

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Falkenberg Gamlaryd 1:23**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-119-26-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Allmän beskrivning	5
Läge	5
Energideklaration	5
Tomt	6
Planförutsättningar	6
Byggnadsbeskrivning	7
3 Värderingsmetodik	8
4 Ortsprismetod	9
5 Slutgiltig värdebedömning	10

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Falkenberg Gamllaryd 1:23 som består av ett småhus beläget i Älvsered.
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	Augusti 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 2026-08-20 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 2026-08-20
- 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 Älvsered. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 600 meters avstånd.

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

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 Gamlaryd 1:23

Kommun	Falkenberg
Adress	Gamlaryd 311
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	2 427 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
Byggnad	299 000 SEK
Mark	225 000 SEK
Värdeår	1936

Övrigt

Vatten och avlopp:	Enskilt vatten (visst problem med vattenförsörjningen från brunnen enligt lagfaren ägare). Avlopp är enskilt och utgörs av ett minireningsverk (Aquatec AT 8) med utsläpp till en makadambädd. Detta enligt kommunen.
--------------------	--

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

Pantbrev	5 st om totalt 341 400 SEK
----------	----------------------------

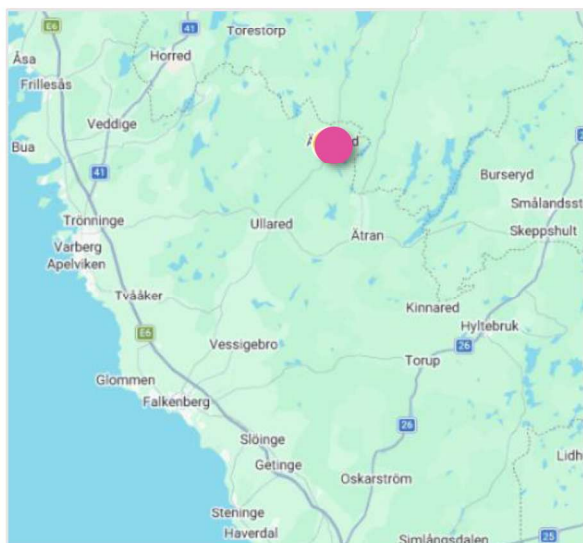
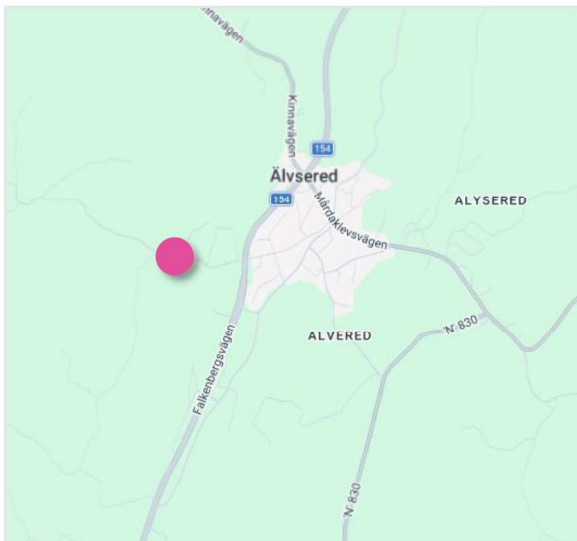
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 427 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgård.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas inte av någon detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en bostadsbyggnad i 1,5 plan. Det finns även två mindre komplementbyggnader/garage. Bostadsbyggnadens yttre skick bedöms överlag som i behov av översyn. Det finns bland annat en fuktfläkt i sovrummet på plan 2 som sannolikt kommer från något läckage från taket. Även fasad och fönster bör ses över. På plan 1 finns kök och vardagsrum. På plan 2 finns badrum och ett sovrum samt en inredd kattvind.

Kök

Köket består av laminatgolv och inredning med luckor i trä. Här finns spis, fläkt och kyl. Frys finns i utrymme precis intill köket. Vitvaror ska enligt uppgift vara fungerande. Köket är fullt funktionellt men något otidsenligt.

Badrum

Det finns ett badrum som är beläget på plan 2. Ytskikt är i plast/plast. Här finns duschkabin, WC och kommod.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har i huvudsak plastgolv och tapeter.

Källare

Tvättmöjligheter finns i form av tvättmaskin i källaren. Här finns även rum för förvaring.

Överlag är byggnad en i behov av renovering/översyn.

Det finns även två komplementbyggnader av enklare karaktär. Dessa saknar uppvärmning.



Info om bostaden

Byggår	1936
Byggnadstyp	Villa
Boyta	65 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	- m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	2 r.o.k. + inredd kattvind

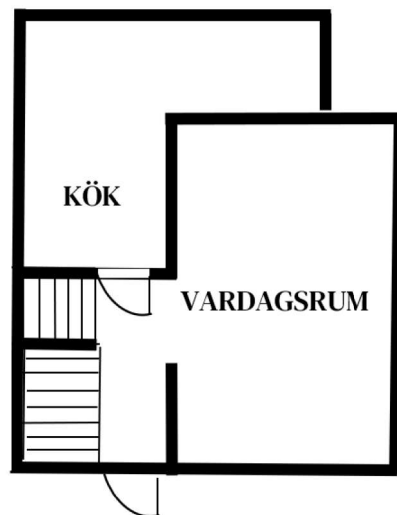
Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	2 respektive 3-glas. Behöver i huvudsak ses över.
Yttertak	Plåt, bör ses över.
Uppvärmningssystem	Vedpanna
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Saknas

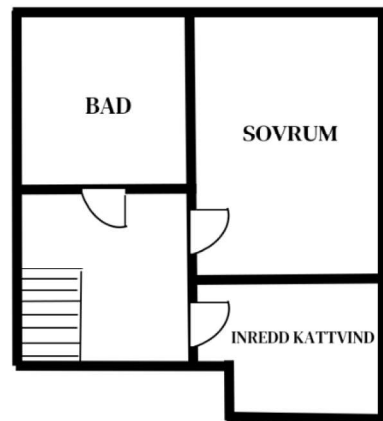


3 VÄRDERINGSMETODIK

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 förvärs- och värdetidpunkt.



Plan 1



Plan 2

Översiktlig planritning. Planritningarna inte skalenliga utan endast en enkel översikt över rummens placering. Avvikelse förekommer. Objektet bör inspekteras på plats.

4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts.

Det finns få köp som genomförts i närområdet som bedöms vara direkt jämförbara med värderingsobjektet. Värderingsobjektet bedöms vara i sämre skick än många av köpen som genomförts.

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 300 000 och 600 000 kronor, vilket motsvarar mellan 4 600 – 9 200 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Falkenberg Gamlaryd 1:23
	Värdetidpunkt	Augusti 2026
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 300 000– 600 000 kronor

cirka 4 600 – 9 200 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Falkenberg Gamlaryd 1:23 vid värdetidpunkten till:

450 000 SEK Fyrahundrafemtiotusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m ² boarea 6 923 Marknadsvärde / taxeringsvärde 0,86
---	--

Halmstad 2026-08-24



Joel Jonsson

Civilingenjör

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor

- Fastighetsutdrag

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ

FALKENBERG GAMLARYD 1:23

Aktualitet fastighetsregistret:

1992-12-18 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a62-6ae3-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

13, Halland

Kommun:

82, FALKENBERG

Övriga noteringar:

Socken: Älvsered

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

N-ÄLVSERED GAMLARYD 1:23

Omregistreringsdatum:

1986-10-15

Akt:

1382-86/70

URSPRUNG ⓘ

FALKENBERG GAMLARYD 1:7

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

130069665

Distrikt:

107003,Älvsered

ADRESS

Adress:

Gamlaryd 311

Postnr:

311 63

Postort:

Älvsered

Kommundel:

Älvsered

AREAL ⓘ

Totalareal:

2 427 kvm

0,24 ha

Varav land:

2 427 kvm

0,24 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6346219,56

E:

370537,43

X:(RT90)

6349948,35

Y:

1321886,14

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Fastighetsreglering

Datum:

1992-12-18

Akt:

1382-92/88

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning,
gränsbestämning

Datum:

1958-06-07

Akt:

13-ÄLV-194

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet
inskrivningsdelen:

2026-08-14

Senaste ändring för
fastigheten:

2025-12-02

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I85/8944, I87/354, Ö97/1786, L62/786, I87/29469, Ö05/2902

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ☺: 2024
Taxeringsid: 589045-2
Tax.enhet avser:
FALKENBERG GAMLARYD 1:23

Summering:

Taxeringsvärde kr: 524 000

Ingående värden
Bostadsbyggnad: 299 000 SEK
Tomtmark: 225 000 SEK

Taxerade ägare

██████████		██████████	
██████████████████		██████████████████████████████	
██████████████		██████████████	
██████████████		██████████████████	
██████	██	██████	██

Värderingsenheter

Småhusbyggnad
Skatteverkets id: 134261682024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 299 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 299 000
Riktvärdeområde: 1382900
Boyta i kvm: 65
Tot. värdegr. yta i kvm: 65
Summa standardpoäng: 25
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Nybyggnadsår: 1936
Värdeår: 1936
Under byggnad: Nej
Placerad på värdeenh: 134251682024 (Skatteverkets id)

Småhusmark
Skatteverkets id: 134251682024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 225 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 225 000
Riktvärdeområde: 1382900
Areal i kvm: 2 500
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Belägenhet: Inte strand eller strandnära.
Vatten: Enskilt.
Avlopp: Enskilt.

Rapporten hämtades 2026-08-17 10:58:33
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader