

**Beskrivning och Värdering  
avseende fastigheten  
Laholm Knäred 5:24**

---



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1765-25-13

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

## 1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Laholm Knäred 5:24 som består av ett småhus beläget i Knäred.
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	December 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda villkor för värderingsutlåtandet.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-12-02 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: <ul style="list-style-type: none"><li>• Inspektion av värderingsobjektet 2025-12-02</li><li>• Fastighetsägarens information</li><li>• Utdrag från fastighetsregistret</li><li>• Ortsprismaterial</li></ul> <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 Knäred. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 200 meters avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhus. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns till viss del i närområdet, annars Halmstad eller Laholm.

### Energideklaration

Byggnad på fastigheten har giltig energideklaration. Denna bifogas.

### Laholm Knäred 5:24

<b>Kommun</b>	Laholm
<b>Adress</b>	Prästgårdsvägen 18
<b>Upplåtelseform</b>	Äganderätt
<b>Lagfaren ägare</b>	-
<b>Tomtareal</b>	1 458 kvadratmeter

### Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	<b>Småhusenhet, bebyggd, typkod 220</b>
<i>Byggnad</i>	325 000 SEK
<i>Mark</i>	206 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1929

### Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt (Enligt taxerade uppgifter)
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	-
<i>Pantbrev</i>	10 st om totalt 438 600 SEK

## Tomt

---

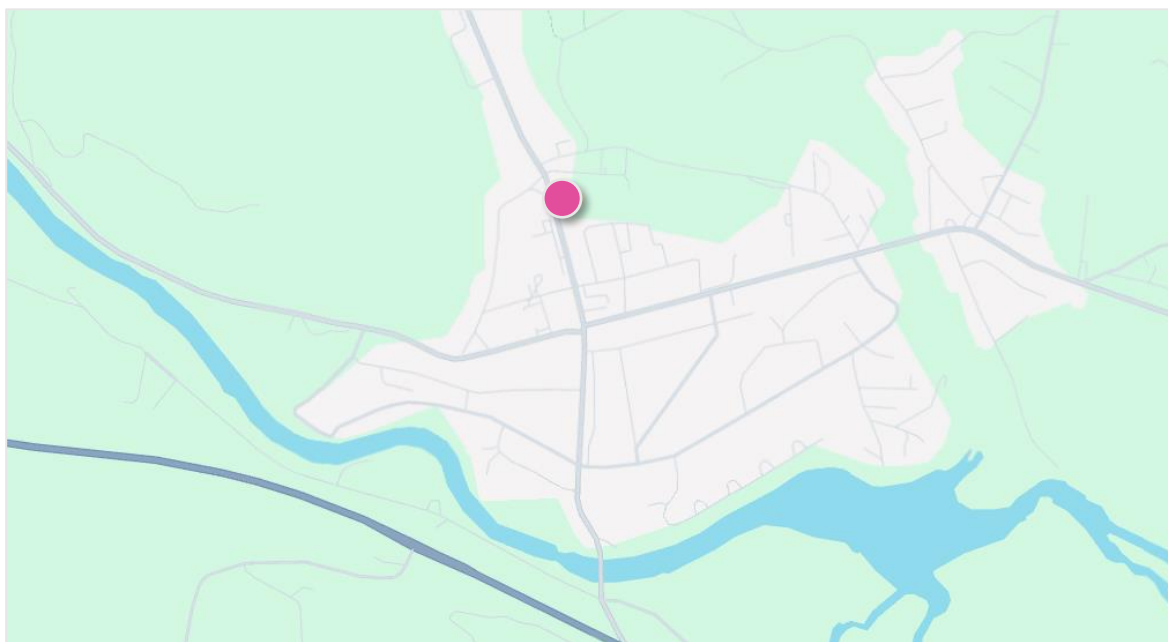
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 458 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgård.

## Planförutsättningar

---

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. byggnadsplan), lagakraftvunnen 1968. Planbestämmelser anger bostadsändamål, fristående hus med en högsta byggnadshöjd av en våning.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



## Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en bostadsbyggnad i 1,5 plan. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som eftersatt. Fönster, fasad och tak är i behov av översyn.

### Kök

Köket består av grå luckor och kakel av äldre karaktär. Här finns spis, diskmaskin, kyl, frys och kamin.

### Badrum

Det finns ett badrum på plan 1 som har ytskikt i plast/plast. Här finns badkar, WC och dusch. På plan 2 finns ett mindre badrum med WC och dusch.

### Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har i huvudsak parkett alt. laminatgolv och målade väggar på plan 1. I vardagsrummet (två sammanhängande rum) finns två kakelugnar.

På plan två utgörs ytskikten i huvudsak av plastmattor.

### Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns i form av tvättmaskin i källare

På värderingsobjektet finns även två mindre komplementbyggnader/förråd. Även dessa är i sämre skick.



## Info om bostaden

Byggår	1919
Byggnadstyp	Villa
Boyta	90 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)
Biyta	50 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)
<i>Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.</i>	
Antal rum	6 r.o.k

## Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt
Uppvärmningssystem	Direktverkande el
Ventilationssystem	Självdrag



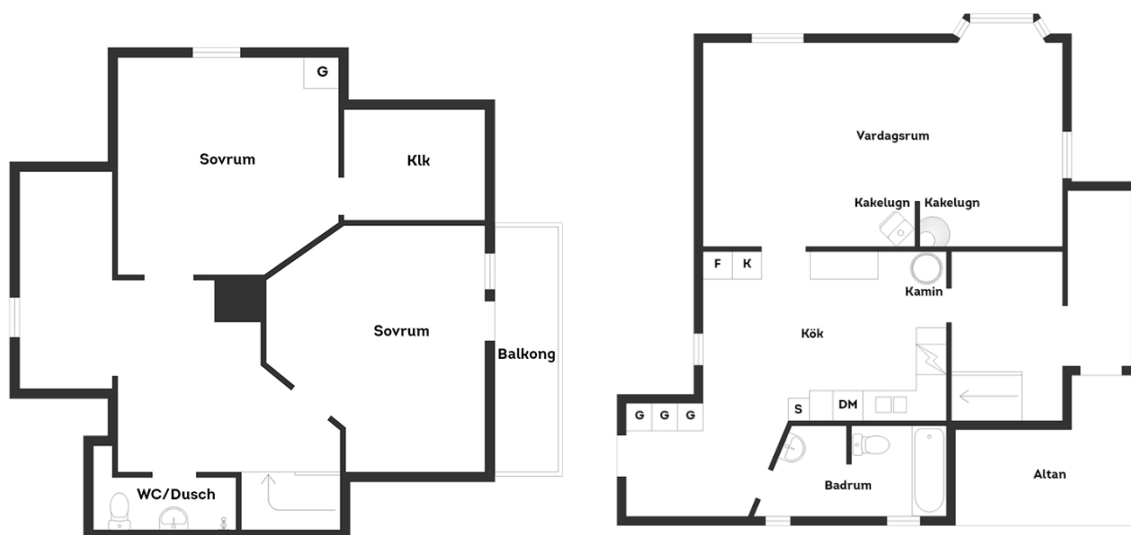
### 3 VÄRDERINGSMETODIK

**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 förvävs- och värdetidpunkt.



Planritning. Avvikelser förekommer.

## 4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Det finns väldigt få objekt som är direkt jämförbara med värderingsobjektet. Flertalet av köpen som genomförts bedöms vara i bättre skick än värderingsobjektet.

### **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 **250 000** och **550 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 2 800 – 6 100 kronor per kvadratmeter boarea.

## 5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Laholm Knäred 5:24
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN  
 Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 250 000– 550 000 kronor  
 cirka 2 800 – 6 100 kr/m<sup>2</sup> boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Laholm Knäred 5:24 vid värdetidpunkten till:

<h1>400 000 SEK</h1> <p><b>Fyrahundratusen svenska kronor</b></p>	<p><b>Vilket ger nedan nyckeltal:</b></p> <p>Marknadsvärde / m<sup>2</sup> boarea 4 400</p> <p>Marknadsvärde / taxeringsvärde 0,75</p>
---	--

Halmstad 2025-12-16

**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 KNÄRED 5:24

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a62-1d23-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

13, Halland

Kommun:

81, LAHOLM

Övriga noteringar:

Socken: Knäred

Lantmäterikontor

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

## TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

N-KNÄRED KNÄRED 5:24

Omregistreringsdatum:

1986-04-02

Akt:

1381-86/1

URSPRUNG 

LAHOLM KNÄRED 5:2

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT 

Fastighetsnyckel (fnr):

130049760

Distrikt:

104009,Knäred

ADRESS 

Adress:

Prästgårdsvägen 18

Postnr:

312 51

Postort:

Knäred

Kommundel:

Knäred

AREAL 

Totalareal:

1 458 kvm

0,15 ha

Varav land:

1 458 kvm

0,15 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA 

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6265527,34

E:

396396,12

X:(RT90)

6268910,18

Y:

1346805,87

ÅTGÄRDER 

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1949-12-03

Akt:

13-KNÄ-586

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:

2025-10-23

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363





PLANER OCH MARKREGLERINGAR 

## Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
PRÄSTGÅRDEN 1:9 MFL (Byggnadsplan)	13-KNÄ-1330	2023-09-22	Laholm
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1981-01-14
Anmärkning Markreglering:	ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 1381- P11/17).		

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KNÄREDS SAMHÄLLE (Ändring av detaljplan)	1381-P11/17	2024-01-17	Laholm
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2011-10-11
Laga kraft:	2011-11-04	Genomförande:	2011-11-05 - 2016-11-04
Anmärkning Markreglering:	URSPRUNGLIGA PLANER SE(AKT 13- KNÄ-634,13- KNÄ-666,13-KN Ä-1089,13- KNÄ-1095,13- KNÄ-1134,13- KNÄ-1156,13- KNÄ-1258,13- KNÄ-1238,13- KNÄ-1330,13- KNÄ-1318,13- KNÄ-1335,13- KNÄ-1344,1381- P85/3)		

## MER INFORMATION

Det finns 4 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.  
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING 

## Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår <input type="checkbox"/>	2024
Taxeringsid:	149987-9
Taxeringsvärde kr:	531 000
Tax.enhet avser:	
LAHOLM KNÄRED 5:24	

## Taxerade ägare

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

## Värderingsenheter

<b>Småhusmark</b>		<b>Småhusbyggnad</b>	
<b>Skatteverkets id:</b>	1137411692024	<b>Skatteverkets id:</b>	1137421692024
<b>Värderingsenhetsnummer:</b>	1	<b>Värderingsenhetsnummer:</b>	1
<b>Tax.värde kr:</b>	206 000	<b>Tax.värde kr:</b>	325 000
<b>Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):</b>	206 000	<b>Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):</b>	325 000
<b>Riktvärdeområde:</b>	1381018	<b>Riktvärdeområde:</b>	1381018
<b>Areal i kvm:</b>	1 458	<b>Boyta i kvm:</b>	90
<b>Typ av bebyggelse:</b>	Friliggande småhus.	<b>Biyta i kvm:</b>	50
<b>Fastighetsrättsliga förh.:</b>	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	<b>Tot. värdegr. yta i kvm:</b>	100
<b>Belägenhet:</b>	Inte strand eller strandnära.	<b>Summa standardpoäng:</b>	23
<b>Vatten:</b>	Kommunalt.	<b>Typ av bebyggelse:</b>	Friliggande småhus.
<b>Avlopp:</b>	Kommunalt.	<b>Fastighetsrättsliga förh.:</b>	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		<b>Nybyggnadsår:</b>	1919
		<b>Värdeår:</b>	1929
		<b>Under byggnad:</b>	Nej
		<b>Placerad på värdeenheter:</b>	1137411692024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-11-07 11:02:06  
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader