

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Laholm Kungsbygget 9:1**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-7-26-13

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 Laholm Kungsbygget 9:1 som består av en fastighet med en mindre stuga i Laholms 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 2026-03-26 av Joel Jonsson. 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: <ul style="list-style-type: none"> • Inspektion av värderingsobjektet 2026-03-26 • Utdrag från fastighetsregistret • Ortsprismaterial <p>I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar 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 Fladalt i Laholms kommun. 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 centrala Laholm eller Båstad.

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).

Laholm Kungsbygget 9:1

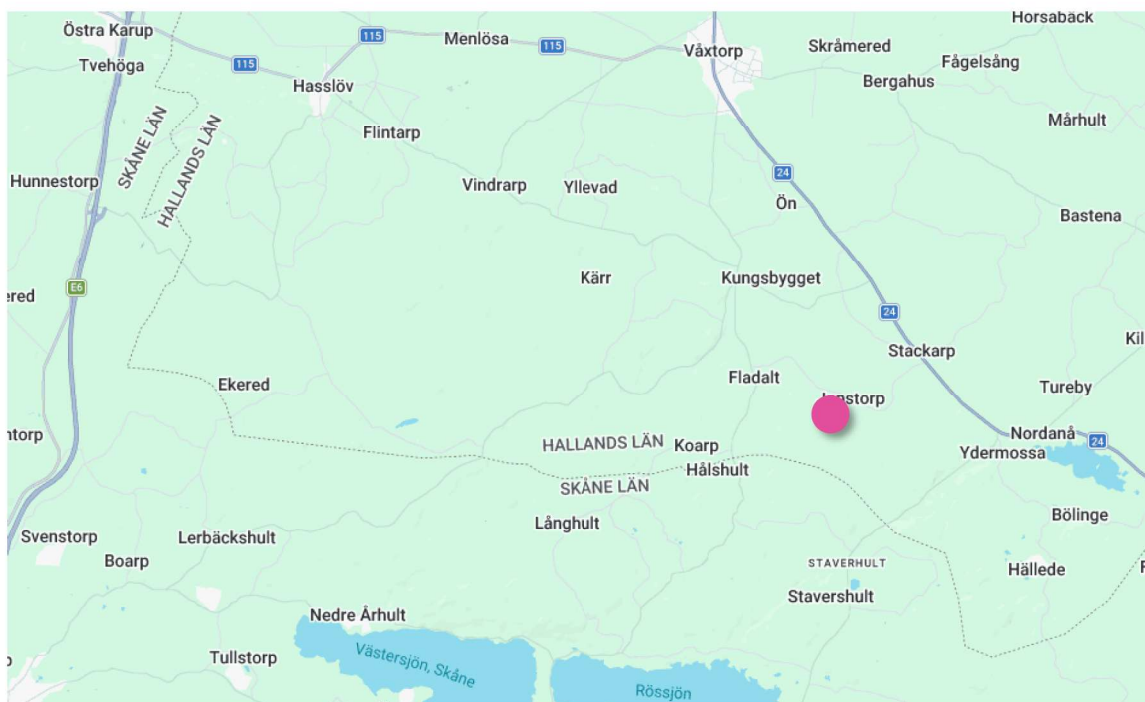
Kommun	Laholm
Adress	Fladalt 231
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	10 188 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr, typkod 213
Byggnad	-
Mark	210 000 SEK
Värdeår	-
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Enskilt vatten, avlopp saknas(Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas)
Servitut, samfällighet etc	-
Pantbrev	2 st om totalt 20 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 10 188 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av skog.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas inte av någon detaljplan.



Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en mindre stuga. Uppmätning av stugan saknas men storleken är sannolikt mellan 15-25 kvm. Uppmätning rekommenderas av potentiell köpare.

Byggnaden är mycket enkel och saknar avlopp och vatten. Det saknas därmed kök, wc etc.

Byggnaden har en öppen spis, sannolikt går denna inte att bruka i nuvarande skick.

En del är inrett som bastu. Här finns ett aggregat men det är oklart om det fungerar.

Objektet har el indraget, men det har varit frånkopplat senaste åren.

Info om bostaden

Byggår	<i>Uppgift saknas</i>
Byggnadstyp	<i>Stuga</i>
Boyta	<i>Uppgift saknas</i>
Biyta	<i>Uppgift saknas</i>
<i>Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.</i>	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	<i>Plintar</i>
Stomme	<i>Trä</i>
Bjälklag	<i>Trä</i>
Fasadmaterial	<i>Trä</i>
Fönster	<i>Sannolikt 2-glas</i>
Yttertak	<i>Papp</i>
Uppvärmningssystem	<i>Direktverkande el alt öppen spis. Har varit uppvärmt länge.</i>



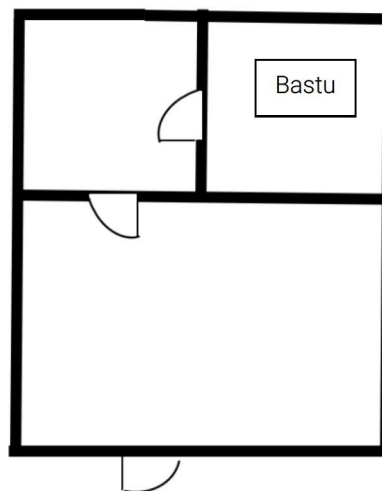
3 VÄRDERINGSMETODIK

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 förvävs- och värdetidpunkt.



Planritning. 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 som har sålts i närtid. Ortsprismetoden har i huvudsak utgått ifrån statistik och erfarenhet för liknande objekt.

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 200 000 och 400 000 kronor.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Laholm Kungsbygget 9:1
	Värdetidpunkt	Mars 2026
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 200 000– 400 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Laholm Kungsbygget 9:1 vid värdetidpunkten till:

<h1>300 000 SEK</h1> <p>Trehundratusen svenska kronor</p>	<p>Vilket ger nedan nyckeltal:</p> <table><tr><td>Marknadsvärde / m² taxerad boarea</td><td>Ej tillämplig</td></tr><tr><td>Marknadsvärde / taxeringsvärde</td><td>1,43</td></tr><tr><td>Marknadsvärde / m² tomtareal</td><td>29</td></tr></table>	Marknadsvärde / m ² taxerad boarea	Ej tillämplig	Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,43	Marknadsvärde / m ² tomtareal	29
Marknadsvärde / m ² taxerad boarea	Ej tillämplig						
Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,43						
Marknadsvärde / m ² tomtareal	29						

Halmstad 2026-03-30



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 

LAHOLM KUNGSBYGGET 9:1

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a62-1f18-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

13, Halland

Kommun:

81, LAHOLM

Övriga noteringar:

Socken: Våxtorp

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

N-VÅXTORP FLADALT 1:50

Omregistreringsdatum:

1986-04-02

Akt:

1381-86/1

URSPRUNG 

LAHOLM FLADALT 1:49

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT 

Fastighetsnyckel (fnr):

130050261

Distrikt:

104004,Våxtorp

ADRESS 

Adress:

Fladalt 231

Postnr:

312 98

Postort:

Våxtorp

Kommundel:

Våxtorp

AREAL 

Totalareal:

10 188 kvm

1,02 ha

Varav land:

10 188 kvm

1,02 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA 

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6247871,86

E:

385717,61

X:(RT90)

6251371,23

Y:

1335914,77

ÅTGÄRDER 

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1968-02-16

Akt:

13-VÅX-1024

ANDEL I SAMFÄLLIGHET 

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING 

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT 

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-03-10

Senaste ändring för fastigheten:

2026-01-05

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

LAGFART



INTECKNINGAR ⓘ



Antal in-teckningar: 2 st, Summa: 20 000

Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 1	Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 2
Belopp:	SEK 10 000	Belopp:	SEK 10 000
Akt:	68/1993 Beviljad	Akt:	68/1994 Beviljad
Inskrivningsdag:	1968-03-27	Inskrivningsdag:	1968-03-27
Innehav:	69/5498 Beviljad		
HISHULTS SPARBANK			
BOX 55			
310 21 HISHULT			

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2026-01-02	Utmätning 2025-12-29, 19 704 kronor, beslutsnummer 12256108916	D-2026-00001614:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr, typkod 213

Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	121284-9
Taxeringsvärde kr:	210 000
Tax.enhet avser:	
LAHOLM KUNGSBYGGET 9:1	

Taxerade ägare

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

Värderingsenheter

Småhusmark	
Skatteverkets id:	463341692024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	210 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	210 000
Riktvärdeområde:	1381900
Areal i kvm:	10 188
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.
Vatten:	Enskilt.
Avlopp:	Saknas.

*Rapporten hämtades 2026-03-11 14:14:43
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*