

**Beskrivning och Värdering  
avseende fastigheten  
Kungsbacka Mälltorp 3:2**

---



## INNEHÅLL

1 Uppdragsbeskrivning .....	2
2 Allmän beskrivning .....	4
Läge .....	4
Energideklaration .....	4
Tomt .....	5
Planförutsättningar .....	5
Byggnadsbeskrivning .....	6
Bedömning .....	7
3 Värderingsmetodik .....	8
4 Ortsprismetod .....	9
5 Slutgiltig värdebedömning .....	11

# 1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Kungsbacka Mälltorp 3:2 som består av tomtmark med en betongplatta på mark med två stycken ihop byggda byggbodar.
SYFTE	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid eventuell försäljning.</p>
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	Mars 2024
ALLMÄNNA VILLKOR	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.</p> <p>De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare. Croisette AB tillika deras dotterbolag, ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.</p>
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2024-03-07 av Emelie Tisell. Fastighetsägaren närvarade som representant för fastighetsägaren.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>

VÄRDERINGS-  
UNDERLAG

Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:

- Inspektion av värderingsobjektet 2024-03-07
- 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, 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 avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

## 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.

### Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
Ca 10 km	Ca 2 km	Ca 10 km	Ca 27 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 Mälltorp 3:2

Kommun	Kungsbacka
Adress	Mälltorpsvägen 189, 439 75
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	
Tomtareal	2 112 kvm

### Taxeringsuppgifter

Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	227 000 SEK
Mark	559 000 SEK
Värdeår	1929

Övrigt	-
Vatten och avlopp:	Enskilt
Servitut, samfällighet etc	
Pantbrev	3 st, sammanlagt 1 700 000 kr

## Tomt

---

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

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.



Figur 1 Byggnaderna på bilden har brunnit ner

## Planförutsättningar

---

Värderingsobjektet ligger utanför detaljplanlagt område.

Värderingen förutsätter att erforderliga myndighetslov erhållits innan uppförande.

## Byggnadsbeskrivning

Ursprungliga byggnader brann ner för 3 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

Köket består av vita stommar och luckor och håller normal standard. Köket är utrustat med kyl, frys, induktionshäll och diskmaskin. Bänkskivan är i grå laminat.

### Badrum

Det finns ett badrum som har klinker på golvet och paneler på väggarna. Badrummet är utrustat med dusch, toalett och kommod. Underliggande skicket i badrummet bedöms behöva undersökas närmare. Skick och standard bedöms som lågt till normalt.

### Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrums och vardagsrum har paneler på väggarna i ljusa färger. På golvet ligger ett laminatgolv i halva bostaden och ett klinkergolv i halva bostaden.

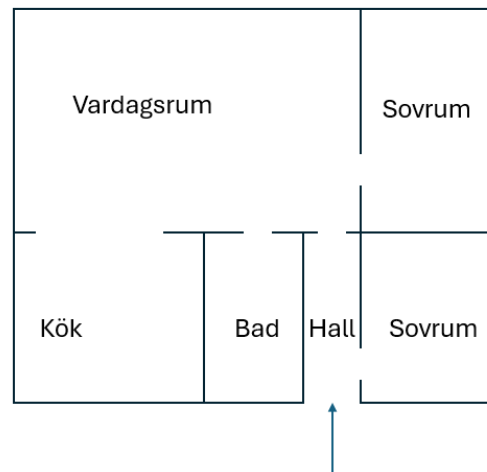
### Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns inte.

Byggnadens inre skick och installationer bedöms överlag behöva renoveras.

## Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt
Uppvärmningssystem	Inget fast uppvärmningssystem
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Nej
Övrigt	



Figur 2 Planlösningen är inte skalenlig

## 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.

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. Köpeskillningarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde.
---------------	--

Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt.

## 4 ORTSPRISMETOD

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

Fr.o.m.	2020-01-01
Typkod	210, Småhusenhet tomtmark
Kommuner:	Kungsbacka
Bortgallrade köp	Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap Köp > 4000 kvadratmeter

Nedan redovisas ett antal köpt av tomtmark i Kungsbacka kommun med liknande lägen.

Datum	Adress	Tomtarea	Pris	K/T-tal	Pris/kvm (SEK/areal)
2023-08-27	Äskekärr	1478	650 000	--	440
2023-06-30	Stegareberg kullabacken 5	1518	380 000	1.42	250
2023-02-24	Lövsjövägen 3	1337	600 000	1.12	449
2022-09-14	Slätthallsvägen 13	2048	600 000	1.48	293
2022-09-14	Slätthallsvägen 15	2072	600 000	1.47	290
2022-09-14	Slätthallsvägen 11	2065	600 000	1.48	291
2022-06-13	Stegareberg kullabacken 1	1460	450 000	1.69	308
2021-11-30	Förlandavägen 812	1507	500 000	1.14	332
2021-11-30	Förlandavägen 810	1503	500 000	1.14	333
2020-12-21	Äskhultsvägen 1	1429	450 000	--	315
2020-11-11	Kullavägen 3 F	1228	650 000	2.72	529
2020-11-11	Kullavägen 3 D	1562	650 000	2.59	416
2020-09-29	Förlandavägen 872	2077	300 000	1.15	144
2020-09-15	Kullavägen 3 C	1856	975 000	3.62	525
2020-06-23	Kullavägen 3 C	1856	650 000	2.42	350
<b>GENOMSNIITT</b>		<b>1666</b>	<b>570 000</b>	<b>1,80</b>	<b>350</b>

### **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.

Utöver tomtmarken finns en ny betongplatta och bodar som adderas till tomtvärdet.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan **700 000** och **800 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 331 – 378 kronor per kvadratmeter areal.

## 5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Kungsbäcka Mälltorp 3:2
	Värdetidpunkt	Mars 2024
	Syfte	eventuell försäljning

ORTSPRISMETODEN  
Bedömt intervall areamethoden, totalt

cirka 700 000– 800 000 kronor  
cirka 331 – 378 kr/m<sup>2</sup> boarea

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

<p><b>750 000 SEK</b></p> <p><b>Sjuhundrafemtio tusen svenska kronor</b></p>	<p><b>Vilket ger nedan nyckeltal:</b></p> <table><tr><td>Marknadsvärde / taxeringsvärde</td><td>1,34</td></tr><tr><td>Marknadsvärde / m<sup>2</sup> tomtareal</td><td>355</td></tr></table>	Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,34	Marknadsvärde / m <sup>2</sup> tomtareal	355
Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,34				
Marknadsvärde / m <sup>2</sup> tomtareal	355				

Göteborg 2024-03-08

**Emelie Tisell**  
Civilekonom

**Fitore Regjepaj**  
Civilingenjör Lantmätari  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

### Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

### 1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådgighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 MILJÖFRÅGOR

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

### 4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

### 5 ANSVAR

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 VÄRDEUTLÅTANDETS AKTUALITET

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDANDE

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3