

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Hylte Sjögård 1:192



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2402-25-13

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 Sjögård 1:192 som består av ett småhus beläget i Torup.
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	Januari 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda villkor för värderingsutlåtandet.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-01-13 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 2026-01-13 • 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 Torup. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 100 meters avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhus. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns till viss del i Torup, annars 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 Sjögård 1:192

Kommun	Hylte
Adress	Ängvägen 24
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 322 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
Byggnad	1 009 000 SEK
Mark	174 000 SEK
Värdeår	1980

Övrigt

Vatten och avlopp:	Kommunalt (Enligt taxerade uppgifter)
Servitut, samfällighet etc	-
Pantbrev	9 st om totalt 803 000 SEK

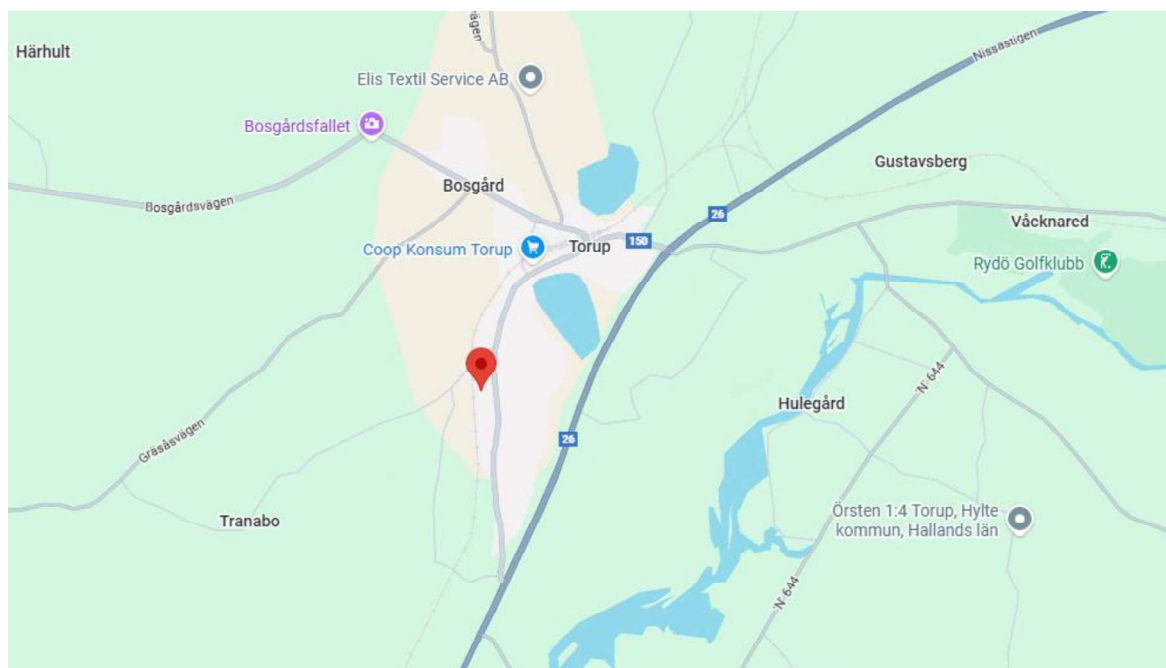
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 322 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av [parkeringsplatser, grönytor, kommunikationsytor]. Järnvägen går precis intill värderingsobjektet.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. byggnadsplan). Planbestämmelser anger bostadsändamål, friliggande hus.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en bostadsbyggnad i 1,5-plan. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt.

Kök

Köket består av svart kakel och vita luckor. Vitvaror är i rostfritt. Här finns ugn och spishäll från IKEA, fläkt och diskmaskin från Bosch, kombinerad kyl/frys (ismaskin ur funktion) från LG.

Badrum

Det finns två badrum som har ytskikt i form av kakel klinker. I badrummet på plan 1 finns WC, dusch och kommod. På plan två har badrummet WC, badkar och kommod. Båda badrummen har golvvärme.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har i huvudsak parkettgolv alt. laminatgolv och tapeter. I ett av rummen på plan 2 finns en kamin. Vardagsrummet har spotlights i taket och utgång till uterum.

Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns i form av tvättmaskin och torktumlare vid groventré.

Det finns även garagebyggnad med plats för en bil. Här finns även ett mindre förrådsutrymme.

Info om bostaden

Byggår	1980
Byggnadstyp	Villa
Boyta	144 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	- m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	6 r.o.k.

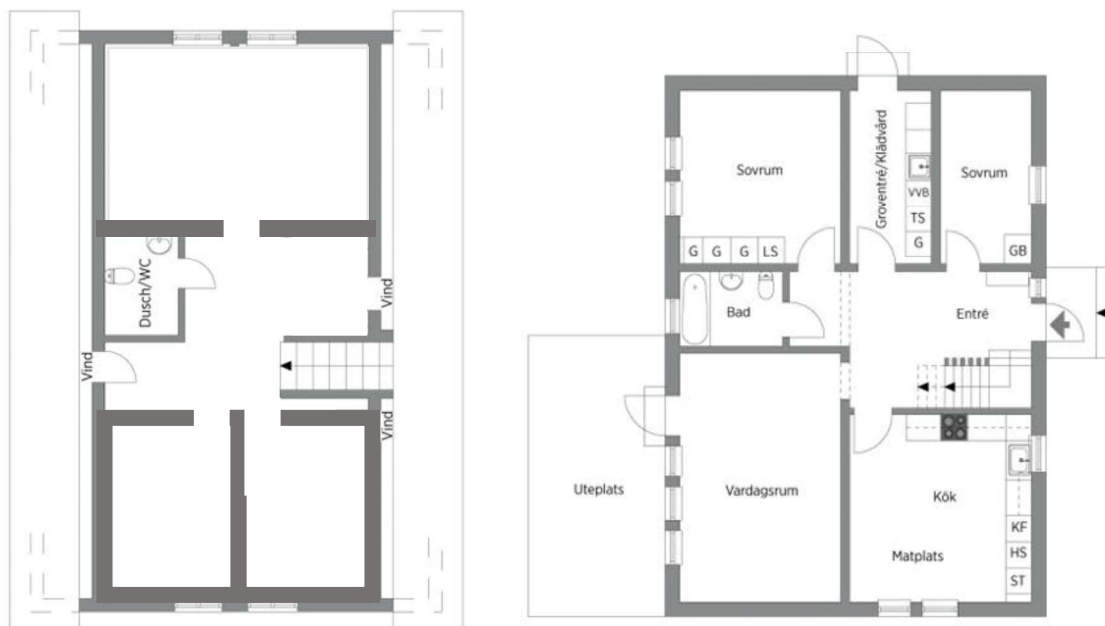
Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	3-glas
Yttertak	Betongpannor (snötäckt vid besiktning)
Uppvärmningssystem	Direktverkande el, kamin på plan 2.
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 boarea alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärs- och värdetidpunkt.



Planritningar. Avvikelser förekommer.

4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts.

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 **1 150 000** och **1 450 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 8 000 – 10 100 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Hylte Sjögård 1:192
	Värdetidpunkt	Januari 2026
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 1 150 000– 1 450 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 8 000 – 10 100 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Hylte Sjögård 1:192 vid värdetidpunkten till:

1 300 000 SEK En miljon trehundrausen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m² boarea 9 028 Marknadsvärde / taxeringsvärde 1,10
--	--

Halmstad 2026-01-21



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 ☐

HYLTE SJÖGÅRD 1:192

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a61-f435-90ec-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 SJÖGÅRD 1:192

1986-04-02

1315-86/1

URSPRUNG ☐

HYLTE SJÖGÅRD 1:86

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

130039282

104035,Torup

ADRESS



Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Ängvägen 24

314 41

Torup

Torup

AREAL ☐

Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

1 322 kvm

1 322 kvm

0 kvm

0,13 ha

0,13 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ☐

Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6313550,26

382677,71

6317118,7

1333646,24

ÅTGÄRDER ☐

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1977-08-05

13-TOR-1025

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-01-08

Senaste ändring för fastigheten:

2025-10-06

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
TORUPS STATIONSSAMHÄLLE (Byggnadsplan)		13-TOR-473	2023-10-10	Hylte
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1948-04-27	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

Beslutsår ☐	2024
Taxeringsid:	134074-9
Taxeringsvärde kr:	1 183 000
Tax.enhet avser:	
HYLTE SJÖGÅRD 1:192	

[illegible]

Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id: 764821692024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 174 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 174 000
Riktvärdeområde: 1315007
Areal i kvm: 1 322
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet: Inte strand eller strandnära.
Vatten: Kommunalt.
Avlopp: Kommunalt.

Småhusbyggnad

Skatteverkets id: 764831692024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 1 009 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 1 009 000
Riktvärdeområde: 1315007
Boyta i kvm: 144
Tot. värdegr. yta i kvm: 144
Summa standardpoäng: 41
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Nybyggnadsår: 1980
Värdeår: 1980
Under byggnad: Nej
Placerad på värdeenh: 764821692024 (Skatteverkets id)

*Rapporten hämtades 2026-01-09 15:32:29
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*