croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Kungsbacka Mälltorp 3:2



Uppdragsgivarens diarienummer: F-536-26-13

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Kungsbacka Mälltorp 3:2 som består av tomtmark med en betongplatta på mark med två hopbyggda byggbodar.
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	maj 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 2026-05-26 av Niklas Karlsson.

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 Fjärås, Kungsbacka kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 2 kilometers avstånd. Större trafikleder (E6) finns på cirka 19 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av skog. Service, såsom dagligvaruhandel och skolor finns på cirka 10 kilometers avstånd.

Energideklaration

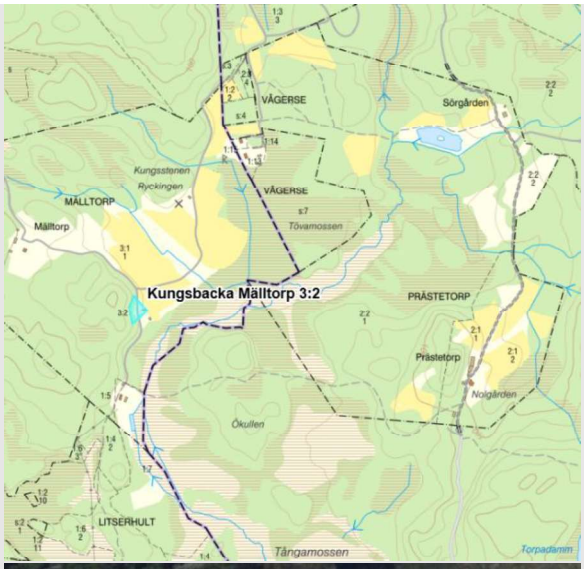
Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

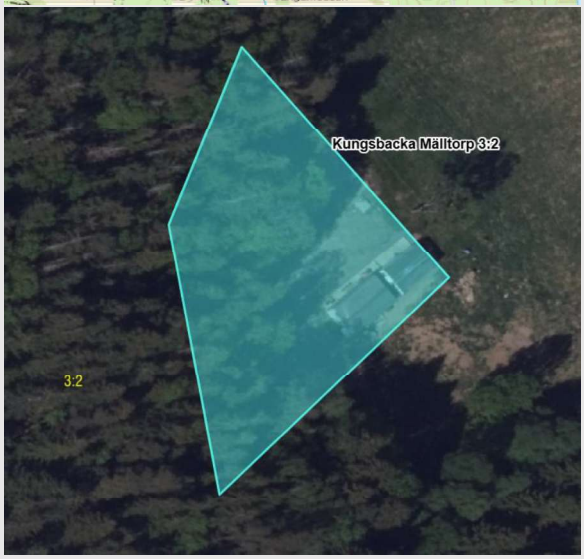
Kungsbacka Mälltorp 3:2	
Adress	Mälltorpsvägen 189
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	2 112 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	Bedöms inte stämma då det gamla huset som taxeringen grundats på har brunnit ned och ersatts med byggbodar.
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	273 000 SEK
Mark	738 000 SEK
Totalt	1 011 000 SEK
Värdeår	1929
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Enskilt vatten Enskilt avlopp, det finns ett förbud mot utsläpp till bristfällig avloppsanläggning
Servitut, samfällighet, GA etc	-
Pantbrev	8 styck om totalt: 1 700 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 112 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak a vildvuxen trädgårdstomt.

Tomtbeskrivning:
Tomten är uppdelad i två skiften på varsin sida av grusvägled. Den västra sidan utgörs i huvudsak av vildvuxet gräs, buskar och skog. Den östra delen utgörs i huvudsak av bostadsbyggnaden. Tomten har vidsträckt utsikt över lantbrukslandskapet i väster.





Planförutsättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.

Byggnadsbeskrivning

Ursprungliga byggnader brann ner för cirka 5 år sedan. På platsen där den ena byggnaden stod har en ny bottenplatta gjutits och på den har det ställts tre byggbodar varav två av dessa har byggts ihop och inretts till boende. Den tredje har delvis rasat in. De två övriga bodarnas yttre skick bedöms överlag som eftersatt. Fönster, fasad och tak är i behov av renovering.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Spishäll
☒Kyl och Frys
☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av laminat
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av finns ej

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

☒Toalett
☒Duschplats
☒Kommod

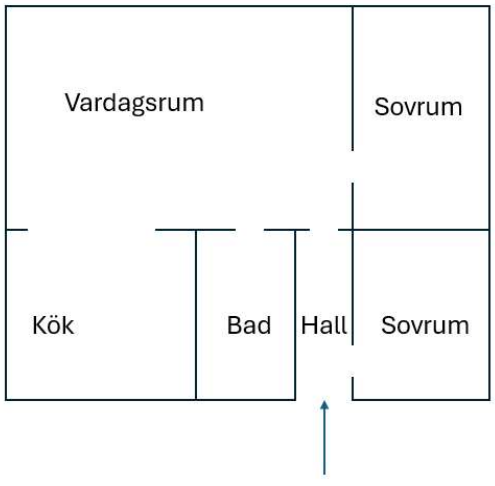
Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	*Platta på mark*
Stomme	*Trä*
Bjälklag	*Trä*
Fasadmaterial	*Panel*
Fönster	*Enkelglas & 3-glas*
Yttertak	*Plåt*
Uppvärmningssystem	*Finns inte*
Ventilationssystem	*Finns inte*
Fiber	*Finns inte*
Försäkring	*Finns*
Övrigt	-
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Underhållsbehov föreligger.
Kommentar om inre skick, utförda renoveringar etc	På värderingsobjektet finns el men inget vatten är igång vid inspektionstillfället.



Enkel planskiss. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Målat

Beskrivning:

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Kompletterande byggnader:
Gästhuset inrett med trägolv och målade väggar och tak. Grundläggningen består av plintar.

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt begränsad med hänsyn till värderingsobjektets skick och läge.

Byggnadens bedöms ha ett lågt skick och standarden låg till normal. Avloppsåtgärder kommer att krävas.

Med hänsyn till de renoveringar som behöver göras på befintliga byggnader bedöms de endast ha ett symboliskt värde och de bästa jämförelseobjekten bedöms i stället vara försäljningar av tomter.

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 förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Kungsbacka Mälltorp 3:2
	Värdetidpunkt	Maj 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 600 000– 700 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Kungsbacka Mälltorp 3:2 vid värdetidpunkten till:

650 000 SEK

Sexhundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2026-05-28

Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

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

KUNGSBACKA MÄLLTORP 3:2

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet: 909a6a62-f559-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 13, Halland

Kommun: 84, KUNGSBACKA

Övriga noteringar:

Socken: Förlanda

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
N-FÖRLANDA MÄLLTORP 3:2	1986-10-15	1384-86/152

URSPRUNG

KUNGSBACKA MÄLLTORP 3:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
130105111	104083,Förlanda

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Mälltorpsvägen 189	439 75	Fjärås	Förlanda
Populärnamn: Gretes			

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
2 112 kvm	2 112 kvm	0 kvm
0,21 ha	0,21 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6366695,05	344129,54	6370748	1295707

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1960-01-30	13-FÖR-183

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-05-25

Senaste ändring för fastigheten: 2026-03-31

Inskrivningskontor

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

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I47/809, I47/810, I50/977, I08/31091, I50/979, I50/980, I08/31092, I50/981, I50/982, I08/31093, I56/1502, I56/1503, I08/31094, I57/1201, I57/1202, I08/31095, I57/1205, I08/31096, L80/996, L09/16856, I57/1203, I57/1204, I09/10980, I09/16861, L09/16858, L13/1061, L09/16857

LAGFART

[redacted]

Personnummer: [redacted]

Adress: [redacted]

Akt: D-2020-00311151:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2020-07-31, Andel: 1/1

Fång: Köp 2020-07-24 Andel: 1/1

Fångeskod: 11

Akt: D-2020-00311151:1 Beviljad

Köpeskilling: 1 615 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 8 st, Summa: 1 700 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 2	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 3
Belopp:	**SEK 315 000**	**Belopp:**	**SEK 46 000**	**Belopp:**	**SEK 40 000**
Akt:	09/16862 Beviljad	**Akt:**	10/11312 Beviljad	**Akt:**	10/11313 Beviljad
Inskrivningsdag:	2009-06-10	**Inskrivningsdag:**	2010-04-27	**Inskrivningsdag:**	2010-04-27
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 5	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 6
Belopp:	**SEK 49 000**	**Belopp:**	**SEK 315 000**	**Belopp:**	**SEK 235 000**
Akt:	13/13771 Beviljad	**Akt:**	D-2016-00113215:3 Beviljad	**Akt:**	D-2018-00710985:2 Beviljad
Inskrivningsdag:	2013-06-05	**Inskrivningsdag:**	2016-03-15	**Inskrivningsdag:**	2018-12-12
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 8		
Belopp:	**SEK 372 750**	**Belopp:**	**SEK 327 250**		
Akt:	D-2020-00311151:2 Beviljad	**Akt:**	D-2021-00040679:1 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2020-07-31	**Inskrivningsdag:**	2021-02-02		

ANTECKNINGAR

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2026-03-30	Utmätning 2026-03-26, 68 005 SEK, beslutsnummer 1226889168	D-2026-00115773:1	Beviljad
Anteckning	2023-12-08	Förbud mot utsläpp till bristfällig avloppsanläggning	D-2023-00392308:1	Beviljad
	2023-12-08	Frist till 6 månader efter attdetta beslut har vunnit laga kraft	D-2023-00392308:2	Beviljad
Anteckning	2024-01-02	Utmätning 2023-12-28 68 806 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-667270-23	D-2024-00001635:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 09/16857 Beviljad
Inskrivningsdag: 2009-06-10
Anmärkning:
Namn Akt: 13/1061 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 2009-05-11 Andel: 1/2
Akt: 09/16857 Beviljad
Köpeskilling: 350 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 09/16858 Beviljad
Inskrivningsdag: 2009-06-10

Fång: Köp 2009-05-11 Andel: 1/2
Akt: 09/16858 Beviljad
Köpeskilling: 350 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 13/13770 Beviljad
Inskrivningsdag: 2013-06-05

Fång: Köp 2013-05-29 Andel: 1/1
Akt: 13/13770 Beviljad
Köpeskilling: 600 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

[redacted]
Namn på lagfart: [redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: D-2016-00113215:2 Beviljad
Inskrivningsdag: 2016-03-15

Fång: Köp 2016-03-01 Andel: 1/2
Fångeskod: 11
Akt: D-2016-00113215:2 Beviljad
Köpeskilling: 900 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress:
Akt: 80/996 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Gåva 1980-04-29 Andel: 1/1
Akt: 80/996 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

[redacted]
Adress:
Akt: 09/16856 Beviljad
Inskrivningsdag: 2009-06-10

Fång: Bouppteckning 2009-02-03 Andel: 1/1
Akt: 09/16856 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: D-2016-00113215:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2016-03-15

Fång: Köp 2016-03-01 Andel: 1/2
Fångeskod: 11
Akt: D-2016-00113215:1 Beviljad
Köpeskilling: 900 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

[redacted]
Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: D-2018-00710985:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2018-12-12

Fång: Köp 2018-11-05 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2018-00710985:1 Beviljad
Köpeskilling: 1 700 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

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: 155244-6

Tax.enhet avser:

KUNGSBACKA MÄLLTORP 3:2

Summering:

Taxeringsvärde kr: 1 011 000

Ingående värden	**Taxeringsvärde**
Bostadsbyggnad:	273 000 SEK
Tomtmark:	738 000 SEK

Taxerade ägare

[redacted]

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusbyggnad		**Småhusmark**	
Skatteverkets id:	316761702024	**Skatteverkets id:**	316751702024
Värderingsenhetsnummer:	1	**Värderingsenhetsnummer:**	1
Tax.värde kr:	273 000	**Tax.värde kr:**	738 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	273 000	**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):**	738 000
Riktvärdeområde:	1384028	**Riktvärdeområde:**	1384028
Boyta i kvm:	60	**Areal i kvm:**	2 112
Biyta i kvm:	24	**Typ av bebyggelse:**	Friliggande småhus.
Tot. värdegr. yta i kvm:	65	**Fastighetsrättsliga förh.:**	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Summa standardpoäng:	12	**Belägenhet:**	Inte strand eller strandnära.
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	**Vatten:**	Sommarvatten.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	**Avlopp:**	Saknas.
Nybyggnadsår:	1909		
Värdeår:	1929		
Under byggnad:	Nej		
Placerad på värdeenhet:	316751702024 (Skatteverkets id)		

Rapporten hämtades 2026-05-26 13:04:55
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader