

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Kungsbacka Förlanda-Rya 4:4**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Kungsbacka Förlanda-Rya 4:4 som består av ett småhus med tillhörande komplementbyggnader.
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	Juni 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-05-21 av Niklas Karlsson. Representant för fastighetsägarna 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
- 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 bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Fjärås i Kungsbacka kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 800 meters avstånd. Större trafikleder (E6) finns på cirka 12 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av skog och åkermark. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice och vård finns på ca 17 kilometers avstånd i Kungsbacka centrum.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
Ca 3 km	Ca 800 m	Ca 15 km	Ca 17 km

Energideklaration

Byggnaden på fastigheten har en 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 Förlanda-Rya 4:4

Kommun	Kungsbacka
Adress	Rydalsvägen 77 439 75 Fjärås
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 545 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220
<i>Byggnad</i>	4 883 000 SEK
<i>Mark</i>	759 000 SEK
<i>Värdeår</i>	

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Enskilt vatten Enskilt avlopp Beslut om föreläggande finns från kommunen gällande avlopp, se separat bifogad fil. (Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas)
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Se bifogat fastighetsutdrag
<i>Pantbrev</i>	4 st, Summa 2 552 000 SEK

Tomt

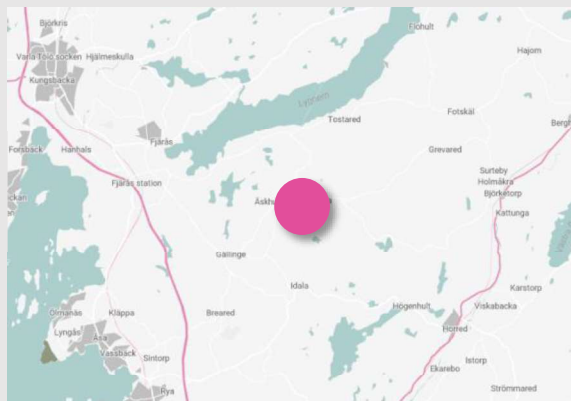
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 545 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor, parkeringsplatser och kommunikationsytor.

Tomtbeskrivning:

Planförutsättningar

Värderingsobjektet ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 2 plan. Byggnadernas yttre skick bedöms ej vara helt färdigställd.

Kök

Förekommade ytskikt och utrustning

- ☒ Induktionshäll
- ☒ Inbyggd ugn
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golv består av parkettgolv
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Badrum

Förekommade ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av klinker

Lister/dörrfoder runt dörr saknas.

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	2020
Byggnadstyp	Villa
Boyta	250 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	3-glas isoler
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Värmepump (luft/vatten)
Ventilationssystem	FTX
Fiber	Finns
Försäkring	Uppgift saknas
Övrigt	
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Förberett för braskamin i vardagsrummet.



Avvikelse kan förekomma

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av klinker

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin och torktumlare
- ☒ Diskho med arbetsytor

Beskrivning:

Väggarna har kakel och målade
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

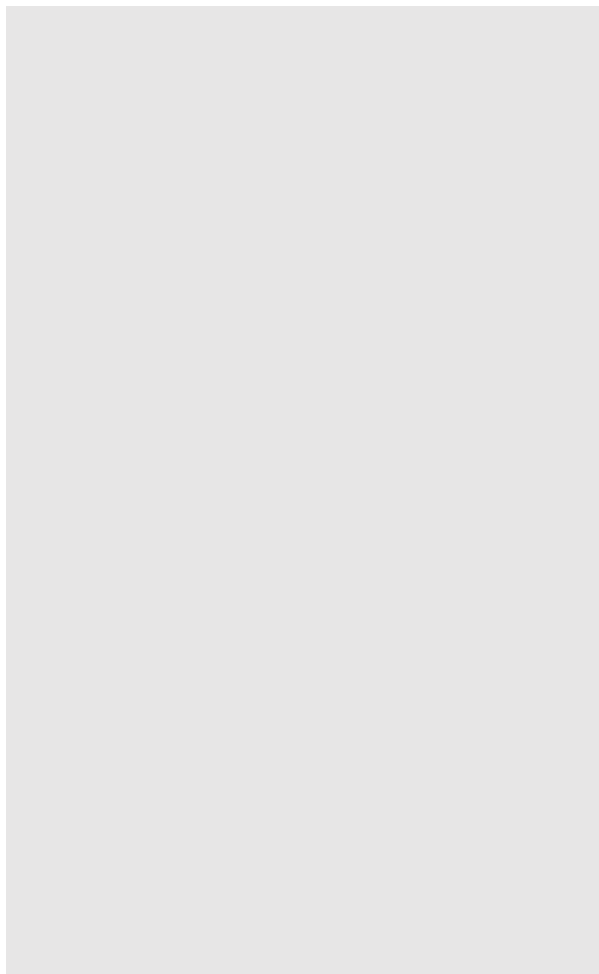
Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Målat
	☒ Tapet

Beskrivning: 5 sovrum, varav 1 på entréplan och 4 på övre plan. Ett av sovrummen har förberetts för att bygga om det till kök, arbetet är avslutat på grund av försäljning enligt uppgift.

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Kompletterande byggnader:

Av kartor tycks det som att del av garage ligger på grannfastigheten 4:1.



Bedömning

Tvåplansvilla med tillhörande komplementbyggnad. Bostadsbyggnad med byggår 2020 är ej helt färdigställd med risk för fuktskador på underliggande material finns då utsidan saknar knutbrädor med mera. Även invändigt finns ett visst behov av färdigställande.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Dock finns inga direkt jämförelsebara objekt i likvärdig storlek och skick.

Värdet bedöms som väsentligt svagare än jämförelseobjekten med hänsyn till behovet av åtgärder och färdigställande.

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	Kungsbacka Förlanda-Rya 4:4
	Värdetidpunkt	Juni 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 3 300 000– 3 900 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 13 200 – 15 600 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Kungsbacka Förlanda-Rya 4:4 vid värdetidpunkten till:

3 600 000 SEK

tremiljonersexhundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-06-04



Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson
Junior Associate

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

Villkor för värderingsutlåtande

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

Offentliga uppgifter

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.

Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

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.



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



KUNGSBACKA FÖRLANDA-RYA 4:4

Aktualitet fastighetsregistret:

2025-05-14 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a63-e90f-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

URSPRUNG ⓘ

KUNGSBACKA FÖRLANDA-RYA 4:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

130167523

Distrikt:

104083,Förlanda

ADRESS



Adress:

Rydalsvägen 77

Postnr:

439 75

Postort:

Fjärås

Kommundel:

Förlanda

AREAL ⓘ



Totalareal:

1 545 kvm

0,15 ha

Varav land:

1 545 kvm

0,15 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6366998,69

E:

341254,55

X:(RT90)

6371085,95

Y:

1292834,03

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

2008-05-15

Akt:

1384-08/69

Fastighetsrättsliga:

Fastighetsreglering

Datum:

2025-05-14

Akt:

1384-2025/23

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-06-02

Senaste ändring för fastigheten:

2025-05-16

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I03/1378, I08/24030, I05/5331, I08/24031, I98/11297, I08/24032, I99/13699, I08/24033, L03/1376, L03/1377

LAGFART



Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 08/35084 Beviljad

Inskrivningsdag: 2008-11-18, Andel: 1/1

Anmärkning:

Rättat Akt: D-2019-00404501:2 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 2008-11-14 Andel: 1/1

Akt: 08/35084 Beviljad

Köpeskilling: 142 000 SEK

Avser hela fastigheten

Fång: Gåva 2021-02-26 Andel: 1/2

Fångeskod: 50

Akt: D-2021-00114190:1 Beviljad

Nytt beslut: 2021-04-21 D-2021-00162101:1

Överlåten andel: 1/2

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 4 st, Summa: 2 552 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 149 000

Akt: 08/35085 Beviljad

Inskrivningsdag: 2008-11-18

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 1 371 000

Akt: D-2018-00607995:1

Inskrivningsdag: 2018-11-21

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 600 000

Akt: D-2019-00423346:1

Inskrivningsdag: 2019-09-30

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 432 000

Akt: D-2021-00114190:2
BeviljadNytt beslut: D-2021-00204730:1
2021-05-14

Inskrivningsdag: 2021-03-22

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-02-11	Utmätning 2025-02-07, 266 486 SEK (Beslutsnummer 1225399417)	D-2025-00049101:1	Beviljad
Anteckning	2025-02-11	Utmätning 2025-02-07, 266 486 SEK (Beslutsnummer 1225399540)	D-2025-00049094:1	Beviljad
Anteckning	2025-05-14	Utmätning 2025-05-09, 118 073 SEK jämte ränta och kostnader (Beslutsnummer 12252625392)	D-2025-00169069:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Personnummer:

Adress:

Akt:

03/1376 Beviljad

Inskrivningsdag:

Anmärkning:

Lagfarten avser stamfastigheten Akt: saknas Beslut: Beviljad

Fång:

Köp 2003-01-15 Andel: 1/2

Akt:

03/1376 Beviljad

Överlåten andel:

1/2

Personnummer:

Adress:

Akt:

D-2019-00375639:1 Beviljad

Inskrivningsdag:

2019-08-29

Anmärkning:

Rättat Akt: D-2019-00404501:1 Beslut: Beviljad

Fång:

Gåva Andel: 1/2

Fångeskod:

50

Akt:

D-2019-00375639:1 Beviljad

Överlåten andel:

1/2

Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

Akt:

03/1377 Beviljad

Inskrivningsdag:

Anmärkning:

Lagfarten avser stamfastigheten Akt: saknas Beslut: Beviljad

Fång:

Köp 2003-01-15 Andel: 1/2

Akt:

03/1377 Beviljad

Överlåten andel:

1/2

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 4 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut 1384-08/69.1

Officialservitut 1384-08/69.3

Officialservitut 1384-08/69.2

Officialservitut 13-FÖR-141.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 6 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:

2024

Taxeringsid:

720528-7

Taxeringsvärde kr:

5 642 000

Tax.enhet avser:

KUNGSBACKA FÖRLANDA-RYA 4:4



Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	3005966452024	Skatteverkets id:	3016789712024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	759 000	Tax.värde kr:	4 883 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	759 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	4 883 000
Riktvärdeområde:	1384028	Riktvärdeområde:	1384028
Areal i kvm:	1 545	Boyta i kvm:	250
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Tot. värdegr. yta i kvm:	250
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Summa standardpoäng:	35
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Vatten:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Enskilt.	Nybyggnadsår:	2020
		Värdeår:	2020
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	3005966452024 (Skatteverkets id)