croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Falkenberg Bommen 41



Uppdragsgivarens diarienummer: F-251-26-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Uppdragsbeskrivning 2

2 Allmän beskrivning 4

Läge 4

Energideklaration 4

Tomt 5

Planförutsättningar 5

Byggnadsbeskrivning 6

3 Värderingsmetodik 7

4 Ortsprismetod 9

5 Slutgiltig värdebedömning 10

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Falkenberg Bommen 41 som består av ett småhus beläget i Falkenbergs kommun.
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	2026-05
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 2026-04-01 av Joel Jonsson. Lagfaren ägare närvarade som representant för fastighetsägaren. 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 2026-04-01
- Fastighetsägarens information
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial

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 Falkenberg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 400 meters avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhus. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i närområdet.

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).

Falkenberg Bommen 41

Kommun	Falkenberg
Adress	Södergatan 62
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 593 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter	
Typkod	**Småhusenhet, bebyggd, typkod 220**
Byggnad	1 164 000 SEK
Mark	916 000 SEK
Värdeår	1929

Övrigt	
Vatten och avlopp:	Kommunalt(Enligt taxerade uppgifter)
Servitut, samfällighet etc	-
Pantbrev	8 st om totalt 1 161 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 593 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.

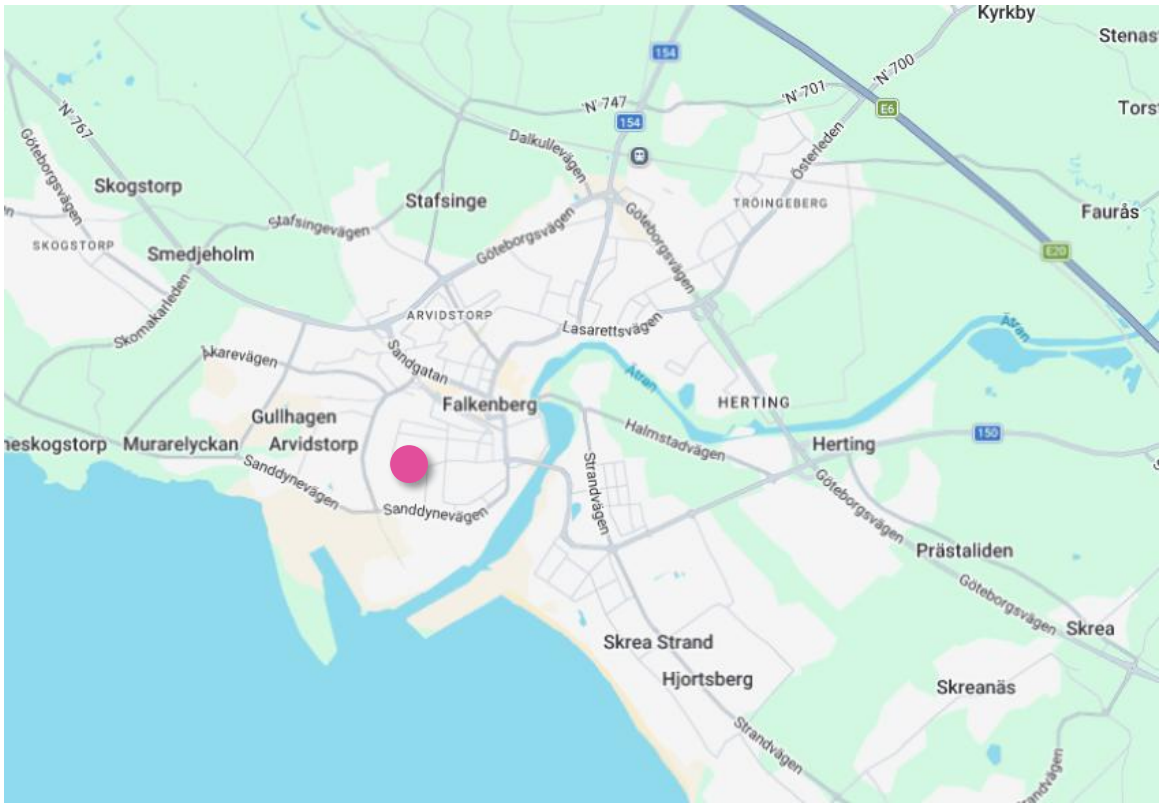




Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. stadsplan), lagakraftvunnen 1965. Planbestämmelser anger bostadsändamål med en högsta byggnadshöjd av en våning. Vidare bestämmelser hänvisas till detaljplanen.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en bostadsbyggnad uppförd 1908. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår.

På plan 1 finns kök, badrum, ”barrum”, hall, allrum och vardagsrum. Rummen sitter ihop via murade valv, snarare än med vanliga dörrar. På plan 2 finns 4 sovrum och en mindre toalett. Sovrummen varierar i storlek. Objektet har även källare. Mycket lösöre försvårade den invändiga inspektionen.

Kök
Köket består av luckor i trä och beige kakel. Här finns spis, fläkt, diskmaskin och kombinerad kyl/frys. Köket är något otidsenligt.

Badrum
Det finns ett badrum på plan 1 som har ytskikt i form av kakel klinker. Här finns WC, badkar och kommod. Det finns även en mindre toalett på plan 2. Här finns WC och handfat. WC är enligt uppgift ej i bruk.

Övriga rum
Övriga rum på plan 1 har i huvudsak klinkergolv. På plan 2 utgörs ytskikt i huvudsak av trägolv. Väggarna består av tapeter.

Tvättmöjligheter
Tvättmöjligheter finns i form av tvättmaskin i källare.

Det finns även en komplementbyggnad. Denna har en garagedel och en inredd del som fungerar som ett uterum. Här finns även vatten framdraget.

Info om bostaden

Byggår	*1908 (taxerade uppgifter)*
Byggnadstyp	*Villa*
Boyta	*120 m² (taxerade uppgifter)*
Biyta	*66 m² (taxerade uppgifter)*
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	*8 r.o.k.*

Sammanfattande teknisk beskrivning

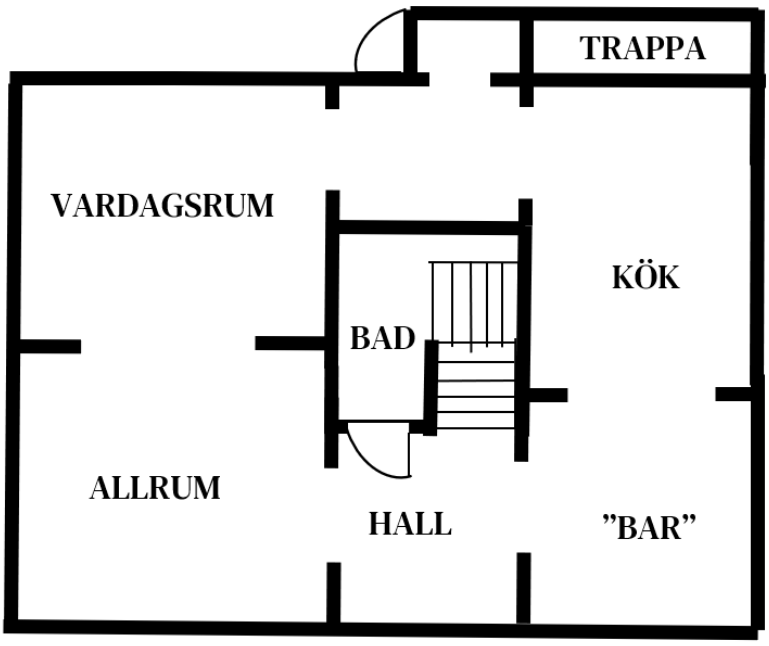
Grundläggning	*Källare*
Stomme	*Tegel*
Bjälklag	*Trä*
Fasadmaterial	*Puts*
Fönster	*I huvudsak 2-glas*
Yttertak	*Tegelpannor*
Uppvärmningssystem	*Jordvärme. Enligt uppgift är denna från 1999. Det finns även en luft-luft-värmepump som är ur funktion.*
Ventilationssystem	*Självdrag*



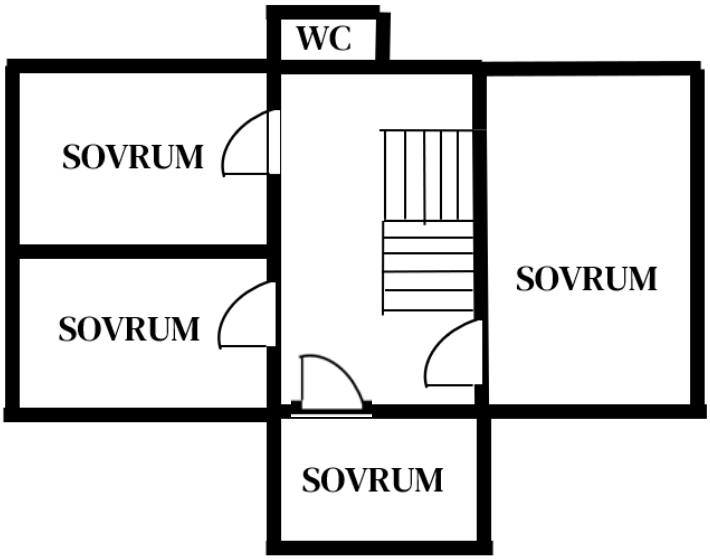


3 VÄRDERINGSMETODIK

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 boarea alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.



Plan 1



Plan 2

Översiktliga planritningar. Avvikelser förekommer. Trappa på plan 1 har satts igen av fastighetsägaren. På plan 2 finns snedtak med förvaringsutrymmen. Ritningarna är endast ungefärliga och ej skalenliga. Objektet bör ses på plats.

4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts.

Det finns få köp med jämförbara egenskaper som värderingsobjektet i det absoluta närområdet. Värderingsobjektet är ett äldre hus och kan till viss del behöva moderniseras men håller samtidigt en storlek som brukar vara attraktiv.

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 2 200 000 och 2 600 000 kronor, vilket motsvarar mellan 18 300 – 21 700 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Falkenberg Bommen 41
	Värdetidpunkt	2026-05
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN	cirka 2 200 000– 2 600 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt	*cirka 18 300 – 21 700 kr/m² boarea*

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Falkenberg Bommen 41 vid värdetidpunkten till:

2 400 000 SEK

Två miljoner fyrahundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

Marknadsvärde / m² boarea	20 000
Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,15

Halmstad 2026-05-08

Joel Jonsson
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor

- Fastighetsutdrag

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

FALKENBERG BOMMEN 41

Aktualitet fastighetsregistret:	2018-12-12 00:00:00
Objektidentitet:	909a6a62-5994-90ec-e040-ed8f66444c3f
Län:	**Kommun:**
13, Halland	82, FALKENBERG

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 603, 301 16 HALMSTAD Kontor: NL60 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	**Omregistreringsdatum:**	**Akt:**
N-FALKENBERG STG:617	1986-10-15	1382-86/70

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	**Distrikt:**
130065234	104029,Falkenberg

ADRESS

Adress:	**Postnr:**	**Postort:**	**Kommundel:**
Södergatan 62	311 73	Falkenberg	

AREAL

Totalareal:	**Varav land:**	**Varav vatten:**
1 593 kvm	1 593 kvm	0 kvm
0,16 ha	0,16 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	**N:(SWEREF99)**	**E:**	**X:(RT90)**	**Y:**
1.	6308890,1	346441,78	6312883,89	1297336,13

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	**Datum:**	**Akt:**	**Fastighetsrättsliga:**	**Datum:**	**Akt:**
Beslut om fastighetsindelning	1922-02-11		Legalisering, äganderättsutredning	1984-08-27	1382-84/87
Annan åtgärd	1916-11-20	1382K-244	Inställd åtgärd eller förrättning	2018-12-12	1382-2018/108

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-04-01 **Senaste ändring för fastigheten:** 2026-02-13

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning Kontor: Uddevalla 761 80 NORRTÄLJE Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

L81/3596, L81/3597, I81/12946, I89/6850, I81/12945, I90/29973, I71/5129, I72/8135, I92/4687, I81/12943, I92/4688, I81/12944, I92/4689, I92/4691, I92/26488, L87/20460, L98/75

LAGFART

[redacted]

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 8 st, Summa: 1 161 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 2	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 3
Belopp:	**SEK 40 000**	**Belopp:**	**SEK 249 000**	**Belopp:**	**SEK 48 000**
Akt:	92/4690 Beviljad	**Akt:**	92/4692 Beviljad	**Akt:**	97/6404 Beviljad
Inskrivningsdag:	1992-02-17	**Inskrivningsdag:**	1992-02-17	**Inskrivningsdag:**	1997-03-05
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 5	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 6
Belopp:	**SEK 67 000**	**Belopp:**	**SEK 100 000**	**Belopp:**	**SEK 67 000**
Akt:	98/13089 Beviljad	**Akt:**	00/10587 Beviljad	**Akt:**	05/35034 Beviljad
Inskrivningsdag:	1998-09-01	**Inskrivningsdag:**	2000-06-27	**Inskrivningsdag:**	2005-10-28
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	**Skriftligt pantbrev:**	Företrädesordning 8		
Belopp:	**SEK 200 000**	**Belopp:**	**SEK 390 000**		
Akt:	08/17496 Beviljad	**Akt:**	D-2019-00160732:1 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2008-06-03	**Inskrivningsdag:**	2019-04-02		

ANTECKNINGAR

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2026-02-12	Utmätning 2026-02-09, 231 832 SEK (Beslutsnummer 1226377693)	D-2026-00049990:1	Beviljad
Anteckning	2026-02-12	Utmätning 2026-02-09, 231 832 SEK (Beslutsnummer 1226377792)	D-2026-00049965:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

[redacted]

[redacted]

AVTALSRÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DEL AV VÄSTRA GÄRDET (Stadsplan)	13-FAL-PE155	2023-09-19	Falkenberg

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1965-10-08

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

MER INFORMATION

Det finns 4 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår: 2024
Taxeringsid: 591795-2
Taxeringsvärde kr: 2 080 000
Tax.enhet avser:
FALKENBERG BOMMEN 41

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Tomtmark:	916 000 SEK
Bostadsbyggnad:	1 164 000 SEK

Taxerade ägare

[redacted]

Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id:	199281682024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	916 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	916 000
Riktvärdeområde:	1382016
Areal i kvm:	1 593
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.
Vatten:	Kommunalt.
Avlopp:	Kommunalt.

Småhusbyggnad

Skatteverkets id:	199291682024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 164 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 164 000
Riktvärdeområde:	1382016
Boyta i kvm:	120
Biyta i kvm:	66
Tot. värdegr. yta i kvm:	133
Summa standardpoäng:	25
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Nybyggnadsår:	1908
Värdeår:	1929
Under byggnad:	Nej
Placerad på värdeenhet:	199281682024 (Skatteverkets id)

AVSKILD FASTIGHET

FALKENBERG VÄSTRA GÄRDET 1:34 FALKENBERG BOMMEN 32

Rapporten hämtades 2026-04-04 21:06:25
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader