

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Skövde Häggum 33:1



Uppdragsgivarens diarienummer: F-706-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Skövde Häggum 33:1 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	Maj 2025
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 2025-05-06 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
- 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 Häggum inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 6 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och ligger mitt emot Ranstadsverket, 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 5 km	G	Ca 5 km	Ca 14 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).

Skövde Häggum 33:1

Kommun	Skövde
Adress	Häggum Toragården 5, 521 64 Stenstorp
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	10 601 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet
<i>Byggnad</i>	851 000 SEK
<i>Mark</i>	380 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1952

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Vatten saknas Enskilt avlopp (Taxeringsuppgifter) Avloppsanläggningen är från 1983 och kommer troligen att underkännas vid en framtida inspektion enligt information från Miljösamverkan östra Skaraborg.
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	-
<i>Pantbrev</i>	-

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 10 601 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor/trädgård.

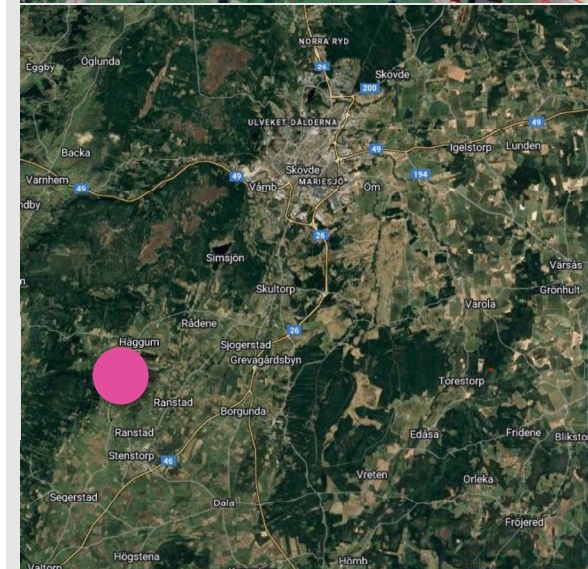
Tomtbeskrivning:

Tomten är en hörntomt belägen i en lantlig miljö med omgivande jordbruksmark och skogspartier. Den västra sidan utgörs huvudsakligen av öppna fält och betesmarker, medan den östra sidan domineras av skogsmark och naturliga grönområden. Fastigheten erbjuder en vidsträckt utsikt över det omgivande landskapet och ger möjlighet till både hobby och rekreation i en naturskön omgivning.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet är beläget utanför detaljplanlagt område.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1,5 plan med källare. Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Elspis

☒ Kyl

Beskrivning:

Väggarna är målade

Golvet består av masonit

Arbetsytor består av laminatskiva

Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Badkar

☒ Tvättställ

☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har vårumstapet

Golvet består av vårumsmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	1952
Byggnadstyp	Villa
Boyta	140 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	80 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Troligen trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel och tegel
Fönster	2-glas i Trä
Yttertak	Tegelpannor
Uppvärmningssystem	Oljepanna Ved Funktion okänd
Ventilationssystem	Självdug
Fiber	-
Försäkring	-
Övrigt	Mycket skador i tak, golv och väggar samt läckage i tak.
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Yttre skick eftersatt, taket är trasigt.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Parkett

☒ Laminat

Väggar

☒ Tapet

Beskrivning:

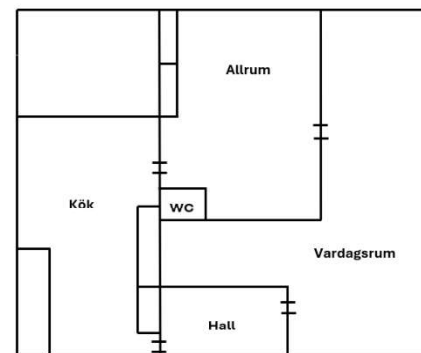
Skick och lågt
Standard
Underhållsstatus eftersatt

Kompletterande byggnader:

