

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Kungsbacka Hjälms 3:6



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2513-24-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Kungsbacka Hjälms 3:6 som består av en fastighet taxerad som småhus.
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 eventuell 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 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2024-12-18 av Fitore Regjepaj. Hyresgäst 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 2024-12-18 • 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 avsnitt 3 i bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget längs med Hällingsjövägen ungefär 5 kilometer utanför Kungsbacka tätort. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 180 meters avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse och skogsområden. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i centrala Kungsbacka som nås inom cirka 7,5 kilometer.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
Ca 5 km	Ca 180 m	Ca 6 km	Ca 7,5 km

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 Hjälms 3:6

Kommun	Kungsbacka
Adress	Hällingsjövägen 583
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 265 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220
<i>Byggnad</i>	2 284 000 SEK
<i>Mark</i>	1 097 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1970

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Enskilt vatten och avlopp (Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas)
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Finns en rättighet avseende ledningar. Se fastighetsutdrag.
<i>Pantbrev</i>	14 st om totalt 2 691 000 kronor.

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 265 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av kommunikationsytor och grönytor.

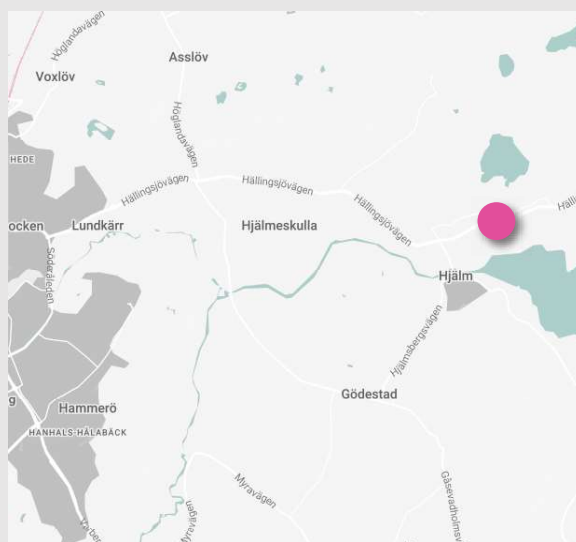
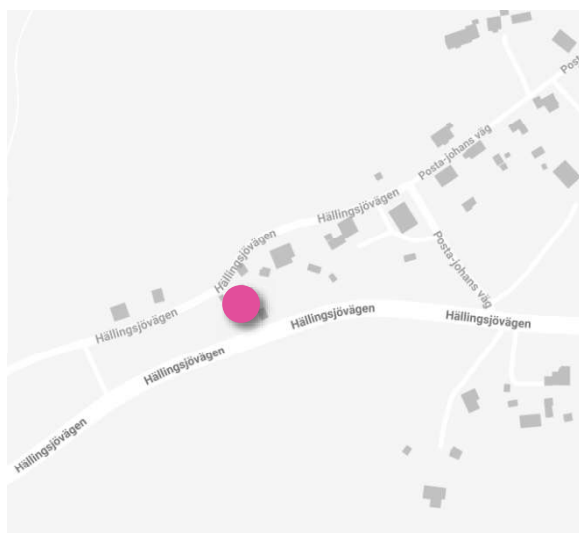
Tomtbeskrivning:

Tomten är kuperad och ligger på en höjd sett från södra delen av Hällingsjövägen. Tomten utgörs av berg, gräs och buskar. Det finns två boningshus på fastigheten.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet ligger utanför detaljplanlagt område. Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Byggnadernas skick bedöms överlag som något eftersatt. Fönster och tak bedöms huvudsakligen vara i bra skick. Fasad har sprickor i murningen och är i behov av renovering.

Större boningshuset

Huset består av ett mindre hus med källare. Byggnadens inre skick och installationer bedöms överlag som normalt med låg standard.

Kök

Köket ytskikt består av tapetserade väggar och laminatgolv. Köket är av enkel och äldre standard. Det är utrustat med kyl/frys från Bosch, diskmaskin från Bosch och spis från Electrolux. Spisfläkt är från Bosch. Vitvarorna är äldre men fungerande. Köket är fullt funktionellt men något otidsenligt.

Badrum

Det finns ett badrum som har ytskikt i plast/plast. Badrummet är installerat med toalett, handfat med tillhörande kommod, tvättmaskin samt bubbelbadkar. Vitvarorna erhåller ett normalt skick.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har parkettgolv alternativ laminatgolv och tapetserade väggar.

Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns i källaren och är utrustad med tvättmaskin och torktumlare.

Källarplan

Här finns ett ouppvämt rum, tvättstuga och förråd.

Huset är överlag i eftersatt skick. Luftvärmepumpen finns enbart installerat i vardagsrummet och värmer därtill även upp kök och hall. I övriga rum finns ansluta element. Installationerna är äldre och bör bytas ut.

Info om bostaden

Byggår	1947
Byggnadstyp	Villa
Boyta	128 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	34 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	Större boningshuset: 4 r o k (exkl ett rum i källarplan) Mindre boningshuset: 2 rum och kokvrå.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Stora boningshuset

Grundläggning	Källare/torpargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel/målad grund i suterräng
Fönster	2- och 3-glas
Yttertak	Plåt
Uppvärmningssystem	Luftpump
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Ja
Övrigt	Egen brunn VA – sluten tank

Mindre boningshuset

Består av en stuga med två rum, kokvrå och badrum.

Kök

Köket består av ett mindre pentry med liten kyl. Monterade spis eller ugn finns ej. Spisplatta och mikrovågsugn finns men betraktas som lösöre. Köket saknar väsentliga installationer men erhåller ok skick. Badrummet är enligt uppgift inte godkänt att användas som ett badrum.

Badrum

Det finns ett badrum som har ytskikt i plastmatta och träpanel. Duschkabin finns installerat utan dörrar, med duschdraperi. Vitvarorna är äldre.

Övriga rum

Sovrum/vardagsrum har trägolv och tapetserade väggar.

Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns.

Det mindre huset är sammantaget även detta i eftersatt skick. Uppvärmning sker via värmepump. Installationerna är äldre och bör bytas ut.



Bedömning

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha sämre skick och standard än majoriteten av jämförelseobjekten.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms i sig som relativt god med hänsyn till värderingsobjektets läge men begränsad då renoveringar och moderniseringar kommer behöva genomföras innan inflyttning.

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 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2021-01-01
Typkod	220
Kommuner:	Kungsbacka
Bortgallrade köp	Total area < 80 m ² och > 160 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap K/T < 1

Det har sedan 2021 genomförts cirka 5 köp i värderingsobjektets närhet.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 30 000 och 36 000 per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 34 700 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Samtliga nedan objekt har enskilt vatten och avlopp.

Nedan följer ett urval av de transaktioner som bedöms vara mest jämförbara med värderingsobjektet.

Datum	Adress	Boarea, kvm	Biarea, kvm	Byggår	Tomt, kvm	Pris	K/T-tal	Pris (SEK/m ²)
2024-08-11	Posta-johans väg 29	149	--	2018	899	4 750 000	2,04	31 879
2024-05-31	Posta-johans väg 22	84	49	1962	1 199	3 000 000	1,57	35 714
2022-06-11	Posta-johans väg 17	155	55	2014	1 157	4 700 000	1,83	30 322
2021-10-22	Posta-johans väg 8	81	50	1964	1 515	3 200 000	1,53	39 506
2021-08-31	Posta-johans väg 26	151	75	2004	1 372	5 450 000	1,62	36 092
GENOMSNITT		124	57		1 228	4 220 000	1,72	34 703

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.

Värderingsobjektet bedöms vara i ett mycket sämre skick än ovan redovisade objekt.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan **2 368 000** och **3 136 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 18 500 – 24 500 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Kungsbacka Hjälms 3:6
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	eventuell försäljning

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 2 368 000– 3 136 000 kronor
cirka 18 500 – 24 500 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Kungsbacka Hjälms 3:6 vid värdetidpunkten till:

2 450 000 SEK Två miljoner fyrahundrafemtio miljoner svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: <table> <tr> <td>Marknadsvärde / m² boarea</td><td>19 140</td></tr> <tr> <td>Marknadsvärde / taxeringsvärde</td><td>0,72</td></tr> <tr> <td>Marknadsvärde / m² tomtareal</td><td>1 937</td></tr> </table>	Marknadsvärde / m ² boarea	19 140	Marknadsvärde / taxeringsvärde	0,72	Marknadsvärde / m ² tomtareal	1 937
Marknadsvärde / m ² boarea	19 140						
Marknadsvärde / taxeringsvärde	0,72						
Marknadsvärde / m ² tomtareal	1 937						

Göteborg 2025-10-01



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri
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.



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A