

**Beskrivning och Värdering  
avseende fastigheten  
VARA ULVSTORP 7:19**

---



## 1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten VARA ULVSTORP 7:19 som består av ett småhus med tillhörande komplementbyggnader.
SYFTE	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid exekutiv försäljning.</p>
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	mars 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2026-03-24 av Niklas Karlsson. Personal från polismyndigheten närvarade också under inspektionen.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>

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, in-teckningar 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 Ulvstorp inom Vara kommun. Det finns inga allmänna kommunikationsmedel i värderingsobjektets närområde. Större trafikled (47) finns på cirka 2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga lantligt. Närmaste affärscentrum återfinns i Trollhättan.

### 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).

### VARA ULVSTORP 7:19

Adress	Solsäter 1 534 90 Vara
--------	------------------------

Upplåtelseform	Äganderätt
----------------	------------

Lagfaren ägare	Statlig enhet
----------------	---------------

Tomtareal	1 164 kvadratmeter
-----------	--------------------

#### Taxeringsuppgifter

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
--------	---------------------------

Byggnad	257 000 SEK
---------	-------------

Mark	122 000 SEK
------	-------------

Totalt	379 000 SEK
--------	-------------

Värdeår	1945
---------	------

#### Övrigt

Vatten och avlopp:	Enskilt vatten Enskilt avlopp
--------------------	----------------------------------

*Enligt kommunen finns en godkänd anläggning (Biorock ER900, prefabricerad markbädd)*

Servitut, samfällighet, GA etc	-
--------------------------------	---

Pantbrev	5 styck om totalt: 722 500 SEK
----------	--------------------------------

## Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 164 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen trädgårdstomt.

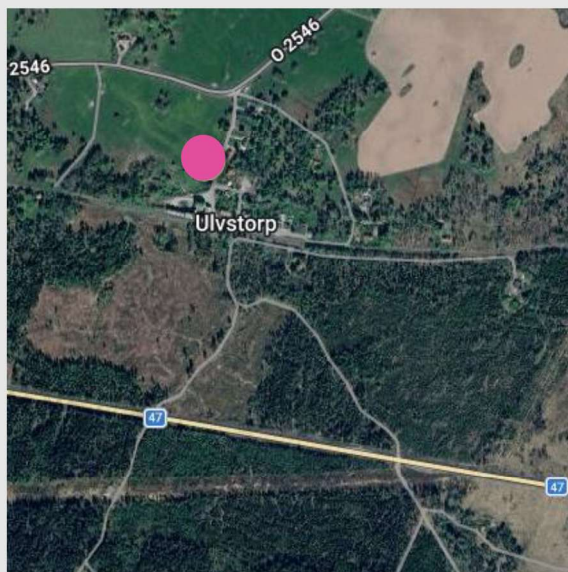
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt

## Planförutsättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



## Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1 plan med källare. Byggnadernas yttre skick bedöms som eftersatt. Fastigheten var vid inspektionen mycket belamrad och smutsig.

### Kök

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- Elspis
- Kyl och Frys

#### Beskrivning:

Väggarna har tapet  
Golvet består av laminat  
Arbetsytor består av laminatskiva  
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

### Badrum

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- Toalett
- Duschplats
- Tvättställ
- Tvättmaskin

#### Beskrivning:

Väggarna har tapet  
Golvet består av plasmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

## Info om bostaden

Byggår	1945
Byggnadstyp	Villa
Boyta	63 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)
Biyta	63 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

## Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä, troligtvis
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Värmepump Thermia Diplomat Optimum G3 i källare. Enligt SGU finns det ett borrhål för värme och kyla Vattenburna radiatorer (Rost / korrosion på radiatorer) Ytterligare undersökning gällande uppvärmningssystemet rekommenderas.
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Uppgift saknas
Försäkring	Uppgift saknas
Övrigt	Ingen el, värme eller vatten vid inspektionstillfället.
Kommentar om yttre skick, utförda reoveringar etc.	Eftersatt, reovering / underhållsbehov föreligger

Övriga rum

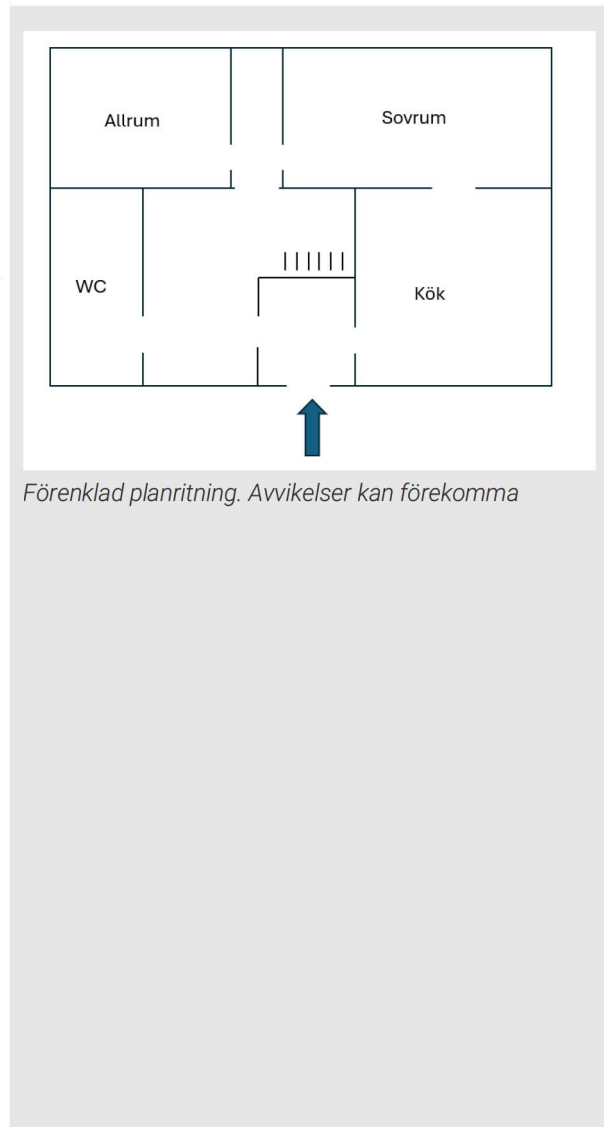
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
<input checked="" type="checkbox"/> Laminat	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet

**Beskrivning:** Mögel och skadade ytskikt noterades. Det finns även indikationer på att fastigheten har stått uppvärmd under en längre tidsperiod.

Skick och lågt  
Standard  
Underhållsstatus eftersatt

**Kompletterande byggnader:** Två rivningsmogna förråd belamrade på fastigheten.



## Bedömning

Fastigheten är ett enplanshus med källare och uppvisar omfattande renoverings- och underhållsbehov. Påväxt och skador på ytskikt förekommer i flera delar av byggnaden, och det finns tydliga indikationer på att huset stått uppvärmt under en längre period. Sammantaget bedöms det tekniska skicket som bristfälligt och värdepåverkande, med ett betydande behov av åtgärder för att återställa fastighetens funktion och standard.

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

### 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 förvävs- och värdetidpunkt.

## 4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	VARA ULVSTORP 7:19
	Värdetidpunkt	Mars 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 125 000– 225 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet VARA ULVSTORP 7:19 vid värdetidpunkten till:

**175 000 SEK**  
**etthundrasjuttiofemtusen svenska kronor**

Göteborg 2026-03-31



**Lotta Gustavsson**  
av Samhällsbyggarna auktoriserad  
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



**Niklas Karlsson**  
Fastighetsvärderare

### 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 ⓘ

#### VARA ULVSTORP 7:19

Aktualitet fastighetsregistret:

1997-09-11 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a69-6dd6-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

70, VARA

Övriga noteringar:

Socken: Sparlösa

Lantmäterikontor

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

### TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-SPARLÖSA ULVSTORP 7:19

Omregistreringsdatum:

1984-11-14

Akt:

1681-393

### URSPRUNG ⓘ

VARA ULVSTORP 7:1

### TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140390388

Distrikt:

107295,Sparlösa

### ADRESS

Adress:

Solsäter 1

Postnr:

534 90

Postort:

Vara

Kommundel:

### AREAL ⓘ

Totalareal:

1 164 kvm

0,12 ha

Varav land:

1 164 kvm

0,12 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

### LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6466283,86

E:

372331,37

X:(RT90)

6470053

Y:

1325112

### ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1946-08-30

16-SRÖ-150

Tekniska:

Datum:

Akt:

Annan åtgärd

1997-09-11

1660-1378

### ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

### ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

### INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-03-16

Senaste ändring för fastigheten:

2025-11-13

## Inskrivningskontor

Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

## ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L46/542A, L84/1299, L85/104, L10/14033

## LAGFART



Organisationsnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: D-2025-00112182:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2025-04-01, Andel: 1/1

Fång: Domstols utslag eller dom 2025-01-09  
Andel: 1/1

Fångeskod: 90

Akt: D-2025-00112182:1 Beviljad

Avser hela fastigheten

## INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 5 st, Summa: 722 500

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 10 000

Akt: 46/1228 Beviljad

Inskrivningsdag: 1946-11-13

Innehav: 46/1230 Beviljad

ÅSE OCH VISTE HÄRADS SPARBANK

BOX 80

467 00 GRÄSTORP

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 6 500

Akt: 46/1229 Beviljad

Inskrivningsdag: 1946-11-13

Innehav: 46/1231 Beviljad

ÅSE OCH VISTE HÄRADS SPARBANK

BOX 80

467 00 GRÄSTORP

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 9 100

Akt: 64/1305 Beviljad

Inskrivningsdag: 1964-11-04

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 165 000

Akt: 10/16230 Beviljad

Inskrivningsdag: 2010-09-03

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 531 900

Akt: D-2021-00506130:2

Beviljad

Inskrivningsdag: 2021-11-09

## ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-11-12	Utmätning 2025-11-10, 682 768 kronor, jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-589208-25	D-2025-00415015:1	Beviljad

## TIDIGARE ÄGARE



Namn på lagfart: [REDACTED]

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 85/104 Beviljad

Inskrivningsdag: [REDACTED]

Fång: Köp 1984-12-21 Andel: 1/1

Akt: 85/104 Beviljad

Köpeskilling: 100 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåtten andel: 1/1

Adress: [REDACTED]

Akt: 10/14033 Beviljad

Inskrivningsdag: 2010-08-04

Fång: Bouppteckning 2009-12-28 Andel: 1/1

Akt: 10/14033 Beviljad

Överlåtten andel: 1/1

Personnummer: [REDACTED]  
 Adress: [REDACTED]  
 Akt: 10/16229 Beviljad  
 Inskrivningsdag: 2010-09-03

Fång: Köp 2010-09-01 Andel: 1/1  
 Akt: 10/16229 Beviljad  
 Köpeskilling: 181 000 SEK  
 Avser hela fastigheten  
 Överlåten andel: 1/1

Adress: [REDACTED]  
 Akt: D-2017-00280045:1 Beviljad  
 Inskrivningsdag: 2017-07-05  
 Nytt beslut: 2017-07-19 D-2017-00328449:1

Fång: Köp 2017-06-29 Andel: 1/1  
 Fångeskod: 11  
 Akt: D-2017-00280045:1 Beviljad  
 Nytt beslut: 2017-07-19 D-2017-00328449:1  
 Köpeskilling: 275 000 SEK  
 Avser hela fastigheten  
 Överlåten andel: 1/1

Organisationsnummer: [REDACTED]  
 Adress: [REDACTED]  
 Akt: D-2015-00027002:2 Beviljad  
 Inskrivningsdag: 2015-01-22

Fång: Köp 2014-01-05 Andel: 1/1  
 Fångeskod: 11  
 Akt: D-2015-00027002:2 Beviljad  
 Köpeskilling: 550 000 SEK  
 Avser även annan fastighet  
 Avser/omfattar även: LIDKÖPING EJDERN 5  
 Överlåten andel: 1/1

Personnummer: [REDACTED]  
 Adress: [REDACTED]  
 Akt: D-2021-00506130:1 Beviljad  
 Inskrivningsdag: 2021-11-09

Fång: Köp 2021-10-22 Andel: 1/1  
 Fångeskod: 11  
 Akt: D-2021-00506130:1 Beviljad  
 Köpeskilling: 850 000 SEK  
 Avser hela fastigheten  
 Överlåten andel: 1/1

#### AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.



#### PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Inga markregleringar hittades.



#### MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.



#### TAXERING ⓘ

##### Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ: 2024  
 Taxeringsid: 441959-1  
 Taxeringsvärde kr: 379 000

Tax.enhet avser:  
 VARA ULVSTORP 7:19

##### Taxerade ägare

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

Andel: 1/1  
 Juridisk form: Statlig enhet



**Värderingsenheter**

<b>Småhusmark</b>		<b>Småhusbyggnad</b>	
<b>Skatteverkets id:</b>	158093202024	<b>Skatteverkets id:</b>	158103202024
<b>Värderingsenhetsnummer:</b>	1	<b>Värderingsenhetsnummer:</b>	1
<b>Tax.värde kr:</b>	122 000	<b>Tax.värde kr:</b>	257 000
<b>Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):</b>	122 000	<b>Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):</b>	257 000
<b>Riktvärdeområde:</b>	1470900	<b>Riktvärdeområde:</b>	1470900
<b>Areal i kvm:</b>	1 164	<b>Boyta i kvm:</b>	63
<b>Typ av bebyggelse:</b>	Friliggande småhus.	<b>Biyta i kvm:</b>	63
<b>Fastighetsrättsliga förh.:</b>	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	<b>Tot. värdegr. yta i kvm:</b>	76
<b>Belägenhet:</b>	Inte strand eller strandnära.	<b>Summa standardpoäng:</b>	23
<b>Vatten:</b>	Enskilt.	<b>Typ av bebyggelse:</b>	Friliggande småhus.
<b>Avlopp:</b>	Enskilt.	<b>Fastighetsrättsliga förh.:</b>	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		<b>Nybyggnadsår:</b>	1945
		<b>Värdeår:</b>	1945
		<b>Under byggnad:</b>	Nej
		<b>Placerad på värdeenheter:</b>	158093202024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-03-17 08:50:05  
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader