

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Laholm Långhultsbygget 2:16**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1223-25-13

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 Långhultsbygget 2:16 som består av ett småhus med tillhörande komplementbyggnader, beläget 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	November 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda villkor för värderingsutlåtandet.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-11-05 av Joel Jonsson. Lagfaren ägare och 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: • Inspektion av värderingsobjektet 2025-11-05 • 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 i bilaga villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget utanför Kornhult. Det finns inga allmänna kommunikationsmedel i värderingsobjektets närområde.

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

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 Långhultsbygget 2:16

Kommun	Laholm
Adress	Norra Össjö Smedjegård
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	4 543 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
<i>Byggnad</i>	415 000 SEK
<i>Mark</i>	240 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1920

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Enskilt. Kommunen har besiktigt avloppet 2003, som består av trekammarbrunn och efterföljande infiltration, avsett för ett hushåll.
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Rättigheter där fastigheten har last: Ledningsrätt 1381-07/22.1
<i>Pantbrev</i>	4 stycken om totalt 531 000 SEK

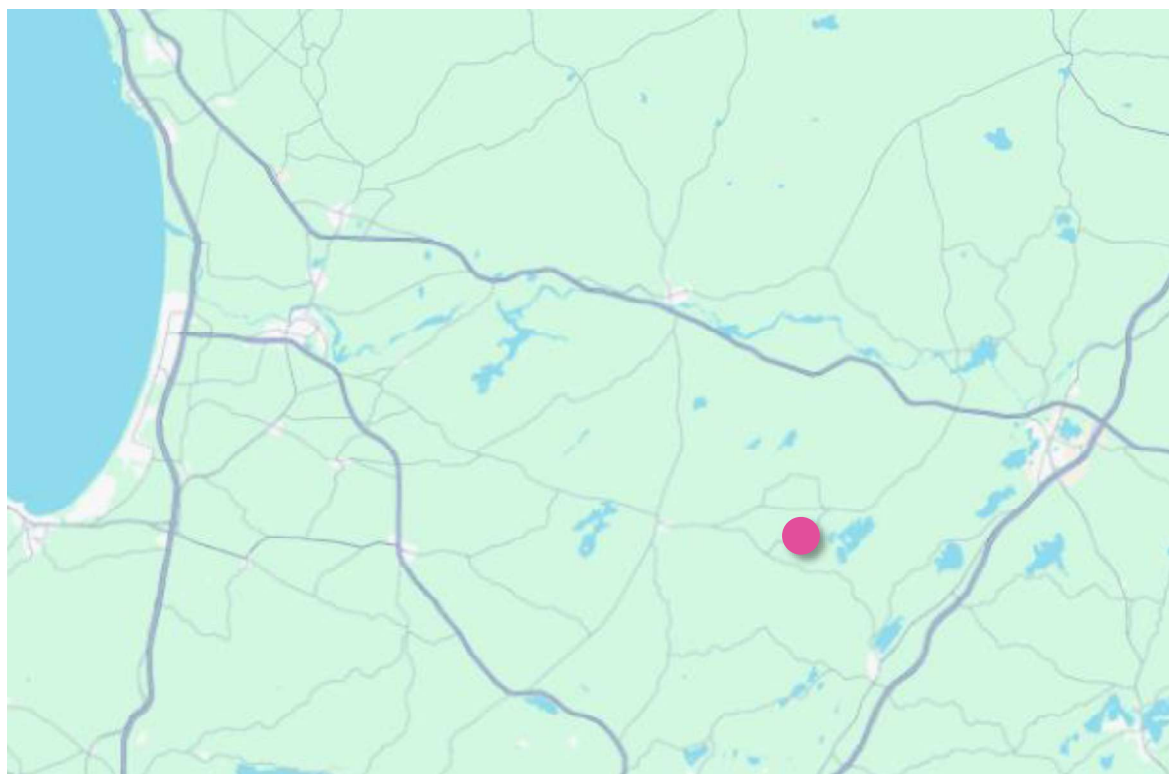
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 4 543 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.

Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas inte av någon detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en bostadsbyggnad i 1,5 plan. Det finns även en mindre komplementbyggnad i rivningsskick samt en lagård. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som i behov av viss översyn. Invändigt bedöms objektet i behov av renovering.

Kök

Köket bedöms vara i behov av renovering. Det är oklart om vitvaror fungerar då elen varit avstängd senaste åren.

Badrum

Det finns ett badrum på plan 1 som har ytskikt i plast/plast. Utrymmet är i behov av renovering. Här finns wc, dusch och tvättmaskin. Detta har dock inte varit i bruk senaste åren eftersom objektet saknar fungerande vatten (el har varit avstängd). Status på tvättmaskin mm är därmed oklart.

Övriga rum

Det finns ett sovrum och ett vardagsrum på plan 1. På plan 2 finns två sovrum. Det finns ett rum bakom köket. Detta utrymme har "stängts till" och går inte att ta sig in till utan att riva någon av intilliggande väggar. Ytskikt varierar, i huvudsak laminatgolv. Överlag är ytskikt i behov av renovering.

Objektet har varit utan uppvärmning senaste 4 åren. Mögelpåväxt finns därför på ytskikt. Eventuell köpare bör även kontrollera grunden/källare där detta noterades.

Det finns även en ekonomibyggnad där viss djurhållning förekommit, samt en komplementbyggnad i dåligt skick.



Info om bostaden

Byggår	1920
Byggnadstyp	Villa
Boyta	90 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	50 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	4 r.o.k.

Sammanfattande teknisk beskrivning

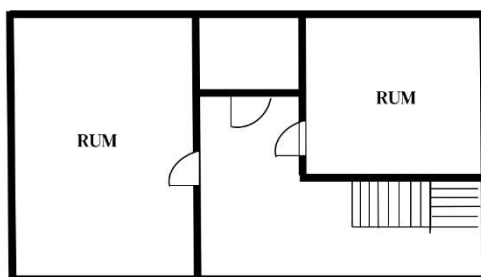
Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	2-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Direktverkande el. Finns även en luft-luftvärmepump(oklart om denna fungerar). Objektet har inte varit uppvärmt senaste 4 åren. Status på radiatorer är därmed oklart.
Ventilationssystem	Självdreg



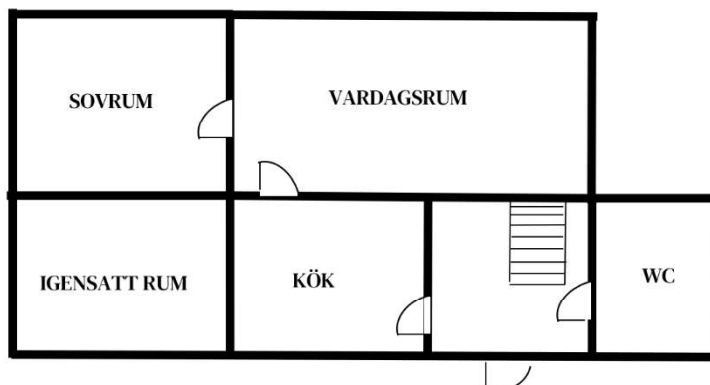
3 VÄRDERINGSMETODIK

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.

Plan 2



Plan 1



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

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Laholm Långhultsbygget 2:16
	Värdetidpunkt	November 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 200 000– 400 000 kronor

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 Långhultsbygget 2:16 vid värdetidpunkten till:

300 000 SEK Trehundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m² boarea 3 333 Marknadsvärde / taxeringsvärde 0,46
---	--

Halmstad 2025-11-12



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 LÅNGHULTSBYGGET 2:16
Aktualitet fastighetsregistret:

2009-04-20 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a62-2885-90ec-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 LÅNGHULTSBYGGET 2:16

Omregistreringsdatum:

1986-04-02

Akt:

1381-86/1

URSPRUNG ☐

LAHOLM NORRA ÖSSJÖ 1:11

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐
Fastighetsnyckel (fnr):

130052674

Distrikt:

104006,Hishult

ADRESS

Adress:

Norra Össjö Smedjegård

Postnr:

312 53

Postort:

Hishult

Kommundel:

Hishult

AREAL ☐

Totalareal:

4 543 kvm

0,45 ha

Varav land:

4 543 kvm

0,45 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6254483,27

E:

402077,15

X:(RT90)

6257794

Y:

1352360

ÅTGÄRDER ☐

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1971-04-18

Akt:

13-HIS-713

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: 2025-09-22

Senaste ändring för fastigheten:

2025-05-13

Inskrivningskontor

 Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

RÄTTIGHETER



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

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

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:	123443-9
Taxeringsvärde kr:	655 000
Tax.enhet avser:	
LAHOLM LÅNGHULTSBYGGET 2:16	

Taxerade ägare	

Värderingsenheter			
Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	512711692024	Skatteverkets id:	512721692024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	240 000	Tax.värde kr:	415 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	240 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	415 000
Riktvärdeområde:	1381900	Riktvärdeområde:	1381900
Areal i kvm:	4 543	Boyta i kvm:	90
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	50
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	100
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	26
Vatten:	Enskilt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1920
		Värdeår:	1929
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenh:	512711692024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-09-23 14:08:55
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader