

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Skövde Flugan 77**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-332-25-14

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Uppdragsbeskrivning	2
2 Allmän beskrivning	4
Läge.....	4
Energideklaration.....	4
Tomt.....	5
Planförutsättningar	5
Byggnadsbeskrivning.....	6
3 Värderingsmetodik	8
4 Ortsprismetod	9
5 Slutgiltig värdebedömning	11

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Skövde Flugan 77 som består av ett radhus.
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	Kronofogdemyndigheten
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	2025-04-07
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan. De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare. Croisette AB tillika deras dotterbolag, ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-03-31 av Emelie Tisell. 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 2025-03-31
- 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 (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i stadsdelen Södra Ryd i Skövde tätort. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg med station på cirka sju kilometers avstånd och buss med hållplats på cirka 100 meters avstånd. Större trafikled i form av Riksväg 26 finns på cirka två kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av ett radhusområde. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i närområdet och i centrala Skövde.

Energideklaration

Byggnad på fastigheten har 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).

Skövde Flugan 77

Kommun	Skövde
Adress	Flugvägen 16E
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	217 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
<i>Typkod</i>	220 Småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	1 442 000 SEK
<i>Mark</i>	409 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1978
Övrigt	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp (Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas)
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Andel i gemensamhetsanläggning Skövde Flugan GA:1 Skövde Flugan GA:2
<i>Pantbrev</i>	8 st om totalt 1 190 000 SEK

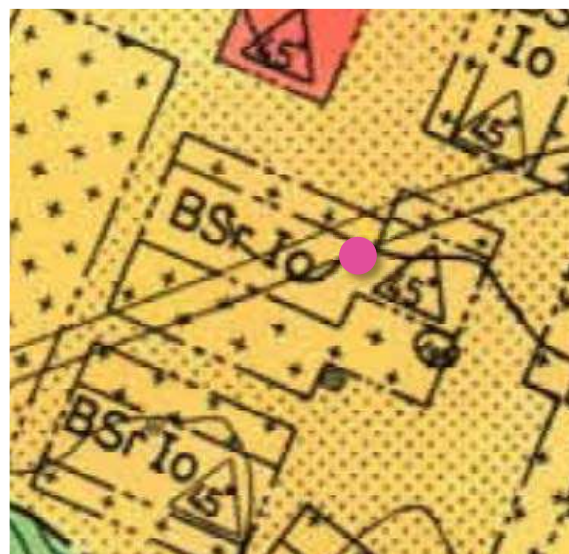
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 217 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av en grönytor och hårdgjord yta.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. stadsplan), lagakraftvunnen 1977. Planbestämmelser anger ändamål för bostäder, radhus med en högsta byggnadshöjd av en våning utan källare.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av ett radhus i 1,5 plan. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till nybyggnadsår. Fönster, fasad och tak bedöms vara av relativt normalt skick med hänsyn till nybyggnadsåret. Takets pannor ser tillsynes något gamla ut, köparen rekommenderas att undersöka detta.

Kök

Köket är utrustat med ugn, mikrovågsugn, kyl, frys och diskmaskin. Luckorna är vita. Bänkskivan är av laminat och väggarna av kakel. Övriga ytskikt i köket utgörs av vitmålade väggar och av laminatgolv. Skicket och standarden bedöms vara relativt god med hänsyn till fastighetens nybyggnadsår.

Badrum

Det finns två badrum på värderingsobjektet. Det ena badrummet är helkaklat med dusch och toalett och det andra har ytskikt av plastmatta och målade väggar med badkar och toalett. Det förstnämnda badrummet har värmegolv och handdukstork. Båda badrummen bedöms vara av relativt god skick och standard med hänsyn till nybyggnadsåret.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har laminatgolv och vitmålade väggar. Skicket och standarden bedöms som relativt god i förhållande till nybyggnadsåret.

Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns i tvättstuga. Tvättstugan är utrustad med både tvättmaskin och torkumlare som sannolikt fungerar tillfredsställande.

Övrigt

Hallens golv utgörs av klinkers.

Det finns även förrådsyta på tomten och vind på värderingsobjektet.

Enligt erhållen uppgift skall det finnas möjlighet att hyra garageplats av samfällighetsföreningen.

Info om bostaden

Byggår	1978
Byggnadstyp	Radhus
Boyta	133 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	22 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä*
Bjälklag	Trä*
Fasadmaterial	Puts
Fönster	Trä 2-glas
Yttertak	Betong/tegelpannor
Uppvärmningssystem	Radiatorer
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Nej
Försäkring	Länsförsäkringar
Övrigt	-

*Sannolikt

Bilder



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.



Avvikelse kan förekomma.
Objektet bör inspekteras på plats.

4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2019-01-01
Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
Kommuner:	Skövde
Bortgallrade köp	Total area < 80 m ² och > 180 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap Köp som avser villor och fritidshus Köp utanför värderingsobjektets direkta närområde K/T < 1

Det har sedan 2019 ett 30-tal köp av rad/par/-och kedjehus i värderingsobjektets direkta närområde.

Sedan 2019 varierar priserna avseende försäljningar av rad/par/-och kedjehus i värderingsobjektets närområde huvudsakligen mellan 14 000 – 19 000 kronor per kvadratmeter BOA.

Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser sannolikt främst fastigheter inrymmandes äldre byggnader eller byggnader i sämre skick och standard och vice versa för den övre delen av prisintervallet. Utifrån den information som kunnat erhållas av de sålda jämförelseobjekten, bedöms de objekt redovisade nedan vars mäklarprospekt fortfarande är tillgängliga, vara relativt liknande sett till skick och standard i förhållande till värderingsobjektet. Samtliga köp nedan avser rad/kedjehus i värderingsobjektets direkta närområde.

