

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Töreboda Bäck 5:10



Uppdragsgivarens diarienummer: F-892-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Töreboda Bäck 5:10 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	April 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-04-28 av Niklas Karlsson. En av fastighetsägarna 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 Bäck inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 4 kilometers avstånd. Större trafikleder finns på cirka 2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av skog, natur och villor, 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 6 km	Ca 4 km	Ca 6 km	Ca 13 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).

Töreboda Bäck 5:10

Kommun	Töreboda
Adress	Bäck 7, 545 90 Töreboda
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 395 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet
<i>Byggnad</i>	570 000 SEK
<i>Mark</i>	128 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1940

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Enskilt vatten Enskilt avlopp Enligt uppgifter från kommunen är avloppet gemensamt med grannfastigheten och består av en slamavskiljare med efterföljande markbädd från ca 2002/03. Är i nuläget godkänd men börjar bli ålderstigen och kan sannolikt snart behöva åtgärder.
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	På fastigheten finns 2 st avtalsservitut registrerade till förmån för fastigheten.
<i>Pantbrev</i>	6 st om totalt 285 000 SEK

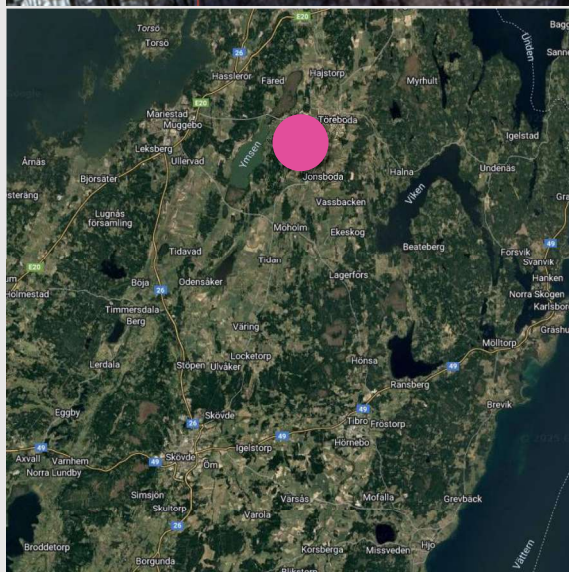
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 395 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor/trädgård.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet är beläget utanför detaljplanelagt område.

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 med ugn
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av parkettgolv
Arbetsytor består av laminatskiva

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har våtrumstapet
Golvet med våtrumsmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	1940
Byggnadstyp	Villa
Boyta	100 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	47 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Murad källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas kopplade i Trä
Yttertak	Plåt
Uppvärmningssystem	Pelletspanna
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns enligt uppgift
Försäkring	Finns enligt uppgift

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

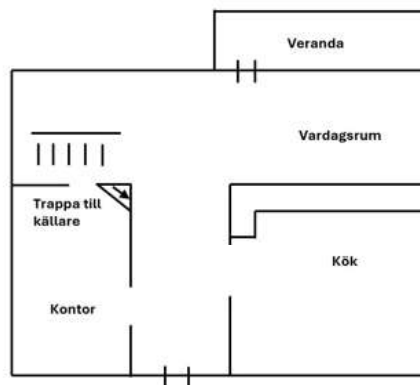
Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Trä	
☒ Plastmattor	

Beskrivning: Källare med tvättmöjlighet, pannrum och förrådsutrymmen.

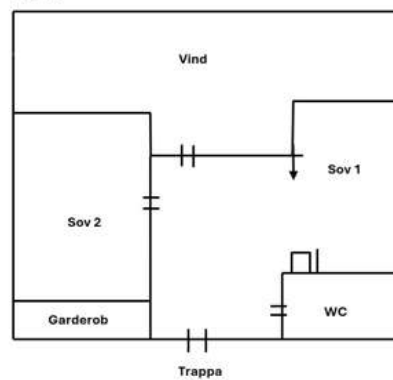
Skick	och	lågt
Standard		
Underhållsstatus		eftersatt

Kompletterande byggnader:

En oisolerad förrådsbyggnad. Renoveringsbehov föreligger.



Plan 2



Ej mått- och skalenliga. Avvikelse kan förekomma.

Bedömning

1,5 plansvilla med källare från 1940. Lägre standard i behov av underhåll och renovering. Enligt uppgift från kommunen ett äldre avlopp som delas med grannfastigheten och som inom kort kan behöva åtgärder.

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

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.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Töreboda Bäck 5:10
	Värdetidpunkt	April 2025
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 625 000 – 725 000 kronor cirka 6 250 – 7 250 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Töreboda Bäck 5:10 vid värdetidpunkten till:

675 000 SEK

Sexhundrasjuttiofemtusen svenska kronor

Göteborg 2025-05-02



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 ⓘ



TÖREBODA BÄCK 5:10

Aktualitet fastighetsregistret:

2023-11-29 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6a-de3c-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

73, TÖREBODA

Övriga noteringar:

Socken: Bäck

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-BÄCK BÄCK NOLGÅRDEN 5:10

Omregistreringsdatum:

1985-05-15

Akt:

1680-422

URSPRUNG ⓘ

TÖREBODA BÄCK 5:5

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140493267

Distrikt:

107437,Bäck

ADRESS



Adress:

Bäck 7

Postnr:

545 90

Postort:

Töreboda

Kommundel:

Landsbygd

AREAL ⓘ



Totalareal:

1 395 kvm

0,14 ha

Varav land:

1 395 kvm

0,14 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6506268,31

E:

443616,88

X:(RT90)

6509200

Y:

1396911

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1942-07-24

Akt:

16-BÄC-83

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-04-25

Senaste ändring för fastigheten:

2024-10-24

Inskrivningskontor

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L78/1577, I78/5558, I83/10158, Ö96/5452

LAGFART



[REDACTED]		[REDACTED]	
Personnummer:	[REDACTED]	Personnummer:	[REDACTED]
Adress:	[REDACTED]	Adress:	[REDACTED]
Akt:	87/5576 Beviljad	Akt:	87/5577 Beviljad
Inskrivningsdag:	1987-08-03, Andel: 1/2	Inskrivningsdag:	1987-08-03, Andel: 1/2
Fång:	Köp 1987-07-30 Andel: 1/2	Fång:	Köp 1987-07-30 Andel: 1/2
Akt:	87/5576 Beviljad	Akt:	87/5577 Beviljad
Köpeskillning:	190 000 SEK	Köpeskillning:	190 000 SEK
	Avser hela fastigheten		Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 6 st, Summa: 285 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 95 000	Belopp:	SEK 25 000	Belopp:	SEK 75 000
Akt:	78/5557 Beviljad	Akt:	83/10157 Beviljad	Akt:	87/5578 Beviljad
Inskrivningsdag:	1978-09-13	Inskrivningsdag:	1983-12-21	Inskrivningsdag:	1987-08-03
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 15 000	Belopp:	SEK 50 000	Belopp:	SEK 25 000
Akt:	89/1780 Beviljad	Akt:	90/9283 Beviljad	Akt:	07/14473 Beviljad
Inskrivningsdag:	1989-02-22	Inskrivningsdag:	1990-09-24	Inskrivningsdag:	2007-07-06

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2024-10-23	Utmätning 2024-10-18, 254 315 sek, beslutsnummer 12245311852.	D-2024-00352384:1	Beviljad
Anteckning	2024-10-23	Utmätning 2024-10-18, 254 315 sek, beslutsnummer 12245311290.	D-2024-00352400:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



[REDACTED]	
Namn på lagfart:	[REDACTED]
Personnummer:	[REDACTED]
Adress:	
Akt:	78/1577 Beviljad
Inskrivningsdag:	
Fång:	Köp 1978-09-04 Andel: 1/1
Akt:	78/1577 Beviljad
Överläten andel:	1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån	
Avtalsservitut	D202300343969:1.1
Avtalsservitut	D202300343968:1.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

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:

278908-6

Taxeringsvärde kr:

698 000

Tax.enhet avser:

TÖREBODA BÄCK 5:10

Taxerade ägare

Andel:

1/2

Andel:

1/2

Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id:

30023152024

Värderingsenhetsnummer:

1

Tax.värde kr:

128 000

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

128 000

Riktvärdeområde:

1473006

Areal i kvm:

1 395

Typ av bebyggelse:

Friliggande småhus.

Fastighetsrättsliga förh.:

Utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Belägenhet:

Inte strand eller strandnära.

Vatten:

Enskilt.

Avlopp:

Enskilt.

Småhusbyggnad

Skatteverkets id:

30033152024

Värderingsenhetsnummer:

1

Tax.värde kr:

570 000

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

570 000

Riktvärdeområde:

1473006

Boyta i kvm:

100

Biyta i kvm:

47

Tot. värdegr. yta i kvm:

109

Summa standardpoäng:

35

Typ av bebyggelse:

Friliggande småhus.

Fastighetsrättsliga förh.:

Utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Nybyggnadsår:

1940

Värdeår:

1940

Under byggnad:

Nej

Placerad på värdeenh:

30023152024 (Skatteverkets id)