

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Laholm Bölarp 3:25**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-269-26-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Uppdragsbeskrivning	2
2 Allmän beskrivning	4
Läge.....	4
Energideklaration.....	4
Tomt.....	5
Planförutsättningar	5
Byggnadsbeskrivning.....	6
3 Värderingsmetodik	7
4 Ortsprismetod	9
5 Slutgiltig värdebedömning	10

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Laholm Bölarp 3:25.
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	Maj 2026
ALLMÄN INFORMATION	Croisette genomför denna värdering på uppdrag av Kronofogden. Uppdragsvillkor är upprättade mellan Kronofogden och Croisette. 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. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de undersökningar som krävs. 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.

INSPEKTION

Inspektion utfördes 2026-05-08 av Joel Jonsson. Ombud för 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 2026-05-08
- 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.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget vid Bölarp utanför Veinge. Det finns inga allmänna kommunikationsmöjligheter i objektets närområde

Närområdet består i huvudsak av skog/åkermark samt bostäder. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i centrala Laholm/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).

Laholm Bölarp 3:25

Kommun	Laholm
Adress	Bölarp 182
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 766 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
Byggnad	481 000 SEK
Mark	175 000 SEK
Värdeår	1943

Övrigt

Vatten och avlopp:	I taxerade uppgifter står det att vatten och avlopp saknas. Enligt tidigare lagfaren ägare är brunn ej godkänd men avloppsanordning ny sedan några år och godkänd. Eventuell köpare rekommenderas undersöka detta.
--------------------	--

Servitut, samfällighet etc	-
Pantbrev	6 st om totalt 717 500 SEK

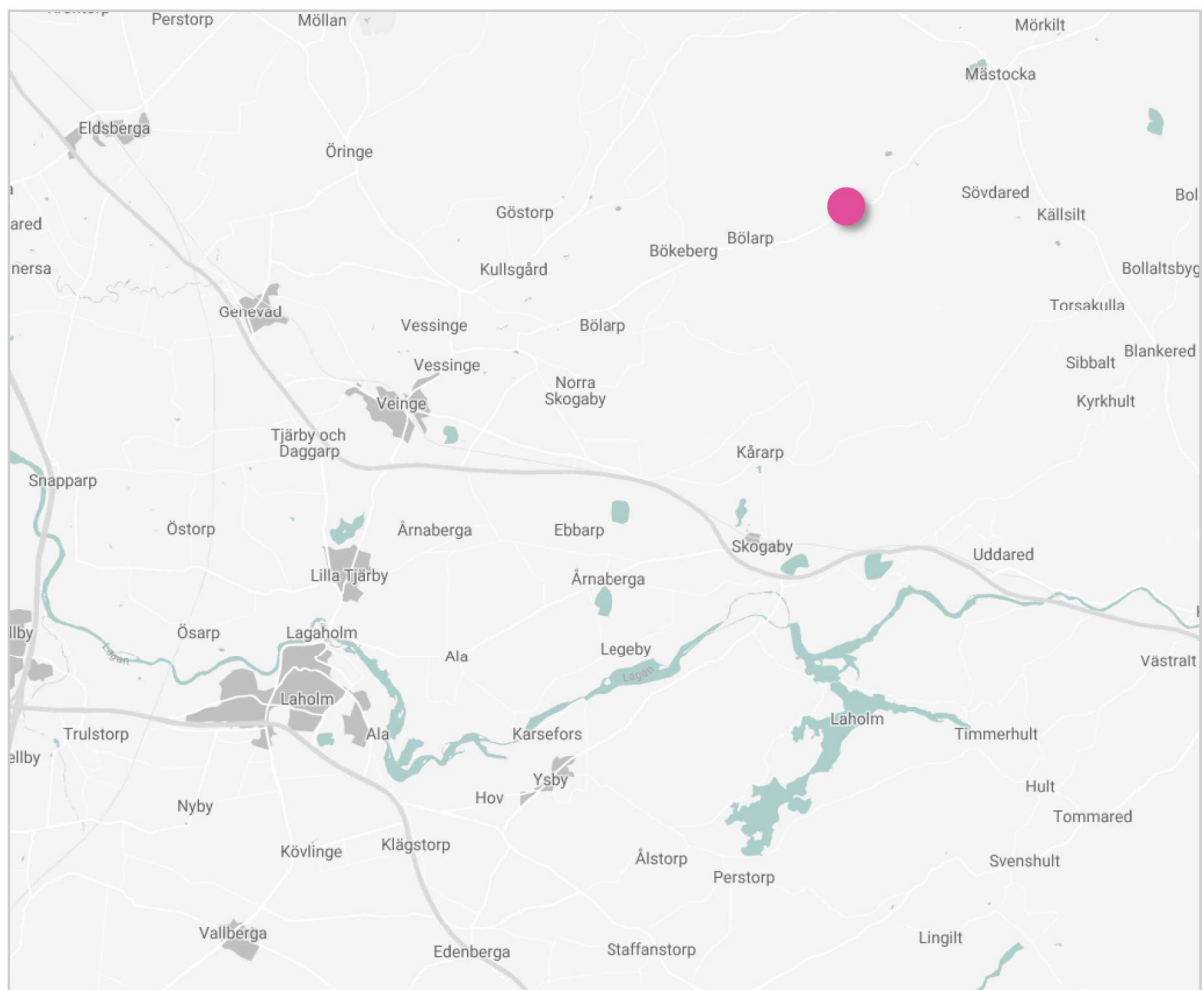
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 766 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grus och gräsmatta. Tomten är till viss del ovårdad.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas inte av någon detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en bostadsbyggnad i 1,5-plan. Utvändigt bedöms objektet ha ett något eftersatt skick.

Från entrén finns en hall med klinkergolv. Från hallen finns badrum rakt fram, trappa till plan 2 till höger och vardagsrum till vänster. Från vardagsrummet når man vidare till ett sovrum och även köket. Överlag är objektet i behov av renovering.

På plan 2 finns tre sovrum. På plan två saknas delar av undertaket, vilket behöver åtgärdas.

Kök

Köket består av vita luckor och vitt kakel med bänkskiva i träfanér. Det finns ugn, spishäll, kyl och fläkt. Status på vitvaror är oklart.

I anslutning till köket finns ett mindre utrymme med en tvättmaskin. Enligt uppgift från tidigare lagfaren ägare fungerar denna "ibland".

Badrum

Det finns ett badrum som har ytskikt i plast/plast. Det finns dusch, WC och handfat. Badrummet bedöms vara i behov av renovering.

Övriga rum

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

Källare nås endast utvändigt.

Det finns även en mindre förrådsbyggnad på objektet. Denna bedöms vara i eftersatt skick.

Info om bostaden

Byggår	1943
Byggnadstyp	Villa
Boyta	70 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	55 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	5 r.o.k.

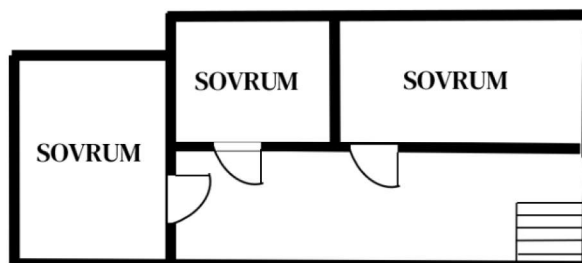
Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	2-glas, vissa 3-glas. Enstaka fönster krossade.
Yttertak	Plåt
Uppvärmningssystem	Direktverkande el, en luft-luft finns som kompletterar (status om denna fungerar är oklart). En luft-luft för källare finns men används sannolikt inte. Status om den fungerar är oklart. Huset var stått utan värme senaste tiden.
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Nej
Övrigt	I taxerade uppgifter står det att vatten och avlopp saknas. Enligt tidigare lagfaren ägare är brunn ej godkänd men avloppsanordning ny sedan några år och godkänd. Eventuell köpare rekommenderas undersöka detta.

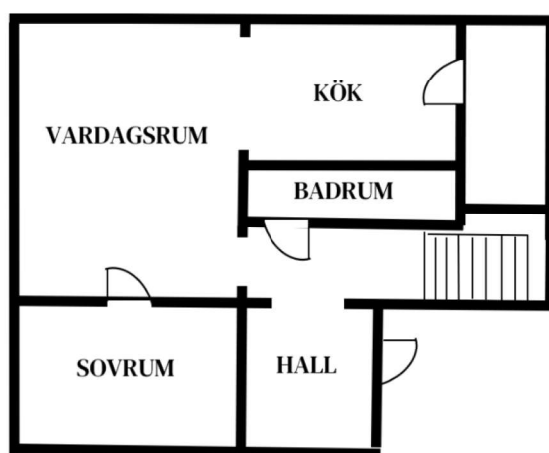
3 VÄRDERINGSMETODIK

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 förvärs- och värdetidpunkt.





Plan 2



Plan 1

Översiktlig planritning. Denna är ej skalenlig. Avvikelser förekommer. Objektet bör ses på plats.

4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts.

Det finns få köp som bedöms vara direkt jämförbara med värderingsobjektet. Värderingsobjektet är i behov av renovering. 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 **350 000 och 650 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 5 000 – 9 300 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Laholm Bölarp 3:25
	Värdetidpunkt	Maj 2026
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 350 000– 650 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 5 000 – 9 300 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Laholm Bölarp 3:25 vid värdetidpunkten till:

500 000 SEK Femhundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:
	Marknadsvärde / m² boarea 7 143 Marknadsvärde / taxeringsvärde 0,76

Halmstad 2026-05-09



Joel Jonsson

Civilingenjör

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor

- Fastighetsutdrag

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST
FASTIGHET ⓘ

LAHOLM BÖLARP 3:25
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet:

909a6a62-0a3d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

13, Halland

81, LAHOLM

Övriga noteringar:

Socken: Veinge

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:
Omregistreringsdatum:
Akt:

N-VEINGE BÖLARP 3:25

1986-04-02

1381-86/1

URSPRUNG ⓘ

LAHOLM BÖLARP 3:17

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):
Distrikt:

130044922

104012,Veinge-Tjärby

ADRESS

Adress:
Postnr:
Postort:
Kommundel:

Bölarp 182

312 92

Laholm

Veinge

AREAL ⓘ

Totalareal:
Varav land:
Varav vatten:

1 766 kvm

1 766 kvm

0 kvm

0,18 ha

0,18 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:
N:(SWEREF99)
E:
X:(RT90)
Y:

1.

6272106,52

387772,22

6275594

1338255

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

Avstyckning

1942-08-08

13-VEI-453

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-04-30

Senaste ändring för fastigheten:

2026-02-17

Inskrivningskontor

 Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	129689-9
Taxeringsvärde kr:	656 000
Tax.enhet avser:	
LAHOLM BÖLARP 3:25	

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Tomtmark:	175 000 SEK
Bostadsbyggnad:	481 000 SEK

Taxerade ägare

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	662651692024	Skatteverkets id:	662661692024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	175 000	Tax.värde kr:	481 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	175 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	481 000
Riktvärdeområde:	1381035	Riktvärdeområde:	1381035
Areal i kvm:	1 766	Boyta i kvm:	70
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	55
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	81
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	26
Vatten:	Saknas.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Saknas.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1943
		Värdeår:	1943
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	662651692024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-04-30 16:42:33
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader