

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Tibro Dekoupören 17**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-981-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Tibro Dekoupören 17 som består av ett radhus.
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 "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-05-02 av Niklas Karlsson. 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 • 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 ett lugnt och barnvänligt område centralt i Tibro. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på gångavstånd. Tågstation finns på cirka 1,5 kilometers avstånd. Större trafikleder finns på cirka 1 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av radhus och parhus.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
G	G	Ca 1 km	Ca 1 km

Energideklaration

Energideklaration bifogas separat.

Tibro Dekoupören 17

Kommun Tibro

Adress Fältgatan 15
543 30 Tibro

Upplåtelseform Äganderätt

Lagfaren ägare

Tomtareal 231 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod 220

Byggnad 727 000 SEK

Mark 171 000 SEK

Värdeår 1974

Övrigt

Vatten och avlopp: Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

*Servitut, samfällighet
etc*

Pantbrev 11 st, 905 500 kr

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 231 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor/trädgård.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av en detaljplan (1966-06-07) och tomtindelning (1969-06-12).

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av ett radhus i 2 plan. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Keramikhäll
- ☒ Inbyggd ugn och mikro
- ☒ Kombinerad kyl och frys

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv av klinker
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	1974
Byggnadstyp	Radhus
Boyta	140 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	0 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Betong/lättbetong/trä
Bjälklag	Betong
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-och 3-glas
Yttertak	Papp
Uppvärmningssystem	Bergvärme
Ventilationssystem	Frånluft
Fiber	Finns
Försäkring	Ja

Övrigt

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av klinker



Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av klinker



Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
	☒ Målat

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	normalt

Kompletterande byggnader:

Garage

Planskiss från mäklarsida på nätet.

Ej mått- och skalenlig.

Avvikelse kan förekomma.

Bedömning

Tvåplansradhus med garage på mindre tomt. Normal, något äldre standard med visst yttre underhåll som är eftersatt.

Efterfrågan bedöms som relativt god med hänsyn till läget.

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. Utiifrån 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	Tibro Dekoupören 17
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 000 000– 1 200 000 kronor
cirka 7 100 – 8 600 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Tibro Dekoupören 17 vid värdetidpunkten till:

1 100 000 SEK

Enmiljonetthundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-05-08



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

FASTIGHET ⓘ

TIBRO DEKOUPOREN 17
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet:

909a6a6a-a12b-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

14, Västra Götaland

72, TIBRO

Övriga noteringar:

Socken: Tibro

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

R-TIBRO DEKOUPOREN:17

Omregistreringsdatum:

1985-06-05

Akt:

1683-481

URSPRUNG ⓘ

TIBRO TIBRO 1:4

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140477634

Distrikt:

107360,Tibro

ADRESS

Adress:

Fältgatan 15

Postnr:

543 30

Postort:

Tibro

Kommundel:

Tibro

AREAL ⓘ

Totalareal:

231 kvm

0,02 ha

Varav land:

231 kvm

0,02 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6476777,31

E:

451434,16

X:(RT90)

6479602,66

Y:

1404377,27

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Tomtmätning

Datum:

1969-11-07

Akt:
Fastighetsrättsliga:

Införd i tomtboken

Datum:

1969-12-29

Akt:

16-TBJ-1772

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-05-06

Senaste ändring för fastigheten:

2025-04-15

Inskrivningskontor

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L80/2072, I80/8933, I75/1389, I75/3487, I88/1211, I88/1212, I88/1213, Ö96/1421, I91/553, I91/6520, L90/11554, I96/6937, I96/6938, Ö01/2277, A12/18493, A13/20986

LAGFART



Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

Fång:

Akt:

Köpeskilling:

Övr fång:

90/11553 Beviljad

1990-11-07, Andel: 1/1

Köp 1990-09-17 Andel: 1/2

90/11553 Beviljad

290 000 SEK

Avser hela fastigheten

00/5195 (Andel: 1/2)

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 11 st, Summa: 905 500

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 130 000	Belopp:	SEK 20 000	Belopp:	SEK 15 000
Akt:	75/1388 Beviljad	Akt:	75/1390A Beviljad	Akt:	75/1390B Beviljad
Inskrivningsdag:	1975-02-12	Inskrivningsdag:	1975-02-12	Inskrivningsdag:	1975-02-12
		Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte
		Akt:	75/3486 Beviljad	Akt:	75/3488 Beviljad
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 15 000	Belopp:	SEK 25 000	Belopp:	SEK 25 000
Akt:	75/1391 Beviljad	Akt:	77/3198 Beviljad	Akt:	80/8932 Beviljad
Inskrivningsdag:	1975-02-12	Inskrivningsdag:	1977-06-01	Inskrivningsdag:	1980-11-05
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 150 000	Belopp:	SEK 60 000	Belopp:	SEK 26 000
Akt:	91/6519 Beviljad	Akt:	00/5260 Beviljad	Akt:	06/7945 Beviljad
Inskrivningsdag:	1991-05-08	Inskrivningsdag:	2000-11-24	Inskrivningsdag:	2006-04-13
Datapantbrev:	Företrädesordning 10	Datapantbrev:	Företrädesordning 11		
Belopp:	SEK 86 500	Belopp:	SEK 353 000		
Akt:	13/20567 Beviljad	Akt:	D-2018-00483517:1 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2013-12-09	Inskrivningsdag:	2018-10-02		

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-04-14	Utmätning 2025-04-09 877 158 SEK beslutsnummer 12252318055	D-2025-00130722:1 Beviljad	
Anteckning	2025-04-14	Utmätning 2025-04-09 877 158 SEK beslutsnummer 12252318543	D-2025-00130732:1 Beviljad	

TIDIGARE ÄGARE



[REDACTED]		[REDACTED]	
Namn på lagfart:	[REDACTED]	Personnummer:	[REDACTED]
Personnummer:	[REDACTED]	Adress:	
Adress:	[REDACTED]	Akt:	90/11554 Beviljad
Akt:	80/2072 Beviljad	Inskrivningsdag:	1990-11-07
Inskrivningsdag:		Fång:	Köp 1990-09-17 Andel: 1/2
Fång:	Köp 1980-09-30 Andel: 1/1	Akt:	90/11554 Beviljad
Akt:	80/2072 Beviljad	Köpeskillning:	290 000 SEK
Överlåten andel:	1/1		Avser hela fastigheten
		Överlåten andel:	1/2

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
TIBRO KÖPING, SKATTEGÅRDSOMRÅDET (Stadsplan)	16-TBJ-1691	2025-01-07	Tibro
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1966-06-07
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DEKOUPÖREN (Tomtindelning)	16-TBJ-1791		Tibro
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1969-06-12

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:	354604-0
Taxeringsvärde kr:	898 000
Tax.enhet avser:	
TIBRO DEKOUPÖREN 17	

Taxerade ägare

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	167643172024	Skatteverkets id:	167653172024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	171 000	Tax.värde kr:	727 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	171 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	727 000
Riktvärdeområde:	1472002	Riktvärdeområde:	1472002
Areal i kvm:	231	Boyta i kvm:	140
Typ av bebyggelse:	Radhus	Tot. värdegr. yta i kvm:	140
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Summa standardpoäng:	29
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Typ av bebyggelse:	Radhus
Vatten:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Kommunalt.	Nybyggnadsår:	1974
		Värdeår:	1974
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	167643172024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-05-07 12:08:39
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader