croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
VÄNERSBORG BÅBERG 3:4



Uppdragsgivarens diarienummer: F-331-26-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten VÄNERSBORG BÅBERG 3:4 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	maj 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 2026-05-12 av Niklas Karlsson. Representant för fastighetsägare 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

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 ca 7 kilometer sydväst om Vänersborg.

Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser via Västtrafik med hållplats i närområdet. Större trafikled (E45) finns i närområdet.

Närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse, lantbruk samt skogs- och jordbruksmark och området bedöms ligga i en mindre ort/småort med landsbygdskaraktär, cirka 7 km från såväl Vänersborg som Trollhättan. Närmaste affärscentrum återfinns i Vänersborgs tätort.

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).

VÄNERSBORG BÅBERG 3:4	
Adress	Båberg 231 462 93 Vänersborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 155 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	790 000 SEK
Mark	245 000 SEK
Totalt	1 035 000 SEK
Värdeår	1952
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Enskilt vatten Enskilt avlopp Det finns ett förbud att släppa ut spillvatten till avloppsanläggningen. För mer information hänvisas till kommunen.
Servitut, samfällighet, GA etc	-
Pantbrev	6 styck om totalt: 600 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 155 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen trädgårdstomt.







Planförutsättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.

Byggnadsbeskrivning

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

Kök
Förekommande ytskikt och utrustning
☒ Elspis
☒Kombinerad kyl och frys
☒ Diskmaskin

Beskrivning:
Väggarna har tapet
Golvet består av plastmatta
Arbetsytor består av rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum (källare)
Förekommande ytskikt och utrustning
☒Badkar

Beskrivning:
Väggarna är delvis kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	*1952*
Byggnadstyp	*Villa*
Boyta	*110 m² (taxerade uppgifter)*
Biyta	*81 m² (taxerade uppgifter)*

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	*Källare*
Stomme	*Troligen trä*
Bjälklag	*Troligen trä*
Fasadmaterial	*Puts*
Fönster	*2-glas*
Yttertak	*Betongpannor*
Uppvärmningssystem	*Oljepanna, funktion okänd* *Vattenburna radiatorer* *Värmepump luft/luft*
Ventilationssystem	*Självdrag*
Fiber	*Finns*
Försäkring	*Ja*
Övrigt	
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Stora renoveringsbehov såväl invändigt som utvändigt. Källare i behov av dränering.

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

☒Toalett

☒Tvättställ

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggar av betong

Golvet består av betong

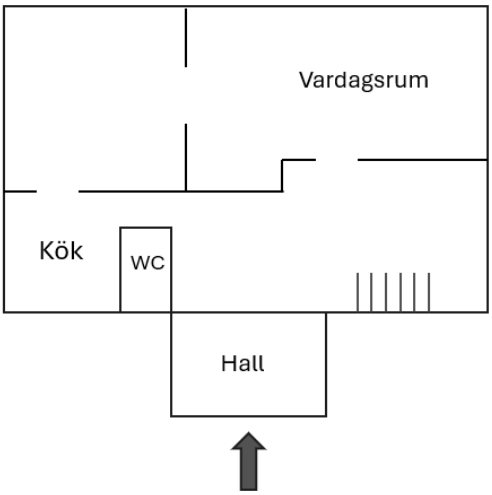
Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

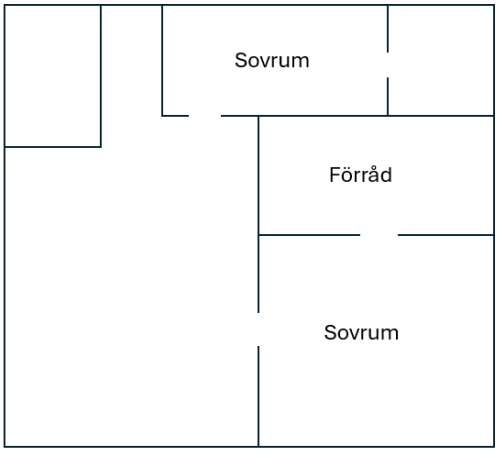
Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Plastmattor	
☒ Textilmattor	

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt





Enklare planritning på entréplan respektive våning två. Ej skalenliga – avvikelser kan förekomma.

Kompletterande byggnader:
Vidbyggt uterum i träkonstruktion med plasttak i sämre skick, renoveringsbehov föreligger. Garage under uterum.

Bedömning

50-talsvilla i 1,5 plan med källare på lantligt läge med bekvämt avstånd till såväl Vänersborg som Trollhättan. Behov av omfattande renovering samt avloppsåtgärder.

För att finna relevanta jämförelseobjektet har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha ett väsentligt 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. 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	VÄNERSBORG BÅBERG 3:4
	Värdetidpunkt	Maj 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 575 000– 775 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet VÄNERSBORG BÅBERG 3:4 vid värdetidpunkten till:

675 000 SEK

Sexhundrasjuttiofemtusen svenska kronor

Göteborg 2026-05-13

Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Niklas Karlsson
Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

VÄNERSBORG BÅBERG 3:4

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet: 909a6a6e-607d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 87, VÄNERSBORG

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I VÄNERSBORGS KOMMUN, 462 85 VÄNERSBORG Kontor: OK27 Tel: 0521-721337

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
P-VÄNERSBORG STG:824A	1991-05-15	1580-450

URSPRUNG

VÄNERSBORG BÅBERG 3:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
140743003	107325,Vänersborg

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Båberg 231	462 93	Vänersborg	Vänersborg

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
1 155 kvm	1 155 kvm	0 kvm
0,12 ha	0,12 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6469160,37	340211,52	6473316,2	1293009,7

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1952-08-07	1580K-44/1952

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-05-05

Senaste ändring för fastigheten: 2026-02-26

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning | Kontor: Uddevalla | 761 80 NORRTÄLJE | Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L84/1352, I94/8042, Ö96/5452, I94/8043, I94/8044, I94/8040, Ö97/1786, I94/8041, I99/1273, L94/8037

LAGFART

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 94/8038 Beviljad
Inskrivningsdag: 1994-11-01, Andel: 1/1
Anmärkning:
Namn Akt: 05/5631 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1994-10-28 Andel: 1/2
Akt: 94/8038 Beviljad
Köpeskilling: 480 000 SEK
Avser hela fastigheten
Övr fång: 05/3614 (Andel: 1/2)

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 6 st, Summa: 600 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 2	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 3
Belopp:	**SEK 15 000**	**Belopp:**	**SEK 22 000**	**Belopp:**	**SEK 323 000**
Akt:	52/552 Beviljad	**Akt:**	53/166 Beviljad	**Akt:**	94/8039 Beviljad
Inskrivningsdag:	1952-11-05	**Inskrivningsdag:**	1953-04-29	**Inskrivningsdag:**	1994-11-01
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 5	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 6
Belopp:	**SEK 30 000**	**Belopp:**	**SEK 108 000**	**Belopp:**	**SEK 102 000**
Akt:	99/1274 Beviljad	**Akt:**	99/1275 Beviljad	**Akt:**	12/35991 Beviljad
Inskrivningsdag:	1999-04-06	**Inskrivningsdag:**	1999-04-06	**Inskrivningsdag:**	2012-11-20

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2022-02-11	Förbud att släppa ut spillvatten från WC och BDT till avloppsanläggningen (2022-02-10, AVLO 2021.1185)	D-2022-00058165:1	Beviljad
	2022-02-11	Frist:3 år från delgivning	D-2022-00058165:2	Beviljad
Anteckning	2026-02-25	Utmätning 2026-02-23, 573 425 SEK, beslutsnummer 1226526588	D-2026-00065779:1	Beviljad
Anteckning	2026-02-25	Utmätning 2026-02-23, 573 425 SEK, beslutsnummer 1226526422	D-2026-00065705:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress:
Akt: 94/8037 Beviljad
Inskrivningsdag: 1994-11-01

Fång: Köp 1994-10-28 Andel: 1/2
Akt: 94/8037 Beviljad
Köpeskilling: 480 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

[redacted]

Namn på lagfart: [redacted]
Organisationsnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 84/1352 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Bouppteckning 1984-02-14 Andel: 1/1
Akt: 84/1352 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Naturvårdsbestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
Vänersborgsviken och Göta Älv Vattenskyddsområde	**1487K-P1/2022**	2025-05-15	Vänersborg
Status: Avregistrerad	**Beslutsdatum:**		2022-05-16
Laga kraft: 2022-05-16			

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
BÅBERG GRUNDVATTENTÄKT Vattenskyddsområde	**1580K-50/1973**	2022-10-15	Vänersborg
Status: Avregistrerad	**Beslutsdatum:**		1973-04-27
Laga kraft:			

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ**:** 2024
Taxeringsid: 246627-6
Taxeringsvärde kr: 1 035 000
Tax.enhet avser:
VÄNERSBORG BÅBERG 3:4

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Tomtmark:	245 000 SEK
Bostadsbyggnad:	790 000 SEK

Taxerade ägare

[redacted]

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	497253062024	**Skatteverkets id:**	497263062024
Värderingsenhetsnummer:	1	**Värderingsenhetsnummer:**	1
Tax.värde kr:	245 000	**Tax.värde kr:**	790 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	245 000	**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):**	790 000
Riktvärdeområde:	1487015	**Riktvärdeområde:**	1487015
Areal i kvm:	1 155	**Boyta i kvm:**	110
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	**Biyta i kvm:**	81
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	**Tot. värdegr. yta i kvm:**	126
		Summa standardpoäng:	23
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	**Typ av bebyggelse:**	Friliggande småhus.
Vatten:	Enskilt.	**Fastighetsrättsliga förh.:**	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Enskilt.	**Nybyggnadsår:**	1952
		Värdeår:	1952
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhet:	497253062024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-05-06 15:10:40
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader