

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
ULRICEHAMN VARNUMS-TORP 1:37**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-4-26-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten ULRICEHAMN VARNUMS-TORP 1:37 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 2026-04-14 av Niklas Karlsson. Fastighetsägare 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 området Nitta väster om Hökerum, Ulricehamns kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser. Större trafikled, i form av riksväg 40, finns på cirka 10 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse och landsbygdspräglad bebyggelse och området bedöms ligga i ett lugnt och naturnära läge. Närmaste affärscentrum återfinns i Ulricehamn.

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).

ULRICEHAMN VARNUMS-TORP 1:37

Adress	Fabriksvägen 4B 523 99 Hökerum
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 005 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	603 000 SEK
Mark	247 000 SEK
Totalt	850 000 SEK
Värdeår	1929
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Enskilt vatten Kommunalt avlopp Enligt taxerade uppgifter
Servitut, samfällighet, GA etc	
Pantbrev	7 styck om totalt: 722 500 SEK

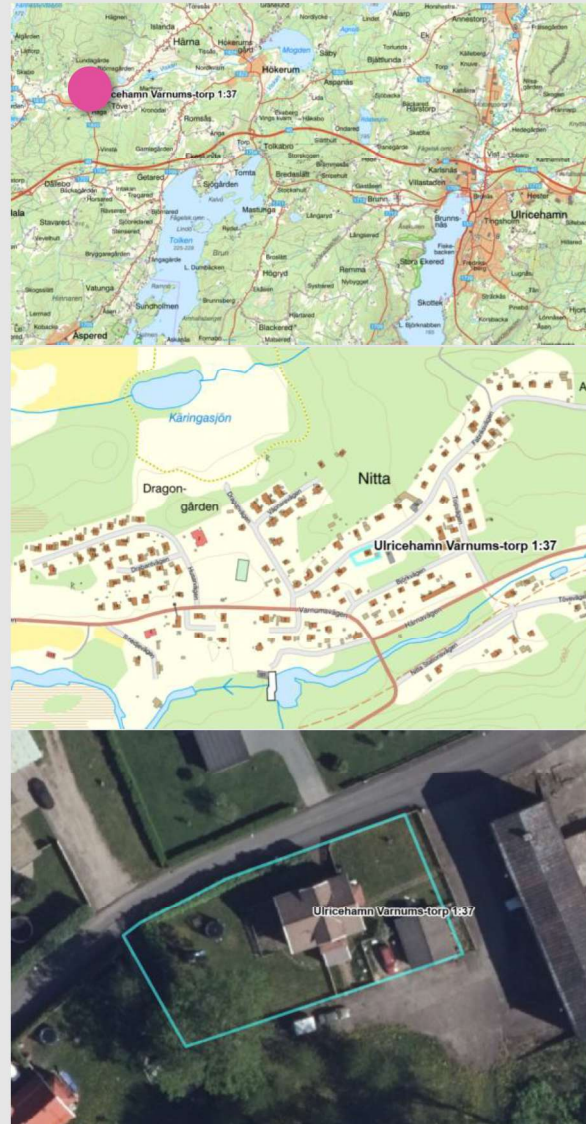
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 005 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgårdstomt.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas enligt fastighetsregistret av en äldre detaljplan samt naturvårdsbestämmelser.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1,5 plan med källare. Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Elspis

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

☒ Kommod

Beskrivning:

Väggarna är kaklade

Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	lågt, äldre

Info om bostaden

Byggår	1909
Byggnadstyp	Villa
Boyta	107 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	45 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare och kryppgrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Värmepump (luft/vatten), enligt ägare från 2008, med bristfällig funktion Vattenburna radiatorer
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns, enligt ägare
Försäkring	Finns
Övrigt	
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Eftersatt underhåll. Äldre läcka i hallens innertak.

Badrum, ovanvåning

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Toalett
- ☒ Badkar
- ☒ Kommod
- ☒ Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

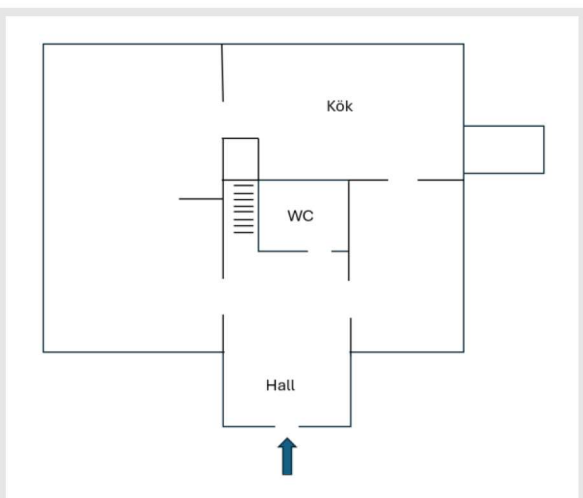
Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Trä	☒ Målat
☒ Laminat	

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

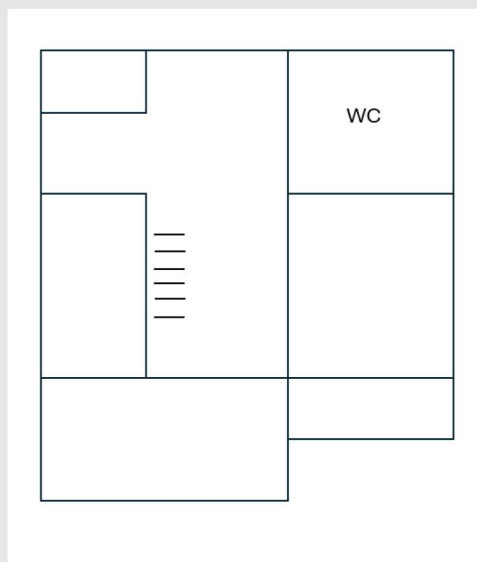
Kompletterande byggnader:

Dubbelgarage, el och avstängt vatten finns.

Enligt bygglovshandlingar från 1982 gällande garage har grannens medgivande getts för tillträde till byggnaden över dennes tomt.



Förenklad planritning Entréplan. Avvikelser kan förekomma



Förenklad planritning våning två. Avvikelser kan förekomma

Bedömning

Äldre 1,5 plansvilla med källare och dubbelgarage. Renoverings- och uppfräschningsbehov föreligger.

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	ULRICEHAMN VARNUMS-TORP 1:37
	Värdetidpunkt	April 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 875 000– 1 025 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet ULRICEHAMN VARNUMS-TORP 1:37 vid värdetidpunkten till:

950 000 SEK

Niohundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2026-04-27



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 ⓘ



ULRICEHAMN VARNUMS-TORP 1:37

Aktualitet fastighetsregistret:

2019-10-25 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6d-bc4e-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

91, ULRICEHAMN

Övriga noteringar:

Socken: Varnum

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-VARNUM TORP 1:37

Omregistreringsdatum:

1990-06-06

Akt:

1584-420

URSPRUNG ⓘ

ULRICEHAMN VARNUMS-TORP 1:34

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140700937

Distrikt:

107122,Varnum

ADRESS



Adress:

Fabriksvägen 4B

Postnr:

523 99

Postort:

Hökerum

Kommundel:

AREAL ⓘ



Totalareal:

1 005 kvm

0,10 ha

Varav land:

1 005 kvm

0,10 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6411009,77

E:

392683,07

X:(RT90)

6414508

Y:

1344813

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1981-02-06

Akt:

15-VAT-245

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-04-14

Senaste ändring för fastigheten:

2025-11-10

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L77/3616, L90/13434, I85/2886, I95/7092, Ö02/5779, L95/6712, L95/6713, L08/14922

LAGFART



██████████ Personnummer: ██████████ Adress: ██████████ Akt: D-2017-00509050:2 Beviljad Inskrivningsdag: 2017-10-04, Andel: 1/2 Fång: Köp 2017-07-21 Andel: 1/2 Fångeskod: 11 Akt: D-2017-00509050:2 Beviljad Köpeskilling: 850 000 SEK Avser hela fastigheten	████████████████████ Personnummer: ██████████ Adress: ██████████ Akt: D-2017-00509050:1 Beviljad Inskrivningsdag: 2017-10-04, Andel: 1/2 Fång: Köp 2017-07-21 Andel: 1/2 Fångeskod: 11 Akt: D-2017-00509050:1 Beviljad Köpeskilling: 850 000 SEK Avser hela fastigheten
---	---

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 7 st, Summa: 722 500

Datapantbrev: Företrädesordning 1 Belopp: SEK 100 000 Akt: 85/2884 Beviljad Inskrivningsdag: 1985-02-20	Datapantbrev: Företrädesordning 2 Belopp: SEK 96 500 Akt: 85/2885 Beviljad Inskrivningsdag: 1985-02-20	Datapantbrev: Företrädesordning 3 Belopp: SEK 66 000 Akt: 95/6714 Beviljad Inskrivningsdag: 1995-06-06
Datapantbrev: Företrädesordning 4 Belopp: SEK 112 500 Akt: 95/6715 Beviljad Inskrivningsdag: 1995-06-06	Datapantbrev: Företrädesordning 5 Belopp: SEK 177 000 Akt: 08/14923 Beviljad Inskrivningsdag: 2008-05-06	Datapantbrev: Företrädesordning 6 Belopp: SEK 86 000 Akt: 13/32892 Beviljad Inskrivningsdag: 2013-12-04
Datapantbrev: Företrädesordning 7 Belopp: SEK 84 500 Akt: D-2017-00509050:3 Beviljad Inskrivningsdag: 2017-10-04		

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-09-05	Utmätning 2025-09-03, 562 264 SEK, beslutsnummer: 12254598662	D-2025-00315972:1 Beviljad	
Anteckning	2025-11-07	Förordnande att hela fastigheten ska säljas	D-2025-00408270:1 Beviljad	

TIDIGARE ÄGARE



████████████████████ Personnummer: ██████████ Adress: ██████████ Akt: 08/14922 Beviljad Inskrivningsdag: 2008-05-06 Fång: Bodelning 2008-04-30 Andel: 1/1 Akt: 08/14922 Beviljad Överlåten andel: 1/1	████████████████████ Annat IDnummer: ██████████ Adress: ██████████ Akt: 77/3616 Beviljad Inskrivningsdag: ██████████ Fång: Köp 1977-11-02 Andel: 1/1 Akt: 77/3616 Beviljad Överlåten andel: 1/1
---	---

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

1995-06-06

Fång:

Köp 1995-05-31 Andel: 1/2

Akt:

95/6713 Beviljad

Köpeskillning:

350 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel:

1/2

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

1990-09-20

Fång:

Bouppteckning 1990-03-28 Andel: 1/1

Akt:

90/13434 Beviljad

Överlåten andel:

1/1

Adress:

Akt:

13/32890 Beviljad

Inskrivningsdag:

2013-12-04

Fång:

Köp 2013-12-02 Andel: 1/2

Akt:

13/32890 Beviljad

Köpeskillning:

750 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel:

1/2

C

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

1995-06-06

Fång:

Köp 1995-05-31 Andel: 1/2

Akt:

95/6712 Beviljad

Köpeskillning:

350 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel:

1/2

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

2013-12-04

Fång:

Köp 2013-12-02 Andel: 1/2

Akt:

13/32891 Beviljad

Köpeskillning:

750 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel:

1/2

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

⚖️

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ 

Planer			
Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
Detaljplan för Varnums-Torp 1:34 m fl (Detaljplan)	1491-P2020/1		Ulricehamn
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2019-12-06
Laga kraft:	2020-01-02	Genomförande:	2020-01-02 - 2025-01-01
Naturvårdsbestämmelser			
Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ULRICEHAMN Vattenskyddsområde	1491-P179	2014-10-22	Ulricehamn
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	2006-03-27
Laga kraft:			
Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ÖRESJÖ Vattenskyddsområde	1491-P227	2026-04-10	Herrljunga Ulricehamn
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2003-01-16
Laga kraft:	2003-02-13		

Namn		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
NITTA Vattenskyddsområde		1491-P179E	2019-01-07	Ulricehamn
Status:	Gällande	Beslutsdatum:		2006-03-27
Laga kraft:				

Namn		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ULRICEHAMN Vattenskyddsområde		1491-P250	2025-01-17	Ulricehamn
Status:	Gällande	Beslutsdatum:		2012-10-29
Laga kraft:	2013-05-01			

MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:

Taxeringsid:

Taxeringsvärde kr:

Tax.enhet avser:

2024

377905-8

850 000

ULRICEHAMN VARNUMS-TORP 1:37

Summering:

Ingående värden

Tomtmark:

Bostadsbyggnad:

Taxeringsvärde

247 000 SEK

603 000 SEK

Taxerade ägare

Andel:

1/2

Andel:

1/2

Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id:

Värderingsenhetsnummer:

Tax.värde kr:

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

Riktvärdeområde:

Areal i kvm:

Typ av bebyggelse:

Fastighetsrättsliga förh.:

Belägenhet:

Vatten:

Avlopp:

184953122024

1

247 000

247 000

1491014

1 005

Friliggande småhus.

Utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Inte strand eller strandnära.

Enskilt.

Kommunalt.

Småhusbyggnad

Skatteverkets id:

Värderingsenhetsnummer:

Tax.värde kr:

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

Riktvärdeområde:

Boyta i kvm:

Biyta i kvm:

Tot. värdegr. yta i kvm:

Summa standardpoäng:

Typ av bebyggelse:

Fastighetsrättsliga förh.:

Nybyggnadsår:

Värdeår:

Under byggnad:

Placerad på värdeenhet:

184963122024

1

603 000

603 000

1491014

107

45

116

27

Friliggande småhus.

Utgör en eller flera självständiga fastigheter.

1909

1929

Nej

184953122024 (Skatteverkets id)