

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



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1924-24-13

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 Laholm Trånget 1:9 som består av ett småhus beläget utanför Kornhult.
SYFTE	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Värderingen avser en uppdaterad värdering från en tidigare genomförd värdering med värdetidpunkt 2024-11. 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	Juli 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 2024-11-05 av Joel Jonsson. Personal från Kronofogden och låsfirma 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:

- Inspektion av värderingsobjektet 2024-11-05
- 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 strax utanför Kornhult. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats i Kornhult.

Närområdet består i huvudsak av skog, åkermark och lite bostadsbebyggelse. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i huvudsak i Laholm eller Markaryd.

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).

Trånget 1:9

Kommun	Laholm
Adress	Högarydsvägen 37
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 032 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220 Småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	440 000 SEK
<i>Mark</i>	150 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1909

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Enskilt vatten året om, enskilt avlopp(Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas) Enligt kommunen har inspektion genomförts under 2020. Vilken typ av avloppsanläggning är oklart. Kommunen meddelar att de inte hittat vilken typ av avlopp det är men att kan vara: "Ev. sluten tank eller stenkista för BDT men inget som bedöms godtagbart."
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Två officiälservitut (förmån) och en ledningsrätt (last). Se utdrag ur fastighetsregistret i bilaga.
<i>Pantbrev</i>	4 st om totalt 400 000 SEK

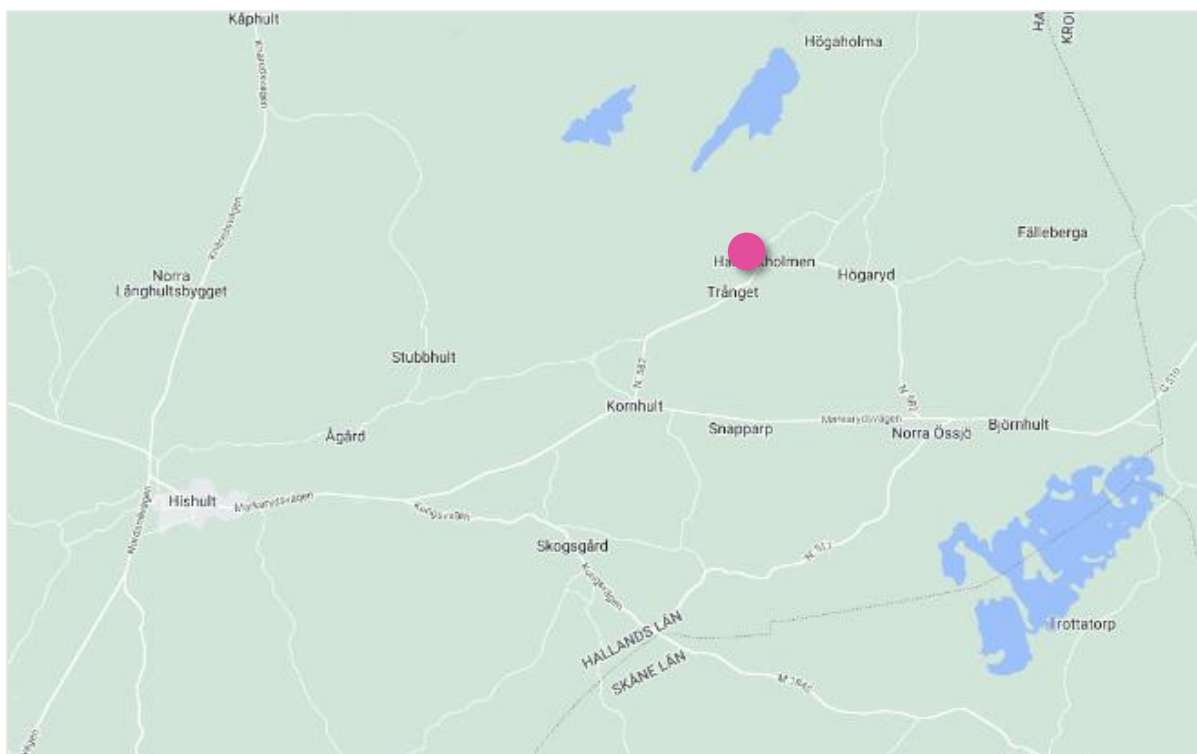
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 032 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen trädgård.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet saknar detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en bostadsbyggnad i 1,5-plan

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som eftersatt. Fönster, fasad och tak är i behov av renovering. Huset var ej uppvärmt vid besiktningstillfället och har sannolikt varit obebott under längre tid. Överlag bör byggnaden besiktigas väldigt noga med avseende på främst fukt/mögel och andra eventuella skador.

Värderingsobjektet har kök, badrum, ett sovrum, allrum och vardagsrum på plan 1. Vardagsrummet har utgång till uterum. På plan 2 finns två sovrum.

Kök

Köket är otidsenligt och i behov av renovering. Här finns spis och fläkt. Det är oklart om de är fungerande.

Badrum

Det finns ett badrum som har ytskikt i plastgolv och tapet. Här finns wc, badkar och handfat.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har plastgolv alt. laminat. Vardagsrummet har utgång till uterum

På värderingsobjektet finns även en garagebyggnad. Även denna bedöms vara i mindre bra skick.

Info om bostaden

Byggår	1909
Byggnadstyp	Villa
Boyta	90 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	20 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	5 r.o.k.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Delvis källare, krypgrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	2-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Direktverkande el, kamin i "allrum"
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. Köpeskillningarna 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.

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 **200 000** och **400 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 2 200 – 4 400 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Laholm Trången 1:9
	Värdetidpunkt	Juli 2026
	Syfte	eventuell försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 200 000– 400 000 kronor

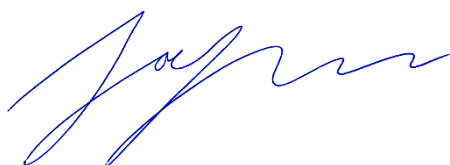
Bedömt intervall areamethoden, totalt

cirka 2 200 – 4 400 kr/m² boarea

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

300 000 SEK Trehundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:
	Marknadsvärde / m² boarea 3 333 Marknadsvärde / taxeringsvärde 0,51

Halmstad 2026-07-21



Joel Jonsson

Civilingenjör

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ

LAHOLM TRÅNGET 1:9

Aktualitet fastighetsregistret:

2020-10-14 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a62-3fcd-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

13, Halland

Kommun:

81, LAHOLM

Övriga noteringar:

Socken: Hishult

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

N-HISHULT TRÅNGET 1:9

Omregistreringsdatum:

1986-04-02

Akt:

1381-86/1

URSPRUNG ⓘ

LAHOLM TRÅNGET 1:4

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

130058634

Distrikt:

104006,Hishult

ADRESS

Adress:

Högarydsvägen 37

Postnr:

312 53

Postort:

Hishult

Kommundel:

Hishult

AREAL ⓘ

Totalareal:

1 032 kvm

0,10 ha

Varav land:

1 032 kvm

0,10 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6256893,15

E:

401485,15

X:(RT90)

6260212

Y:

1351796

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1932-06-08

Akt:

13-HIS-219

Fastighetsrättsliga:

Ledningsrättsåtgärd

Datum:

2009-04-20

Akt:

1381-07/22

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

**Beräknad aktualitet
inskrivningsdelen:**

2026-07-09

**Senaste ändring för
fastigheten:**

2026-06-16

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L83/4061, I80/18264, I80/18266, I90/11163, I80/18265, I80/18266A, I90/11164, I89/28984, I90/11165, I90/11167, A94/16919, A95/10377, A94/16921, A95/10378, L89/28983, A95/10376, A95/13011, L95/13010, I91/8500, Ö02/5779, A04/28371, A05/4293, A04/28372, A05/4294

[illegible]

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 1 st, Summa: 400 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1
Belopp:	SEK 400 000
Akt:	D-2026-00210038:2 Beviljad
Inskrivningsdag:	2026-06-08

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2024-10-09	Utmätning 2024-10-07, 22.357 SEK, Dnr 12245082461	D-2024-00332217:1	Beviljad
Anteckning	2024-10-09	Utmätning 2024-10-07, 25.638 SEK, Dnr 12245082479	D-2024-00332213:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

[illegible]

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ

Det finns 3 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	13-HIS-219.1
Officialservitut	13-HIS-219.2

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt	1381-07/22.1
--------------	--------------

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	103261-9
Tax.enhet avser:	
LAHOLM TRÅNGET 1:9	

Summering:

Taxeringsvärde kr:	590 000
--------------------	---------

Ingående värden

Bostadsbyggnad:	440 000 SEK
Tomtmark:	150 000 SEK

Taxeringsvärde

Taxerade ägare

██████████	██████████
██████████████████	██████████████████████████████
██████████████████	██████████████████████████
██████████████████	██████████████████████████
██████████	██████████████████
██████████	██████████
██████████	██████████
██████████	██████████████████
██████████	██████████████████████████

Värderingsenheter

Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	42811692024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	440 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	440 000
Riktvärdeområde:	1381900
Boyta i kvm:	90
Biyta i kvm:	20
Tot. värdegr. yta i kvm:	94
Summa standardpoäng:	28
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Nybyggnadsår:	1909
Värdeår:	1929
Under byggnad:	Nej
Placerad på värdeenh:	42801692024 (Skatteverkets id)

Småhusmark	
Skatteverkets id:	42801692024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	150 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	150 000
Riktvärdeområde:	1381900
Areal i kvm:	1 032
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.
Vatten:	Enskilt.
Avlopp:	Enskilt.