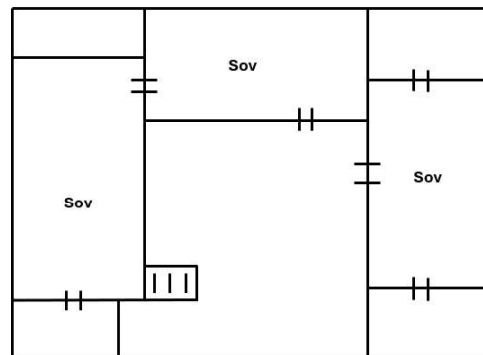
Två stycken kompletterande byggnader i eftersatt skick.

- Äldre ladugårdsbyggnad, plåttak, stomme av trä, fasad i trä.
- Vit uthusbyggnad med stomme i sten och putsad fasad, tak - troligen i papp i mycket dåligt skick.

Plan 1



Våning 2



OBS – ej skalenliga uppgifter. Avvikelser kan förekomma

Bedömning

50-talsvilla i 1,5 plan med källare, lantligt beläget på stor tomt. Tillhörande äldre uthusbyggnader. Allt i mycket eftersatt skick och underhåll. En äldre avloppsanläggning som kan komma att kräva åtgärder.

Ett ortsprismaterial har tagits fram avseende småhus på liknande läge på landsbygden, men det finns relativt få köp och olikheter finns mellan objekten.

Med hänsyn till objektets eftersatta skick bedöms värdet som svagt då omfattande upprustning och renovering kommer att krävas.

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	Skövde Häggum 33:1
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 700 000– 1 100 000 kronor

cirka 5 000 – 7 900 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Skövde Häggum 33:1 vid värdetidpunkten till:

900 000 SEK

Niohundrausen svenska kronor

Göteborg 2025-05-19



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.



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



SKÖVDE HÄGGUM 33:1

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a6a-6034-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

96, SKÖVDE

Övriga noteringar:

Socken: Häggum

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-HÄGGUM HÄGGUM 33:1

Omregistreringsdatum:

1985-06-05

Akt:

1683-481

URSPRUNG ⓘ

SKÖVDE HÄGGUM 13:7

SKÖVDE HÄGGUM 2:10

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140461003

Distrikt:

107312,Häggum

ADRESS



Adress:

Häggum Toragården 5

Postnr:

521 64

Postort:

Stenstorp

Kommundel:

Häggum

AREAL ⓘ



Totalareal:

10 601 kvm

1,06 ha

Varav land:

10 601 kvm

1,06 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6464145,74

E:

424380,06

X:(RT90)

6467290

Y:

1377160

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning,
sammanläggning

Datum:

1963-10-04

Akt:

16-HÄG-141

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-03-26

Inskrivningskontor

Senaste ändring för fastigheten:

2025-03-13

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L83/1769

LAGFART

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 12/13007 Beviljad

Inskrivningsdag: 2012-07-31, Andel: 1/1

Fång: Bouppteckning 2012-05-22 Andel: 1/1

Akt: 12/13007 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ

Inga inteckningar hittades.

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-03-12	Utmätning 2025-03-10, 790 762 SEK (Beslutsnummer 1225731767)	D-2025-00087048:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 83/1769 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Arv 1983-03-01 Andel: 1/1

Akt: 83/1769 Beviljad

Överläten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

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:	349366-0
Taxeringsvärde kr:	1 231 000
Tax.enhet avser:	SKÖVDE HÄGGUM 33:1

Taxerade ägare

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

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	38813172024	Skatteverkets id:	38823172024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	380 000	Tax.värde kr:	851 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	380 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	851 000
Riktvärdeområde:	1496023	Riktvärdeområde:	1496023
Areal i kvm:	10 601	Boyta i kvm:	140
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	80
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	156
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	20
Vatten:	Saknas.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1952
		Värdeår:	1952
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	38813172024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-03-27 15:55:54
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader