

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Halmstad Breared 2:58**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1938-25-13

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 Halmstad Breared 2:58 som består av ett småhus med tillhörande trädgård, belägen i Simlångsdalen.
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	November 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda villkor för värderingsutlåtandet.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-11-20 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	<p>Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Inspektion av värderingsobjektet 2025-11-20• Fastighetsägarens information• Utdrag från fastighetsregistret• Ortsprismaterial• Ritningar <p>I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.</p>
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 Simlångsdalen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 250 meters avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhus. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns till viss del i Simlångsdalen, annars i 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).

Halmstad Breared 2:58

Kommun	Halmstad
Adress	Nylannavägen 8
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	702 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
Byggnad	1 790 000 SEK
Mark	310 000 SEK
Värdeår	1978

Övrigt

Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten året om, kommunalt avlopp (Enligt taxerade uppgifter)
Servitut, samfällighet etc	-
Pantbrev	5 st om totalt 450 200 SEK

Tomt

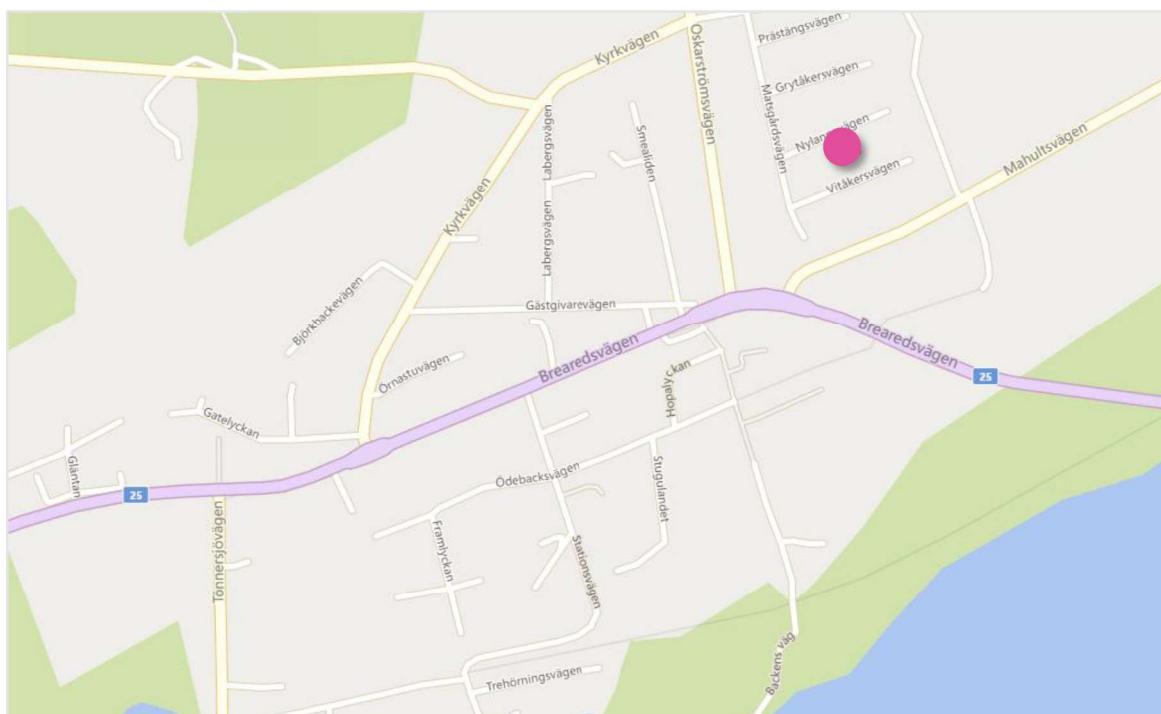
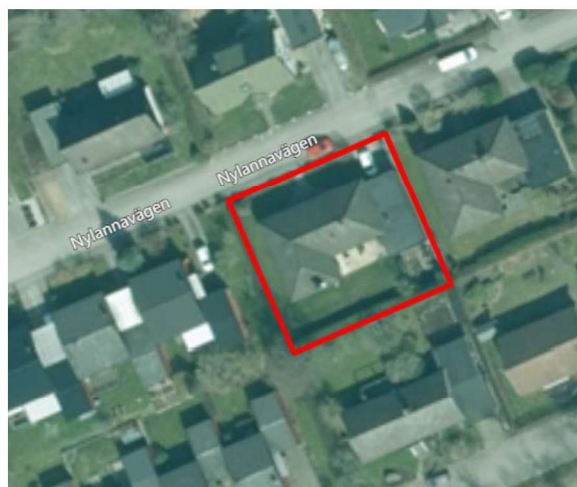
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 702 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av gräsmatta och stenplattor.

Trädgården upplevs välvårdad med välklippt gräsmatta, buskar och häckar.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. stadsplan), lagakraftvunnen i november 1974. Planbestämmelser anger bostäder, fristående hus med en högsta byggnadshöjd av en våning.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en byggnad i ett våningsplan. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt.

Planlösningen har ändrats så att vissa väggar tagits ner och andra satts igen. Detta medförde att det vid inspektionstillfället fanns 2 sovrum och ett större vardagsrum. Ett av sovrummen har en walk-in closet som tidigare troligtvis varit ett sovrum. I källaren finns gillestuga, hobbyrum, kontorsrum, dusch med bastu, toalett samt rum för förvaring.

Invändigt är entrén/hallen i anslutning till vardagsrummet, som öppnats upp mot kök och matrum. Ytskikten är klinkergolv i kök samt laminatgolv i vardagsrummet. Väggarna har tapeter eller är målade, och ger överlag modernt intryck. Enstaka lister/ytskikt saknas på vissa ställen dock.

Kök

Köket består av vita luckor med bänkskiva i trä. I köket finns kyl från ElektroHelios, frys från Electrolux, ugn och diskmaskin från Bosch. Köket är även utrustat med spishäll och köksfläkt. Kakel är i beige färg. Köket är fullt funktionellt.

Badrum

Det finns en mindre toalett vid entrén. Ytskikten är plastgolv med tapeter på väggarna. I hallen finns ett badrum med WC och badkar. Ytskikten i badrummet är plastmatta med kakel på väggarna i brun färg. Badrummet bedöms vara omodernt och i behov av renovering/modernisering. Dusch finns i källare där även bastu finns.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har laminatgolv och tapeter på väggarna.

Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns i källaren. Tvättmaskin och torktumlare finns.

Garage

Det finns även ett garage som nås invändigt från källare såväl som utvändigt.

Info om bostaden

Byggår	1978
Byggnadstyp	Villa
Boyta	130 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	128 m ² (taxerade uppgifter)
<i>Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.</i>	
Antal rum	4 r.o.k.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Tegel
Fönster	I huvudsak 3-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Takvärme(el), kompletterad med luft-luftvärmepump.
Ventilationssystem	Självdrag



3 VÄRDERINGSMETODIK

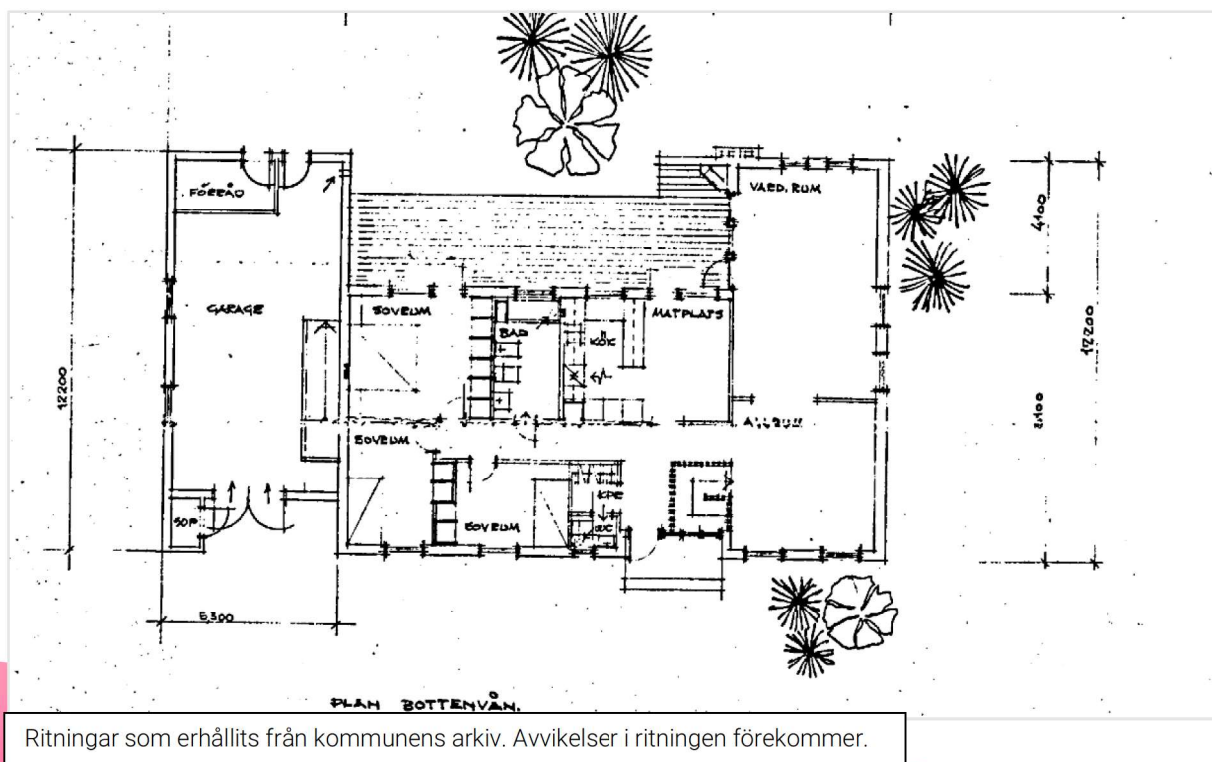
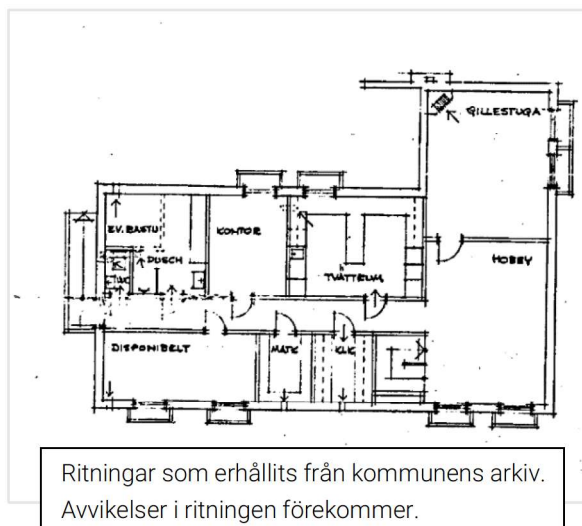
MARKNADSVÄRDE Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.

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 förvävs- och värdetidpunkt.



4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts.

Fr.o.m.	2022-01-01
Typkod	220
Kommuner:	Närområdet i Simlångsdalen
Bortgallrade köp	Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap

Nedan följer ett urval av de transaktioner som bedöms vara mest jämförbara med värderingsobjektet.

Datum	Adress	Boarea	Biarea	Byggår	Pris	K/T-tal	Pris/kvm (SEK/m ²)
2024-01-20	Kyrkvägen 24	115	145	1968	2 250 000	1.35	19 565
2024-01-13	Matsgårdsvägen 12	112	--	1978	2 260 000	1.51	20 178
2023-11-13	Prästängsvägen 8	170	8	1976	2 750 000	1.56	16 176
2023-06-22	Oskarströmsvägen 10	136	112	1965	2 500 000	1.39	18 382

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 2 000 000 och 2 400 000 kronor, vilket motsvarar mellan 15 400 – 18 500 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Halmstad Breared 2:58
	Värdetidpunkt	November 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 2 000 000– 2 400 000 kronor
cirka 15 400 – 18 500 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Halmstad Breared 2:58 vid värdetidpunkten till:

<h1>2 200 000 SEK</h1> <p>Två miljoner tvåhundrausen svenska kronor</p>	<p>Vilket ger nedan nyckeltal:</p> <p>Marknadsvärde / m² boarea 16 923 Marknadsvärde / taxeringsvärde 1,26</p>
--	--

Halmstad 2025-11-21



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 

HALMSTAD BREARED 2:58

Aktualitet fastighetsregistret:

2020-02-05 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a61-62ed-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

13, Halland

Kommun:

80, HALMSIAD

Övriga noteringar:

Socken: Breared

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I HALMSTADS KOMMUN, BOX 153, 301 05 HALMSTAD Kontor: NK62 Tel: 035-137360

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

N-BREARED BREARED 2:58

Omregistreringsdatum:

1986-04-02

Akt:

1380-86/1

URSPRUNG

HALMSTAD BREARED 2:29

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

130002089

Distrikt:

104027,Breared

ADRESS 

Adress:

Nylannavägen 8

Postnr:

313 96

Postort:

Simlångsdalen

Kommundel:

Simlångsdalen

AREAL 

Totalareal:

702 kvm

Varav land:

702 kvm

Varav vatten:

0 kvm

0,07 ha

0,07 ha

0 ha

LÄGE, KARTA 

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6288081,16

E:

385768,9

X:(RT90)

6291600,26

Y:

1336438,64

ÅTGÄRDER 

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1976-04-09

Akt:

13-BRE-780

ANDEL I SAMFÄLLIGHET 

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING 

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT 

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-11-06

Senaste ändring för fastigheten:

2025-08-22

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I80/5000, I89/9513, I77/13658, I89/10861, I77/13657, Ö02/5779, I92/3334, Ö02/5779, I89/9512, Ö02/5779, L77/3815

LAGFART 

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

INTECKNINGAR 

Antal inteckningar: 5 st, Summa: 450 200

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 207 200	Belopp:	SEK 74 000	Belopp:	SEK 30 000
Akt:	77/13655 Beviljad	Akt:	77/13656 Beviljad	Akt:	80/4999 Beviljad
Inskrivningsdag:	1977-09-21	Inskrivningsdag:	1977-09-21	Inskrivningsdag:	1980-03-19
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5		
Belopp:	SEK 116 000	Belopp:	SEK 23 000		
Akt:	89/9511 Beviljad	Akt:	D-2020-00297482:1 Beviljad		
Inskrivningsdag:	1989-04-21	Inskrivningsdag:	2020-07-20		

ANTECKNINGAR 

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-08-21	Utmätning 2025-08-15, 506 103 SEK (Beslutsnummer 12254413789)	D-2025-00295056:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE 

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

AVTALS RÄTTIGHETER 

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR 

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
SIMLÅNGSDALENS SAMHÄLLE(MATSGÅRD MM) (Stadsplan)	1380K-P525	2004-01-15	Halmstad
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1974-11-11
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

MER INFORMATION 

Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING 

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår : 2024
 Taxeringsid: 123489-9
 Taxeringsvärde kr: 2 100 000
 Tax.enhet avser:
 HALMSTAD BREARED 2:58

Taxerade ägare

[Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	513781692024	Skatteverkets id:	513791692024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	310 000	Tax.värde kr:	1 790 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	310 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 790 000
Riktvärdeområde:	1380052	Riktvärdeområde:	1380052
Areal i kvm:	702	Boyta i kvm:	130
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Boyta i kvm:	128
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	150
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	34
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1978
		Värdeår:	1978
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	513781692024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-11-07 11:01:22
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader