

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Laholm Trälshult 3:9



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1954-25-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Laholm Trälshult 3:9 som består av ett småhus beläget utanför Knäred 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 2025-11-20 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: <ul style="list-style-type: none">• Inspektion av värderingsobjektet 2025-11-20• Fastighetsägarens information• Utdrag från fastighetsregistret• Ortsprismaterial <p>I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.</p>
MILJÖBCLASTNING	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 i Trälshult, utanför Knäred. Det finns inga allmänna kommunikationsmedel i värderingsobjektets närområde.

Närområdet består i huvudsak av åkermark och skog. 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 Trälshult 3:9

Kommun	Laholm
Adress	Trälshult 51
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	4 752 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
Byggnad	571 000 SEK
Mark	240 000 SEK
Värdeår	1929

Övrigt

Vatten och avlopp: Enskilt vatten och enskilt avlopp. Det finns förbud att släppa ut avloppsvatten. (Enligt mailkorrenspondens med kommunen). Utökad undersökning rekommenderas till eventuell köpare.

Servitut, samfällighet etc

-

Pantbrev

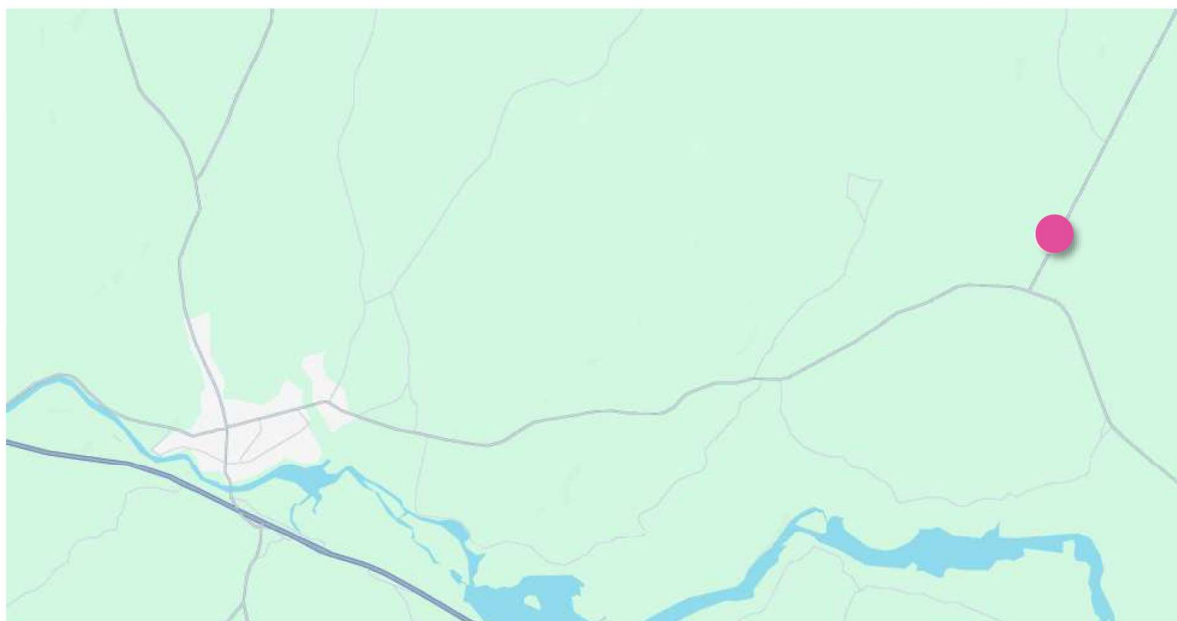
8 st om totalt 415 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 4 752 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas inte av någon detaljplan.



Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en byggnad i 1,5 plan. Bostadshuset är i behov av renovering invändigt. Enligt uppgift från fastighetsägaren har objektet nytt plåttak från perioden 2022-2024. Fasaden har även tilläggsisolerats och har nya fasadbrädor. Undertecknad noterar dock att visst arbete återstår.

På plan 1 finns kök, vardagsrum, WC och ytterligare ett rum. På plan 2 finns två sovrum och ytterligare ett ouppvämt rum utan ytskikt. I källare finns tvättmaskin och förvaringsyta.

Kök

Köket bedöms vara av enkel karaktär. I köket finns gasolspis, fläkt, kombinerad kyl/frys samt diskmaskin. Fastighetsägaren meddelar att vitvarorna endast är lånade. Vitvarorna ser dock ut att vara av stadigvarande karaktär och förutsätts vara byggnadstillbehör i värderingen.

Badrum

Det saknas ett fungerande badrum. Det finns dock ett utrymme intill köket där en WC är installerad. Det innebär att det exempelvis inte finns några duschmöjligheter på objektet i dagsläget.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har i huvudsak trägolv och målade väggar. Vardagsrummet har en kamin samt utgång till trädgård.

På plan 2 finns två sovrum samt ytterligare ett rum som saknar fönster och ytskikt. Utrymmet är inte uppvärmt.

Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns i form av tvättmaskin i källare. Dock bör installationen kring denna (avloppet) undersökas.

Enligt uppgift från fastighetsägaren finns ny varmvattenberedare och hydrofor installerad.

Det finns även en komplementbyggnad. Även denna byggnad är i behov av renovering.

Det finns förbud att släppa ut avloppsvatten på objektet. En godkänd avloppsanordning måste lösas för att få tillstånd att släppa ut avloppsvatten.

Info om bostaden

Byggår	1909
Byggnadstyp	Villa
Boyta	129 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	- m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	4 r.o.k. (ev. 5 r.o.k med uppvärmd yta utan ytskikt på plan 2 inräknat)

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	2 resp 3-glas
Yttertak	Plåt
Uppvärmningssystem	Luft-luftvärmepump (2 st)
Ventilationssystem	Självdreg

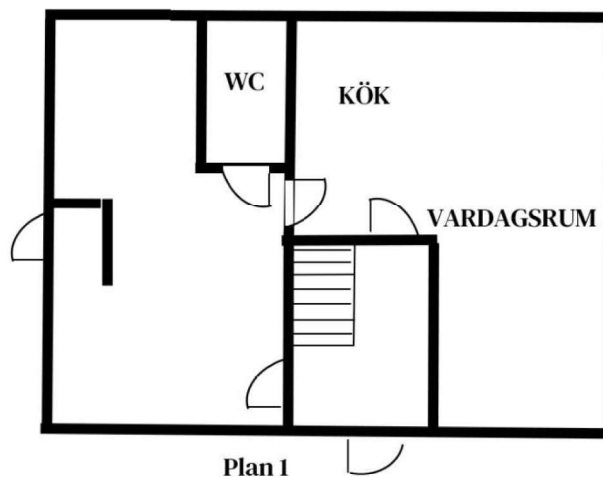
3 VÄRDERINGSMETODIK

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

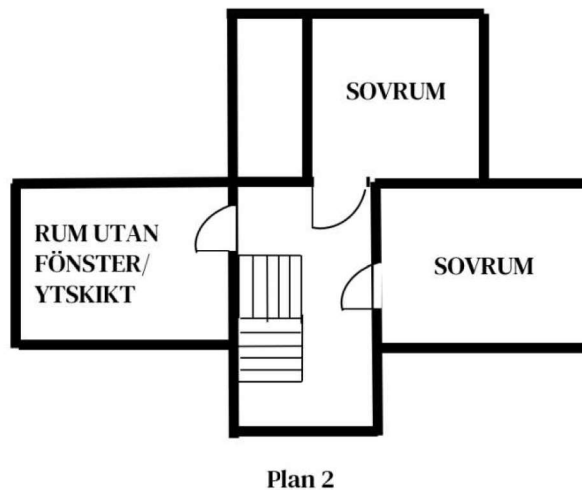
MARKNADSVÄRDE-BEDÖMNING Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden.
 Utifrån resultatet av metoden görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.

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 förvävs- och värdetidpunkt.



Översiktlig planritning. Avvikelser förekommer. Objektet bör ses på plats.



4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts.

Det är svårt att finna exakt jämförbara transaktioner, främst med beaktning av värderingsobjektets skick och standard. Värderingsobjektet saknar fungerande badrum och behöver även åtgärda avloppet.

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 **300 000** och **600 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 2 300 – 4 700 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Laholm Trälshult 3:9
	Värdetidpunkt	November 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 300 000 – 600 000 kronor

cirka 2 300 – 4 700 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Laholm Trälshult 3:9 vid värdetidpunkten till:

<h1>450 000 SEK</h1> <p>Fyrahundrafemtiotusen svenska kronor</p>	<p>Vilket ger nedan nyckeltal:</p> <p>Marknadsvärde / m² boarea 3 488</p> <p>Marknadsvärde / taxeringsvärde 0,55</p>
---	---

Halmstad 2026-01-07



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 - INFOFASTFASTIGHET 

LAHOLM TRÄLSHULT 3:9

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a62-4030-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

13, Halland

Kommun:

81, LAHOLM

Övriga noteringar:

Socken: Knäred

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

N-KNÄRED TRÄLSILT 3:9

Omregistreringsdatum:

1968-03-05

Akt:

13-ELD-378

N-KNÄRED TRÄLSHULT 3:9

1986-04-02

1381-86/1

URSPRUNG

LAHOLM TRÄLSHULT 3:2

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

130058733

Distrikt:

104009,Knäred

ADRESS 

Adress:

Trälshult 51

Postnr:

312 52

Postort:

Knäred

Kommundel:

Knäred

Populärnamn: Svensborg

AREAL 

Totalareal:

4 752 kvm

Varav land:

4 752 kvm

Varav vatten:

0 kvm

0,48 ha

0,48 ha

0 ha

LÄGE, KARTA 

Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6266740,57

403716,42

6270038

1354144

ÅTGÄRDER 

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avsöndring

1907-07-12

13-KNÄ-AVS177

Fastighetsreglering

1973-06-15

13-KNÄ-1107

ANDEL I SAMFÄLLIGHET 

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING 

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT 

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-11-06

Senaste ändring för fastigheten:

2022-07-11

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår : 2024
 Taxeringsid: 110161-9
 Taxeringsvärde kr: 811 000
 Tax.enhet avser:
 LAHOLM TRÅLSHULT 3:9

Taxerade ägare

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	205091692024	Skatteverkets id:	205101692024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	240 000	Tax.värde kr:	571 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	240 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	571 000
Riktvärdeområde:	1381900	Riktvärdeområde:	1381900
Areal i kvm:	4 752	Boyta i kvm:	129
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Tot. värdegr. yta i kvm:	129
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Summa standardpoäng:	28
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Vatten:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Enskilt.	Nybyggnadsår:	1909
		Värdeår:	1929
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenheter:	205091692024 (Skatteverkets id)