



Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
201202001-0022 inom RB Brf
Tidaholmshus Nr 2, Norra Ringvägen33



Uppdragsgivarens diarienummer: 152631461

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 201202001-0022 inom RB Brf Tidaholmshus Nr 2 som består av en bostadslägenhet.
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	Augusti 2026
ALLMÄN INFORMATION	Croisette genomför denna värdering på uppdrag av Kronofogden. Uppdragsvillkor är upprättade mellan Kronofogden och Croisette. 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. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de undersökningar som krävs.

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.

INSPEKTION

Inspektion utfördes 2026-08-25 av Niklas Karlsson. Personal från Kronofogdemyndigheten närvarade också under inspektionen. **Lägenheten var belamrad med skräp och tillhörigheter vilket väsentligt försvårade 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
- Föreningens registreringsbevis, stadgar och årsredovisning
- Energideklaration
- Utdrag från lägenhetsregistret
- Ortsprismaterial

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.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Centrum i Tidaholm. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats i närområdet. Större trafikleder finns på cirka 1 kilometer avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus, villabebyggelse samt viss serviceverksamhet. Området bedöms ligga i ett centralt läge med närhet till kommunal och kommersiell service. Närmaste affärscentrum återfinns i Tidaholms centrum.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Kärnan 1. Byggnaderna uppfördes år 1961–1962.

Föreningens banklån per 2025-06-30 uppgick till 5 140 000 kronor vilket motsvarar 1 887 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-06-30 uppgick till 2 109 826 kr*

Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåtandet.

* Yttre underhålls fond avser en redovisningsmässig avsättning till yttre underhåll och avser därmed inte reella pengar.

Kärnan 1

Kommun	Tidaholm
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	3 485 kvadratmeter

Övrigt

Föreningen

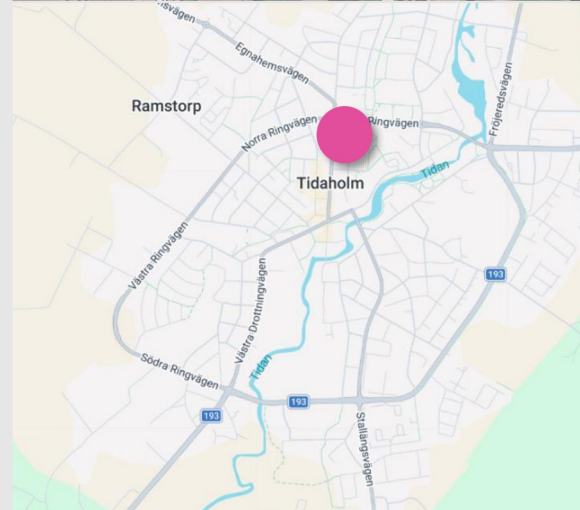
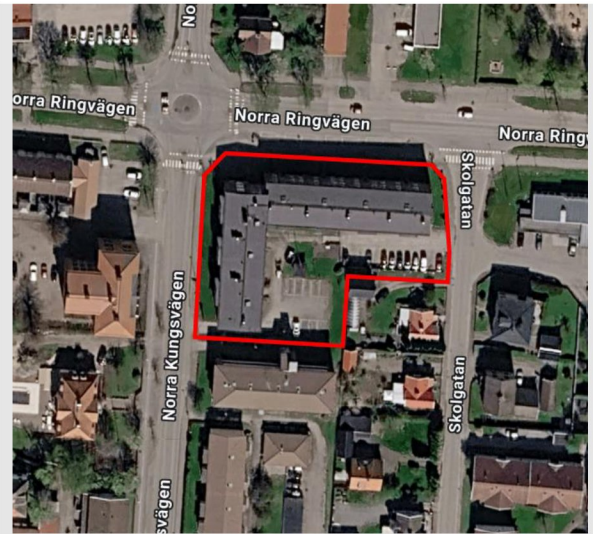
<i>Antal lägenheter</i>	45 st
<i>Bostadsarea</i>	2 724 m ²
<i>Lokalarea</i>	174 m ²
<i>Parkering/garage</i>	Finns
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	F
<i>Hissar</i>	Finns ej
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 3 485 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, trädgård/grönytor och kommunikationsytor

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt. Föreningen följer en underhållsplan. Det går att läsa mer om föreningens utförda och planerade insatser i årsredovisningen.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kombinerad kyl och frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna utgörs av tapet
Golvytskikt är oklart
Arbetsytor består av rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Toalett
- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Handdukstork

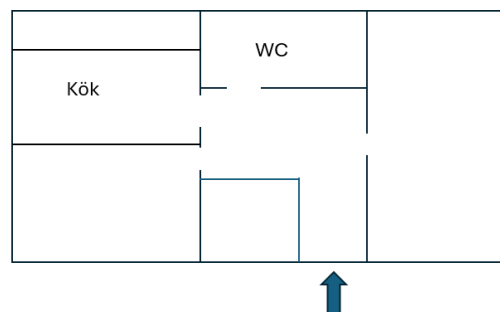
Beskrivning:

Väggarna utgörs av kakel
Golvytskikt är oklart

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Information om bostaden

Adress	Norra Ringvägen 33 522 31 Tidaholm
Lgh-nr	201202001-0022
Byggår	1961-1962
Boyta	57 m ²
Antal rum	2 rum och kök
Våning	2 TR
Avgift	5 278 kronor/månad
Andelstal insats	2,12295%
Andelsvärde	2,12300%
Inre fond	0
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Uppgift saknas
TV	Uppgift saknas
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor



Förenklad planritning. Ej skalenlig - avvikelser kan förekomma

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Ytskikt okänt

Väggar

☒ Tapet

Beskrivning:

Fullkomligt belamrad lägenhet. Sanerings- och renoveringsbehov föreligger.

Skick och Standard

lågt

Underhållsstatus

eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

Bedömning

Tvårumslägenhet på andra våningen med balkong. Fullkomligt belamrad med stort sanerings- och renoveringsbehov.

Mest vikt har lagts vid köp av lägenheter av liknande karaktär, storlek och läge, inom samma förening.

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	201202001-0022 inom RB Brf Tidaholmshus Nr 2
	Värdetidpunkt	Augusti 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 25 000– 75 000 kronor
cirka 440 – 1 320 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 201202001-0022 inom RB Brf Tidaholmshus Nr 2 vid värdetidpunkten till:

50 000 SEK

Femtiotusen svenska kronor

Göteborg 2026-08-31



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar och registreringsbevis
- Utdrag ur lägenhetsregistret

croisette.

REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ

TIDAHOLM KÄRNAN 1

Aktualitet fastighetsregistret: 2019-02-13 00:00:00
Objektidentitet: 909a6a6a-c774-90ec-e040-ed8f66444c3f
Län: 14, Västra Götaland
Kommun: 98, TIDAHOLM
Lantmäterikontor
 LANTMÄTERIET, BOX 2234, 403 14 GÖTEBORG Kontor: OL20 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning: R-TIDAHOLM KÄRNAN:1
Omregistreringsdatum: 1985-05-15
Akt: 1686-600

URSPRUNG ⓘ

TIDAHOLM INNERSTADEN 1:15 TIDAHOLM INNERSTADEN 1:10 TIDAHOLM INNERSTADEN 1:11
 TIDAHOLM INNERSTADEN 1:9

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr): 140487435
Distrikt: 0,

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Norra Kungsvägen 30	522 31	Tidaholm	Tidaholm
Norra Kungsvägen 32	522 31	Tidaholm	Tidaholm
Norra Ringvägen 27	522 31	Tidaholm	Tidaholm
Norra Ringvägen 29	522 31	Tidaholm	Tidaholm
Norra Ringvägen 31	522 31	Tidaholm	Tidaholm
Norra Ringvägen 33	522 31	Tidaholm	Tidaholm
Norra Ringvägen 35	522 31	Tidaholm	Tidaholm

AREAL ⓘ

Totalareal: 3 485 kvm
Varav land: 3 485 kvm
Varav vatten: 0 kvm
 0,35 ha 0,35 ha 0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6449697,64	438871,68	6452662	1391485

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Tomtmätning	1961-01-17	1685K-B1/1961	Sammanläggning	1961-04-25	1685K-R34/1961

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-08-27
Senaste ändring för fastigheten: 2019-09-18
Inskrivningskontor 2026-08-28 10:54:20
 Lantmäteriet, Kontor: Eksjö 761 80 NORRTÄLJE Tel: 0771-636363
 fastighetsinskrivning

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:	2026-08-27	Senaste ändring för fastigheten:	2019-09-18
Inskrivningskontor			
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Eksjö	761 80 NORRTÄLJE	Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I63/234, I86/17046, I63/235, I96/11132, I87/259, Ö97/1786, I61/1073B, I63/233, I00/1560, I61/1073C, I63/233, I00/1561, I64/491, I64/492, I00/1562, I00/1564, I00/2567, Ö01/2276

LAGFART

Riksbyggen Bostadsrättsförening Tidaholmshus nr 2

Namn på lagfart:	RIKSBYGGENS BRF TIDAHOLMSHUS NR 2
Organisationsnummer:	767200-0911
Adress:	BOX 144 541 23 SKÖVDE
Akt:	61/453 Beviljad
Inskrivningsdag:	1961-04-19, Andel: 1/1
Fång:	Köp 1961-03-17 Andel: 1/1
Akt:	61/453 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 6 st, Summa: 8 754 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 3	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 1 178 100	Belopp:	SEK 2 300 000	Belopp:	SEK 2 800 000
Akt:	61/1073A Beviljad	Akt:	00/1563A Beviljad	Akt:	00/1563B Beviljad
Inskrivningsdag:	1961-05-10	Inskrivningsdag:	2000-05-03	Inskrivningsdag:	2000-05-03
Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte
Akt:	63/233 Beviljad	Akt:	D-2017-00261644:1 Beviljad	Akt:	D-2017-00261644:1 Beviljad
		Inskrivningsdag:	2017-06-22	Inskrivningsdag:	2017-06-22
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 151 400	Belopp:	SEK 529 500	Belopp:	SEK 1 795 000
Akt:	06/11329 Beviljad	Akt:	14/7029 Beviljad	Akt:	14/12688 Beviljad
Inskrivningsdag:	2006-05-30	Inskrivningsdag:	2014-05-06	Inskrivningsdag:	2014-07-15

ANTECKNINGAR ⓘ

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE

Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	STÄNGSELKYLDIGHET MM	1918-04-08	18/177	Beviljad
2	Avtalsservitut	HÄGNADSSKYLDIGHET MM	1919-06-02	19/301	Beviljad
4	Avtalsservitut	VÄRMECENTRAL MM	1982-08-11	82/7462	Beviljad

RÄTTIGHETER

Det finns 4 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Avtalsservitut 16-IM2-82/7463.1

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut 16-IM2-18/177.1
Avtalsservitut 16-IM2-19/301.1
Avtalsservitut 16-IM2-82/7462.1

RÄTTIGHETER ⓘ

Det finns 4 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Avtalsservitut

16-IM2-82/7463.1

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut

16-IM2-18/177.1

Avtalsservitut

16-IM2-19/301.1

Avtalsservitut

16-IM2-82/7462.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KÄRNAN (Tomtindelning)	1685K-T18/1960		Tidaholm
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1960-12-01

Namn (typ)

Akt

Senaste ändring

Berörd kommun

KÄRNAN MFL (Stadsplan)

16-TIF-1026

2021-08-11

Tidaholm

Status:

Gällande

Beslutsdatum:

1960-11-30

Anmärkning Markreglering:

GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.

Det finns 45 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ:

2025

Taxeringsid:

469474-7

Tax.enhet avser:

TIDAHOLM KÄRNAN 1

Summering:

Taxeringsvärde kr:

19 059 000

Ingående värden

Taxeringsvärde

Bostad:

14 800 000 SEK

Bostadsmark:

4 086 000 SEK

Lokal:

70 000 SEK

Lokalmark:

103 000 SEK

Taxerade ägare

767200-0911

Riksbyggen Bostadsrättsförening

Tidaholmshus nr 2

BOX 144

541 23 SKÖVDE

Andel:

1/1

Juridisk form:

Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:

401563182025

Värderingsenhetsnummer:

1

Tax.värde kr:

14 800 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)

14 800 000

Riktvärdeområde:

1498074

Värdeår:

1961

Årshyra kr:

2 655 000

Under uppförande:

Nej

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:

401573182025

Värderingsenhetsnummer:

1

Tax.värde kr:

4 086 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)

4 086 000

Riktvärdeområde:

1498074

Byggrätt i kvm:

3 405

Tillhör byggnad:

1

2026-08-28 10:54:20

Sida 3 / 4

Värderingsenheter

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:	401563182025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	14 800 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	14 800 000
Riktvärdeområde:	1498074
Värdeår:	1961
Årshyra kr:	2 655 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	401573182025
Nybyggnadsår:	1961
Om eller nybyggnadsår:	1990
Area kvm:	2 724
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus lokal

Skatteverkets id:	3000092642025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	70 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	70 000
Riktvärdeområde:	1498074
Värdeår:	1961
Årshyra kr:	27 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	3000406182025
Nybyggnadsår:	1961
Om eller nybyggnadsår:	1990
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	174

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:	401573182025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	4 086 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	4 086 000
Riktvärdeområde:	1498074
Byggrätt i kvm:	3 405
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus lokalmark

Skatteverkets id:	3000406182025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	103 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	103 000
Riktvärdeområde:	1498074
Byggrätt i kvm:	207
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2026-08-28 10:54:20
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader