

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Lidköping Trasten 4**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Lidköping Trasten 4 som består av ett småhus.
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	2025-05-13
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-05-13 av Niklas Karlsson. Representant för fastighetsägaren och 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

- 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 i området Lidåker inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 1,5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och 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

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 Trasten 4

Kommun	Lidköping
Adress	Härenegatan 18, 531 39 Lidköping
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	690 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet
<i>Byggnad</i>	2 089 000 SEK
<i>Mark</i>	815 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1965

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	-
<i>Pantbrev</i>	4 st om totalt 2 563 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 690 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor/trädgård.

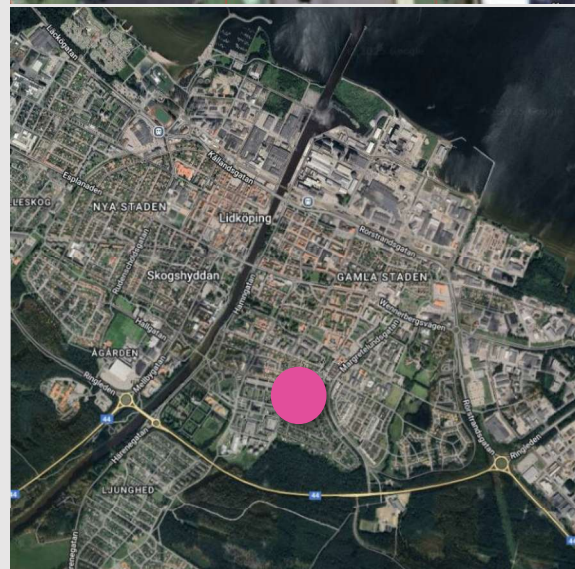
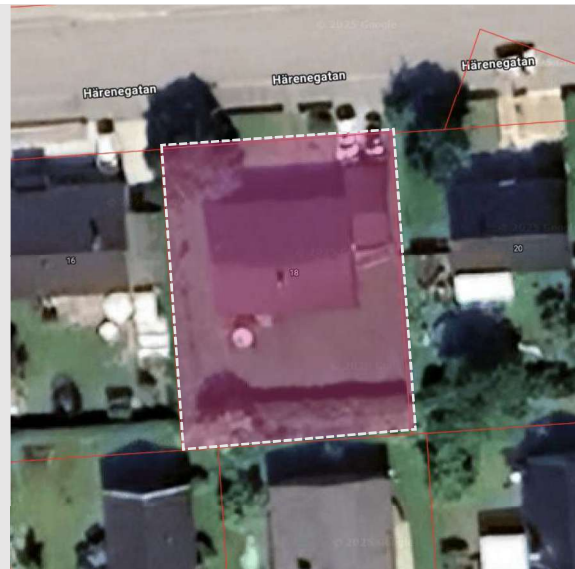
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt belägen i ett bostadsområde i Lidåker. Tomten domineras av bostadsbyggnaden, omgiven av en trädgård med gräsmatta och buskar. Här finns även en uppfart med plats för parkering. Trädgården består huvudsakligen av öppna gräsytor med inslag av mindre träd och planteringar. Fastigheten har en öppen utsikt över det omgivande bostadsområdet.

Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, antagen 2023. Planbestämmelser anger bostadsändamål där högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5 meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter. Byggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Största takvinkel för huvudbyggnad är angivet värde i grader: 35.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1 plan med källare. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis med ugn
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

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

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	1965
Byggnadstyp	Villa
Boyta	110 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	94 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Tegel
Fönster	2-glas i Aluminium
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilationssystem	Troligen självdrag
Fiber	-
Försäkring	Finns
Övrigt	

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har kakel och tapet
Golv består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin och torktumlare
- ☒ Diskbänk med diskho

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

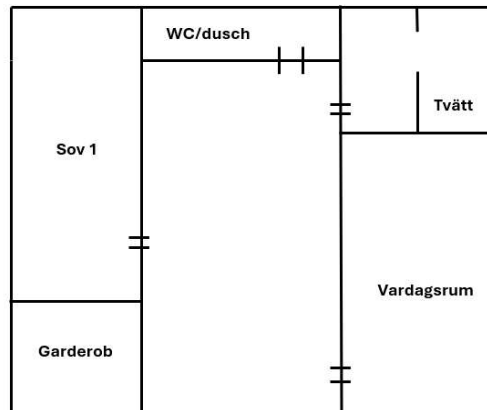
Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Laminat	

Skick	och	normalt
Standard		
Underhållsstatus		normalt

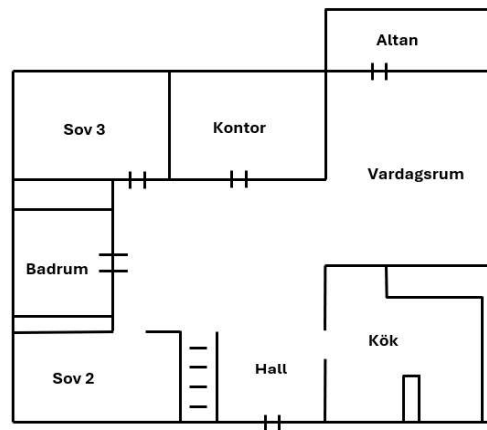
Komplementbyggnader:

Garage vidbyggt huset.

Källare



Entréplan



OBS. Ej skalenligt. Avvikelser kan förekomma

Bedömning

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

Byggnadens bedöms ha ett normalt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara normal.

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 förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Lidköping Trasten 4
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 2 700 000– 2 900 000 kronor cirka 24 600 – 26 400 kr/m ² boarea

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

2 800 000 SEK

Tvåmiljoneråttahundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-05-16



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

FASTIGHET



LIDKÖPING TRASTEN 4

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a69-117f-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

14, Västra Götaland

94, LIDKÖPING

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

R-LIDKÖPING TRASTEN:4

1984-11-14

1681-393

URSPRUNG

LIDKÖPING LIDÅKER 1:1

LIDKÖPING LJUNGHED 1:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

140366748

107375,Lidköping

ADRESS

Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Härenegatan 18

531 39

Lidköping

Lidköping

AREAL



Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

690 kvm

690 kvm

0 kvm

0,07 ha

0,07 ha

0 ha

LÄGE, KARTA



Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6485099,01

392942,21

6488630,18

1345958,84

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Tomtmätning

1964-04-07

1681K-46/1964

Sammanläggning

1964-05-28

1681K-86/1964

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-04-28

Senaste ändring för fastigheten:

2025-02-24

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I64/2892, I64/2894, I86/7361, I64/1502, I64/1503, I86/7511, I64/1504, I65/1796, I86/7512, I64/1506A, I64/2891, I64/2890, I86/7513, I64/1506B, I64/2890, I86/7514, I64/2893, I86/7515, I86/7517, Ö97/1786, L64/690, L02/11767, L89/24239, I86/7516, I02/19897, L02/19893, L02/19894, I02/19898, I06/6487, I02/19899, I06/6488

LAGFART**Personnummer:****Adress:****Akt:** D-2017-00070088:1 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2017-02-21, Andel: 1/1**Fång:** Bodelning pga. äktenskapsskillnad 2017-02-16 Andel: 1/1**Fångeskod:** 60**Akt:** D-2017-00070088:1 Beviljad

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ**Antal inteckningar: 4 st, Summa: 2 563 000****Datapantbrev:** Företrädesordning 1**Belopp:** SEK 1 900 000**Akt:** 06/6489 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2006-03-24**Datapantbrev:** Företrädesordning 2**Belopp:** SEK 313 000**Akt:** 07/7284 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2007-04-11**Datapantbrev:** Företrädesordning 3**Belopp:** SEK 29 000**Akt:** 09/3242 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2009-02-23**Datapantbrev:** Företrädesordning 4**Belopp:** SEK 321 000**Akt:** D-2021-00319560:1
Beviljad**Inskrivningsdag:** 2021-07-19**ANTECKNINGAR** ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-02-21	Utmätning 2025-02-19, 1 697 190 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-91345-25	D-2025-00062772:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE**Personnummer:****Adress:****Akt:** 64/690 Beviljad**Inskrivningsdag:****Fång:** Köp 1964-06-24 Andel: 1/1**Akt:** 64/690 Beviljad**Överlåten andel:** 1/2**Överlåten andel:** 1/2**Personnummer:****Adress:****Akt:** 02/19894 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2002-10-18**Fång:** Köp 2002-10-04 Andel: 1/2**Akt:** 02/19894 Beviljad**Köpeskilling:** 1 130 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/2

Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

Akt: 89/24239 Beviljad

Inskrivningsdag: 1989-12-29

Fång: Gåva 1989-12-20 Andel: 1/2

Akt: 89/24239 Beviljad

Not: Förbehåll om överlåtelse

Överlåten andel: 1/1

Övr fång: 02/11767 (Andel: 1/2)

Personnummer:

Adress:

Akt: 06/6486 Beviljad

Inskrivningsdag: 2006-03-24

Fång: Köp 2006-03-01 Andel: 1/2

Akt: 06/6486 Beviljad

Köpeskilling: 2 000 000 SEK
Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/2

Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

Akt: 02/19893 Beviljad

Inskrivningsdag: 2002-10-18

Fång: Köp 2002-10-04 Andel: 1/2

Akt: 02/19893 Beviljad

Köpeskilling: 1 130 000 SEK
Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/2

Personnummer:

Adress:

Akt: 06/6485 Beviljad

Inskrivningsdag: 2006-03-24

Fång: Köp 2006-03-01 Andel: 1/2

Akt: 06/6485 Beviljad

Köpeskilling: 2 000 000 SEK
Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/2

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
LIDÅKER (Stadsplan)		16-LIF-1100	2023-01-11	Lidköping
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1963-10-14	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
TRASTEN (Tomtindelning)		1681K-31/1964		Lidköping
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1964-03-19	

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: 496554-5
Taxeringsvärde kr: 2 904 000
Tax.enhet avser: LIDKÖPING TRASTEN 4

Taxerade ägare



Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	392993222024	Skatteverkets id:	393003222024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	815 000	Tax.värde kr:	2 089 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	815 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	2 089 000
Riktvärdeområde:	1494002	Riktvärdeområde:	1494002
Areal i kvm:	690	Boyta i kvm:	110
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	94
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	129
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	40
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1965
		Värdeår:	1965
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	392993222024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-04-29 10:36:24
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader