

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
FALKÖPING ENEN 16



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2560-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten FALKÖPING ENEN 16 som består av tomtmark med rester av ett nerbrunnet 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	Februari 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-02-05 av Lotta Gustavsson. Enbart tomtmark. 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 (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Floby inom Falköpings kommun. Allmänna kommunikationer tillgodoses genom Floby station, vilken utgör en betydelsefull regional knutpunkt och trafikeras av både SJ och Västtrafik. Större trafikleder nås via väg 181, som förbinder orten med övergripande leder såsom E20.

Närområdet utgörs i huvudsak av småhus- och flerbostadsbebyggelse, huvudsakligen uppförd under 1950- och 1970-talet.

Närmaste affärscentrum är beläget i Falköping, vilket nås via goda kommunikationer från Floby.

Energideklaration

Enbart tomtmark.

FALKÖPING ENEN 16

Adress	Trädgårdsgatan 14 521 51 Floby
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 024 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	Bedöms som felaktiga då byggnaden brunnit ner
<i>Typkod</i>	220, småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	634 000 SEK
<i>Mark</i>	184 000 SEK
<i>Totalt</i>	818 000 SEK
Övrigt	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
<i>Servitut, samfällighet, GA etc</i>	-
<i>Pantbrev</i>	Inga inteckningar enligt fastighetsutdrag

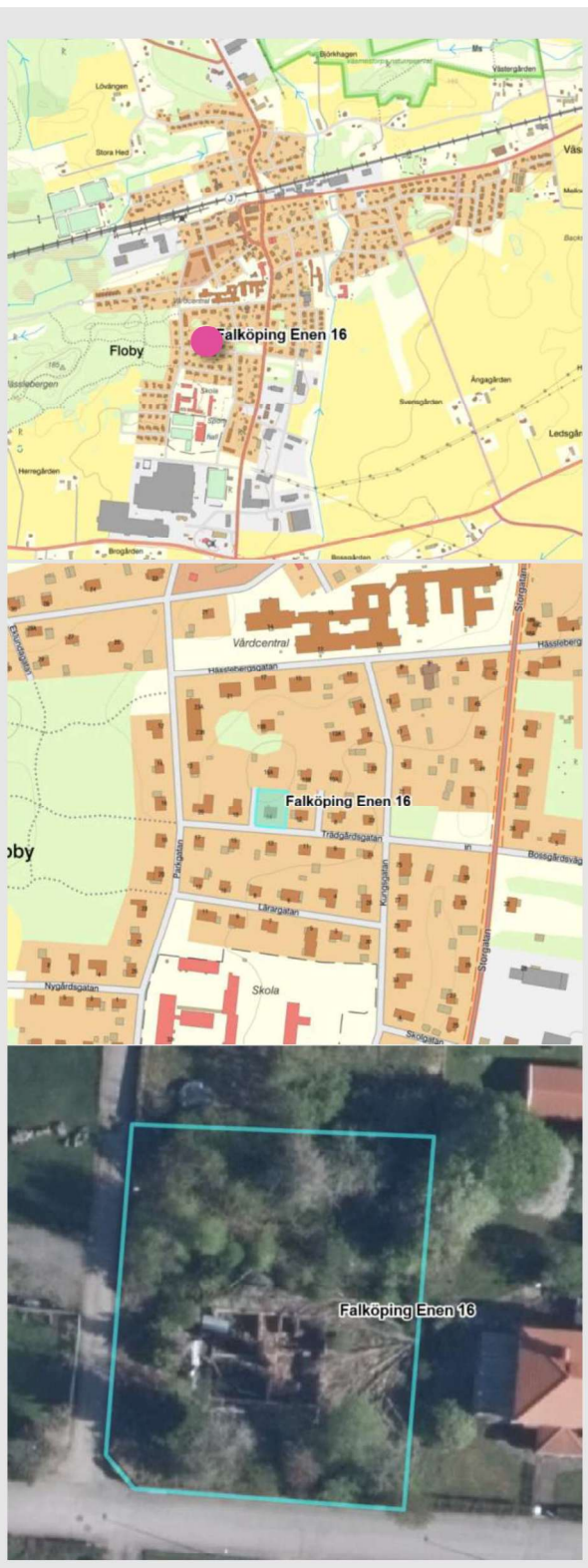
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 024 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av byggnadsdelar från brandskadat bostadshus och vildvuxen trädgård.

Det finns ett föreläggande om rivning av byggnadsdelar från brandskadat bostadshus. För mer information hänvisas till kommunen.

Planförutsättningar

Fastigheten berörs av en äldre stadsplan. Se fastighetsutdrag.



Bedömning

Tomt i äldre villakvarter med rester från ett nerbrunnet bostadshus.

För att identifiera relevanta jämförelseobjekt har genomgångar av försäljningar av tomter med likvärdiga lägen genomförts. Antalet registrerade transaktioner i området är dock begränsat, vilket innebär att direkt jämförbara köp är få. Som kompletterande underlag har därför en jämförelse gjorts med prisnivåer för kommunalt ägd tomtmark.

I värdebedömningen har beaktats ett uppskattat avdrag för kostnader avseende rivning och bortforsling av brandrester. Då dessa kostnader är förenade med betydande osäkerhet – både vad gäller arbetsomfattning, miljökrav och hantering av eventuellt förorenade massor samt regionala skillnader i entreprenadkostnader – har ett bredare spann tillämpats i värderingen.

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	FALKÖPING ENEN 16
	Värdetidpunkt	Februari 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 200 000– 390 000 kronor

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

290 000 SEK

Tvåhundranittiotusen tusen svenska kronor

Göteborg 2026-02-17



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

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



FALKÖPING ENEN 16

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a69-8d10-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

14, Västra Götaland

99, FALKÖPING

Övriga noteringar:

Socken: Floby

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-FLOBY FLOBY TRÄGÅRDEN 13:41

Omregistreringsdatum:

1985-05-15

Akt:

1686-600

URSPRUNG ⓘ

FALKÖPING FLOBY 13:3

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140398385

Distrikt:

107219,Floby

ADRESS



Adress:

Trädgårdsgatan 14

Postnr:

521 51

Postort:

Floby

Kommundel:

Floby

AREAL ⓘ



Totalareal:

1 024 kvm

0,10 ha

Varav land:

1 024 kvm

0,10 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6444891,03

E:

401872,88

X:(RT90)

6448295,86

Y:

1354411,88

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1947-07-08

Akt:

16 FOJ-308

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-02

Senaste ändring för fastigheten:

2025-10-28

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L47/673, L47/673A, L96/3853, L47/673B, L05/25949, L05/25950, L06/6883, L07/12671

LAGFART

Annat IDnummer: [REDACTED]

Adress:

Akt: 09/21460 Beviljad

Inskrivningsdag: 2009-10-22, Andel: 1/1

Anmärkning:

Id-nummer kompletterat Akt: 11/26 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 2009-10-14 Andel: 1/1

Akt: 09/21460 Beviljad

Köpeskilling: 228 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ

Inga inteckningar hittades.

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-10-27	Utmätning 2025-10-22, 38 794 SEK, beslutsnummer 12255262300	D-2025-00388933:1	Beviljad
Anteckning	2023-11-01	Föreläggande om rivning av byggnadsdelar från brandskadat bostadshus (Dnr TS-2015-11).	D-2023-00345321:1	Beviljad
	2023-11-01	Frist till 90 dagar efter man tagit del av beslutet	D-2023-00345321:2	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

Organisationsnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 05/25949 Beviljad

Inskrivningsdag: 2005-11-22

Fång: Arv 2005-11-14 Andel: 4/5

Akt: 05/25949 Beviljad

Överlåt看 andel: 4/5

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 06/6883 Beviljad

Inskrivningsdag: 2006-03-30

Fång: Köp 2006-02-17 Andel: 1/1

Akt: 06/6883 Beviljad

Köpeskilling: 185 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåt看 andel: 1/1

Organisationsnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 05/25950 Beviljad

Inskrivningsdag: 2005-11-22

Fång: Arv 2005-11-14 Andel: 1/5

Akt: 05/25950 Beviljad

Överlåt看 andel: 1/5

Annat IDnummer: [REDACTED]

Adress:

Akt: 47/673A Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1946-12-07 Andel: 1/3

Akt: 47/673A Beviljad

Överlåt看 andel: 1/3

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

Fång:

Akt:

Överlåten andel:

Övr fång:

47/673B Beviljad

Köp 1946-12-07 Andel: 1/3

47/673B Beviljad

1/1

96/3853 (Andel: 2/3)

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

Fång:

Akt:

Överlåten andel:

47/673 Beviljad

Köp 1946-12-07 Andel: 1/3

47/673 Beviljad

1/3

Annat IDnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

Fång:

Akt:

Köpeskilling:

Överlåten andel:

07/12671 Beviljad

07/12671 Beviljad

185 000 SEK

Avser hela fastigheten

1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
FLOBY SAMHÄLLE (Stadsplan)	16-FOS-105	2024-02-21	Falköping

Status:

Gällande

Beslutsdatum:

1966-05-26

Anmärkning Markreglering:

GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

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:

428297-4

Taxeringsvärde kr:

818 000

Tax.enhet avser:

FALKÖPING ENEN 16

Taxerade ägare

Andel:

1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	283633192024	Skatteverkets id:	283643192024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	184 000	Tax.värde kr:	634 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	184 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	634 000
Riktvärdeområde:	1499006	Riktvärdeområde:	1499006
Areal i kvm:	1 024	Boyta i kvm:	151
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	80
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	167
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	29
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1948
		Värdeår:	1948
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	283633192024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-02-03 10:14:42
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader