

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Falkenberg Slätvaren 14**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-639-25-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Falkenberg Slätvaren 14 som består av ett småhus, beläget i Skrea 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	Mars 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan. 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.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-03-29 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 2025-03-29
- 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, 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 Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Falkenberg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 400 meters avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhus och fritidsbostäder. 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 Slätvaren 14

Kommun	Falkenberg
Adress	Stormvägen 4
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	F-697-23-13
Tomtareal	623 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220 Småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	1 844 000 SEK
<i>Mark</i>	1 739 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1992

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten, kommunalt avlopp (enligt taxerade uppgifter)
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	-
<i>Pantbrev</i>	7 st om totalt 5 373 000 SEK

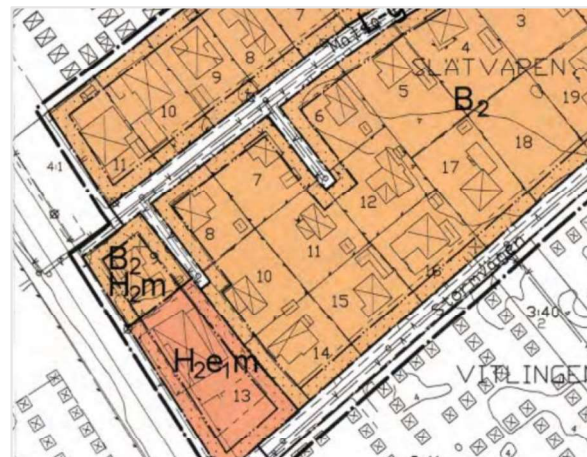
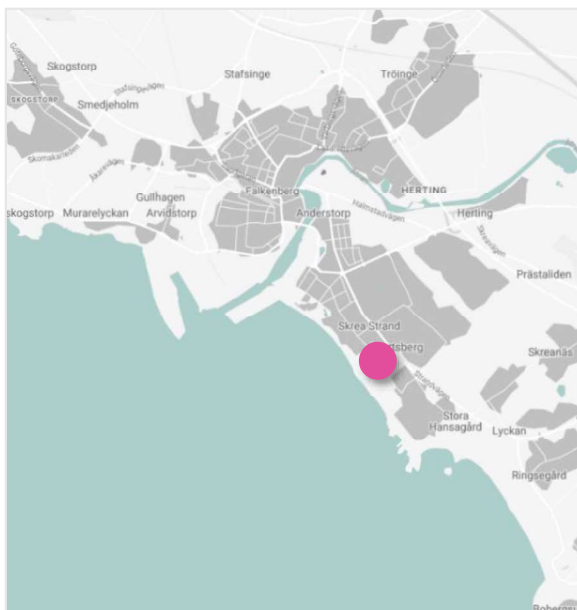
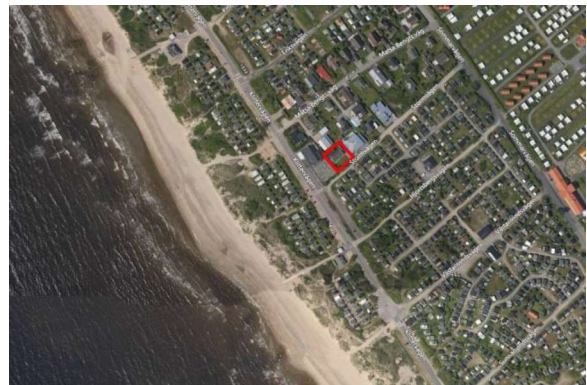
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 623 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av stensatt uppfart och grönytor.

Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, lagakraftvunnen augusti 2005. Planbestämmelser anger bostäder samt bostadsanknutna verksamheter. Minsta tomtstorlek 600 kvm. Största tillåtna byggnadsarea 1/3 av tomten. Högsta byggnadshöjd 4 meter. Vidare bestämmelser hänvisas till detaljplanen.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

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

Objektet har tre sovrum, badrum, kök och vardagsrum. Utvändigt finns även förråd/friggebod.

Kök

Köket består av vita luckor och vitt kakel. Bänkskiva i grå laminat. Köket är utrustad med kyl/frys, ugn, mikrovågsugn, spishäll, fläkt och diskmaskin. Samtliga vitvaror är från Bosch. Köket är fullt funktionellt men något otidsenligt.

Badrum

Det finns ett badrum som har ytskikt i plast/plast. Här finns dusch, WC, handfat, tvättmaskin och torktumlare.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har i huvudsak parkettgolv och målade väggar. Från vardagsrummet når man ut till uteplatsen.

På objektet finns även förvaringsmöjligheter i form av förråd intill ytterdörren samt förråd/friggebod på tomten.

Info om bostaden

Byggår	1992
Byggnadstyp	Villa
Boyta	87 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	9 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	4 r.o.k

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Ventilerad kryppgrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	3-glasfönster
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump
Ventilationssystem	Frånluft
Fiber	Finns vid tomtgräns men ej indraget.
Övrigt	Ventilerad kryppgrund



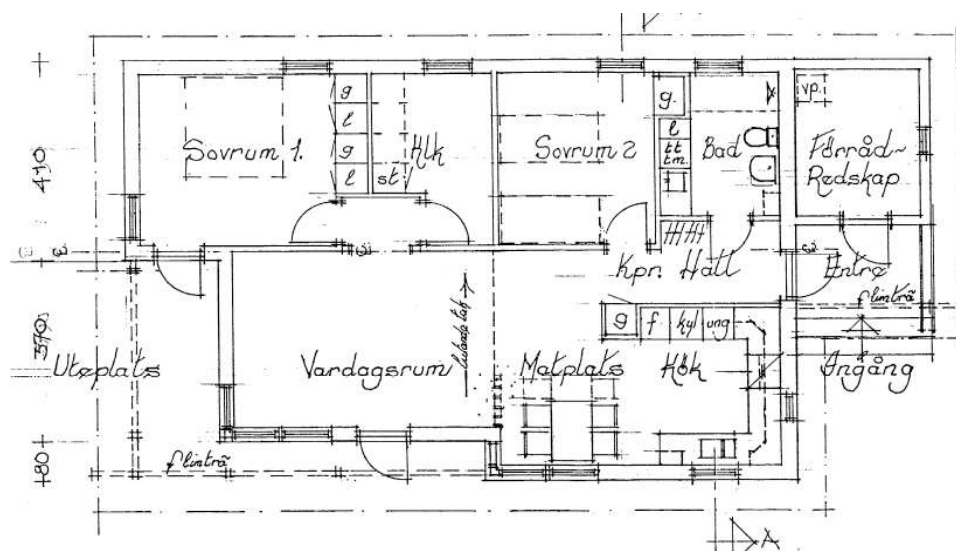
3 VÄRDERINGSMETODIK

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.



Planritning som erhållits från kommunens arkiv. Avvikelser kan förekomma.

4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts.

Objektet bedöms ha ett gott läge, men eventuell köpare väljer sannolikt att modernisera objektet invändigt. Jämförelseköpen bedöms inte direkt jämförbara, då mikroläget är av stor betydelse vid jämförelsen samt att skick och standard varierar.

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 **5 000 000** och **6 000 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 57 500 – 69 000 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Falkenberg Slätvaren 14
	Värdetidpunkt	Mars 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 5 000 000– 6 000 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 57 500 – 69 000 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Falkenberg Slätvaren 14 vid värdetidpunkten till:

5 500 000 SEK Fem miljoner femhundrausen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:		
	Marknadsvärde / m ² boarea		63 218
	Marknadsvärde / taxeringsvärde		1,54

Halmstad 2025-03-31



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 SLÄTVAREN 14

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a62-9985-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

13, Halland

82, FALKENBERG

Övriga noteringar:

RÄTT TILL VÄG SE (AKT 13-SKR-325)

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

N-SKREA HJORTSBERG 1:43

1946-09-13

N-FALKENBERG STG:1641

1986-10-15

1382-86/70

URSPRUNG ⓘ

FALKENBERG HJORTSBERG 3:40

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

130081603

104029,Falkenberg

ADRESS


Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Stormvägen 4

311 42

Falkenberg

Falkenberg

AREAL ⓘ


Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

623 kvm

623 kvm

0 kvm

0,06 ha

0,06 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ


Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6306946,45

348271,7

6310917,57

1299144,12

ÅTGÄRDER ⓘ


Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1939-08-10

13-SKR-325

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ


Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-03-27

Senaste ändring för fastigheten:

2025-03-12

Inskrivningskontor

 Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
HJORTSBERG 4:1 M FL (Detaljplan)		1382-P04/13	2023-08-30	Falkenberg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2005-08-25	
Laga kraft:	2005-08-25	Genomförande:	2005-08-26 - 2015-08-25	

MER INFORMATION



Det finns 4 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår	:	2024
Taxeringsid:		595786-2
Taxeringsvärde kr:		3 583 000
Tax.enhet avser:		
FALKENBERG SLÄTVAREN 14		

Taxerade ägare

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	297601682024	Skatteverkets id:	297611682024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 739 000	Tax.värde kr:	1 844 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 739 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 844 000
Riktvärdeområde:	1382011	Riktvärdeområde:	1382011
Areal i kvm:	623	Boyta i kvm:	87
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	9
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	89
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	30
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1992
		Värdeår:	1992
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenh:	297601682024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-03-27 16:53:32
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader