

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Lidköping Kyrkhagen 1:4



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Lidköping Kyrkhagen 1:4 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 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	2025-04-07
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan. De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare. Croisette AB tillika deras dotterbolag, ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-04-02 av Emelie Tisell. Fastighetsägaren 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 avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Sunnersberg inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 700 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 9 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
Ca 3 km	G	Ca 8 km	Ca 8 km

Energideklaration

Byggnad på fastigheten har energiklass E, med en energiprestanda om 130 kWh/m². Energideklarationen är giltig till 2030-01-07.

Lidköping Kyrkhagen 1:4

Kommun	Lidköping
Adress	Sunnersberg 1, 531 98 Lidköping
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 574 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet
<i>Byggnad</i>	1 490 000 SEK
<i>Mark</i>	562 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1961

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
	(Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas)
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Finns tre stycken gällande väg, ledning och vatten
<i>Pantbrev</i>	6 st om totalt 1 340 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 574 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgård/grönytor.

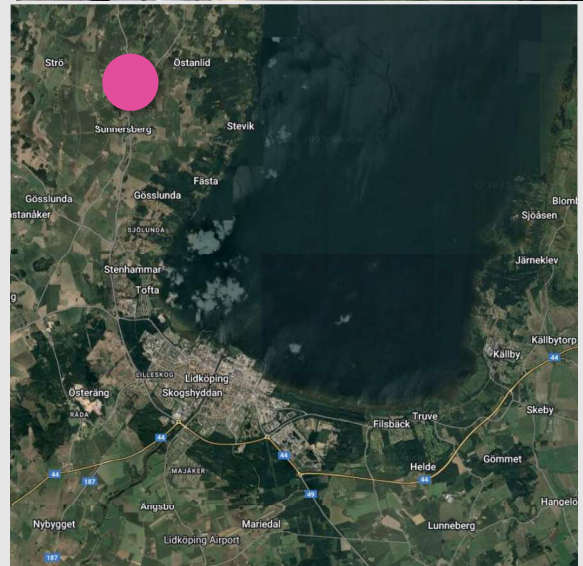
Tomtbeskrivning:

Tomten är en hörntomt belägen i ett öppet jordbrukslandskap med vidsträckt utsikt över omgivningen. Den västra sidan av tomten utgörs i huvudsak av bostadsbyggnaden, omgiven av gräsmatta, buskar och en mindre trädgårdsyta. Den östra delen består främst av odlingsmark och en trädridå, vilket ger ett naturligt inslag i landskapet. Tomten har en vidsträckt utsikt över det omgivande jordbrukslandskapet, med öppna fält och skogspartier i fjärran, vilket ger en naturnära och lantlig känsla.

Planföresättningar

Värderingsobjektet är beläget utanför detaljplanlagt område.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

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

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Elspis med ugn

☒ Kyl

Beskrivning:

Väggarna är/har målade

Golvet består av plastmatta

Arbetsytor består av laminatskiva och rostfri
arbetsbänk

Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard normalt

Underhållsstatus normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Badkar

☒ Frånluftsfläkt

☒ Toalett

☒ Tvättställ

Beskrivning:

Väggarna är/har våtrumstapet

Golvet består av våtrumsmatta

Skick och Standard lågt till normalt

Underhållsstatus normalt

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Tvättställ

☒ Toalett

Info om bostaden

Byggår 1926

Byggnadstyp Villa

Boyta 156 m² (taxerade uppgifter)

Biyta 60 m² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning Krypgrund

Stomme Trä

Bjälklag Trä

Fasadmaterial Träpanel

Fönster 2-glas i Trä

Yttertak Lertegel

Uppvärmningssystem Radiatorer
2 st kaminer
Öppen spis med insats

Ventilationssystem Självdrag

Fiber Finns

Försäkring Ja (osäker på Leverantör)

Övrigt Huset har stått tomt i 2
år.
Ett förråd har byggts på
tomtgränsen.

Kommentar om yttre
skick, utförda
renoveringar etc.

Beskrivning:

Väggarna är/har våtrumstapet
Golvet består av våtrumsmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin och torktumlare
- ☒ Avlastningsytor
- ☒ Duschplats

Beskrivning:

Väggarna är/har våtrumstapet
Golvet består av våtrumsmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Vardagsrum och matsal

Förekommande ytskikt och utrustning

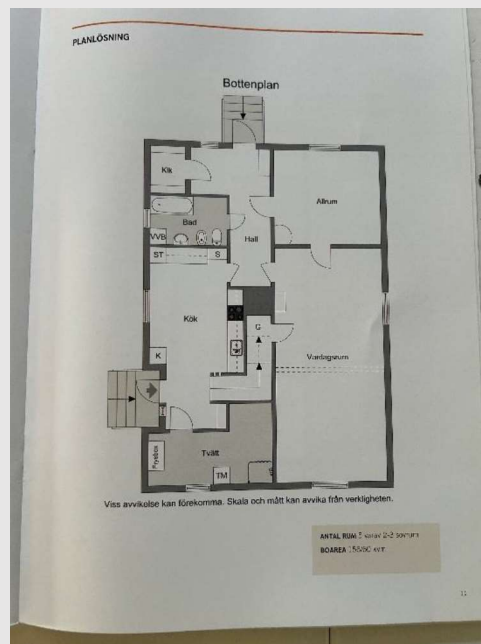
Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet

Beskrivning:

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	normalt

Kompletterande byggnader:

En mindre förrådsbyggnad



Övriga rum

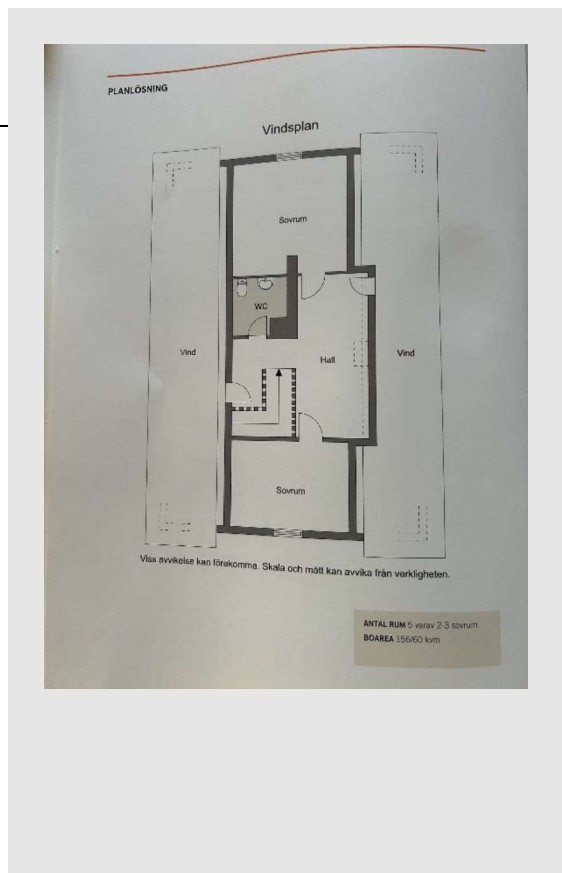
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Målat
☒ Plastmattor	

Beskrivning:

Skick och Standard normalt

Underhållsstatus normalt



Bedömning

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

Byggnadens bedöms ha ett normalt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms överlag att vara normal. Delar av huset har renoverats upp sedan köp. Badrum är i originalsckick.

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 förvärs- och värdetidpunkt.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Lidköping Kyrkhagen 1:4
	Värdetidpunkt	2025-04-03
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN		cirka 1 300 000 – 1700 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lidköping Kyrkhagen 1:4 vid värdetidpunkten till:

1 600 000 SEK

En miljonsekhundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-04-07



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Emelie Tisell

Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor

- Fastighetsutdrag



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET



LIDKÖPING KYRKHAGEN 1:4

Aktualitet fastighetsregistret:

2020-10-23 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a68-f1da-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

94, LIDKÖPING

Övriga noteringar:

Socken: Sunnersberg

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-SUNNERSBERG KYRKHAGEN 1:4

Omregistreringsdatum:

1984-11-14

Akt:

1681-393

URSPRUNG

LIDKÖPING KYRKHAGEN 1:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

140358647

Distrikt:

107405,Sunnersberg

ADRESS



Adress:

Sunnersberg Kyrkhagen 1

Postnr:

531 98

Postort:

Lidköping

Kommundel:

Sunnersberg

AREAL



Totalareal:

1 574 kvm

0,16 ha

Varav land:

1 574 kvm

0,16 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6494514,45

E:

390461,45

X:(RT90)

6498080

Y:

1343590

Gå till:



ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga: Datum: Akt:
Avstyckning 1976-11-25 16-SUN-448



ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.



ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.



INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet 2025-04-04 Senaste ändring för fastigheten: 2024-01-15
Inskrivningsdelen:
Inskrivningskontor
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning Kontor: Eksjö 761 80 NORRTÄLJE Tel: 0771-636363



ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I87/19462, I87/19463, I87/19001, I88/4557, Ö96/1421

LAGFART



INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 6 st, Summa: 1 340 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 200 000	Belopp:	SEK 30 000	Belopp:	SEK 50 000
Akt:	84/621 Beviljad	Akt:	85/4601 Beviljad	Akt:	87/19000 Beviljad
Inskrivningsdag:	1984-01-25	Inskrivningsdag:	1985-03-11	Inskrivningsdag:	1987-12-14
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 75 000	Belopp:	SEK 90 000	Belopp:	SEK 895 000
Akt:	88/4556 Beviljad	Akt:	92/6562 Beviljad	Akt:	D-2020-00106266:2 Beviljad
Inskrivningsdag:	1988-03-23	Inskrivningsdag:	1992-05-15	Inskrivningsdag:	2020-03-18



ANTECKNINGAR

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2024-01-12	Utmätning 2024-01-09, 3 734 949 SEK (dnr 122465438)	D-2024-00012421:1	Beviljad
Anteckning	2024-01-12	Utmätning 2024-01-09, 3 734 949 SEK (dnr 122467186)	D-2024-00012422:1	Beviljad



AVTALSRÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER

Det finns 3 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut16-SUN-448.3

Officialservitut16-SUN-448.1

Officialservitut16-SUN-448.2

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår:2024

Taxeringsid:493544-5

Taxeringsvärde kr:2 052 000

Tax.enhet avser:

LIDKÖPING KYRKHAGEN 1:4

Värderingsenheter

Småhusmark	
Skatteverkets id:	317863222024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	562 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	562 000
Riktvärdeområde:	1494039
Areal i kvm:	1 574
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.
Vatten:	Kommunalt.
Avlopp:	Kommunalt.

Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	317873222024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 490 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 490 000
Riktvärdeområde:	1494039
Boyta i kvm:	156
Biyta i kvm:	60
Tot. värdegr. yta i kvm:	168
Summa standardpoäng:	27
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Nybyggnadsår:	1926
Värdeår:	1961
Om-/tillbyggnadsår:	1984
Om-/tillbyggnadsyta kvm:	90
Under byggnad:	Nej
Placerad på värdeenheter:	317863222024 (Skatteverkets id)