Nedan följer ett urval av de transaktioner som bedöms vara mest jämförbara med värderingsobjektet sett till storlek, läge och tidpunkten för försäljning.

Datum	Typ	Boarea	Biarea	Tomtareal	Byggår	Pris	K/T-tal	Pris/kvm (SEK/m ²)
2024-11	Radhus	133	22	211	1978	2 050 000	1,66	15 413
2024-11	Kedjehus	154	--	367	1979	2 390 000	1,23	15 519
2024-08	Radhus	133	22	343	1978	2 300 000	1,85	17 293
2024-07	Radhus	118	--	260	1978	1 950 000	1,41	16 525
2024-07	Kedjehus	150	--	403	1979	2 740 000	1,9	18 266
2024-04	Kedjehus	150	--	400	1979	2 420 000	1,68	16 133
2024-01	Radhus	118	20	260	1977	2 350 000	1,92	19 915
Genomsnitt		137	9	321	1978	2 315 000	1,66	17 000

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektens förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan **1 900 000** och **2 400 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 14 000 – 18 000 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Skövde Flugan 77
	Värdetidpunkt	2025-04-07
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 900 000– 2 400 000 kronor

cirka 14 000 – 18 000 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Skövde Flugan 77 vid värdetidpunkten till:

2 100 000 SEK Två miljoner etthundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:
	Marknadsvärde / m ² boarea 16 000 Marknadsvärde / taxeringsvärde 1,15

Malmö 2025-04-07



Edward Moding

B.Sc. Fastighetsvetenskap

B.Sc. Företagsekonomi



Emelie Tisell

Civilekonom

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.

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



SKÖVDE FLUGAN 77

Aktualitet fastighetsregistret:

1989-04-20 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6a-567a-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

14, Västra Götaland

96, SKÖVDE

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I SKÖVDE KOMMUN, 541 83 SKÖVDE Kontor: OK28 Tel: 0500-498134

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

R-SKÖVDE FLUGAN:77

1985-06-05

1683-481

URSPRUNG ⓘ

SKÖVDE RYD 15:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

140458513

107358,Ryd

ADRESS



Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Flugvägen 16E

549 65

Skövde

Skövde

AREAL ⓘ



Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

217 kvm

217 kvm

0 kvm

0,02 ha

0,02 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6477107,7

434698,5

6480133,98

1387638,43

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1977-10-14

1683K-1627

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



SKÖVDE FLUGAN GA:1

SKÖVDE FLUGAN GA:2

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-04-04

Senaste ändring för fastigheten:

2025-02-05

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I79/8734, I79/8735, I92/3330, I92/3331, I92/3329, I96/96, I96/97, I96/98, I96/99, I96/100, Ö96/5539, L78/1980, L78/1981

Category	Item	Value
Category 1	Item 1.1	100
	Item 1.2	200
	Item 1.3	300
	Item 1.4	400
Category 2	Item 2.1	500
	Item 2.2	600
	Item 2.3	700
	Item 2.4	800
Category 3	Item 3.1	900
	Item 3.2	1000
	Item 3.3	1100
	Item 3.4	1200
Category 4	Item 4.1	1300
	Item 4.2	1400
	Item 4.3	1500
	Item 4.4	1600
Category 5	Item 5.1	1700
	Item 5.2	1800
	Item 5.3	1900
	Item 5.4	2000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 197 400	Belopp:	SEK 70 500	Belopp:	SEK 27 100
Akt:	79/8731 Beviljad	Akt:	79/8732 Beviljad	Akt:	79/8733 Beviljad
Inskrivningsdag:	1979-09-12	Inskrivningsdag:	1979-09-12	Inskrivningsdag:	1979-09-12
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 10 000	Belopp:	SEK 105 000	Belopp:	SEK 50 000
Akt:	86/9062 Beviljad	Akt:	92/3328 Beviljad	Akt:	01/7112 Beviljad
Inskrivningsdag:	1986-08-15	Inskrivningsdag:	1992-04-01	Inskrivningsdag:	2001-06-07
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8		
Belopp:	SEK 300 000	Belopp:	SEK 430 000		
Akt:	08/24458 Beviljad	Akt:	D-2016-00559162:3 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2008-11-20	Inskrivningsdag:	2016-12-08		

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-02-04	Utmätning 2025-01-31, 723 469 SEK, beslutsnummer 1225312568	D-2025-00038863:1	Beviljad
Anteckning	2025-02-04	Utmätning 2025-01-31, 723 469 SEK, jämte ränta och kostnader beslutsnummer 1225313806	D-2025-00038866:1	Beviljad

[illegible]

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

⚖️

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

🏠

Planer			
Namn (typ)		Akt	Berörd kommun
(Stadsplan)		1683K-ST261	Skövde
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1977-09-27
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:	364324-0
Taxeringsvärde kr:	1 851 000
Tax.enhet avser:	
SKÖVDE FLUGAN 77	
Taxerade ägare	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	

Värderingsenheter			
Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	403363172024	Skatteverkets id:	403373172024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	409 000	Tax.värde kr:	1 442 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	409 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 442 000
Riktvärdeområde:	1496001	Riktvärdeområde:	1496001
Areal i kvm:	217	Boyta i kvm:	133
Typ av bebyggelse:	Radhus	Biyta i kvm:	22
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	137
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	32
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Radhus
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1978
		Värdeår:	1978
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenh.:	403363172024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-04-07 10:25:19

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader