

# 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	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid exekutiv försäljning.</p>
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	<p>Inspektion utfördes 2025-05-02 av Niklas Karlsson. Fastighetsägare närvarade också under inspektionen.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>
VÄRDERINGS- UNDERLAG	<p>Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Inspektion av värderingsobjektet</li><li>• Fastighetsägarens information</li></ul>

- 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

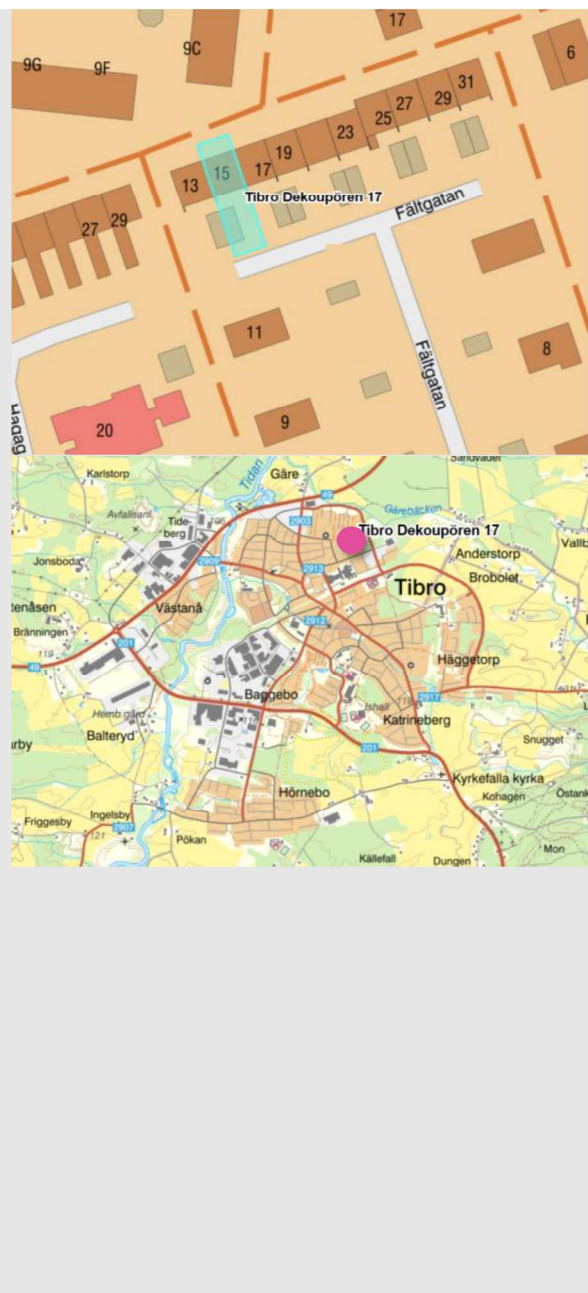
## Tomt

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  
 Golvet 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  
 Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

## Info om bostaden

Byggår	1974
Byggnadstyp	Radhus
Boyta	140 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)
Biyta	0 m <sup>2</sup> (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  
 Golvet består av klinker



Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

**Tvättstuga**

Förekommande ytskikt och utrustning

- Tvättmaskin

**Beskrivning:**

Väggarna är målade  
 Golvet består av klinker



Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

**Övriga rum**

Förekommande ytskikt och utrustning

- |   |   |
|---|---|
| Golv  | Väggar                                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Parkett | <input checked="" type="checkbox"/> Tapet |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Målat |

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	normalt

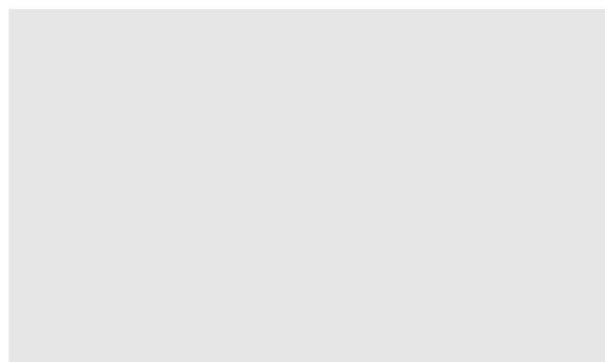
**Kompletterande byggnader:**

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.  
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 förvävs- 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/m<sup>2</sup> 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.

**croisette.**  
REAL ESTATE PARTNER



Malmö (HQ)  
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg  
Vasagatan 43A

Halmstad  
Storgatan 19

Stockholm  
Tulegatan 2A

## FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

### FASTIGHET ⓘ

#### TIBRO DEKOUPÖREN 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:	Omregistreringsdatum:	Akt:
R-TIBRO DEKOUPÖREN:17	1985-06-05	1683-481

### URSPRUNG ⓘ

TIBRO TIBRO 1:4

### TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
140477634	107360,Tibro

### ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Fältgatan 15	543 30	Tibro	Tibro

### AREAL ⓘ

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
231 kvm	231 kvm	0 kvm
0,02 ha	0,02 ha	0 ha

### LÄGE, KARTA ⓘ

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6476777,31	451434,16	6479602,66	1404377,27

### ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Tomtmätning	1969-11-07		Införd i tomtboken	1969-12-29	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

Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

**ÄLDRE FÖRHÅLLANDE** ⓘ

L80/2072, L80/8933, 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: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 90/11553 Beviljad  
Inskrivningsdag: 1990-11-07, Andel: 1/1

Fång: Köp 1990-09-17 Andel: 1/2

Akt: 90/11553 Beviljad  
Köpeskilling: 290 000 SEK  
Avser hela fastigheten

Övr fång: 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



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

## AVTALSRETTIGHETER ⓘ



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
<b>Status:</b>	Gällande	<b>Beslutsdatum:</b>	1966-06-07
<b>Anmärkning Markreglering:</b>	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DEKOUPOREN (Tomtindelning)	16-TBJ-1791		Tibro
<b>Status:</b>	Gällande	<b>Beslutsdatum:</b>	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

<b>Beslutsår ⓘ:</b>	2024
<b>Taxeringsid:</b>	354604-0
<b>Taxeringsvärde kr:</b>	898 000
<b>Tax.enhet avser:</b>	TIBRO DEKOUPOREN 17

## Taxerade ägare

██████████
██████████
██████████
██████████

Andel: 1/1

**Värderingsenheter****Småhusmark**

**Skatteverkets id:** 167643172024  
**Värderingsenhetsnummer:** 1  
**Tax.värde kr:** 171 000  
**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):** 171 000  
**Riktvärdeområde:** 1472002  
**Areal i kvm:** 231  
**Typ av bebyggelse:** Radhus  
**Fastighetsrättsliga förh.:** Utgör en eller flera självständiga fastigheter.  
**Belägenhet:** Inte strand eller strandnära.  
**Vatten:** Kommunalt.  
**Avlopp:** Kommunalt.

**Småhusbyggnad**

**Skatteverkets id:** 167653172024  
**Värderingsenhetsnummer:** 1  
**Tax.värde kr:** 727 000  
**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):** 727 000  
**Riktvärdeområde:** 1472002  
**Boyta i kvm:** 140  
**Tot. värdegr. yta i kvm:** 140  
**Summa standardpoäng:** 29  
**Typ av bebyggelse:** Radhus  
**Fastighetsrättsliga förh.:** Utgör en eller flera självständiga fastigheter.  
**Nybyggnadsår:** 1974  
**Värdeår:** 1974  
**Under byggnad:** Nej  
**Placerad på värdeenheter:** 167643172024 (Skatteverkets id)

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