

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Hylte Våcknared 1:51



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1719-24-13

INNEHÅLL

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 Våcknared 1:51 som består av ett småhus belägen 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 eventuell 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	September 2024
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 2024-09-24 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 2024-09-24
- Fastighetsägarens information
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial

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 Rydöbruk. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 100 meters avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhus och golfbana. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i huvudsak i Halmstad eller 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 Våcknared 1:51

Kommun	Hylte
Adress	Ekgatan 8
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 471 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	414 000 SEK
Mark	144 000 SEK
Värdeår	1970

Övrigt

Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten året om, kommunalt avlopp. (Enligt taxerade uppgifter)
Servitut, samfällighet etc	-
Pantbrev	8 st om totalt 197 200 SEK

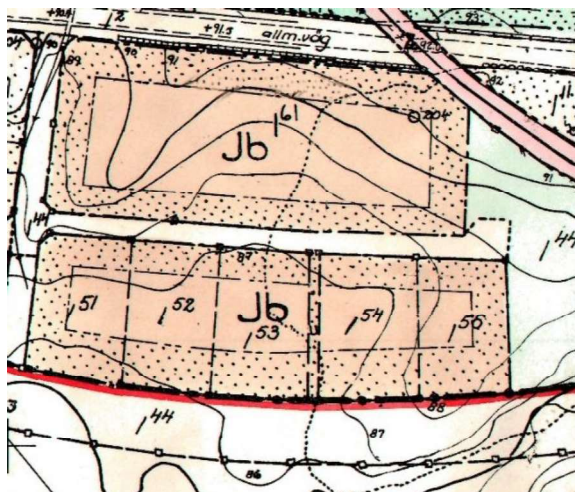
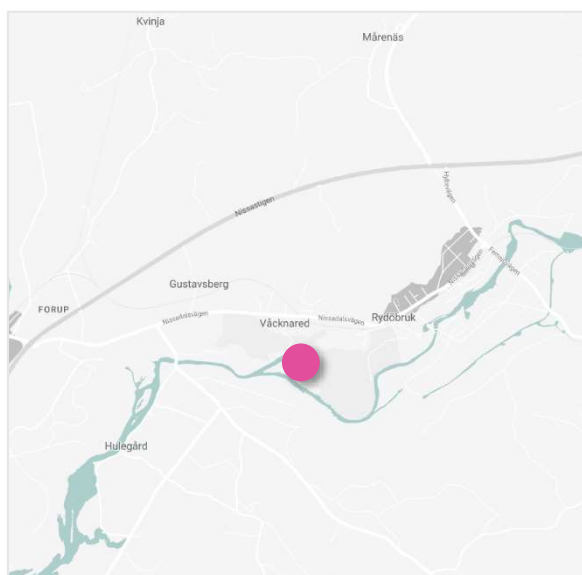
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 471 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgård.

Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. byggnadsplan), laga kraftvunnen 1961. Planbestämmelser anger småindustri och bostadsändamål.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en bostadsbyggnad i ett plan.

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som eftersatt. Enligt uppgift från lagfaren ägare läcker taket in. Detta menar lagfaren ägare ha gett skador på insidan av taket (innetak) för delar av rummen. Även fasaden behöver ses över.

Invändigt finns det tre sovrum, ett vardagsrum, ett badrum och kök.

Kök

Köket består av vita/beige luckor med brunt mönstrat kakel. Köket är utrustat med spis, fläkt samt kombinerad kyl/frys. Köket bedöms vara otidsenligt.

Badrum

Det finns ett badrum som har ytskikt i form av plast/plast. Här finns dusch, WC samt handfat.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har i huvudsak parkettgolv/laminat eller plastmatta och tapeter på väggarna.

Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns i form av tvättmaskin vid groventré.

Det finns även en mindre förrådsbyggnad. Även här behöver tak och fasad ses över.

Krypgrunden under objektet är devis utgrävd. Eventuell köpare bör kontrollera detta utrymme extra noga. Här bör kontrolleras för fukt och ev. skador detta kan medföra.

Info om bostaden

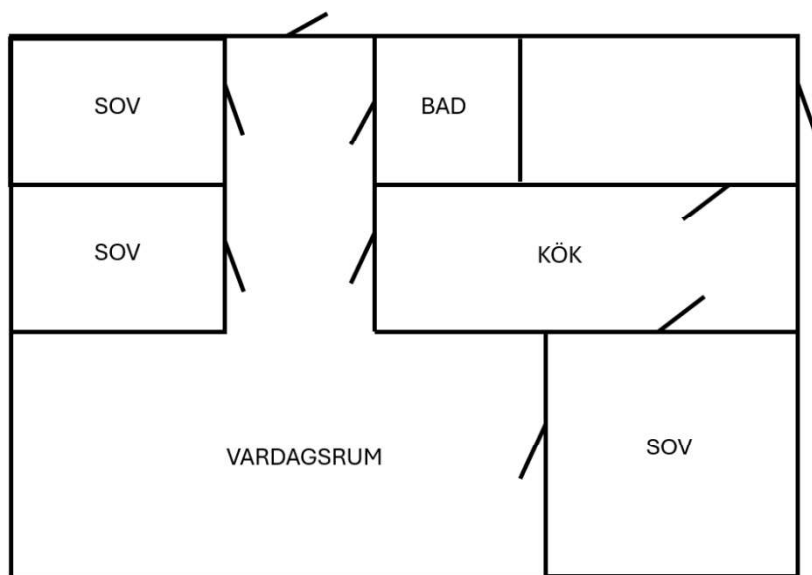
Byggår	1970
Byggnadstyp	Villa
Boyta	93 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	16 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	4 r.o.k.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Utgrävd krypgrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	2-glas resp. 3-glas
Yttertak	Eternittak, läcker enligt uppgift in.
Uppvärmningssystem	Direktverkande el
Ventilationssystem	Självdrag

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.



Översiktlig planritning.
Avvikelser förekommer.
Inget ansvar tas för denna.

4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts. Det finns få transaktioner som är direkt jämförbara med värderingsobjektet. Dels beror detta på att antalet transaktioner i närområdet är få, dels beror det på att det är stor skillnad i skick och standard på de objekt som säljs.

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 400 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 1 100 – 4 300 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Hylte Våcknared 1:51
	Värdetidpunkt	September 2024
	Syfte	eventuell försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 100 000– 400 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 100 – 4 300 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Hylte Våcknared 1:51 vid värdetidpunkten till:

250 000 SEK Tvåhundrafemtiotusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m ² boarea 2 668 Marknadsvärde / taxeringsvärde 0,45
--	--

Halmstad 2024-09-30

**Joel Jonsson**

Civilingenjör

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 MILJÖFRÅGOR

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 ANSVAR

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 VÄRDEUTLÅTANDETS AKTUALITET

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDANDE

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



HYLTE VÅCKNARED 1:51

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a61-fc97-90ec-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 1:51

1986-04-02

1315-86/1

URSPRUNG ⓘ

HYLTE VÅCKNARED 1:44

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

130041428

104035,Torup

ADRESS



Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Ekgatan 8

314 42

Rydöbruk

Rydöbruk

AREAL ⓘ



Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

1 471 kvm

1 471 kvm

0 kvm

0,15 ha

0,15 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6314321,38

385738,07

6317854,07

1336717,24

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1952-03-22

13-TOR-550

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2024-09-24

Senaste ändring för fastigheten:

2024-09-24

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

A86/9134, A86/22140, A86/23912, A87/1242, A87/18062, A88/685, A87/14135, A88/1739, I86/28028, I95/4598, I70/3064, I70/3065, I81/942, I81/11891, I70/5335, Ö97/1786, I95/6804, I95/6805, I95/6806, I95/6807, I95/6808, Ö97/3520, A01/26719, A03/29504

LAGFART



INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 8 st, Summa: 197 200

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 58 200	Belopp:	SEK 15 600	Belopp:	SEK 8 600
Akt:	70/3059 Beviljad	Akt:	70/3060 Beviljad	Akt:	70/3061 Beviljad
Inskrivningsdag:	1970-05-20	Inskrivningsdag:	1970-05-20	Inskrivningsdag:	1970-05-20
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 7 800	Belopp:	SEK 12 000	Belopp:	SEK 15 000
Akt:	70/3062 Beviljad	Akt:	73/5039 Beviljad	Akt:	81/941 Beviljad
Inskrivningsdag:	1970-05-20	Inskrivningsdag:	1973-05-16	Inskrivningsdag:	1981-01-21
		Innehav:	73/5040 Beviljad		
			JOHAN ARVID JOHANSSON		
			KRÅKARP		
			432 00 VARBERG		
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8		
Belopp:	SEK 50 000	Belopp:	SEK 30 000		
Akt:	81/11890 Beviljad	Akt:	97/12324 Beviljad		
Inskrivningsdag:	1981-07-29	Inskrivningsdag:	1997-06-04		

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2024-09-23	Utmätning 2024-09-18, 636 445 SEK jämte ränta och kostnader 12244858762	D-2024-00309429:1	Beviljad
Anteckning	2024-09-23	Utmätning 2024-09-18, 636 445 SEK jämte ränta och kostnader 12244858192	D-2024-00309428:1	Beviljad
Anteckning	2024-09-23	Utmätning 2024-09-18, 636 445 SEK jämte ränta och kostnader 12244858457	D-2024-00309430:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



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

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220			
Taxeringsår:	2024	Taxeringsid:	130178-9
Taxeringsvärde i tkr:	558		
Tax.enhet avser:			
HYLTE VÄCKNARED 1:51	Hel registerfastighet		
Taxerade ägare			



Värderingsenheter			
Småhusbyggnad		Småhusmark	
Skatteverkets id:	67375169	Skatteverkets id:	67374169
Tax.värde i tkr:	414	Tax.värde i tkr:	144
Riktvärdeområde:	1315008	Riktvärdeområde:	1315008
Boyta i kvm:	93	Areal i kvm:	1 471
Biyta i kvm:	16	Typ av bebyggelse:	Friliggande
Tot. värdegr. yta i kvm:	96	Fastighetsrättsliga förh.:	Självständig/brukningscentrum
Summa standardpoäng:	25	Belägenhet:	Ej strand- eller strandnära tomt. bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen
Typ av bebyggelse:	Friliggande	VA:	Kommunalt vatten året om, Kommunalt avlopp
Fastighetsrättsliga förh.:	Självständig/brukningscentrum		
Nybyggnadsår:	1970		
Värdeår:	1970		
Under byggnad:	Nej		
Placerad på värdeenhets:	67374169 (Skatteverkets id)		

Rapporten hämtades 2024-09-25 10:10:21
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader