-

**Övriga rum**

**Förekommande ytskikt och utrustning**

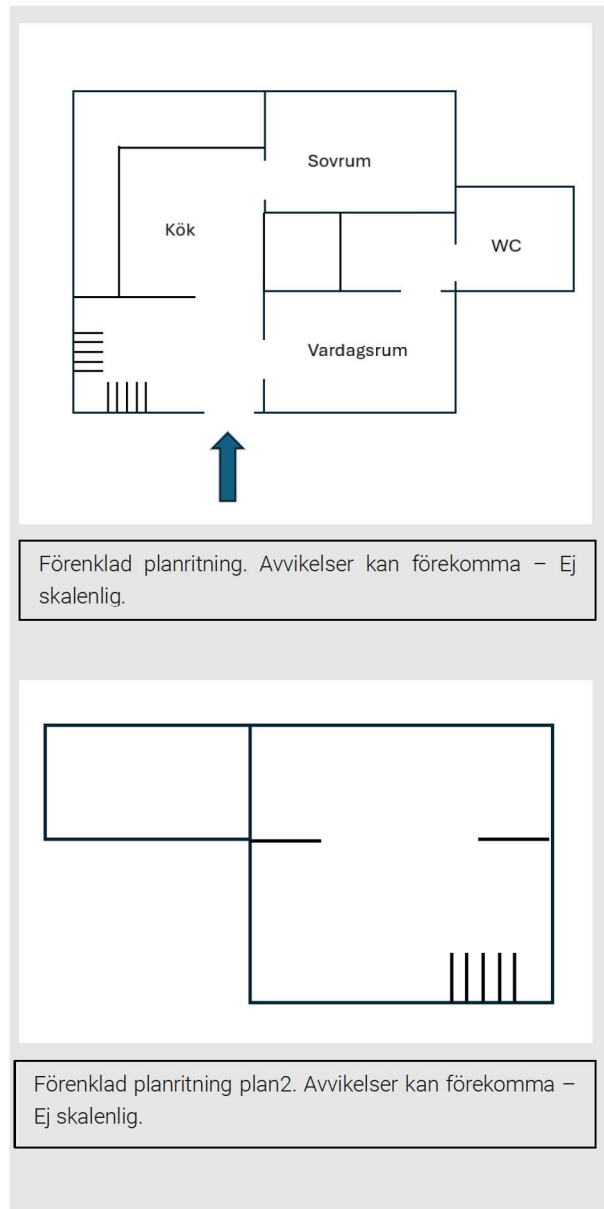
Golv	Väggar
<input checked="" type="checkbox"/> Laminat	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet

**Beskrivning:** 1,5 plans hus med mindre vindsvåning. Belamrat med lösöre och avföring vid inspektionstillfället. Stort renoveringsbehov föreligger.

**Skick** och lågt  
**Standard**  
**Underhållsstatus** eftersatt

**Kompletterande byggnader:** Förrådsbyggnader med tegeltak och papptak, träfasad och trägolv. Renoveringsbehov föreligger.

Taket i ena förrådsbyggnaden har rasat in.



**Bedömning**

Mindre hus med förrådsbyggnader beläget i Vårsås. Renoveringsbehov föreligger och eventuell sanering.

Inspektionen försvårades av lösöre och sopor.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som begränsad med hänsyn till värderingsobjektets skick och läge. 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. 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 förvävs- och värdetidpunkt.

## 4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	SKÖVDE DJURSÄTRA 13:2
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 200 000– 300 000 kronor cirka 4 000 – 6 700 kr/m <sup>2</sup> boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet SKÖVDE DJURSÄTRA 13:2 vid värdetidpunkten till:

**250 000 SEK**

**tvåhundrafemtiotusen svenska kronor**

Göteborg 2025-12-19

**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.

**croisette.**  
REAL ESTATE PARTNER



Malmö (HQ)  
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg  
Vasagatan 43A

Halmstad  
Storgatan 19

Stockholm  
Tulegatan 2A

## FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET 

SKÖVDE DJURSÄTRA 13:2

Aktualitet fastighetsregistret:

2025-09-01 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6a-5387-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

96, SKÖVDE

Övriga noteringar:

Socken: Vårsås

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I SKÖVDE KOMMUN, 541 83 SKÖVDE Kontor: OK28 Tel: 0500-498134

## TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-VÅRSÅS DJURSÄTRA 13:2

Omregistreringsdatum:

1985-06-05

Akt:

1683-481

URSPRUNG 

SKÖVDE DJURSÄTRA 8:1

SKÖVDE DJURSÄTRA 13:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT 

Fastighetsnyckel (fnr):

140457758

Distrikt:

107321,Vårsås

ADRESS 

Adress:

Djursätra Solhem

Postnr:

541 98

Postort:

Vårsås

Kommundel:

Vårsås

AREAL 

Totalareal:

1 248 kvm

0,12 ha

Varav land:

1 248 kvm

0,12 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA 

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6466675,96

E:

444253,44

X:(RT90)

6469583,16

Y:

1397072,4

ÅTGÄRDER 

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning,  
sammanläggning

Datum:

1974-02-07

Akt:

16-VÅK-400

Fastighetsrättsliga:

Ledningsrättsåtgärd

Datum:

2024-12-09

Akt:

1496K-2021/69

ANDEL I SAMFÄLLIGHET 

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING 

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT 

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-12-16

Senaste ändring för fastigheten:

2017-10-23

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

**ÄLDRE FÖRHÅLLANDE** 

L75/1750, I70/2628, I97/8986, I75/9849, I97/8987, L97/8985

**LAGFART**

Personnummer: [REDACTED]

Adress:

Akt: 07/19393 Beviljad

Inskrivningsdag: 2007-09-10, Andel: 1/1

Fång: Köp 2007-09-07 Andel: 1/1

Akt: 07/19393 Beviljad

Köpeskilling: 250 000 SEK

Avser hela fastigheten

**INTECKNINGAR** 

Antal inteckningar: 7 st, Summa: 502 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 127 500

Akt: 97/8988 Beviljad

Inskrivningsdag: 1997-11-14

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 54 000

Akt: 97/8989 Beviljad

Inskrivningsdag: 1997-11-14

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 24 000

Akt: 99/1615 Beviljad

Inskrivningsdag: 1999-04-08

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 62 500

Akt: 05/25573 Beviljad

Inskrivningsdag: 2005-11-16

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 40 000

Akt: 09/17485 Beviljad

Inskrivningsdag: 2009-09-03

Datapantbrev: Företrädesordning 6

Belopp: SEK 64 000

Akt: 11/6328 Beviljad

Inskrivningsdag: 2011-04-21

Datapantbrev: Företrädesordning 7

Belopp: SEK 130 000

Akt: D-2017-00516563:1  
Beviljad

Inskrivningsdag: 2017-10-06

**ANTECKNINGAR** 

Inga anteckningar hittades.

**TIDIGARE ÄGARE**

Namn på lagfart: [REDACTED]

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 97/8985 Beviljad

Inskrivningsdag: 1997-11-14

Fång: Köp 1997-11-11 Andel: 1/1

Akt: 97/8985 Beviljad

Köpeskilling: 170 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överläten andel: 1/1

Personnummer: [REDACTED]

Adress:

Akt: 75/1750 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1975-10-30 Andel: 1/1

Akt: 75/1750 Beviljad

Överläten andel: 1/1

**AVTALS RÄTTIGHETER** 

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER 

Det finns 4 rättigheter på fastigheten.

## Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut 16-VÄK-400.2

## Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt 1496K-2018/28.1

Officialservitut 16-VÄK-210.1

Officialservitut 16-VÄK-400.1

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: 361990-0  
 Taxeringsvärde kr: 598 000  
 Tax.enhet avser:  
 SKÖVDE DJURSÄTRA 13:2

## Taxerade ägare

[Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]

Andel: 1/1  
 Juridisk form: Oskiftade dödsbon

## Värderingsenheter

<b>Småhusmark</b>		<b>Småhusbyggnad</b>	
Skatteverkets id:	343373172024	Skatteverkets id:	343383172024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	229 000	Tax.värde kr:	369 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	229 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	369 000
Riktvärdeområde:	1496019	Riktvärdeområde:	1496019
Areal i kvm:	1 248	Boyta i kvm:	45
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Tot. värdegr. yta i kvm:	45
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Summa standardpoäng:	30
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Vatten:	Saknas.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Kommunalt.	Nybyggnadsår:	1935
		Värdeår:	1935
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenheter:	343373172024 (Skatteverkets id)