croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Kungsbacka Ölmevalla-Fagared 1:37



Uppdragsgivarens diarienummer: F-62-26-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Uppdragsbeskrivning 2

2 Allmän beskrivning 3

Läge 3

Energideklaration 3

Tomt 4

Planförutsättningar 4

Byggnadsbeskrivning 5

3 Värderingsmetodik 7

4 Ortsprismetod 8

5 Slutgiltig värdebedömning 9

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Kungsbacka Ölmevalla-Fagared 1:37 som består av ett småhus beläget i Kungsbacka 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	April 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda villkor för värderingsutlåtandet.
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 • Ritningar 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 i bilaga villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget vid Ölmevalla. Det finns inga allmänna kommunikationsmedel i värderingsobjektets närområde.

Närområdet består i huvudsak av skog. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i huvudsak i Frillesås, Fjärås eller centrala Kungsbacka.

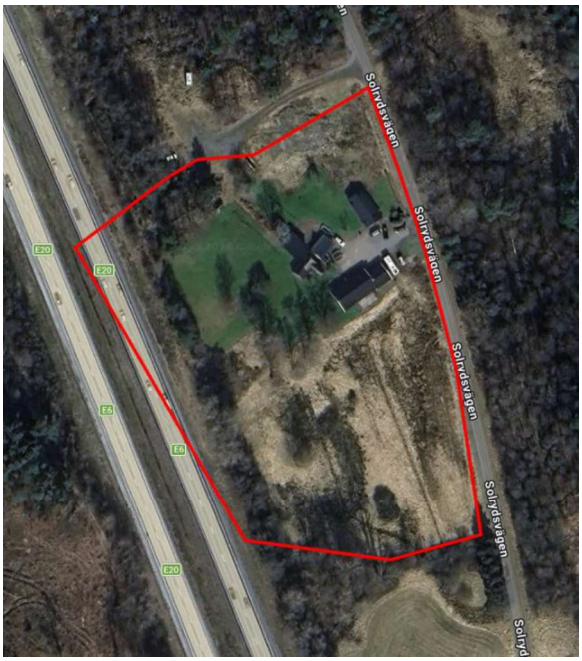
Energideklaration

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).

Kungsbacka Ölmevalla-Fagared 1:37	
Kommun	Kungsbacka
Adress	Furåsen Solrydsvägen 313
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	19 417 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	**Småhusenhet, bebyggd, typkod 220**
Byggnad	1 995 000 SEK
Mark	980 000 SEK
Värdeår	1988
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Enskilt(Enligt taxerade uppgifter). Avloppet är en trekammarbrunn och infiltration.
Servitut, samfällighet etc	Avtalsservitut 13-IM2-92/20356.1 Avser Kraftledning, belastar värderingsobjektet. Se bilaga. Andel i GA: KUNGSBACKA SOLRYD GA:3
Pantbrev	2 st om totalt 2 850 000 SEK

Tomt

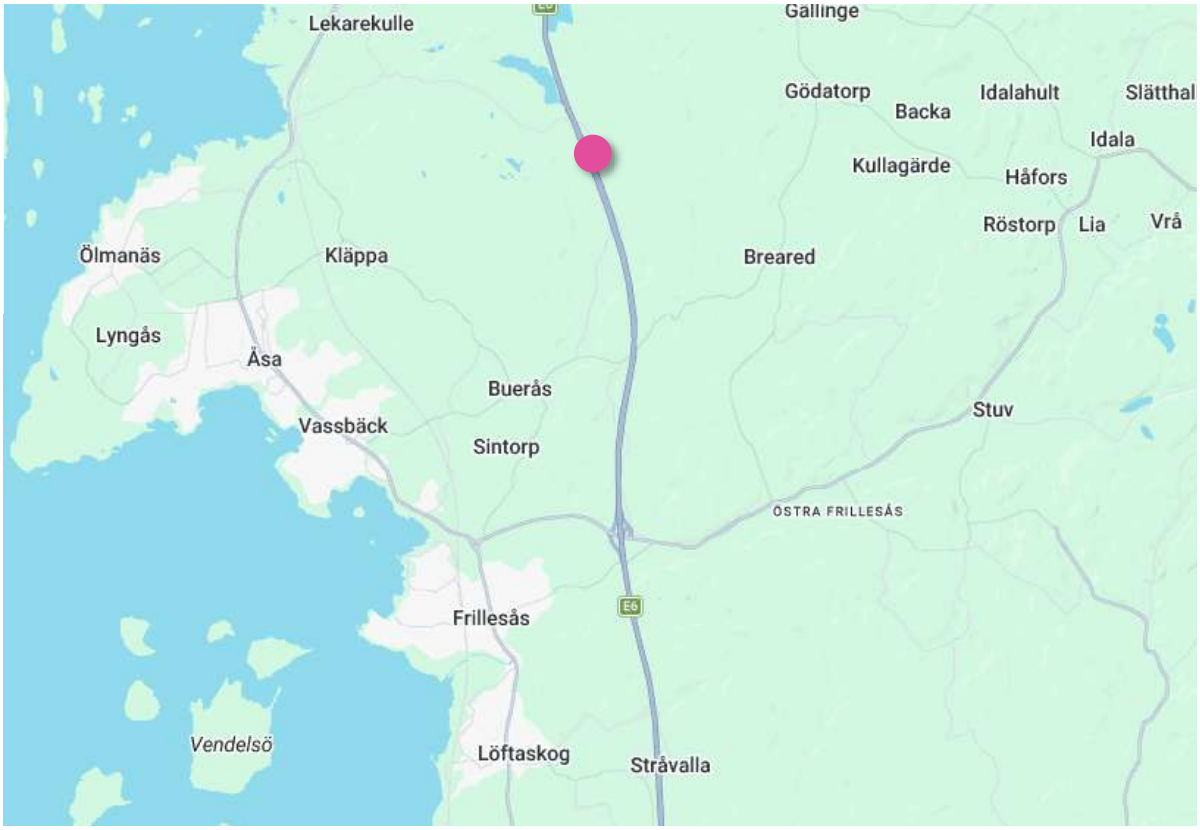
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 19 417 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönyta.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas inte av någon detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en bostadsbyggnad och flera komplementbyggnader.

Huvudbyggnaden bedöms vara i normalt skick sett till nybyggnadsåret.

Objektet ligger väldigt nära E6, vilket medför en tydlig påverkan av buller. Lagfaren ägare har enligt uppgift försökt få till att bullerplank uppförs, dock utan framgång.

Kök
Köket består av vita luckor och svart bänkskiva. Kakel är i svart. Här finns spis (Electrolux), diskmaskin (Electrolux), fläkt, kyl (Electrolux)och frys (Electrolux).

Badrum
Det finns ett badrum och en mindre toalett vid hallen. Den mindre toaletten är utrustad med WC och handfat. Badrummet har WC, dusch, handdukstork och kommod. Ytskikt är kakel/klinker. Golvet har elektisk golvvärme.

Övriga rum
Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har i huvudsak parkettgolv och tapeter på väggarna. Vardagsrummet har utgång till uteplats. I hallen finns en kamin.

Tvättstuga
Tvättmöjligheter finns vid groventré. Här finns tvättmaskin och torktumlare.

Det finns ett garage med plats för en bil vid bostadshuset.

Det finns även två garagebyggnader, en maskinhall, en stuga (numera förråd mm) och bod. Sammantaget medför de extra byggnaderna god förvaring på objektet. Skicket för komplementbyggnaderna varierar.

Info om bostaden

Byggår	*1988*
Byggnadstyp	*Villa*
Boyta	*125 m² (taxerade uppgifter)*
Biyta	*- m² (taxerade uppgifter)*
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	*5 r.o.k.*

Sammanfattande teknisk beskrivning

Huvudbyggnad

Grundläggning	*Krypgrund*
Stomme	*Trä*
Bjälklag	*Trä*
Fasadmaterial	*Trä*
Fönster	*3-glas*
Yttertak	*Betongpannor*
Uppvärmningssystem	*Jordvärmepump*
Ventilationssystem	*Självdrag*
Fiber	*Nej*



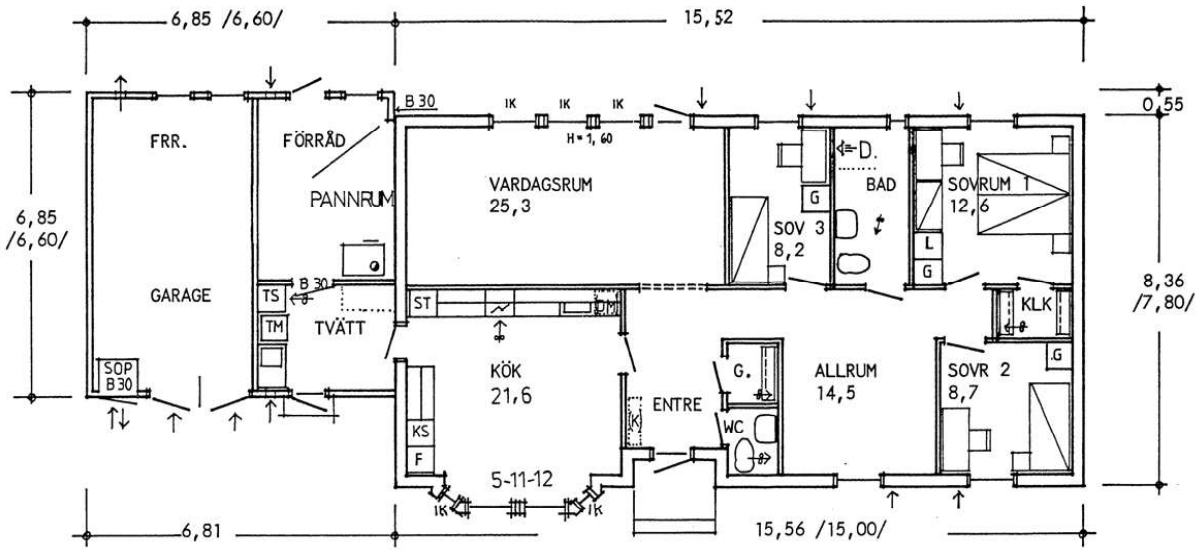






3 VÄRDERINGSMETODIK

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.



Planritning som erhållits från kommunens arkiv. Avvikelser förekommer.

4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts.

Det finns få köp som bedöms vara direkt jämförbara med värderingsobjektet. Bostadshuset på värderingsobjektet bedöms vara i relativt gott skick och det finns även flera komplementbyggnader till bostadshuset. Dock bedöms vägen (E6) sannolikt medföra en något lägre betalningsvilja på grund av störning från buller.

Värderingsobjektet såldes under 2015 för 3 200 000 SEK.

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 **3 750 000** och **4 250 000 kronor,** vilket motsvarar mellan 30 000 – 34 000 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Kungsbacka Ölmevalla-Fagared 1:37
	Värdetidpunkt	April 2026
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN	cirka 3 750 000– 4 250 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt	*cirka 30 000 – 34 000 kr/m² boarea*

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Kungsbacka Ölmevalla-Fagared 1:37 vid värdetidpunkten till:

4 000 000 SEK

Fyra miljoner svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

Marknadsvärde / m² boarea	32 000
Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,34

Halmstad 2026-04-30



Joel Jonsson
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

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.

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

KUNGSBACKA ÖLMEVALLA-FAGARED 1:37

Aktualitet fastighetsregistret: 2015-10-22 00:00:00

Objektidentitet: 22986355-495e-50c6-e053-7e44ed8f30bd

Län: 13, Halland

Kommun: 84, KUNGSBACKA

Övriga noteringar:

Socken: Ölmevalla

Lantmäterikontor

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

URSPRUNG

KUNGSBACKA ÖLMEVALLA-FAGARED 1:18

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
130175143	104080,Ölmevalla

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Solrydsvägen 313	439 63	Frillesås	Ölmevalla

Populärnamn: Furåsen

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
19 417 kvm	19 417 kvm	0 kvm
1,94 ha	1,94 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6362695,34	331648,7	6366894,24	1283171,72

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	2015-10-22	1384-15/102

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

KUNGSBACKA SOLRYD GA:3

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-03-23

Senaste ändring för fastigheten: 2025-12-10

Inskrivningskontor

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

LAGFART

[redacted]

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 2 st, Summa: 2 850 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 2	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 3
Belopp:	**SEK 2 720 000**	**Belopp:**	**SEK 130 000**
Akt:	D-2016-00002572:3 Beviljad	**Akt:**	D-2019-00155615:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2016-01-04	**Inskrivningsdag:**	2019-03-26

ANTECKNINGAR

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-09-29	Utmätning 2025-09-24, 852 531 SEK, beslutsnummer 12254818920	D-2025-00346979:1	Beviljad
Anteckning	2025-09-29	Utmätning 2025-09-25, 852 531 SEK, beslutsnummer 12254819068	D-2025-00347332:1	Beviljad
Anteckning	2025-12-09	Förordnande att hela fastigheten ska säljas	D-2025-00454094:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

[redacted]

AVTALSRÄTTIGHETER

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	KRAFTLEDNING MM	1992-08-03	92/20356	Beviljad

RÄTTIGHETER

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut	13-IM2-92/20356.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION

Det finns 7 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår :	2024
Taxeringsid:	743044-7
Taxeringsvärde kr:	2 975 000
Tax.enhet avser:	

KUNGSBACKA ÖLMEVALLA-FAGARED 1:37

Summering:

Ingående värden	**Taxeringsvärde**
Tomtmark:	980 000 SEK
Bostadsbyggnad:	1 995 000 SEK

Taxerade ägare

[redacted]

Värderingsenheter

Småhusmark		**Småhusbyggnad**	
Skatteverkets id:	3013041842024	**Skatteverkets id:**	3013041852024
Värderingsenhetsnummer:	1	**Värderingsenhetsnummer:**	1
Tax.värde kr:	980 000	**Tax.värde kr:**	1 995 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	980 000	**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):**	1 995 000
Riktvärdeområde:	1384028	**Riktvärdeområde:**	1384028
Areal i kvm:	19 417	**Boyta i kvm:**	125
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	**Tot. värdegr. yta i kvm:**	125
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	**Summa standardpoäng:**	36
		Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	**Fastighetsrättsliga förh.:**	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Vatten:	Enskilt.		
Avlopp:	Enskilt.	**Nybyggnadsår:**	1988
		Värdeår:	1988
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhet:	3013041842024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-03-24 14:39:29
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSRAPPORT - INFORATT

FASTIGHET

KUNGSBACKA ÖLMEVALLA-FAGARED 1:37

Objektidentitet: 22986355-495e-50c6-e053-7e44ed8f30bd

Län: 13, Halland

Kommun: 84, KUNGSBACKA

Lantmäterikontor

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

RÄTTIGHETER

Akt:	13-IM2-92/20356.1
Typ:	**Avtalsservitut**
Status:	Levande
SE BESKRIVNING	
KRAFTLEDNING MM	
Berörkrets ev. ofullständig:	Ja
Senaste åtgärd:	2015-10-22 Berörkrets ändrad Avstyckning

Rättigheten är till förmån för:

KUNGSBACKA HAMMERÖ 14:3

Rättigheten belastar:

KUNGSBACKA ÖLMEVALLA-FAGARED 1:18 KUNGSBACKA ÖLMEVALLA-FAGARED 1:37

Rapporten hämtades 2026-04-14 15:18:41
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

KUNGSBACKA SOLRYD GA:3

Aktualitet fastighetsregistret: 2021-08-06 00:00:00

Objektidentitet: 909a6a63-9cb7-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 13, Halland

Kommun: 84, KUNGSBACKA

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

VÄG

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
130147973	0,

AREAL

Arealuppgifter saknas.

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Anläggningsåtgärd	1987-02-23	1384-87/17	Avstyckning	2015-10-22	1384-15/102
Fastighetsreglering	2021-08-06	1384-2021/124			

DELÄGARE

Eventuella andelstal inom parantes

KUNGSBACKA ÖLMEVALLA-FAGARED 1:18	KUNGSBACKA LANNESTOCK 1:1	KUNGSBACKA SOLRYD 1:10
KUNGSBACKA SOLRYD 2:5	KUNGSBACKA SOLRYD 1:5	KUNGSBACKA SOLRYD 1:7
KUNGSBACKA SOLRYD 2:3	KUNGSBACKA SOLRYD 2:4	KUNGSBACKA SOLRYD 1:6
KUNGSBACKA PÅTORP 1:5	KUNGSBACKA LANNESTOCK 1:6	KUNGSBACKA PÅTORP 1:2
KUNGSBACKA SOLRYD 1:2	KUNGSBACKA SOLRYD 1:8	KUNGSBACKA PÅTORP 1:9
KUNGSBACKA SOLRYD 2:2	KUNGSBACKA LANNESTOCK 1:2	KUNGSBACKA SOLRYD 1:9
KUNGSBACKA PÅTORP 1:8	KUNGSBACKA LANNESTOCK 1:7	KUNGSBACKA PÅTORP 1:7
KUNGSBACKA PÅTORP 2:3	KUNGSBACKA PÅTORP 1:6	KUNGSBACKA ÖLMEVALLA-FAGARED 1:37

RÄTTIGHETER

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	1384-87/17.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Inga markregleringar hittades.

Rapporten hämtades 2026-04-14 18:22:46
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader