

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Falkenberg Heberg 21:46**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2841-25-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Falkenberg Heberg 21:46 som består av ett småhus beläget i Heberg.
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. Ombud för 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, in-teckningar 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 Heberg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 200 meters avstånd.

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

Energideklaration

Byggnad på fastigheten har giltig energideklaration. Denna bifogas.

Falkenberg Heberg 21:46

Kommun	Falkenberg
Adress	Yttregårdsvägen 15
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	796 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
Byggnad	1 060 000 SEK
Mark	475 000 SEK
Värdeår	1979

Övrigt

Vatten och avlopp:	Kommunalt (Enligt taxerade uppgifter)
Servitut, samfällighet etc	Andel i GA: Falkenberg Heberg GA:1
Pantbrev	6 st om totalt 1 500 000 SEK

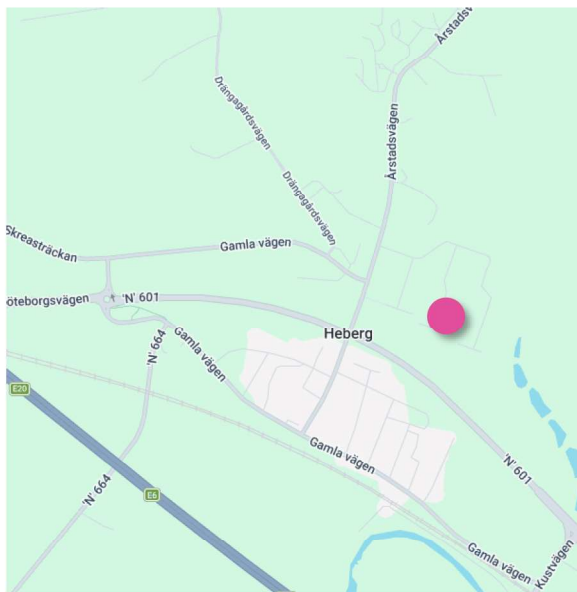
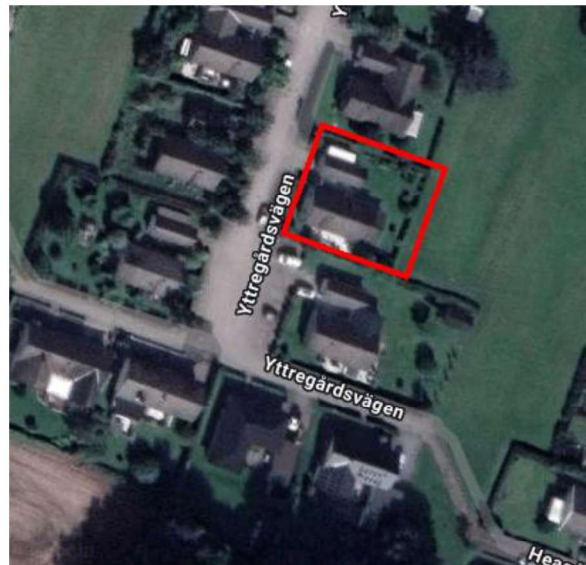
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 796 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgård.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. byggnadsplan), lagakraftvunnen 1975. Planbestämmelser anger bostadsändamål, fristående hus med en högsta byggnadshöjd av en våning.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en bostadsbyggnad i ett plan. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som gott.

Kök

Köket består av ljusa luckor och svart bänkskiva. Här finns spis, fläkt, diskmaskin, kyl och frys.

Badrum

Det finns ett badrum som har ytskikt i form av kakel/klinker. Här finns WC, dusch, handdukstork och kommod. Golvet har golvvärme.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har i huvudsak parkettgolv, alternativt laminatgolv och målade väggar/tapeter. Sovrummet intill vardagsrummet har heltäckningsmatta. Intill vardagsrummet finns ett uterum. Vid vardagsrummet/hallen finns en kamin.

Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns i form av tvättstuga vid groventré. Här finns tvättmaskin och torktumlare.

Det finns även en garagebyggnad med förråd och plats för en bil.

Observera att eldragningarna på objektet är bristfälliga. Dessa bör ses över av en elektriker och bör av säkerhetsskäl inte röras innan dess.

Info om bostaden

Byggår	1979
Byggnadstyp	Villa
Boyta	112 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	40 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	4 r.o.k

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	3-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Luft-luft och direktverkande el
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Ja



3 VÄRDERINGSMETODIK

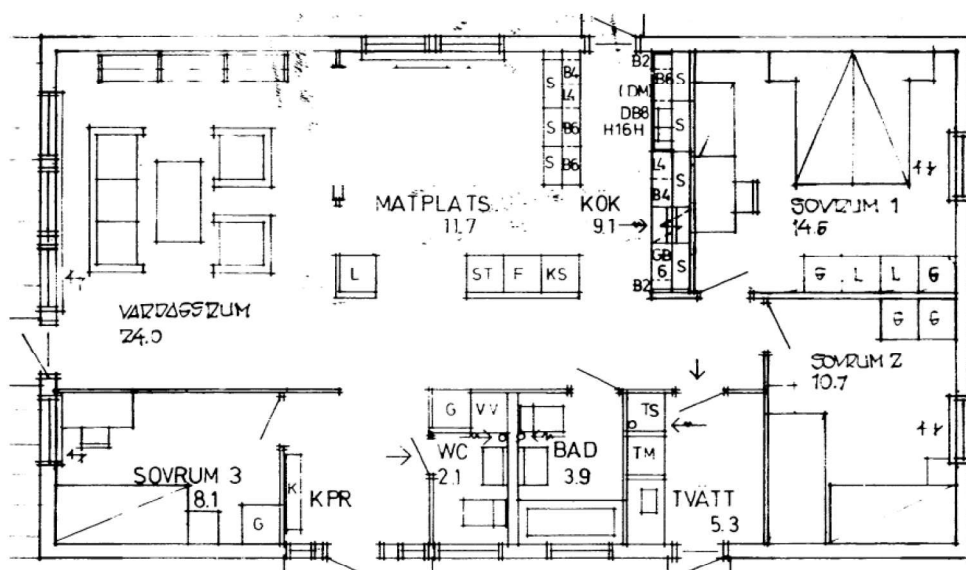
MARKNADSVÄRDE Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.

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 förvävs- och värdetidpunkt.



Planritning som erhållits från kommunens arkiv. Vid vardagsrummet finns ett uterum. Avvikelser förekommer

4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts. Det finns relativt få köp som genomförs i Heberg varje år.

Värderingsobjektet såldes under 2024 för 2,1 miljoner kronor.

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 1 800 000 och 2 200 000 kronor, vilket motsvarar mellan 16 100 – 19 600 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Falkenberg Heberg 21:46
	Värdetidpunkt	April 2026
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 800 000– 2 200 000 kronor
cirka 16 100 – 19 600 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Falkenberg Heberg 21:46 vid värdetidpunkten till:

2 000 000 SEK Två miljoner svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m² boarea 17 857 Marknadsvärde / taxeringsvärde 1,30
---	--

Halmstad 2026-04-07



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 HEBERG 21:46
Aktualitet fastighetsregistret:

2003-06-03 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a62-7084-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

13, Halland

Kommun:

82, FALKENBERG

Övriga noteringar:

Socken: Årstad

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

N-ÅRSTAD HEBERG 21:46

Omregistreringsdatum:

1986-10-15

Akt:

1382-86/70

URSPRUNG ⓘ

FALKENBERG HEBERG 21:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

130071106

Distrikt:

104039,Årstad

ADRESS

Adress:

Yttregårdsvägen 15

Postnr:

311 96

Postort:

Heberg

Kommundel:

Heberg

AREAL ⓘ

Totalareal:

796 kvm

0,08 ha

Varav land:

796 kvm

0,08 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6306894,19

E:

355751,13

X:(RT90)

6310777

Y:

1306627

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1976-02-20

Akt:

13-ÅRS-499

Fastighetsrättsliga:

Anläggningsåtgärd

Datum:

2003-06-03

Akt:

1382-03/34

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


FALKENBERG HEBERG GA:1

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-03-23

Senaste ändring för fastigheten:

2025-11-13

Inskrivningskontor

 Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363



Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
HEBERG 21:1 M FL (Byggnadsplan)		13-ÅRS-495	1994-01-14	Falkenberg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1975-04-04	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

Beslutsår 🕒:	2024
Taxeringsid:	589216-2
Taxeringsvärde kr:	1 535 000
Tax.enhet avser:	
FALKENBERG HEBERG 21:46	

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Tomtmark:	475 000 SEK
Bostadsbyggnad:	1 060 000 SEK

Taxerade ägare

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	138521682024	Skatteverkets id:	138531682024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	475 000	Tax.värde kr:	1 060 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	475 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 060 000
Riktvärdeområde:	1382036	Riktvärdeområde:	1382036
Areal i kvm:	796	Boyta i kvm:	112
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	40
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	120
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	25
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1979
		Värdeår:	1979
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenheter:	138521682024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-03-24 14:37:14
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader