

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Hylte Dämhult 2:6**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-3037-25-13

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 Dämnhult 2:6 som består av ett småhus beläget i Hylte 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 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda villkor för värderingsutlåtandet.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-03-19 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 2026-03-19 • 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 mellan Drängsered och Kinnared. Det finns inga allmänna kommunikationsmedel i värderingsobjektets närområde.

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

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 Dämnhult 2:6

Kommun	Hylte
Adress	Dämnhult 302
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 931 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
Byggnad	341 000 SEK
Mark	213 000 SEK
Värdeår	1981
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Enskilt (Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas). Enligt uppgift från lagfaren ägare är avloppet en sandbädd vidare till stenkista.
Servitut, samfällighet etc	Officialservitut 13-DRÄ-371.1 Ändamål: Väg
Pantbrev	3 st om totalt 300 000 SEK

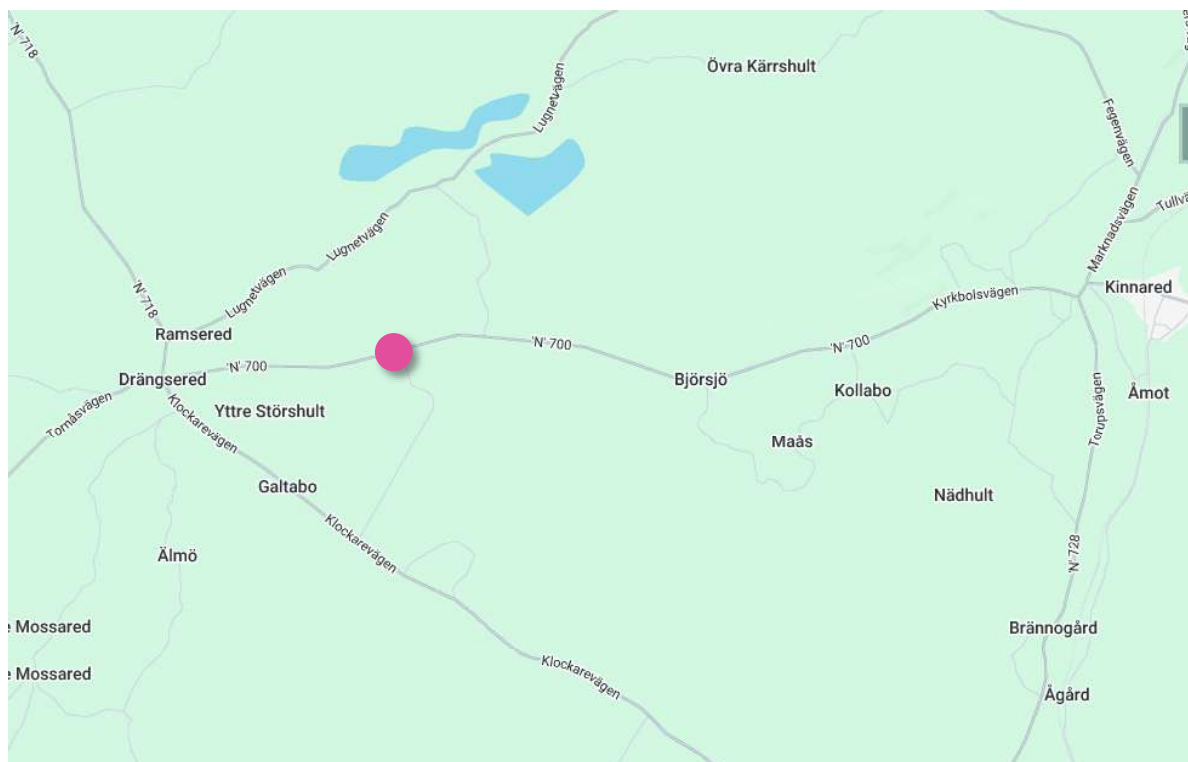
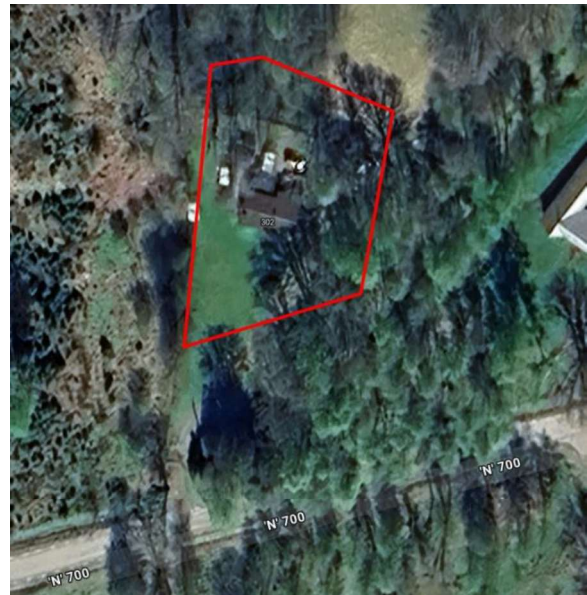
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 931 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas inte av någon detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens upp förande.



Byggnadsbeskrivning

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som i behov av översyn. Det finns indikationer i taket i hallen att vatten runnit in från yttertaket. Detta bör undersökas. Golvet, främst i köksdelen, sviktar (enligt uppgift sannolikt på grund av fukt från krypgrunden). Även detta bör undersökas.

Kök

Köket består av luckor i trä och kakel i rött och vitt. Här finns spis, fläkt och kombinerad kyl/frys.

Badrum

Det finns ett badrum som har ytskikt i plast/plast. Enligt uppgift installerades badrummet under 2024. Här finns dusch, WC och handfat. Det är förberett för tvättmaskin. Intill badrummet finns ett utrymme som tidigare använts som badrum. Detta utrymme går inte att använda som badrum i dagsläget.

Sovrum

Sovrummet har heltäckningsmatta och tapeter på väggarna.

Vardagsrum

Vardagsrummet har parkettgolv och tapeter. Här finns utgång till uteplats. I vardagsrummet finns en kamin.

Hall

Tvättmöjligheter finns i form av toppmatad tvättmaskin i hallen.

Det finns två mindre förrådsbyggnader på objektet.



Info om bostaden

Byggår	1981
Byggnadstyp	Villa
Boyta	55 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	10 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	2 r.o.k

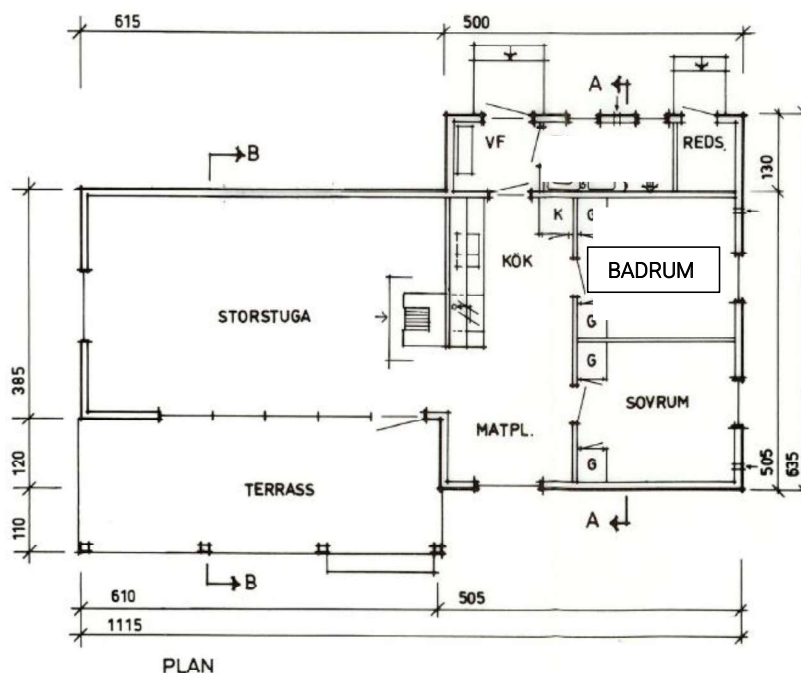
Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Krypgrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	2-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Luft-luftvärmepump samt kamin. Element är ur funktion.
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 som erhållits från kommunens arkiv och till viss del modifierats av undertecknad. 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.

Ett köp som kan nämnas är Dämhult 402, som såldes i oktober 2025. Objektet är beläget precis intill värderingsobjektet och är 62 kvadratmeter. Köpeskillingen uppgick till 745 000 SEK, motsvarande cirka 12 400 kronor per kvadratmeter. Objektet bedöms vara bättre än värderingsobjektet.

Värderingsobjektet såldes 2016 för 475 000 SEK.

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 **250 000** och **550 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 4 500 – 10 000 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Hylte Dämhult 2:6
	Värdetidpunkt	Mars 2026
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 250 000– 550 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 4 500 – 10 000 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Hylte Dämhult 2:6 vid värdetidpunkten till:

400 000 SEK Fyrahundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:
	Marknadsvärde / m² boarea 7 273 Marknadsvärde / taxeringsvärde 0,72

Halmstad 2026-03-25



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 ⓘ

HYLTE DÄMHULT 2:6
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet:

909a6a61-e338-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

13, Halland

15, HYLTE

Övriga noteringar:

Socken: Drängsered

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

N-DRÄNGSERED DÄMHULT 2:6

Omregistreringsdatum:

1986-04-02

Akt:

1315-86/1

URSPRUNG ⓘ

HYLTE DÄMHULT 2:5

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

130034933

Distrikt:

104051,Drängsered

ADRESS

Adress:

Dämhult 302

Postnr:

314 95

Postort:

Kinnared

Kommundel:

Drängsered

AREAL ⓘ

Totalareal:

1 931 kvm

0,19 ha

Varav land:

1 931 kvm

0,19 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6321584,82

E:

378643,62

X:(RT90)

6325205

Y:

1329705

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1979-07-12

Akt:

13-DRÄ-371

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-03-09

Senaste ändring för fastigheten:

2025-12-22

Inskrivningskontor

 Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

A87/4091, A87/14292, l81/12792, Ö96/1421, L97/13230, L80/5335

LAGFART



INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 3 st, Summa: 300 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 122 000	Belopp:	SEK 45 000	Belopp:	SEK 133 000
Akt:	81/12791 Beviljad	Akt:	82/10248 Beviljad	Akt:	D-2016-00475973:2 Beviljad
Inskrivningsdag:	1981-08-19	Inskrivningsdag:	1982-06-02	Inskrivningsdag:	2016-10-18

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-12-19	Utmätning 2025-12-17, 115 455 SEK (Beslutsnummer 12256028486)	D-2025-00472654:1	Beviljad
Anteckning	2025-12-19	Utmätning 2025-12-17, 115 455 SEK (Beslutsnummer 12256028627)	D-2025-00472653:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	13-DRÄ-371.1
------------------	--------------

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår	:	2024
Taxeringsid:		141303-9
Taxeringsvärde kr:		554 000
Tax.enhet avser:		
HYLTE DÄMHULT 2:6		

Taxerade ägare	
██████████	
████████████████████	
██████████	
██████████████	
██████	██████

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	926611692024	Skatteverkets id:	926621692024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	213 000	Tax.värde kr:	341 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	213 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	341 000
Riktvärdeområde:	1315900	Riktvärdeområde:	1315900
Areal i kvm:	1 931	Boyta i kvm:	55
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	10
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	57
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	25
Vatten:	Enskilt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1981
		Värdeår:	1981
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhet:	926611692024 (Skatteverkets id)

 FASTIGHETSRAPPORT - INFORATT**FASTIGHET** ⓘ**HYLTE DÄMHULT 2:6****Objektidentitet:** 909a6a61-e338-90ec-e040-ed8f66444c3f**Län:** **Kommun:**

13, Halland

15, HYLTE

Lantmäterikontor

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

RÄTTIGHETER ⓘ**Akt:** 13-DRÅ-371.1**Typ:** **Officialservitut****Status:** Levande**VÄG**

Berörkrets ev. ofullständig: Ja

Rättigheten är till förmån för:

HYLTE DÄMHULT 2:6

Rättigheten belastar:

HYLTE DÄMHULT 2:5

Rapporten hämtades 2026-03-24 09:29:59
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader