

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Hylte Väcknared 1:70**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2914-25-13

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 Hylte Våcknared 1:70 som består av ett småhus i Rydöbruk.
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. Personal från Kronofogden och låsfirma närvarade. 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 Rydöbruk. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 300 meters avstånd.

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

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).

Hylte Våcknared 1:70

Kommun	Hylte
--------	-------

Adress	Hästskon 1
--------	------------

Upplåtelseform	Äganderätt
----------------	------------

Lagfaren ägare	-
----------------	---

Tomtareal	953 kvadratmeter
-----------	------------------

Taxeringsuppgifter

Typkod	Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
--------	----------------------------------

Byggnad	694 000 SEK
---------	-------------

Mark	131 000 SEK
------	-------------

Värdeår	1968
---------	------

Övrigt

Vatten och avlopp:	Kommunalt (Enligt taxerade uppgifter)
--------------------	---------------------------------------

Servitut, samfällighet etc	-
----------------------------	---

Pantbrev	4 st om totalt 121 200 SEK
----------	----------------------------

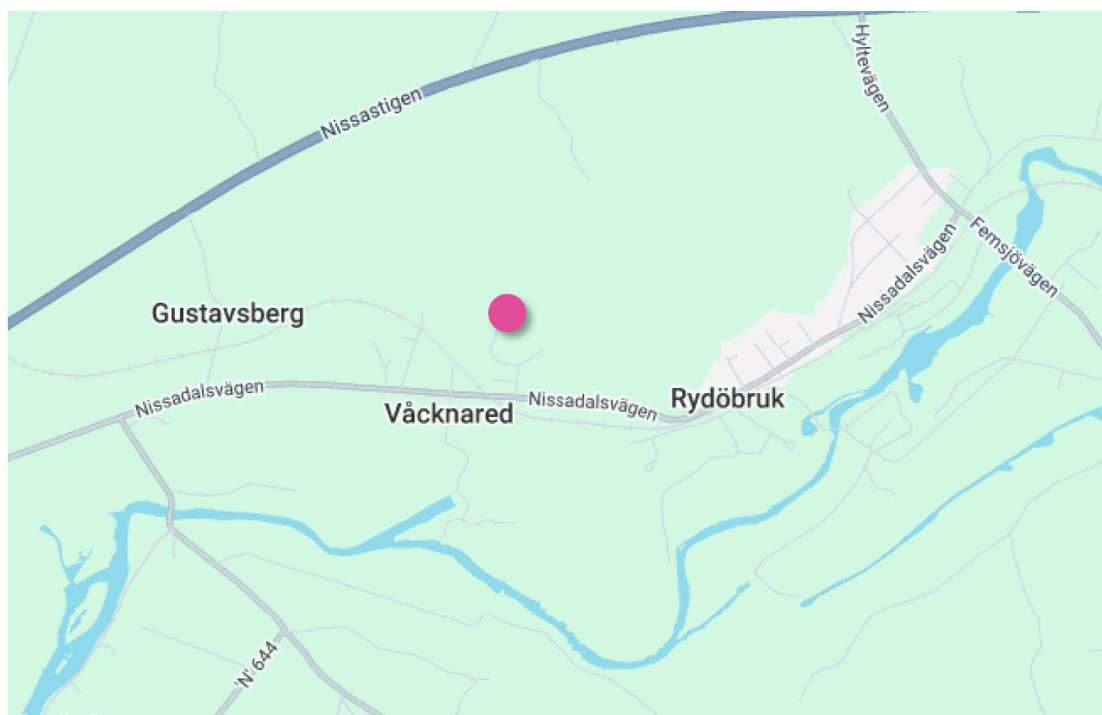
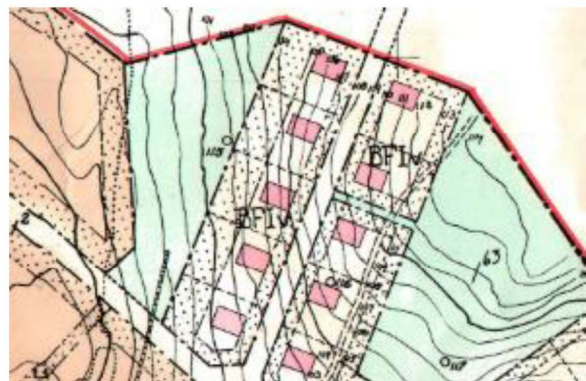
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 953 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgård.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (byggnadsplan), lagakraftvunnen 1961. 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 och en komplementbyggnad

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som eftersatt. Även invändigt bedöms objektet vara i behov av renovering. En stor del av ytskikten bedöms vara skadade av sopor, matrester, djurspillning etc. Mögel återfinns sannolikt på flera ställen.

Kök

I köket finns spis, diskmaskin och kylskåp. Dessa är slitna alternativt ur funktion. Skräp och lösöre har sannolikt orsakat skada på ytskikt.

Badrum

Det finns ett badrum som har ytskikt i form av plast/plast. Renoveringsbehov föreligger.

Övriga rum

Det är svårt att inspektera ytskikten överlag men i stort sett alla utrymmen är i behov av renovering.

Det finns en tvättmaskin i källaren, det är oklart om denna fungerar.

Det finns även en komplementbyggnad. Denna är av enklare karaktär och har synliga skador i taket från takläcka eller liknande.

Info om bostaden

Byggår	1968
Byggnadstyp	Villa
Boyta	142 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	101 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	7 r.o.k.

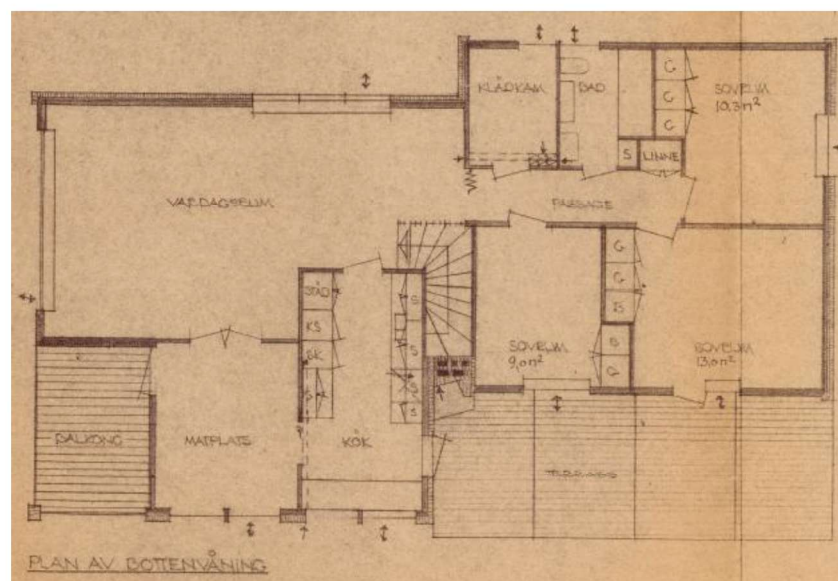
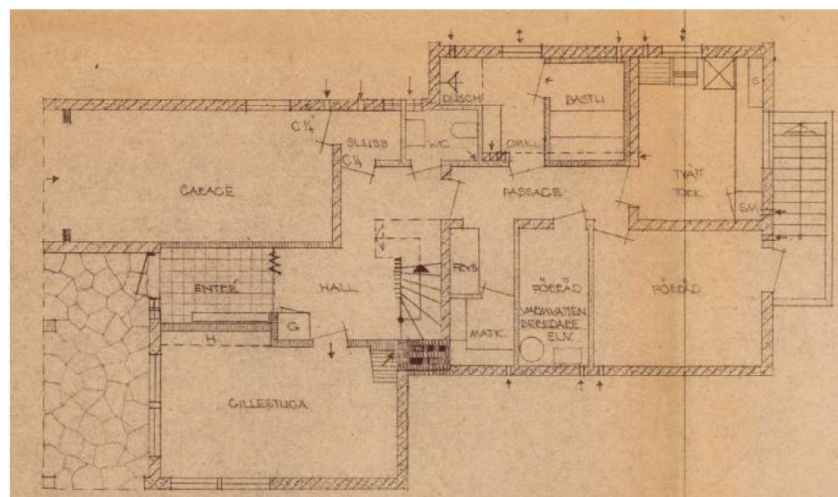
Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä och puts
Fönster	I huvudsak 2-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Huset har varit ouppvämt. Finns direktverkande el och luft-luftvärmepump men oklart om detta fungerar.
Ventilationssystem	Självdreg



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 förvärs- och värdetidpunkt.



Planritning erhållen från kommunens arkiv. Avvikelser förekommer.

4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts.

Det finns få köp som bedöms vara direkt jämförbara med värderingsobjektet, framförallt på grund av objektets skick. Fördelen med objektet är att fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

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 100 000 och 200 000 kronor, vilket motsvarar mellan 700 – 1 400 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Hylte Väcknared 1:70
	Värdetidpunkt	April 2026
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 100 000– 200 000 kronor

cirka 700 – 1 400 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Hylte Väcknared 1:70 vid värdetidpunkten till:

150 000 SEK Etthundrafemtiotusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m² boarea 1 056 Marknadsvärde / taxeringsvärde 0,18
---	---

Halmstad 2026-04-15



Joel Jonsson

Civilingenjör

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

ALLMÄN INFORMATION

Croisette genomför denna värdering på uppdrag av Kronofogden. Uppdragsvillkor är upprättade mellan Kronofogden och Croisette.

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.

Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de undersökningar som krävs.

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 ⓘ

HYLTE VÅCKNARED 1:70
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet:

909a6a61-fcaa-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

13, Halland

15, HYLTE

Övriga noteringar:

Socken: Torup

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:
Omregistreringsdatum:
Akt:

N-TORUP VÅCKNARED 1:70

1986-04-02

1315-86/1

URSPRUNG ⓘ

HYLTE VÅCKNARED 1:64

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):
Distrikt:

130041447

104035,Torup

ADRESS

Adress:
Postnr:
Postort:
Kommundel:

Hästskon 1

314 42

Rydöbruk

Rydöbruk

AREAL ⓘ

Totalareal:
Varav land:
Varav vatten:

953 kvm

953 kvm

0 kvm

0,10 ha

0,10 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:
N:(SWEREF99)
E:
X:(RT90)
Y:

1.

6314659,85

385916,85

6318190,59

1336900,11

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

Avstyckning

1965-02-06

13-TOR-818

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-26

Senaste ändring för fastigheten:

2025-12-05

Inskrivningskontor

 Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I68/3627, I69/2896, I89/13158, I68/3626, I69/2895, Ö99/669, L68/1156, L10/37362

LAGFART



INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 4 st, Summa: 121 200

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 86 900	Belopp:	SEK 20 200	Belopp:	SEK 4 000
Akt:	68/3624 Beviljad	Akt:	68/3625 Beviljad	Akt:	69/2893 Beviljad
Inskrivningsdag:	1968-06-12	Inskrivningsdag:	1968-06-12	Inskrivningsdag:	1969-03-26
Datapantbrev:	Företrädesordning 4				
Belopp:	SEK 10 100				
Akt:	69/2894 Beviljad				
Inskrivningsdag:	1969-03-26				

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-12-04	Utmätning 2025-12-03, 26 059 SEK (Beslutsnummer 1225828464)	D-2025-00447229:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
RYDÖBRUKS SAMHÄLLE (Byggnadsplan)	13-TOR-797	2023-10-11	Hylte
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1961-12-30
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	126280-9
Taxeringsvärde kr:	825 000
Tax.enhet avser:	
HYLTE VÅCKNARED 1:70	

Taxerade ägare

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	578921692024	Skatteverkets id:	578931692024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	131 000	Tax.värde kr:	694 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	131 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	694 000
Riktvärdeområde:	1315008	Riktvärdeområde:	1315008
Areal i kvm:	953	Boyta i kvm:	142
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	101
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	162
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:	1968
		Värdeår:	1968
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhet:	578921692024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-02-27 14:11:44
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader