

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Falkenberg Tröinge 5:45**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1774-25-13

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 Tröinge 5:45 som består av ett småhus beläget i Tröingeberg 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	November 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda villkor för värderingsutlåtandet.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-11-11 av Joel Jonsson. 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 2025-11-11 • 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 Tröingeberg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 500 meters avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhus. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns 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 Tröinge 5:45

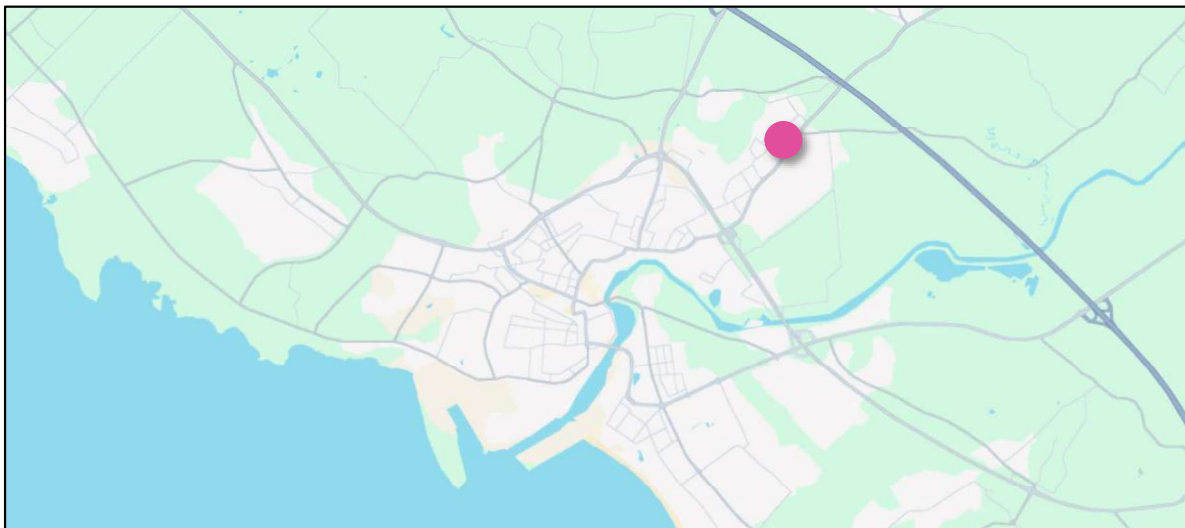
Kommun	Falkenberg
Adress	Birgers väg 13
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 077 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220 Småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	2 450 000 SEK
<i>Mark</i>	938 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1972

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt (Enligt taxerade uppgifter)
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Andel i GA: FALKENBERG TRÖINGE GA:35
<i>Pantbrev</i>	5 st om totalt 3 490 000 kr



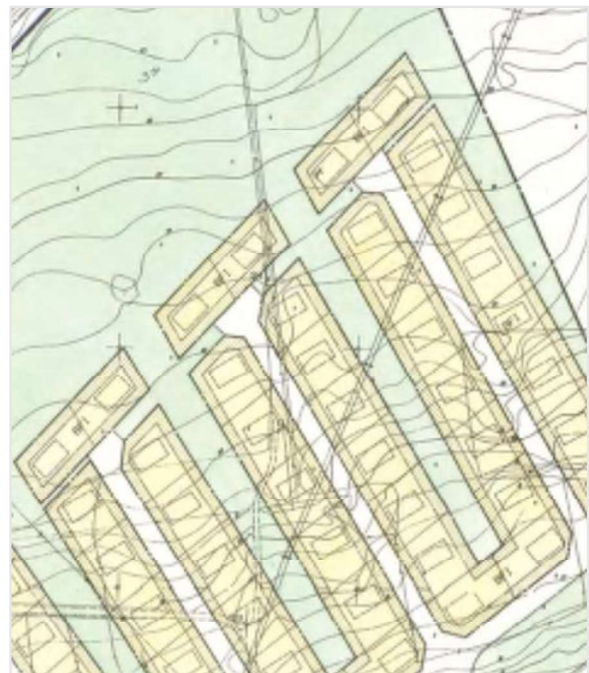
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 077 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgård.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. byggnadsplan), antagen 1972. 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 byggnad i ett plan.

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som gott.

Kök

Köket består av luckor i trä och bänk i rostfritt. Svart mosaik ovanför diskbänk. Vitvaror är rostfria. Köket är utrustat med kyl, frys och ugn, inbyggd mikro, spishäll, fläkt och diskmaskin.

Badrum

Det finns ett badrum och en mindre toalett. Badrummet har kakel/klinker med elburen golvvärme. Här finns WC, handfat och dusch. Den mindre toaletten har klinkergolv och är utrustad med WC och handfat.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har parkettgolv och målade väggar.

Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns i form av tvättmaskin och torktumlare vid groventrén.

Det finns ett pågående försäkringsärendet på objektet. Det ska enligt uppgift finnas en vattenläcka någonstans, oklart var dock. Detta håller på att utredas för tillfället. Skadan upptäcktes pga. ovanligt dyr vattenräkning. Skadans omfattning är okänd för Croisette. Således har eventuell kostnad för att åtgärda skadan ej bedömts av Croisette. Enligt uppgift från lagfaren ägare kommer detta att gå på försäkringen. Värderingen förutsätter att detta stämmer.

Info om bostaden

Byggår	1972
Byggnadstyp	Villa
Boyta	174 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	14 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	6 r.o.k

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Betong
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Mexitegel
Fönster	2- alt. 3-glas
Yttertak	Papp
Uppvärmningssystem	Direktverkande el, kompletteras med luft-luftvärmepump.
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Ja



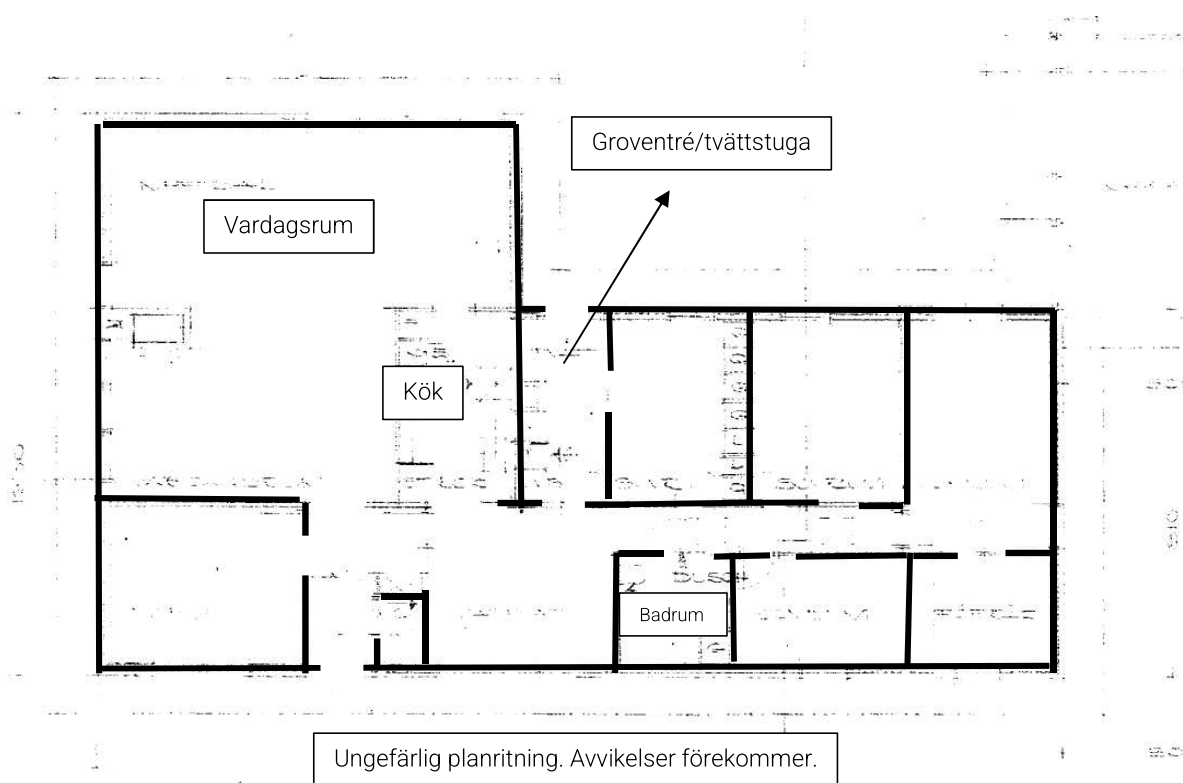
3 VÄRDERINGSMETODIK

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 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.	2024-01-01
Typkod	220
Kommuner:	Falkenberg
Bortgallrade köp	Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap

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

Datum	Adress	Boarea	Biarea	Byggår	Pris	K/T-tal	Pris/kvm (SEK/m ²)
2025-07-14	Birgers väg 9	119	54	1971	4 750 000	1.78	39 915
2024-09-09	Birgers väg 12	187	103	1969	4 900 000	1.98	26 344
2024-08-23	Birgers väg 4	126	50	1947	3 975 000	2.14	31 547
2024-10-21	Vidablicksvägen 55	125	147	1968	3 750 000	1.32	30 000
2024-05-11	Vidablicksvägen 38	128	128	1966	5 000 000	2.64	39 062
2024-10-11	Orrspelsvägen 14	154	68	1965	3 250 000	1.12	21 103

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 **3 700 000** och **4 300 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 21 300 – 24 700 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Falkenberg Tröinge 5:45
	Värdetidpunkt	November 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 3 700 000– 4 300 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 21 300 – 24 700 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Falkenberg Tröinge 5:45 vid värdetidpunkten till:

4 000 000 SEK Fyra miljoner svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: <table> <tr> <td>Marknadsvärde / m² boarea</td><td>22 989</td></tr> <tr> <td>Marknadsvärde / taxeringsvärde</td><td>1,18</td></tr> </table>	Marknadsvärde / m ² boarea	22 989	Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,18
Marknadsvärde / m ² boarea	22 989				
Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,18				

Halmstad 2025-11-17



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 - INFOFASTFASTIGHET ☐

FALKENBERG TRÖINGE 5:45

Aktualitet fastighetsregistret:

2012-01-16 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a62-a998-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

13, Halland

82, FALKENBERG

Övriga noteringar:

Socken: Vinberg

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

N-VINBERG TRÖINGE 5:45

1986-10-15

1382-86/70

URSPRUNG ☐

FALKENBERG TRÖINGE 5:8

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

130085718

104038,Vinberg

ADRESS



Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Birgers väg 13

311 78

Falkenberg

Tröingeberg

AREAL ☐

Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

1 077 kvm

1 077 kvm

0 kvm

0,11 ha

0,11 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ☐

Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6311035,33

349382,66

6314995,57

1300303,95

ÅTGÄRDER ☐

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1969-09-19

13-VIN-610

Anläggningsåtgärd

2012-01-16

1382-11/110

Anläggningsåtgärd

2008-12-30

1382-07/86

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



FALKENBERG TRÖINGE GA:35

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-10-29

Senaste ändring för fastigheten:

2025-06-23

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

AVTALSRÄTTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Planer

Namn (typ)			Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
TRÖINGEBERG (Ändring av detaljplan)			1382-P97/13	2024-01-12	Falkenberg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1997-04-30		
Laga kraft:	1997-04-30	Genomförande:	1997-05-01 - 2002-04-30		
Anmärkning Markreglering:	ANTAGEN AV KOMMUNEN 1995-11-30 URSPRUNGLIGA PLANER SE(AKT 13-VIN-527,13-VIN-554,13-VIN-586,13-VIN-663,13-VIN-664)				

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
TRÖINGEBERG (Byggnadsplan)		13-VIN-586	2023-02-24	Falkenberg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1968-03-12	
		Genomförande:	1997-05-01 - 2002-04-30	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			
Anmärkning Markreglering:	BERÖR ÄVEN SAMFÄLLD MARK ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 1382-P97/13)			

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår 	2024
Taxeringsid:	587569-2
Taxeringsvärde kr:	3 388 000
Tax.enhet avser:	
FALKENBERG TRÖINGE 5:45	

Taxerade ägare

Värderingsenheter			
Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	99041682024	Skatteverkets id:	99051682024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	938 000	Tax.värde kr:	2 450 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	938 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	2 450 000
Riktvärdeområde:	1382035	Riktvärdeområde:	1382035
Areal i kvm:	1 077	Boyta i kvm:	174
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	14
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	177
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	37
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1972
		Värdeår:	1972
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	99041682024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-10-30 10:02:18

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader