

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
TIBRO ORREN 4**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten TIBRO ORREN 4 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 tomt. 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 2026
ALLMÄN INFORMATION	Croisette genomför denna värdering på uppdrag av Kronofogden. Uppdragsvillkor är upprättade mellan Kronofogden och Croisette. 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.

Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de undersökningar som krävs.

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.

INSPEKTION

Inspektion utfördes 2026-05-04 av Niklas Karlsson. Personal från Kronofogdemyndigheten 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
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartor

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.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Brittgården inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 500 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga inom tätort. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

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).

TIBRO ORREN 4

Adress	Anderstorpsvägen 23 543 31 Tibro
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 277 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	603 000 SEK
Mark	272 000 SEK
Totalt	875 000 SEK
Värdeår	1944
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
Servitut, samfällighet, GA etc	-
Pantbrev	6 styck om totalt: 935 750 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 277 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor/trädgård.

Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas enligt fastighetsregistret av en stadsplan, antagen 1972-12-28.

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

- ☒ Spishäll
- ☒ Inbyggd ugn och mikro
- ☒ Kombinerad kyl och frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna består av bröstpanel och tapet
Golvet består av laminat
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av skivor

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Toalett
- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ

Beskrivning:

Väggarna har vårumstapet
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	1944
Byggnadstyp	Villa
Boyta	72 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	72 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas
Yttertak	Tegelpannor
Uppvärmningssystem	Värmepump (luft/luft) Fjärrvärme Vattenburna radiatorer Braskamin-funktion okänd
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns enligt mäklarannons
Försäkring	Ingen uppgift
Övrigt	Byggnaden har stått ouppvärmd en tid med risk för skador som följd. Behov av dränering Sprickor i golv och väggar samt mögellukt i källaren Garaget delas med grannen. Taket buktar in och riskerar att rasa.

Kommentar om yttre
skick, utförda
renoveringar etc.

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggarna är målade

Golvet består av målad betong

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Kompletterande byggnader:

Garage/förrådsbyggnad i eftersatt skick.

Äldre ritningar från kommunens arkiv. Avvikelse kan förekomma.



Bedömning

Enplansvilla från 40-talet med källare. Normalt till något eftersatt skick med visst renoveringsbehov. Fjärrvärme som dock varit avstängd under en period.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. 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 förvärs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	TIBRO ORREN 4
	Värdetidpunkt	Maj 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 750 000– 850 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet TIBRO ORREN 4 vid värdetidpunkten till:

800 000 SEK

Åttahundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-05-06



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



TIBRO ORREN 4

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a6a-ab17-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

72, TIBRO

Övriga noteringar:

Socken: Tibro

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-TIBRO ORREN:4

Omregistreringsdatum:

1985-06-05

Akt:

1683-481

URSPRUNG ⓘ

TIBRO SMULEBERG 1:154

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140480174

Distrikt:

107360,Tibro

ADRESS



Adress:

Anderstorpsvägen 23

Postnr:

543 31

Postort:

Tibro

Kommundel:

AREAL ⓘ



Totalareal:

1 277 kvm

0,13 ha

Varav land:

1 277 kvm

0,13 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6475970,64

E:

451822,4

X:(RT90)

6478791

Y:

1404756

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Tomtmätning

Datum:

1944-10-07

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Införd i tomtboken

Datum:

1944-10-13

Akt:

16-TBJ-1100

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-04-08

Inskrivningskontor

Senaste ändring för fastigheten:

2026-01-16

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I45/1253, C92/383, Ö02/2669, L69/697, L08/7226, L08/7227

LAGFART



Personnummer:

Adress:

Akt: 09/17032 Beviljad

Inskrivningsdag: 2009-08-28, Andel: 1/1

Fång: Bodelning 2009-08-25 Andel: 1/1

Akt: 09/17032 Beviljad

Fång: Gåva 2021-11-21 Andel: 1/2

Fångeskod: 50

Akt: D-2021-00530609:1 Beviljad

Överlåten andel: 1/2

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 6 st, Summa: 935 750

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 17 820

Akt: 45/1118 Beviljad

Inskrivningsdag: 1945-09-05

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 2 200

Akt: 45/1119 Beviljad

Inskrivningsdag: 1945-09-05

Innehav: 62/1883 Beviljad

SPARBANKEN SKARABORG

BOX 403

541 28 SKÖVDE

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 298 730

Akt: 08/7228 Beviljad

Inskrivningsdag: 2008-04-02

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 181 250

Akt: 08/7229 Beviljad

Inskrivningsdag: 2008-04-02

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 59 750

Akt: 09/17033 Beviljad

Inskrivningsdag: 2009-08-28

Datapantbrev: Företrädesordning 6

Belopp: SEK 376 000

Akt: D-2022-00182380:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2022-05-02

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2026-01-15	Utmätning 2026-01-13, 937 649 sek, 122692205	D-2026-00014720:1 Beviljad	

TIDIGARE ÄGARE



Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

Akt: 08/7227 Beviljad

Inskrivningsdag: 2008-04-02

Fång: Köp 2008-04-01 Andel: 1/2

Akt: 08/7227 Beviljad

Köpeskillning: 375 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/2

Personnummer:

Adress:

Akt: 08/7226 Beviljad

Inskrivningsdag: 2008-04-02

Fång: Köp 2008-04-01 Andel: 1/2

Akt: 08/7226 Beviljad

Köpeskillning: 375 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/2

Personnummer:

Adress:

Akt:

69/697 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång:

Bodelning 1969-06-25 Andel: 1/1

Akt:

69/697 Beviljad

Överlåten andel:

1/1

Personnummer:

Adress:

Akt:

D-2018-00300929:1 Beviljad

Inskrivningsdag:

2018-06-12

Fång:

Gåva 2018-05-28 Andel: 1/2

Fångeskod:

50

Akt:

D-2018-00300929:1 Beviljad

Överlåten andel:

1/2

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ORREN (Tomtindelning)	16-TBJ-1072	1985-05-08	Tibro
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1942-03-31

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
TIBRO KOMMUN, SYDÖSTRA DELEN (Stadsplan)	16-TBJ-1924	2024-08-21	Tibro
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1972-12-28
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:

2024

Taxeringsid:

355918-0

Taxeringsvärde kr:

875 000

Tax.enhet avser:

TIBRO ORREN 4

Summering:

Ingående värden

Tomtmark:

Taxeringsvärde

272 000 SEK

Bostadsbyggnad:

603 000 SEK

Taxerade ägare

Andel:

1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	197873172024	Skatteverkets id:	197883172024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	272 000	Tax.värde kr:	603 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	272 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	603 000
Riktvärdeområde:	1472002	Riktvärdeområde:	1472002
Areal i kvm:	1 277	Boyta i kvm:	72
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	72
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	86
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	28
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1944
		Värdeår:	1944
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	197873172024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-04-09 11:51:13
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader