

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Laholm Torp 5:14**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-893-25-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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 Torp 5:14 som består av en fastighet belägen utanför Hasslöv 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	Maj 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda villkor för värderingsutlåtandet.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-04-22 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	Följande uppgifter har varit underlag för värderingen: • Inspektion av värderingsobjektet 2025-04-22 • 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 (se vidare bilaga villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget utanför Hasslöv. Det finns inga allmänna kommunikationsmedel i värderingsobjektets närområde. Närområdet består i huvudsak av åkermark.

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 Torp 5:14

Kommun	Laholm
Adress	Hasslöv Torp 101
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	9 964 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
<i>Typkod</i>	220 Småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	530 000 SEK
<i>Mark</i>	355 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1951
Övrigt	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Enskilt vatten, enskilt avlopp(Enligt taxerade uppgifter) Enligt mail från kommunen består avloppet av slamavskiljare och infiltration från 1995. Slamavskiljaren kommer sannolikt behöva bytas vid nästa inspektion.
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Två officiälservitut: Officiälservitut 1381-2019/61.1 Officiälservitut 13-HAS-110.1
<i>Pantbrev</i>	1 st om totalt 1 275 000 SEK

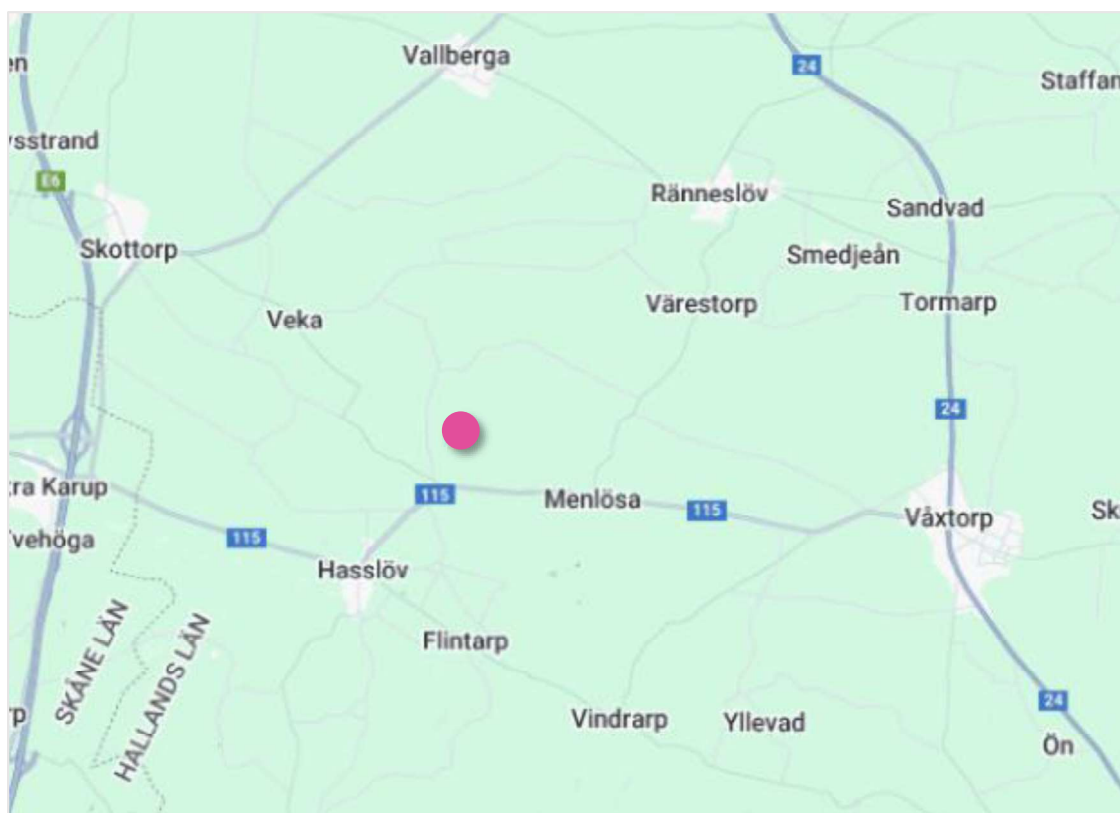
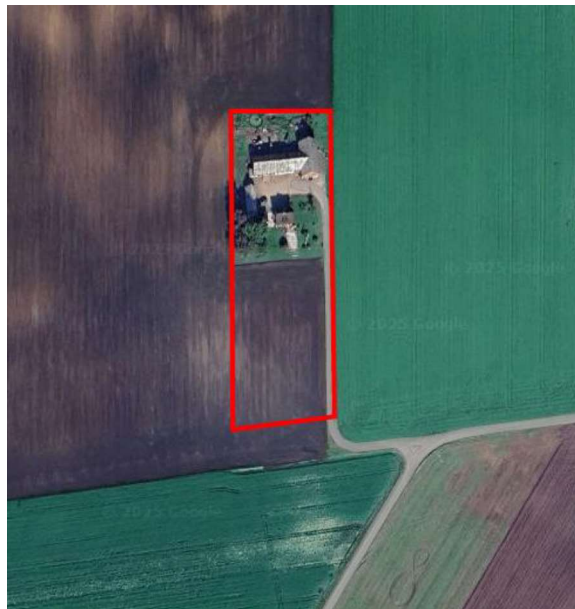
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 9 964 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av åkermark. Denna del brukas enligt lagfaren ägare av en granne till objektet. Enligt erhållen information utgår ingen intäkt till fastighetsägaren. Inte heller något nyttjanderättsavtal avseende detta har erhållits.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet saknar detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en bostadsbyggnad. Det finns även två ekonomibygnader.

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt.

Invändigt finns vardagsrum, badrum och kök på plan 1. På plan 2 finns tre sovrum. I källare finns rum för förvaring, panna och tvättmöjligheter.

Kök

Köket består av gröna luckor och vitt kakel. Här finns spis, fläkt, diskmaskin och kyl/frys.

Badrum

Det finns ett badrum som har ytskikt i plast/plast. Här finns dusch, WC och handfat.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har i huvudsak trä alt. laminatgolv och tapeter på väggarna. Det finns en kamin i vardagsrummet samt även utgång till trädgård.

Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns i källare. Här finns tvättmaskin och torkskåp.

På objektet finns även två ekonomibygnader samt ett mindre uterum på objektet. I dagsläget finns viss djurhållning i form av några grisar och höns i dessa. Objektet har även en pool i trädgården. Status på poolen är oklart.

Info om bostaden

Byggår	1951
Byggnadstyp	Villa
Boyta	105 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	63 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	4 r.o.k.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Sannolikt eternitplattor
Fönster	3-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Pelletspanna
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Ja
Övrigt	Två ekonomibygnader finns på objektet.



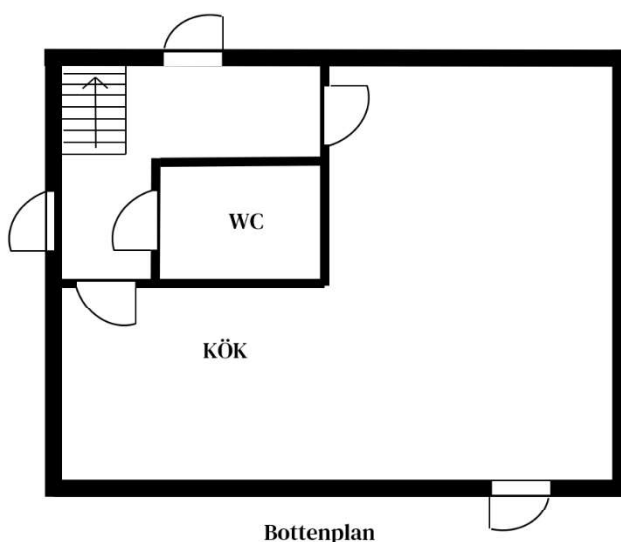
3 VÄRDERINGSMETODIK

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

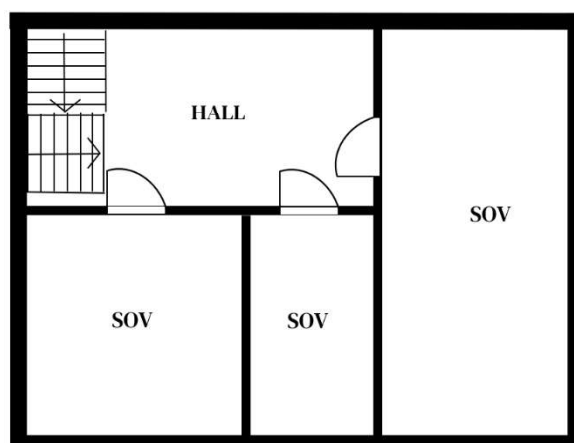
MARKNADSVÄRDE-BEDÖMNING Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden.
Utifrån resultatet av metoden görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.

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 förvärvs- och värdetidpunkt.



Bottenplan



Våningsplan 2

Översiktlig planritning. Avvikelser förekommer. Objektet bör inspekteras 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 såldes under 2020 för 1 500 000 kr.

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 **1 300 000** och **1 700 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 12 400 – 16 200 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Laholm Torp 5:14
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 300 000– 1 700 000 kronor

cirka 12 400 – 16 200 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Laholm Torp 5:14 vid värdetidpunkten till:

1 500 000 SEK En miljon femhundra tusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	Marknadsvärde / m ² boarea	14 286
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,69

Halmstad 2025-05-23



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 - INFOFAST
FASTIGHET ⓘ

LAHOLM TORP 5:14
Aktualitet fastighetsregistret:

2020-10-09 00:00:00

Objektidentitet:

dfae9080-403f-4ec1-9e98-e33252e8d3ee

Län:

13, Halland

Kommun:

81, LAHOLM

Övriga noteringar:

Socken: Hasslöv

Lantmäterikontor

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

URSPRUNG ⓘ

LAHOLM TORP 5:10

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

130180263

Distrikt:

104002,Hasslöv

ADRESS

Adress:

Hasslöv Torp 101

Postnr:

312 97

Postort:

Laholm

Kommundel:

Hasslöv

AREAL ⓘ

Totalareal:

9 964 kvm

1,00 ha

Varav land:

9 964 kvm

1,00 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6255436,45

E:

378130,83

X:(RT90)

6259028,7

Y:

1328412,86

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

2019-12-06

Akt:

1381-2019/61

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-04-15

Senaste ändring för fastigheten:

2025-02-20

Inskrivningskontor

 Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

LAGFART



INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 1 st, Summa: 1 275 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1
 Belopp: **SEK 1 275 000**
 Akt: D-2020-00050393:2
 Beviljad
 Inskrivningsdag: 2020-02-07

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-02-19	Utmätning 2025-02-18, 1.208.852 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-89664-25	D-2025-00059555:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	1381-2019/61.1
Officialservitut	13-HAS-110.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

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:		741367-0
Taxeringsvärde kr:		885 000
Tax.enhet avser:		
LAHOLM TORP 5:14		

Taxerade ägare

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	702141692024	Skatteverkets id:	702151692024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	355 000	Tax.värde kr:	530 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	355 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	530 000
Riktvärdeområde:	1381035	Riktvärdeområde:	1381035
Areal i kvm:	9 964	Boyta i kvm:	105
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	63
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	118
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	21
Vatten:	Enskilt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1951
		Värdeår:	1951
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	702141692024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-04-16 15:43:26
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

 FASTIGHETSRAPPORT - INFORATT

FASTIGHET ⓘ



LAHOLM TORP 5:14

Objektidentitet:

dfae9080-403f-4ec1-9e98-e33252e8d3ee

Län:

Kommun:

13, Halland

81, LAHOLM

Lantmäterikontor

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

RÄTTIGHETER ⓘ



Akt: 13-HAS-110.1

Typ: Officialservitut

Status: Levande

VÄG

RÄTT ATT FÄRDAS Å VÄGEN LITT. Y TILL 4,5 METERS BREDD.

Berörkrets ev. ofullständig: Nej

Senaste åtgärd: 1969-08-28
Berörkrets ändrad
Sammanläggning

Rättigheten är till förmån för:

LAHOLM TORP 5:10 LAHOLM TORP 5:11 LAHOLM TORP 5:14

Rättigheten belastar:

LAHOLM TORP 5:9

Akt: 1381-2019/61.1

Typ: Officialservitut

Status: Levande

Väg

Rätt att använda befintlig väg.

Berörkrets ev. ofullständig: Nej

Rättigheten är till förmån för:
LAHOLM TORP 5:14

Rättigheten belastar:

LAHOLM TORP 5:10

Rapporten hämtades 2025-05-02 15:39:25
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader