

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Laholm Fladalt 1:67**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-636-25-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Laholm Fladalt 1:67 som består av en obebyggd tomt, belägen utanför Våxtorp 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	Mars 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan. De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare. Croisette AB tillika deras dotterbolag, ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-03-24 av Joel Jonsson. 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 2025-03-24

- 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 avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Fladalt i Laholms kommun. Det finns inga allmänna kommunikationsmedel i värderingsobjektets närområde.

Närområdet består i huvudsak av skog och småhus. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns Våxtorp alt. Laholm/Båstads tätort.

Energideklaration

Objektet är obebyggt.

Laholm Fladalt 1:67

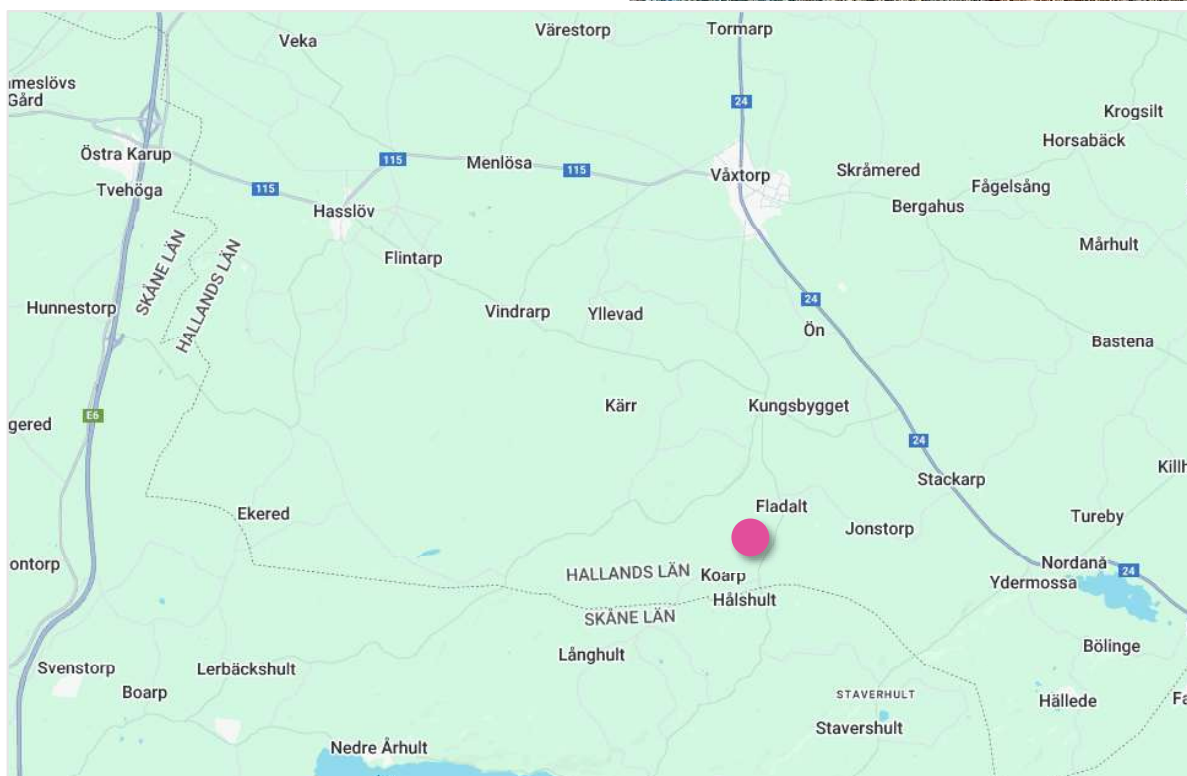
Kommun	Laholm
Adress	Fladalt 255
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	6 316 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
<i>Typkod</i>	210 Småhusenhet, tomtmark
<i>Byggnad</i>	-
<i>Mark</i>	114 000 SEK
<i>Värdeår</i>	-
Övrigt	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Saknas (Enligt taxerade uppgifter)
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Officialservitut 1381-2019/53.1
<i>Pantbrev</i>	-

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 6 316 kvadratmeter. Objektet är obebyggt. Till viss del består tomten av skog, en mindre del är belagd med grus. Tomten är kuperad.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas inte av någon detaljplan.



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 förvärs- och värdetidpunkt.

4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts.

Laholms kommun har småhustomter ute till försäljning i tätorterna. I närmsta tätorten Våxtorp finns lediga tomter som kostar 150 000 kr. Storleken är cirka 1 000 – 1 200 kvm. Anslutningsavgift för vatten och avlopp tillkommer.

Värderingsobjektet såldes under 2020. Då var köpeskillingen 10 kr/kvm, dvs 63 160 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 **150 000** och **350 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 24 – 55 kronor per kvadratmeter tomtareal.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Laholm Fladalt 1:67
	Värdetidpunkt	Mars 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 150 000– 350 000 kronor

cirka 24 – 55 kr/m² tomtareal

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Laholm Fladalt 1:67 vid värdetidpunkten till:

250 000 SEK Tvåhundrafemtiotusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: <table> <tr> <td>Marknadsvärde / taxeringsvärde</td><td>2,19</td></tr> <tr> <td>Marknadsvärde / m² tomtareal</td><td>39</td></tr> </table>	Marknadsvärde / taxeringsvärde	2,19	Marknadsvärde / m ² tomtareal	39
Marknadsvärde / taxeringsvärde	2,19				
Marknadsvärde / m ² tomtareal	39				

Halmstad 2025-03-31



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 FLADALT 1:67
Aktualitet fastighetsregistret:

2021-09-30 00:00:00

Objektidentitet:

53c95307-2c7a-4ae3-904e-d32aca5e93c2

Län:

13, Halland

Kommun:

81, LAHOLM

Övriga noteringar:

Socken: Våxtorp

Lantmäterikontor

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

URSPRUNG ⓘ

LAHOLM FLADALT 1:20

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

130180324

Distrikt:

104004,Våxtorp

ADRESS

Adress:

Fladalt 255

Postnr:

312 98

Postort:

Våxtorp

Kommundel:

Våxtorp

AREAL ⓘ

Totalareal:

6 316 kvm

0,63 ha

Varav land:

6 316 kvm

0,63 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6248217,85

E:

384185,76

X:(RT90)

6251735,35

Y:

1334386,2

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

 Avstyckning,
fastighetsreglering

Datum:

2020-01-02

Akt:

1381-2019/53

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-03-17

Senaste ändring för fastigheten:

2025-03-07

Inskrivningskontor

 Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

LAGFART				

INTECKNINGAR ⓘ		
Inga inteckningar hittades.		

ANTECKNINGAR ⓘ					
Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut	
Anteckning	2025-03-06	Utmätning 2025-03-04, 266 461 sek, 1225669884	D-2025-00079099:1	Beviljad	
Anteckning	2025-03-06	Utmätning 2025-03-04, 246 275 sek, 1225669876	D-2025-00079086:1	Beviljad	

TIDIGARE ÄGARE				

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ		
Inga avtalsrättigheter hittades.		

RÄTTIGHETER ⓘ		
Det finns 1 rättigheter på fastigheten.		

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	1381-2019/53.1
------------------	----------------

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ		
Inga markregleringar hittades.		

TAXERING ⓘ		
Småhusenhet, tomtmark, typkod 210		
Beslutsår :	2024	
Taxeringsid:	741773-0	
Taxeringsvärde kr:	114 000	
Tax.enhet avser:		
LAHOLM FLADALT 1:67		

Taxerade ägare

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

Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id: 3016418952024

Värderingsenhetsnummer: 1

Tax.värde kr: 114 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 150 000

Riktvärdeområde: 1381900

Justeringsorsak: Trädgårdsanläggning saknas helt

Areal i kvm: 6 316

Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.

Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Belägenhet: Inte strand eller strandnära.

Vatten: Saknas.

Avlopp: Saknas.

Rapporten hämtades 2025-03-18 16:20:29
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

 FASTIGHETSRAPPORT - INFORATT**FASTIGHET** ⓘ**LAHOLM FLADALT 1:67****Objektidentitet:**

53c95307-2c7a-4ae3-904e-d32aca5e93c2

Län:**Kommun:**

13, Halland

81, LAHOLM

Lantmäterikontor

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

RÄTTIGHETER ⓘ**Akt:** 1381-2019/53.1**Typ:** Officialservitut**Status:** Levande**Väg**

Rätt att använda, underhålla och förnya befintlig väg enligt förrättningskartan, aktilaga KA1.

Berörkrets ev. ofullständig: Nej

Rättigheten är till förmån för:

LAHOLM FLADALT 1:67

Rättigheten belastar:

LAHOLM FLADALT S:3

Rapporten hämtades 2025-03-28 14:45:13
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader