

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
FALKÖPING ULLENE 1:9**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten FALKÖPING ULLENE 1:9 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	april 2026
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-04-07 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 (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Ullene cirka 15 kilometer nordväst om Falköping och cirka 6 kilometer norr om Floby. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg och buss med station i Floby. Större trafikled finns i nära anslutning i form av väg 47

Närområdet består i huvudsak av glesbygd och området bedöms ligga lantligt. Närmaste matbutik finns i Floby.

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).

FALKÖPING ULLENE 1:9

Adress	Skattegården 7 521 56 Floby
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 828 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	401 000 SEK
Mark	168 000 SEK
Totalt	569 000 SEK
Värdeår	1950
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Enskilt vatten Enskilt avlopp
	Miljösamverkan östra Skaraborg har beslutat från och med november 2024 att fastigheten inte får släppa ut avloppsvatten. För mer information kontakta Miljösamverkan östra Skaraborg.
Servitut, samfällighet, GA etc	-
Pantbrev	4 styck om totalt: 30 400 SEK

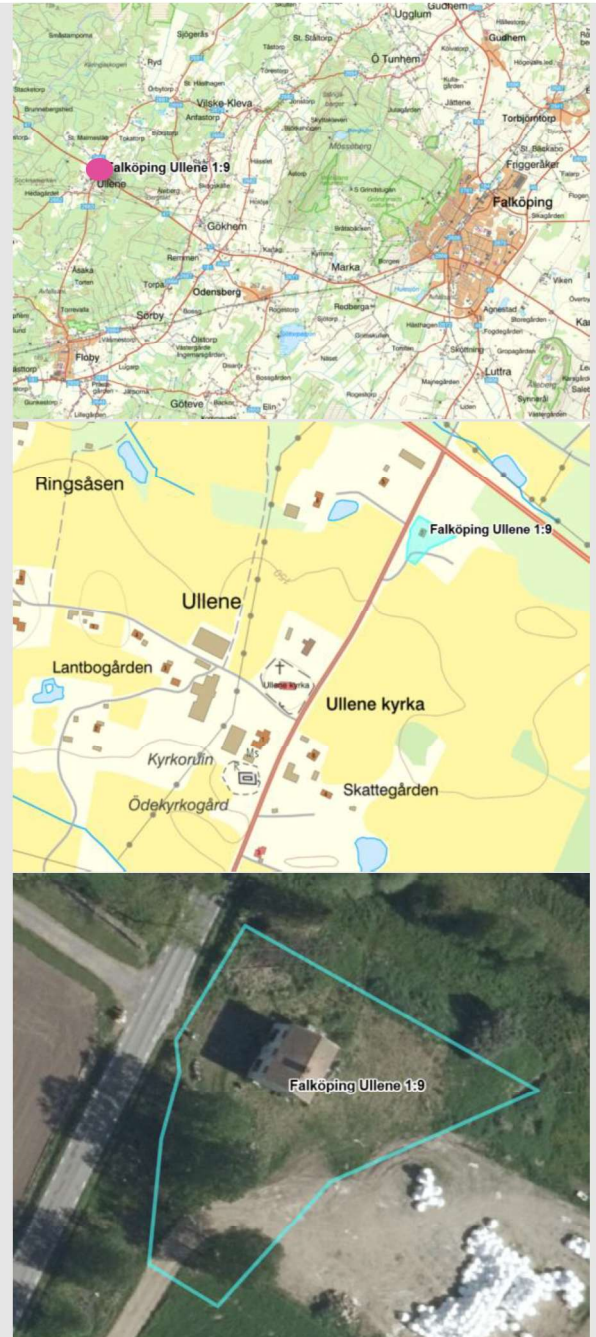
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 828 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen trädgårdstomt.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet berörs av områdesbestämmelser.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 2 plan med källare. Byggnadens yttre och inre skick bedöms överlag som mycket eftersatt och är i behov av omfattande renoveringsåtgärder.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Kyl och Frys

Beskrivning:

Väggarna saknar ytskikt

Golvet består av trä

Arbetsytor och stänkskydd saknas

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	under renovering, ej färdigställt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Dusch

☒ Kommod

☒ Toalett

Kommentar: Ytskikt och installationer ej färdigställda/under renovering.

Beskrivning:

Väggarna är kaklade

Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	under renovering, ej färdigställt

Info om bostaden

Byggår	1950
Byggnadstyp	Villa
Boyta	130 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	35 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	1 och 2-glas
Yttertak	Tegelpannor
Uppvärmningssystem	Kamin, funktion okänd
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Uppgift saknas
Försäkring	Uppgift saknas
Övrigt	El, vatten och uppvärmning saknades vid inspektionstillfället. Tecken på fukt / vattenskada i innertak. Byggnaden verkar ha stått obebodd under en längre tid.

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.

Eftersatt yttre skick.

WC (plan 2)

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

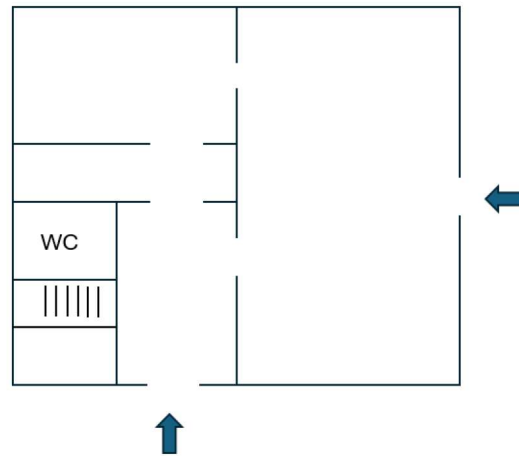
Beskrivning:

Väggarna är målade

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard lågt

Underhållsstatus eftersatt



Förenklad planritning. Avvikelse kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

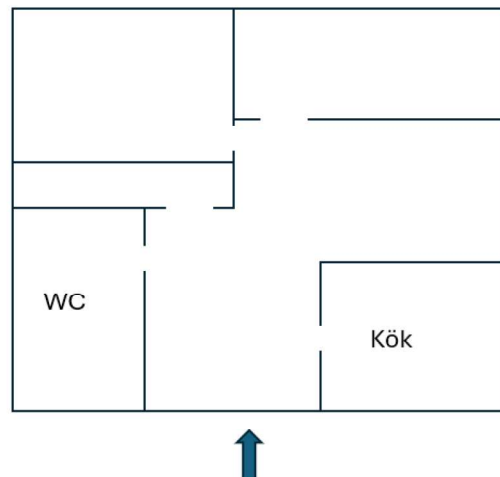
Golv	Väggar
☒ Trä	☒ Målat
	☒ Tapet

Beskrivning: Äldre tvätt och torkmaskin i källarplan. Funktioner okända.

Skick och lågt

Standard

Underhållsstatus under renovering, ej färdigställt/eftersatt



Förenklad planritning plan 2. Avvikelse kan förekomma.

Bedömning

Fastigheten utgörs av ett tvåplans småhus med källare i mycket bristfälligt skick. Byggnaden har omfattande renoverings- och underhållsbehov alternativt rivning. Vid inspektion har tecken på fukt- och/eller vattenskador noterats i innertak samt förekomst av skadedjur i form av möss och riklig mängdflugor. Vid besiktningstillfället saknades fungerande el, värme och vatten. Avloppsanläggningen är ej godkänd. Sammantaget bedöms fastigheten ha ett kraftigt nedsatt tekniskt skick med betydande negativ påverkan på marknadsvärdet.

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 förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	FALKÖPING ULLENE 1:9
	Värdetidpunkt	April 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 25 000– 75 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet FALKÖPING ULLENE 1:9 vid värdetidpunkten till:

50 000 SEK

femtiotusen svenska kronor

Göteborg 2026-04-08



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



FALKÖPING ULLENE 1:9

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a69-c3a9-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

14, Västra Götaland

99, FALKÖPING

Övriga noteringar:

Socken: Ullene

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-ULLENE ULLENE SKATTEGÅRDEN 1:9

Omregistreringsdatum:

1985-05-15

Akt:

1686-600

URSPRUNG ⓘ

FALKÖPING ULLENE 1:6

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140412362

Distrikt:

107258,Ullene

ADRESS



Adress:

Skattegården 7

Postnr:

521 56

Postort:

Floby

Kommundel:

AREAL ⓘ



Totalareal:

1 828 kvm

0,18 ha

Varav land:

1 828 kvm

0,18 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6450791,93

E:

403051,1

X:(RT90)

6454185,47

Y:

1355661,27

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1949-10-28

Akt:

16-ULE-60

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-03-30

Senaste ändring för fastigheten:

2025-12-23

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I49/744, I51/108, Ö96/5452, L49/492, L08/23415

LAGFART



Annat IDnummer: [REDACTED]

Adress:

Akt: 08/26860 Beviljad

Inskrivningsdag: 2008-12-23, Andel: 1/1

Anmärkning:

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

Fång: Köp 2008-12-01 Andel: 1/1

Akt: 08/26860 Beviljad

Köpeskillning: 75 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 4 st, Summa: 30 400

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 15 000

Akt: 49/742 Beviljad

Inskrivningsdag: 1949-11-16

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 2 900

Akt: 49/743A Beviljad

Inskrivningsdag: 1949-11-16

Händelse: Utbyte

Akt: 51/107 Beviljad

Skriftligt pantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 7 600

Akt: 49/743B Beviljad

Inskrivningsdag: 1949-11-16

Anmärkning: Inteckningen får dödas utan handlingens företeende

Akt: 09/15707 Beviljad

Händelse: Utbyte

Akt: 51/107 Beviljad

Skriftligt pantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 4 900

Akt: 51/105 Beviljad

Inskrivningsdag: 1951-02-14

Anmärkning: Inteckningen får dödas utan handlingens företeende

Akt: 09/15708 Beviljad

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-12-22	Utmätning 2025-12-18, 19 924 kronor, beslutsnummer 12256038345	D-2025-00475523:1	Beviljad
Anteckning	2025-12-22	Utmätning 2025-12-18, 19 924 kronor, beslutsnummer 12256038709	D-2025-00475534:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Personnummer: [REDACTED]

Adress:

Akt: 08/23415 Beviljad

Inskrivningsdag: 2008-11-07

Fång: Bouppteckning 1973-10-18 Andel: 1/1

Akt: 08/23415 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

Adress:

Akt: 49/492 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1949-08-09 Andel: 1/1

Akt: 49/492 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer					
Namn (typ)			Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ULLENE (Områdesbestämmelser)			1686-P384	2024-04-11	Falköping
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1997-06-12		
Anmärkning Markreglering:	BERÖR ÄVEN SAMFÄLLD MARK				

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:

2024

Taxeringsid:

425651-4

Taxeringsvärde kr:

569 000

Tax.enhet avser:

FALKÖPING ULLENE 1:9

Summering:

Ingående värden

Taxeringsvärde

Tomtmark:

168 000 SEK

Bostadsbyggnad:

401 000 SEK

Taxerade ägare

Andel:

1/1

Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id:

205523192024

Värderingsenhetsnummer:

1

Tax.värde kr:

168 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):

168 000

Riktvärdeområde:

1499900

Areal i kvm:

1 828

Typ av bebyggelse:

Friliggande småhus.

Fastighetsrättsliga förh.:

Utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Belägenhet:

Inte strand eller strandnära.

Vatten:

Enskilt.

Avlopp:

Enskilt.

Småhusbyggnad

Skatteverkets id:

205533192024

Värderingsenhetsnummer:

1

Tax.värde kr:

401 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):

401 000

Riktvärdeområde:

1499900

Boyta i kvm:

130

Biyta i kvm:

35

Tot. värdegr. yta i kvm:

137

Summa standardpoäng:

22

Typ av bebyggelse:

Friliggande småhus.

Fastighetsrättsliga förh.:

Utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Nybyggnadsår:

1950

Värdeår:

1950

Under byggnad:

Nej

Placerad på värdeenhets:

205523192024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-03-31 11:40:15
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader