

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Hylte Drängsered 1:8



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2508-24-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Hylte Drängsered 1:8 som består av ett småhus beläget i Drängsered.
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	Juli 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda villkor för värderingsutlåtandet.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-07-03 av Joel Jonsson. Personal från Kronofogden 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 2025-07-03 • 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 i bilaga villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Drängsered. Det finns inga allmänna kommunikationsmedel i värderingsobjektets närområde.

Närområdet består i huvudsak av småhus, åkermark och skog. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns främst 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 Drängsered 1:8

Kommun	Hylte
Adress	Klockarevägen 5
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 405 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220 Småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	310 000 SEK
<i>Mark</i>	118 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1947

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten året om, kommunalt avlopp (Enligt taxerade uppgifter)
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	-
<i>Pantbrev</i>	6 st om totalt 455 000 SEK

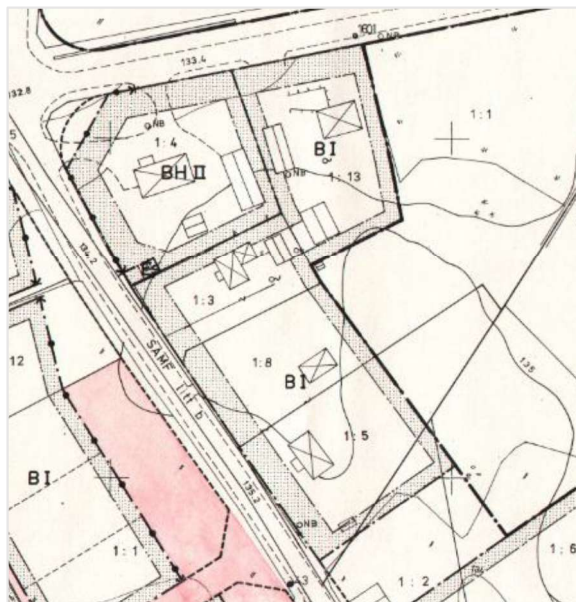
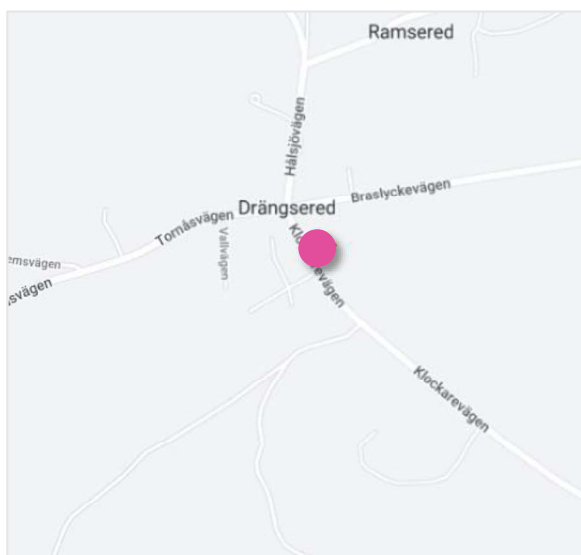
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 405 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av gräsmatta.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. byggnadsplan), lagakraftvunnen 1976. Planbestämmelser anger bostäder med en högsta byggnadshöjd av en våning.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en bostadsbyggnad i ett plan. Det finns även en garagebyggnad samt en mindre förrådsbyggnad. Byggnadernas yttre skick bör ses över.

Hall

Hallen är mindre och har klinkergolv med golvvärme. I hallen finns även en kamin (status oklar).

Kök

Köket består av laminatgolv och tapeter. Köket har ljusa luckor och svart kakel. I köket finns diskmaskin (Candy), fläkt, spis (Cylinda) och kombinerad kyl/frys (Whirlpool).

Badrum

Det finns ett badrum och en mindre toalett. Badrummet är utrustat med dusch, handdukstork, tvättmaskin och torktumlare (ej WC i detta utrymme). Vid den mindre toaletten finns WC och kommod. Ytskikten består av kakel och klinker. Båda utrymmena har golvvärme. Golvvärme finns även i hallen.

Sovrum

Det finns två sovrum. Ytskikten består av parkett/plastmatta med målade väggar.

Vardagsrum

Vardagsrummet har ytskikt i form av parkett alt. trägolv och målade väggar.

Det finns även en garagebyggnad (enligt uppgift isolerad med ej uppvärmd) samt en mindre förrådsbyggnad.

Info om bostaden

Byggår	1935
Byggnadstyp	Villa
Boyta	70 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	- m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	3 r.o.k.

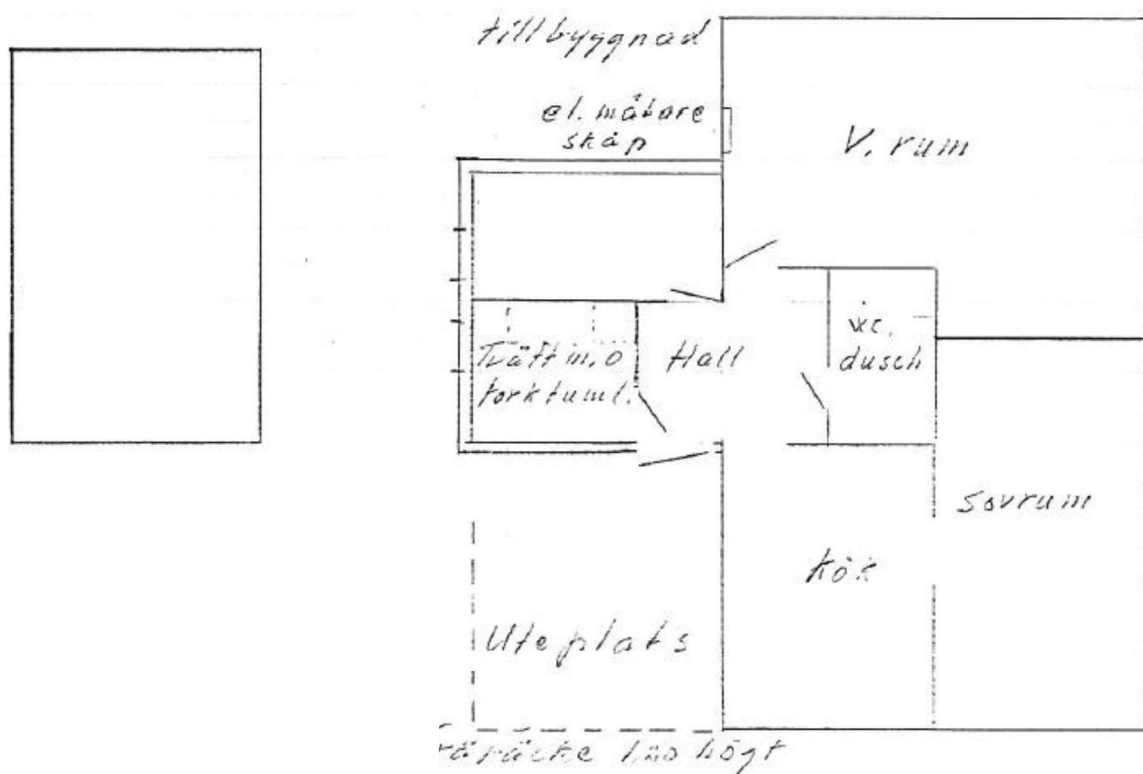
Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Krypgrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	2-glas
Yttertak	Eternit och plåt
Uppvärmningssystem	Direktverkande el samt luft-luftvärmepump (kylfunktion fungerar ej)
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Ja
Övrigt	Enligt taxeringsuppgifter är fastigheten ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Det ser dock ut att även finnas en brunn på objektet. Status på denna är oklar.



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 förvärvs- och värdetidpunkt.



Planritning som erhållits från kommunens arkiv. Avvikelser förekommer.

4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts.

Det finns väldigt få jämförbara köp med värderingsobjektet. Objektet som sålts i det absoluta närområdet består i huvudsak av objektet med betydligt större area.

Värderingsobjektet såldes i september 2020. Inga större investeringar ser ut att ha genomförts sedan dess. Köpeskillingen uppgick till 535 000 kr.

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 **300 000** och **600 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 4 300 – 8 600 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Hylte Drängsered 1:8
	Värdetidpunkt	Juli 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 300 000– 600 000 kronor

cirka 4 300 – 8 600 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Hylte Drängsered 1:8 vid värdetidpunkten till:

450 000 SEK Fyrahundrafemtiotusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:
	Marknadsvärde / m ² boarea 6 429 Marknadsvärde / taxeringsvärde 1,05

Halmstad 2025-07-04



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 DRÄNGSERED 1:8
Aktualitet fastighetsregistret:

1997-04-02 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a61-e2d1-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

13, Halland

Kommun:

15, HYLTE

Övriga noteringar:

Socken: Drängsered

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

N-DRÄNGSERED DRÄNGSERED 1:8

Omregistreringsdatum:

1986-04-02

Akt:

1315-86/1

N-DRÄNGSERED DRÄNGSEREDS PRÄSTGÅRD 1:8

1967-01-18

13-HAR-1621

URSPRUNG ⓘ

HYLTE DRÄNGSERED 1:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

130034830

Distrikt:

104051,Drängsered

ADRESS

Adress:

Klockarevägen 5

Postnr:

314 96

Postort:

Torup

Kommundel:

Drängsered

Populärnamn: Skogsbo

AREAL ⓘ

Totalareal:

1 405 kvm

Varav land:

1 405 kvm

Varav vatten:

0 kvm

0,14 ha

0,14 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6321261,22

376712,09

6324904,06

1327768,66

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

Avstyckning

1940-09-07

13-DRÄ-219

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-06-12

Senaste ändring för fastigheten:

2024-12-10

Inskrivningskontor

 Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DRÄNGSEREDS KYRKBY (Byggnadsplan)		13-DRÄ-354	2025-01-17	Hylte
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1975-10-24	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

Beslutsår	:	2024
Taxeringsid:		139734-9
Taxeringsvärde kr:		428 000
Tax.enhet avser:		
HYLTE DRÄNGSERED 1:8		

Taxerade ägare

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	892001692024	Skatteverkets id:	892011692024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	118 000	Tax.värde kr:	310 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	118 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	310 000
Riktvärdeområde:	1315001	Riktvärdeområde:	1315001
Areal i kvm:	1 405	Boyta i kvm:	70
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Tot. värdegr. yta i kvm:	70
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Summa standardpoäng:	31
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Vatten:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Kommunalt.	Nybyggnadsår:	1935
		Värdeår:	1947
		Om-/tillbyggnadsår:	1994
		Om-/tillbyggnadsyta kvm:	14
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenh:	892001692024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-06-13 15:13:04
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader