

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
TÖREBODA HALNA 8:16**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2263-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten TÖREBODA HALNA 8:16 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	December 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-12-17 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
- Fastighetsägarens information
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartor

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar 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 ca 10 kilometer sydväst om Töreboda. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på gångavstånd.

Större trafikleder finns på cirka 0,5–1 kilometers avstånd via riksväg 200/202 som passerar genom och förbinder Töreboda med omkringliggande orter och regioner.

Närmaste affärscentrum återfinns i centrala Töreboda, där huvuddelen av butiker, service och restauranger är samlade runt torget och Kungsgatan, vilket ger korta avstånd till dagligvaruhandel och andra bekvämligheter.

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 HALNA 8:16

Adress	Bångaliden 6 545 93 Töreboda
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	2 390 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	465 000 SEK
<i>Mark</i>	167 000 SEK
<i>Totalt</i>	632 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1950

Övrigt

Vatten och avlopp: Enskilt vatten
 Enskilt avlopp
 (Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas)

3-kammarbrunn enligt uppgift från granne.

Det finns inga uppgifter hos kommunen gällande det enskilda avloppet.

Servitut, samfällighet, GA etc

Pantbrev 3 stycken om totalt 347 000 SEK

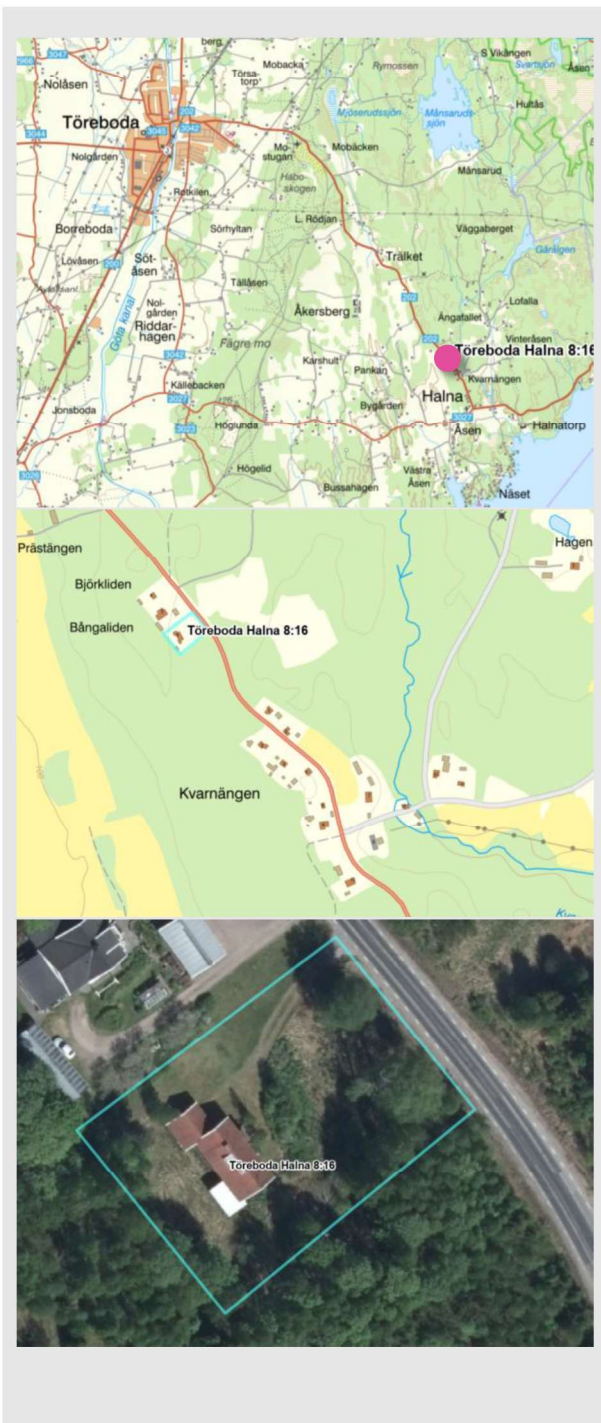
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 390 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor/trädgård/naturtomt.

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 plan med källare. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- Elspis
- Kombinerad kyl och frys

Beskrivning:

Väggarna har tapet
 Golvet består av plastmatta
 Arbetsytor består av rostfri diskbänk

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum (i källare)

Förekommande ytskikt och utrustning

- Badkar
- Tvättställ
- Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
 Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

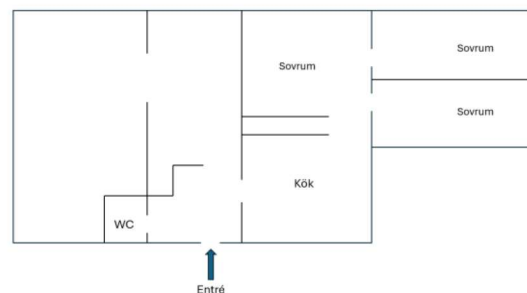
Info om bostaden

Byggår	1950
Byggnadstyp	Villa
Boyta	108 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	88 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä, troligtvis
Bjälklag	Trä, troligtvis
Fasadmaterial	Träfiberskiva
Fönster	2-glas i Trä
Yttertak	Tegelpannor
Uppvärmningssystem	Vattenburet värmesystem Pellets
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Finns inte
Försäkring	-
Övrigt	Byggnaden står ouppvärmad (troligen sedan flera år tillbaka)
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Misstänkt fuktskada i ett av sovrummens innertak. Spår av vitmögel i källare.



Förenklad planritning. Ej skalenlig – avvikelser kan förekomma.

WC (bottenvåning)

Förekommande ytskikt och utrustning

- Tvättställ
- Toalett

Beskrivning:

Väggarna har våtrumstapet
 Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Tvättmöjlighet (källare)

Förekommande ytskikt och utrustning

- Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna har målade betong
 Golvet består av betong

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

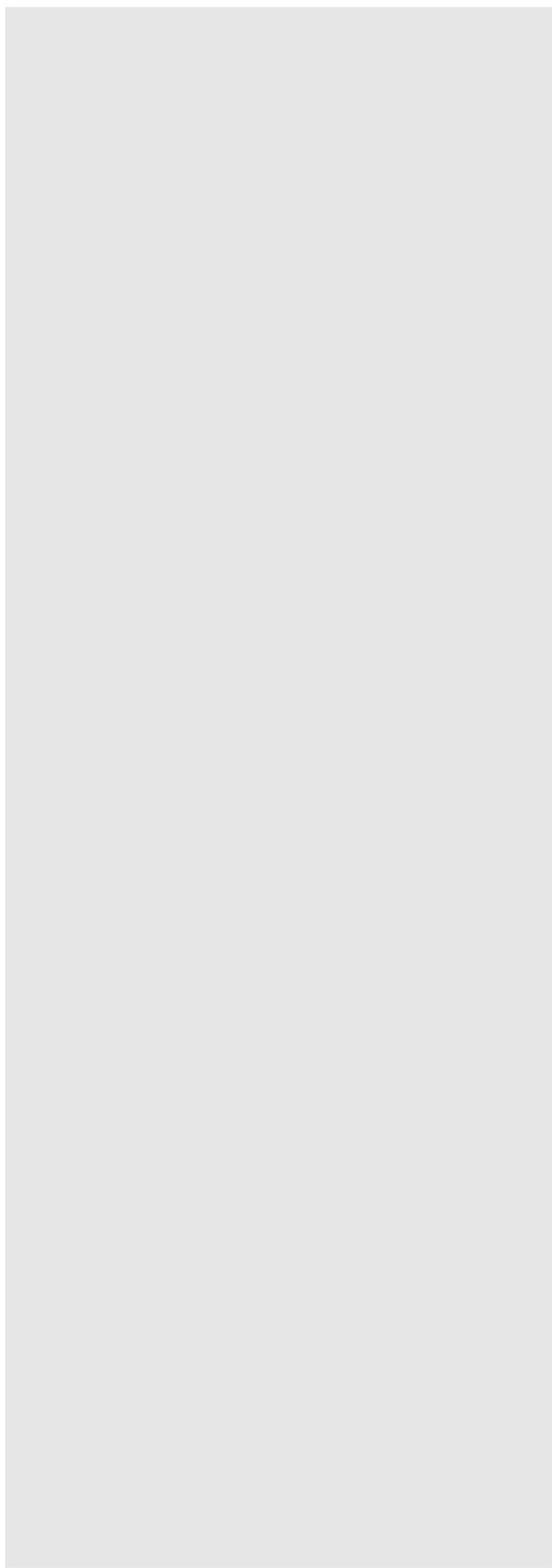
Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
<input checked="" type="checkbox"/> Parkett	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet
<input checked="" type="checkbox"/> Plastmattor	

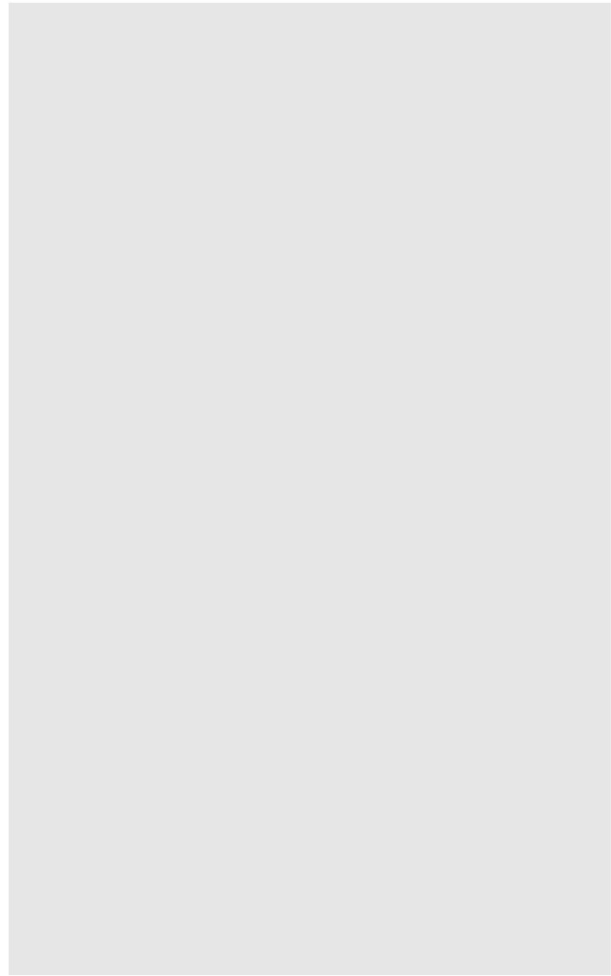
Övrigt: Ovanvåning inredd (lågt i tak och snedtak).
 Garage i källarplan.

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt



Kompletterande byggnader:

Enklare förrådsbyggnad i träkonstruktion med plåttak.



Bedömning

50-talsvilla på lantligt läge med stor tomt. Renoveringsbehov föreligger.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Det finns få och ej helt jämförbara köp. Värderingsobjektet bedöms ha 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 förvävs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	TÖREBODA HALNA 8:16
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 300 000– 400 000 kronor

cirka 2 800 – 3 700 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet TÖREBODA HALNA 8:16 vid värdetidpunkten till:

350 000 SEK

Trehundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2025-12-19



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



TÖREBODA HALNA 8:16

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a6a-e4dc-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

73, TÖREBODA

Övriga noteringar:

Socken: Halna

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-HALNA HALNA STOMMEN 8:16

Omregistreringsdatum:

1985-05-15

Akt:

1680-422

URSPRUNG

TÖREBODA HALNA 8:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

140494963

Distrikt:

107439, Halna

ADRESS



Adress:

Bångaliden 6

Postnr:

545 93

Postort:

Töreboda

Kommundel:

Landsbygd

AREAL



Totalareal:

2 390 kvm

0,24 ha

Varav land:

2 390 kvm

0,24 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6503086,27

E:

455307,27

X:(RT90)

6505876

Y:

1408568

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1958-06-05

Akt:

16-HBN-205

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-12-16

Inskrivningskontor

Senaste ändring för fastigheten:

2025-08-01

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

L61/947, I69/920, I69/921, I04/12488, L04/12487

LAGFART Personnummer: 

Adress:

Akt: 04/12486 Beviljad

Inskrivningsdag: 2004-06-18, Andel: 1/1

Fång: Köp 2004-06-14 Andel: 1/2

Akt: 04/12486 Beviljad

Köpeskilling: 235 000 SEK

Avser hela fastigheten

Övr fång: 12/21280 (Andel: 1/2)

INTECKNINGAR 

Antal inteckningar: 3 st, Summa: 347 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 213 000

Akt: 04/12489 Beviljad

Inskrivningsdag: 2004-06-18

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 34 000

Akt: 06/638 Beviljad

Inskrivningsdag: 2006-01-09

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 100 000

Akt: 07/20444 Beviljad

Inskrivningsdag: 2007-09-21

ANTECKNINGAR 

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-07-31	Utmätning 2025-07-29, 356 250 SEK jämte ränta och kostnader (01-403021-25)	D-2025-00270040:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE Personnummer: 

Adress:

Akt: 04/12487 Beviljad

Inskrivningsdag: 2004-06-18

Fång: Köp 2004-06-14 Andel: 1/2

Akt: 04/12487 Beviljad

Köpeskilling: 235 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/2

Personnummer: 

Adress:

Akt: 61/947 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1952-09-12 Andel: 1/1

Akt: 61/947 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

AVTALS RÄTTIGHETER 

Inga avtalsrättigheter hittades.

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: 287986-6
 Taxeringsvärde kr: 632 000
 Tax.enhet avser:
 TÖREBODA HALNA 8:16

Taxerade ägare

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

Andel: 1/1
 Juridisk form: Oskiftade dödsbon

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	262063152024	Skatteverkets id:	262073152024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	167 000	Tax.värde kr:	465 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	167 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	465 000
Riktvärdeområde:	1473900	Riktvärdeområde:	1473900
Areal i kvm:	2 390	Boyta i kvm:	108
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	88
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	126
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	25
Vatten:	Enskilt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1950
		Värdeår:	1950
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenheter:	262063152024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-12-17 13:44:32
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader