

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Falkenberg Ljungby-Ågård 5:1



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1185-25-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Falkenberg Ljungby-Ågård 5:1 som består av en fastighet belägen 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	Juni 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda villkor för värderingsutlåtandet.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-06-11 av Joel Jonsson. Lagfaren ägare närvarade som representant för fastighetsägaren. Även personal från Kronofogden närvarade. 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 2025-06-11 • 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 (se vidare i bilaga villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Töllstorp i Falkenbergs kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka en kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av åkermark. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i huvudsak i centrala Falkenberg.

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 Ljungby-Ågård 5:1

Kommun	Falkenberg
Adress	Töllstorp 117
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	6 490 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220 Småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	1 646 000 SEK
<i>Mark</i>	660 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1929

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Enskilt(Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas) Efter kontakt med kommunen: Tillstånd finns för avloppsanläggning från 2011. 2024 genomfördes en tillsyn utan anmärkningar. Ansökan avser installation av: - Slamavskiljare med en våtvoly m på 2 m ³ - Infiltration - 30 m ² infiltrationsyta med 3 x 10 m spridningsledningar
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Officialservitut 13-LJU-509.1
<i>Pantbrev</i>	7 st om totalt 2 449 000 SEK

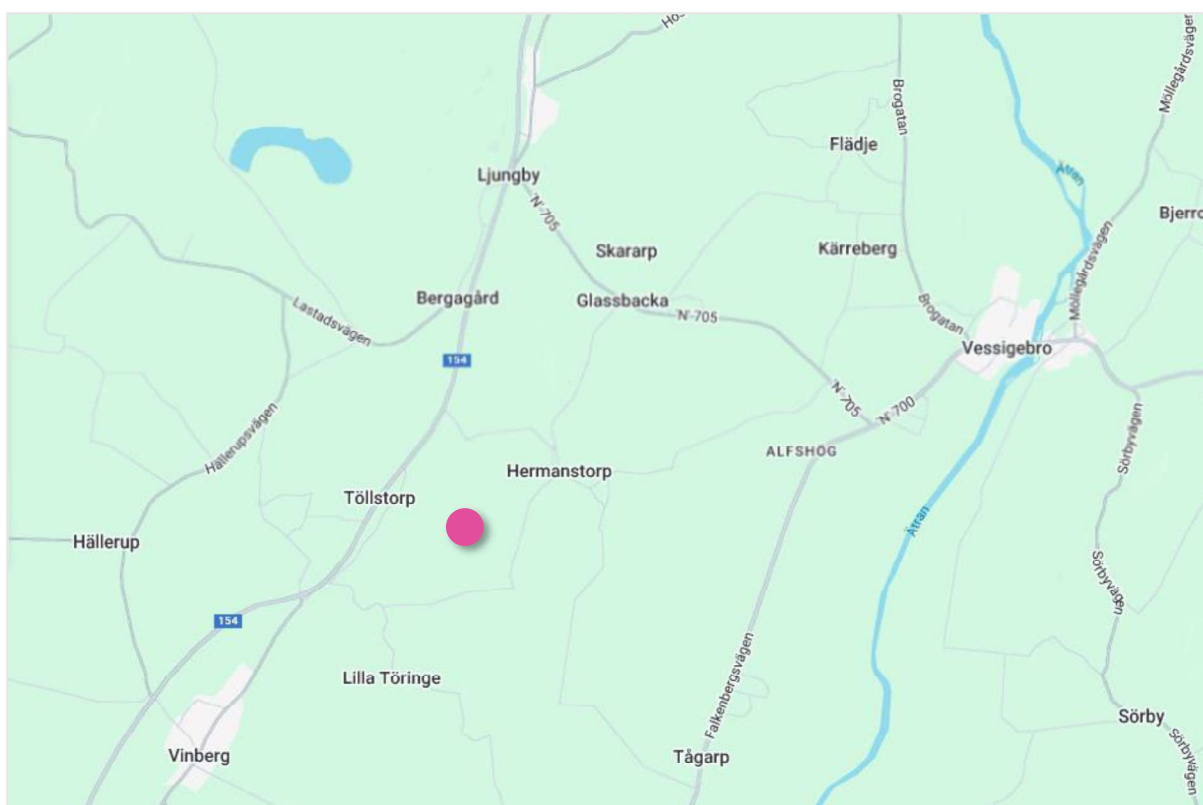
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 6 490 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.

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 3 komplementbyggnader.

Bostadsbyggnadens yttre skick bedöms överlag som eftersatt. Fönster, fasad och tak behöver ses över. Taket läcker in.

Objektet var vid besiktningsstillfället fullt med lösöre, vilket gjorde besiktningen mycket svår att genomföra med avseende på att bedöma ytskikt m.m. Viss otrevlig lukt finns också på grund av detta.

Objektet har varit utan el, och därmed också utan värme och vatten några månader från besiktningsstillfället.

Kök

Köket består av vita luckor och vitt kakel. Köket är i behov av renovering. Status på funktion för vitvaror är oklart.

Badrum

Det finns ett badrum på plan 2 som har ytskikt i plast/plast. Här finns WC och dusch. Utrymmet behöver renoveras. På plan 1 finns en mindre toalett som leder vidare in till ett rum där det troligtvis finns dusch. Även dessa utrymmen är i behov av renovering.

Övriga rum

På plan 1 finns vardagsrum och ett sovrum. På plan 2 finns 3 sovrum och ett allrum. Överlag var rummen svåra att besiktiga på grund av lösöre. Ytskikt utgörs bland annat av parkettgolv/heltäckningsmatta och tapeter.

Tvättstuga

Tvättstuga finns intill köket. Det är oklart och tvättmaskin och torkskåp fungerar.

Komplementbyggnaderna bedöms samtliga vara i sämre skick och i behov av översyn.

Info om bostaden

Byggår	1927
Byggnadstyp	Villa
Boyta	170 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	100 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	7 r.o.k.

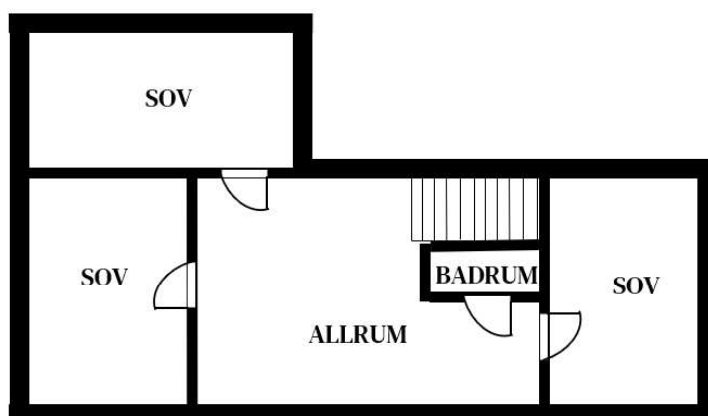
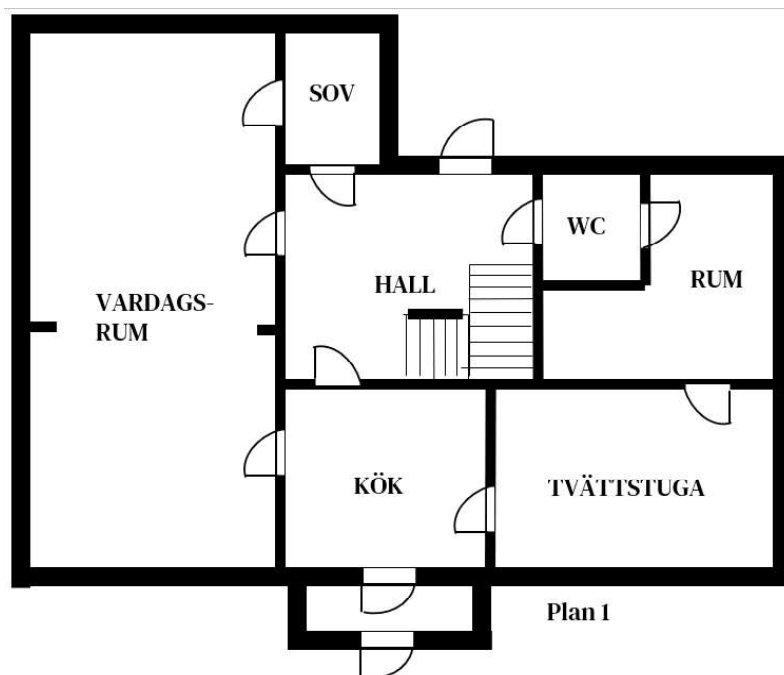
Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	2-glas
Yttertak	Eternit
Uppvärmningssystem	Elpanna (vattenburet). Ej igång vid besiktningsstillfället.
Ventilationssystem	Självdreg

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.





Översiktligt ritade planritningar. Avvikelser förekommer.

4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts.

Det finns väldigt få objekt som är direkt jämförbara med värderingsobjektet. Flertalet av köpen som genomförts bedöms vara i bättre skick än värderingsobjektet.

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 **1 000 000** och **1 400 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 5 900 – 8 200 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Falkenberg Ljungby-Ågård 5:1
	Värdetidpunkt	Juni 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 000 000– 1 400 000 kronor

cirka 5 900 – 8 200 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Falkenberg Ljungby-Ågård 5:1 vid värdetidpunkten till:

1 200 000 SEK En miljon tvåhundra tusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:		
	Marknadsvärde / m ² boarea		7 100
	Marknadsvärde / taxeringsvärde		0,52

Halmstad 2025-06-22



Joel Jonsson

Civilingenjör

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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.

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST
FASTIGHET ⓘ

FALKENBERG LJUNGBY-ÅGÅRD 5:1
Aktualitet fastighetsregistret:

2007-11-20 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a62-7ebc-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

13, Halland

Kommun:

82, FALKENBERG

Övriga noteringar:

URSPRUNGET SÅMJELOTT OM 2/15 MANTAL

Socken: Ljungby

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

N-LJUNGBY TÖLLSTORP 2:21

Omregistreringsdatum:

1986-10-15

Akt:

1382-86/70

URSPRUNG ⓘ

FALKENBERG TÖLLSTORP 2:6

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

130074746

Distrikt:

104040,Ljungby

ADRESS

Adress:

Töllstorp 117

Postnr:

311 95

Postort:

Falkenberg

Kommundel:

Ljungby

AREAL ⓘ

Totalareal:

6 490 kvm

0,65 ha

Varav land:

6 490 kvm

0,65 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6316032,4

E:

352715,88

X:(RT90)

6319956

Y:

1303698

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1971-10-01

Akt:

13-LJU-509

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-05-19

Senaste ändring för fastigheten:

2025-02-13

Inskrivningskontor

 Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I86/4638, I90/43637, I84/12301, I84/12300, Ö97/478

LAGFART



INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 7 st, Summa: 2 449 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 251 000	Belopp:	SEK 50 000	Belopp:	SEK 35 000
Akt:	84/12298 Beviljad	Akt:	84/12299 Beviljad	Akt:	86/4637 Beviljad
Inskrivningsdag:	1984-09-05	Inskrivningsdag:	1984-09-05	Inskrivningsdag:	1986-03-26
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 100 000	Belopp:	SEK 783 000	Belopp:	SEK 230 000
Akt:	13/32098 Beviljad	Akt:	D-2016-00589797:1 Beviljad	Akt:	D-2020-00025221:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2013-12-13	Inskrivningsdag:	2016-12-23	Inskrivningsdag:	2020-01-22
Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 7				
Belopp:	SEK 1 000 000				
Akt:	D-2024-00434380:1 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2024-12-19				
Innehav:	D-2024-00434380:2 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2024-12-19				
Nedzad Bogocanin					

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-02-10	Utmätning 2025-02-11, 1 356 556 jämte ränta och kostnader, T 3608-24	D-2025-00045607:1 Beviljad	

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut 13-LJU-509.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION

Det finns 5 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår : 2024
Taxeringsid: 597371-2
Taxeringsvärde kr: 2 306 000
Tax.enhet avser:
FALKENBERG LJUNGBY-ÅGÅRD 5:1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	334731682024	Skatteverkets id:	334741682024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	660 000	Tax.värde kr:	1 646 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	660 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 646 000
Riktvärdeområde:	1382056	Riktvärdeområde:	1382056
Areal i kvm:	6 490	Boyta i kvm:	170
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	100
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	190
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	34
Vatten:	Enskilt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1927
		Värdeår:	1929
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhet:	334731682024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-05-20 15:07:08
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

 FASTIGHETSRAPPORT - INFORATT**FASTIGHET** ⓘ**FALKENBERG LJUNGBY-ÅGÅRD 5:1****Objektidentitet:** 909a6a62-7ebc-90ec-e040-ed8f66444c3f**Län:** 13, Halland **Kommun:** 82, FALKENBERG**Lantmäterikontor**

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

RÄTTIGHETER ⓘ

Akt:	13-LJU-509.1
Typ:	Officialservitut
Status:	Levande
VÄG	
Berörkrets ev. ofullständig:	Ja
Senaste åtgärd:	1982-07-15 Berörkrets ändrad Sammanläggning

Rättigheten är till förmån för:

FALKENBERG LJUNGBY-ÅGÅRD 5:1

Rättigheten belastar:

FALKENBERG LJUNGBY-ÅGÅRD 2:27 FALKENBERG TÖLLSTORP 2:11

Rapporten hämtades 2025-05-23 13:51:22
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader