

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
FALKÖPING RANSTAD 3:7**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2884-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten FALKÖPING RANSTAD 3:7 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
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 2026-04-07 av Niklas Karlsson. Fastighetsägare och 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
- 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, 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 drygt 4 kilometer norr om Stenstorp. Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser samt tåg via Stenstorps station. Större trafikled finns på cirka 5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av landsbygd med jordbruks- och naturområden samt enstaka bostadsbebyggelse, och området bedöms ligga i ett lugnt och lantligt läge.

Närmaste mataffär återfinns i Stenstorp.

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 RANSTAD 3:7

Adress	Ranstad Anders Bengtsgården 521 63 Stenstorp
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 515 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	256 000 SEK
Mark	252 000 SEK
Totalt	508 000 SEK
Värdeår	1929
Vatten och avlopp:	Enskilt vatten Enskilt avlopp Enligt Miljösamverkan östra Skaraborg finns tillstånd från 1998 för en 3-kammarbrunn med infiltration. Enligt deras bedömning förväntas livslängden på en dylik anläggning vara ca 15-20 år. För mer info hänvisas till Miljösamverkan östra Skaraborg.
Servitut, samfällighet, GA etc	Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggning FALKÖPING RANSTAD GA:1, vars ändamål är väg, se bifogat. Fastigheten har till förmån ett servitut, (officialservitut).
Pantbrev	6 styck om totalt: 457 000 SEK

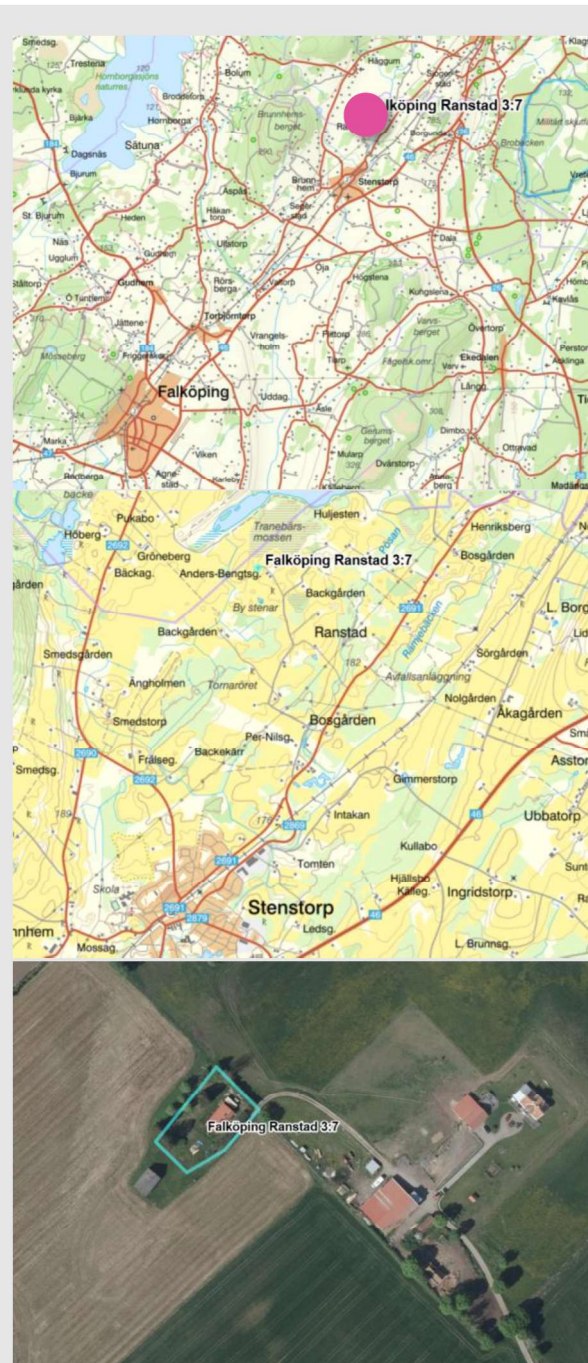
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 515 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen trädgårdstomt.

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. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Köksvedspis

Beskrivning:

Väggarna består av bröstpanel/målat
Golv består av träplank
Arbetsytor består av träskiva
Stänkskydd utgörs av finns ej

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Toalett
- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ
- ☒ Tvättmaskin (ur funktion enligt uppgift)

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av klinker

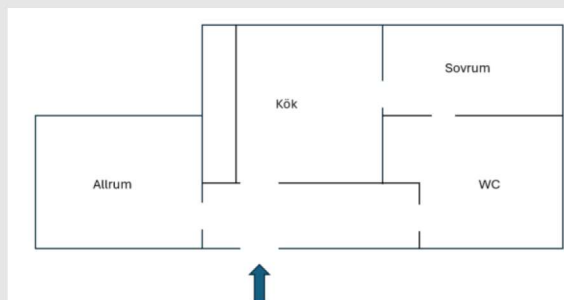
Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	1909
Byggnadstyp	Villa
Boyta	70 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	0 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Troligen torpargrund, möjligen med delar av gjuten platta
Stomme	Troligen trä
Bjälklag	Troligen trä
Fasadmaterial	Eternit
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt
Uppvärmningssystem	Värmepump (luft/luft) Kamin finns, (funktion på kamin i sovrum är okänd)
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns inte
Försäkring	Nej
Övrigt	Plåttak cirka 10 år gammalt (ägarens uppgift), hänggrännor och stuprör saknas
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Renoveringsbehov föreligger, bland annat bitvis trasig fasad, ruta trasig



Enkel planskiss. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Trä	☒ Målat

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Bedömning

Äldre, mindre enplansvilla på lantligt läge. Renoveringsbehov föreligger såväl invändigt som utvändigt.

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	FALKÖPING RANSTAD 3:7
	Värdetidpunkt	April 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 350 000– 400 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet FALKÖPING RANSTAD 3:7 vid värdetidpunkten till:

375 000 SEK

Trehundrasjuttiofemtusen svenska kronor

Göteborg 2026-04-20



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag

croisette.

REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



FALKÖPING RANSTAD 3:7

Aktualitet fastighetsregistret:

2021-05-17 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a69-ad2f-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

14, Västra Götaland

99, FALKÖPING

Övriga noteringar:

Socken: Stenstorp

Särskilt namn: Anders-Bengtsgården (akt 1686-625)

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

R-STENSTORP RANSTAD BENGTSGÅRDEN 3:7

1985-05-15

1686-600

URSPRUNG ⓘ

FALKÖPING RANSTAD 3:4

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

140406608

107311, Stenstorp

ADRESS



Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Ranstad Anders Bengtsgården

521 63

Stenstorp

Stenstorp

AREAL ⓘ



Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

1 515 kvm

1 515 kvm

0 kvm

0,15 ha

0,15 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6463087,6

425300,31

6466220,36

1378067,98

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1974-11-01

16-STJ-271

Anläggningsåtgärd

2021-05-17

1499-2020/67

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



FALKÖPING RANSTAD GA:1

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-04-08

Senaste ändring för fastigheten:

2025-10-24

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I85/3349, I85/3350, Ö96/5452, L84/495

LAGFART

Personnummer:

Adress:

Akt: 98/55 Beviljad

Inskrivningsdag: 1998-01-05, Andel: 1/1

Fång: Köp 1997-12-18 Andel: 1/1

Akt: 98/55 Beviljad

Köpeskilling: 150 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 6 st, Summa: 457 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 50 000

Akt: 81/8213 Beviljad

Inskrivningsdag: 1981-10-14

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 45 000

Akt: 81/8214 Beviljad

Inskrivningsdag: 1981-10-14

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 17 000

Akt: 98/56 Beviljad

Inskrivningsdag: 1998-01-05

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 128 000

Akt: 98/57 Beviljad

Inskrivningsdag: 1998-01-05

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 110 000

Akt: 07/2700 Beviljad

Inskrivningsdag: 2007-02-07

Datapantbrev: Företrädesordning 6

Belopp: SEK 107 000

Akt: D-2019-00267604:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2019-06-14

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-10-23	Utmätning 2025-10-21, 340 163 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-543529-25	D-2025-00385289:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

Personnummer:

Adress:

Akt: 84/495 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1984-02-28 Andel: 1/1

Akt: 84/495 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån	
Officialservitut	16-STJ-271.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	428648-4
Taxeringsvärde kr:	508 000
Tax.enhet avser:	
FALKÖPING RANSTAD 3:7	

Summering:	
Ingående värden	Taxeringsvärde
Tomtmark:	252 000 SEK
Bostadsbyggnad:	256 000 SEK

Taxerade ägare	
Andel:	1/1

Värderingsenheter			
Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	293713192024	Skatteverkets id:	293723192024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	252 000	Tax.värde kr:	256 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	252 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	256 000
Riktvärdeområde:	1499018	Riktvärdeområde:	1499018
Areal i kvm:	1 515	Boyta i kvm:	70
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Tot. värdegr. yta i kvm:	70
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Summa standardpoäng:	20
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Vatten:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Enskilt.	Nybyggnadsår:	1909
		Värdeår:	1929
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenh:	293713192024 (Skatteverkets id)

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



FALKÖPING RANSTAD GA:1

Aktualitet fastighetsregistret:

2021-05-17 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a69-ad04-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

99, FALKÖPING

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

VÄG

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-STENSTORP RANSTAD GA:1

Omregistreringsdatum:

1985-05-15

Akt:

1686-600

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140406565

Distrikt:

0,

AREAL ⓘ



Arealuppgifter saknas.

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Fastighetsreglering	1995-11-10	1686-1824	Fastighetsreglering	1984-06-04	1686-582
Avstyckning, fastighetsreglering	1985-09-03	1686-723	Anläggningsåtgärd	2021-05-17	1499-2020/67
Evl-förrättning	1984-06-04	16-STJ-166			

DELÄGARE ⓘ



Eventuella andelstal inom parantes

FALKÖPING RANSTAD 6:5 (Andel: 5309
Andelssort:)

FALKÖPING RANSTAD 6:4 (Andel: 5309
Andelssort:)

FALKÖPING RANSTAD 3:7 (Andel: 3570
Andelssort:)

FALKÖPING RANSTAD 9:5 (5810)

FALKÖPING RANSTAD 8:3 (600)

FALKÖPING RANSTAD 1:3 (3035)

FALKÖPING RANSTAD 6:15 (4053)

FALKÖPING RANSTAD 6:6 (5012)

FALKÖPING RANSTAD 9:15 (1418)

FALKÖPING RANSTAD 1:2 (600)

FALKÖPING RANSTAD 8:2 (600)

FALKÖPING RANSTAD 5:11 (600)

FALKÖPING RANSTAD 1:6 (600)

FALKÖPING RANSTAD 5:20 (825)

FALKÖPING RANSTAD 1:4 (1043)

FALKÖPING RANSTAD 8:5 (5951)

FALKÖPING RANSTAD 3:6 (2247)

FALKÖPING RANSTAD 2:30 (600)

FALKÖPING RANSTAD 1:5 (876)

FALKÖPING RANSTAD 9:17 (5458)

FALKÖPING RANSTAD 8:8 (600)

FALKÖPING RANSTAD 6:10 (5050)

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut

1499-2020/67.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

*Rapporten hämtades 2026-04-09 13:59:42
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*