

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Vara Tålanna 8:15



Uppdragsgivarens diarienummer: F-477-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Vara Tålanna 8:15 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 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. Såväl tomt som byggnad var belamrad med tillhörigheter och lösöre, vilket 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
- 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 Tålanna inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg med station på cirka 8 kilometers avstånd. Större trafikleder finns på cirka 6 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och 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 8 km	Ca 8 km	Ca 7 km	Ca 9 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).

Vara Tålanna 8:15

Kommun	Vara
Adress	Bitterna Tålanna 2, 534 61 Vedum
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	3 800 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet
<i>Byggnad</i>	337 000 SEK
<i>Mark</i>	161 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1929

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Enskilt vatten Enskilt avlopp Enligt uppgift från kommunen anlades en trekammarbrunn med infiltration 2016 men skicket är okänt då kommunen ej kunnat inspektera den.
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Fastigheten belastas av ett servitut (officialservitut)
<i>Pantbrev</i>	3 st om totalt 250 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 3 800 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen tomtmark.

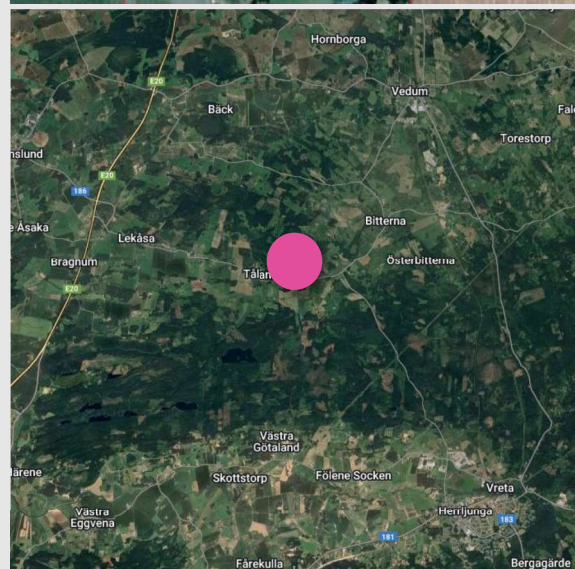
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt belägen i en lantlig miljö med öppna landskap och skogsinslag. Tomten är vildvuxen och belamrad med tillhörigheter och skräp.

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
Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kombinerad kyl och frys

Beskrivning:

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

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har våtrumstapet
Golvet består av våtrumsmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	1909
Byggnadstyp	Villa
Boyta	94 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	0 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
Fönster	2-glas i Trä
Yttertak	Tegelpannor
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	-Välj ett objekt.
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Ingen uppgift
Försäkring	Ingen uppgift
Övrigt	Enligt uppgift från kommunen finns ett ärende med föreläggande om uppstädning på fastigheten.
Uppvärmningssystem	Luftvärmepump, pellets/vedpanna troligen

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna har våtrumstapet

Golvet består av våtrumsmatta

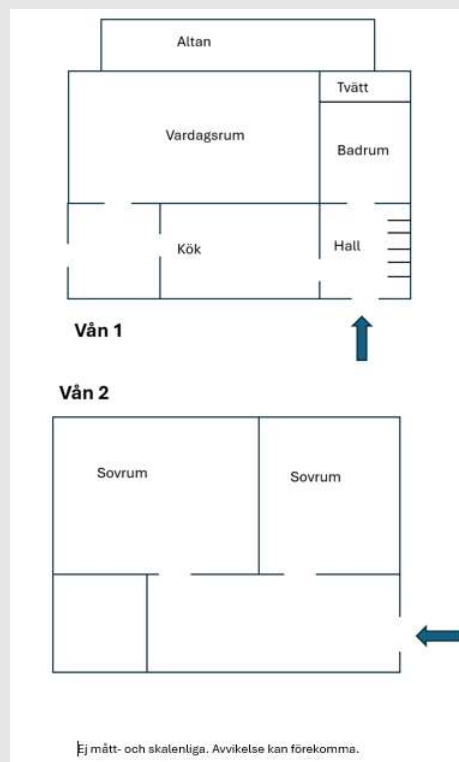
Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Plastmattor	☒ Tapet
☒ Laminat	
☒ Trä	

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt



Bedömning

1,5 plansvilla på lantligt läge och stor tomt. Äldre standard och eftersatt underhåll.

Efterfrågan på objektet bedöms som något begränsad med hänsyn till läge och skick.

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	Vara Tålanna 8:15
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 600 000– 750 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 6 400 – 8 000 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Vara Tålanna 8:15 vid värdetidpunkten till:

675 000 SEK

Sexhundrasjuttiofemtusen svenska kronor

Göteborg 2025-05-16



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 ⓘ



VARA TÅLANNA 8:15

Aktualitet fastighetsregistret:

1986-01-17 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a69-6d2c-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

70, VARA

Övriga noteringar:

Socken: Västerbitterna

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-VÄSTERBITTERNA TÅLANNA 8:15

Omregistreringsdatum:

1984-11-14

Akt:

1681-393

R-VÄSTERBITTERNA TÅLANNA LARS

1952-02-20

16-LÄN-274

ANDERSGÅRDEN 8:15

URSPRUNG ⓘ

VARA TÅLANNA 8:13

VARA TÅLANNA 8:14

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140390218

Distrikt:

107215,Bitterna

ADRESS



Adress:

Bitterna Tålanna 2

Postnr:

534 61

Postort:

Vedum

Kommundel:

Bitterna

AREAL ⓘ



Totalareal:

3 800 kvm

0,38 ha

Varav land:

3 800 kvm

0,38 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6445089,18

E:

378809,92

X:(RT90)

6448770

Y:

1331340

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Fastighetsreglering

Datum:

1986-01-17

Akt:

1660-673

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning,
sammanläggning

Datum:

1947-12-23

Akt:

16-VÄN-126

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-05-08

Senaste ändring för fastigheten:

2025-02-27

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I84/6326, I84/7130, I85/3950, I84/7290, I85/3951, I85/3952, I85/3953, I85/13043, I85/13044, I85/13045, I86/27171, I85/13046, I86/27172, I85/13047, I85/13048, I86/27173, I86/3092, I86/3093, I86/27174, A88/921, A89/7990, L84/1119, I86/27184, A89/7991, A89/8665, I89/8664, I91/21791, I91/21788, Ö97/1786, L89/8663, I91/21790, I06/3148

LAGFART



[Redacted]

Personnummer:

[Redacted]

Adress:

[Redacted]

Akt:

03/1118 Beviljad

Inskrivningsdag:

2003-01-20, Andel: 1/1

Fång:

Köp 2003-01-02 Andel: 1/2

Akt:

03/1118 Beviljad

Köpeskilling:

50 000 SEK

Avser hela fastigheten

Fång:

Gåva 2020-02-03 Andel: 1/2

Fångeskod:

50

Akt:

D-2020-00113369:2 Beviljad

Avser/omfattar även: VARA TÅLANNA 8:8,
VARA TÅLANNA 4:11

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 3 st, Summa: 250 000

Datapantbrev:

Företrädesordning 1

Datapantbrev:

Företrädesordning 2

Datapantbrev:

Företrädesordning 3

Belopp:

SEK 175 000

Belopp:

SEK 20 000

Belopp:

SEK 55 000

Akt:

86/27183 Beviljad

Akt:

91/21787 Beviljad

Akt:

91/21789 Beviljad

Inskrivningsdag:

1986-12-10

Inskrivningsdag:

1991-12-02

Inskrivningsdag:

1991-12-02

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-02-21	Utmätning 2025-02-18, 297 195 sek 1225513892	D-2025-00062763:1	Beviljad
Anteckning	2025-02-26	Utmätning 2025-02-18 297 195 SEK beslutsnummer 1225513843	D-2025-00067705:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



[Redacted]

Personnummer:

[Redacted]

Adress:

[Redacted]

Akt:

84/1119 Beviljad

Inskrivningsdag:

2003-01-20, Andel: 1/1

Fång:

Köp 1984-08-03 Andel: 1/1

Akt:

84/1119 Beviljad

Överläten andel:

1/1

[Redacted]

Personnummer:

[Redacted]

Adress:

[Redacted]

Akt:

89/8663 Beviljad

Inskrivningsdag:

1989-05-12

Fång:

Exekutiv försäljning 1989-04-28 Andel: 1/1

Akt:

89/8663 Beviljad

Köpeskilling:

65 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överläten andel:

1/1

Personnummer:

Adress:

Akt: 03/1119 Beviljad

Inskrivningsdag: 2003-01-20

Fång: Köp 2003-01-02 Andel: 1/2

Akt: 03/1119 Beviljad

Köpeskilling: 50 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/2

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Officialservitut 1660-673.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ: 2024

Taxeringsid: 449717-1

Taxeringsvärde kr: 498 000

Tax.enhet avser:

VARA TÅLANNA 8:15

Taxerade ägare

[Redacted names]

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	381073202024	Skatteverkets id:	381083202024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	161 000	Tax.värde kr:	337 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	161 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	337 000
Riktvärdeområde:	1470900	Riktvärdeområde:	1470900
Areal i kvm:	3 800	Boyta i kvm:	94
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Tot. värdegr. yta i kvm:	94
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Summa standardpoäng:	25
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Vatten:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Enskilt.	Nybyggnadsår:	1909
		Värdeår:	1929
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	381073202024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-05-09 12:09:53
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader