

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Laholm Knäred 5:24**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1765-25-13

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 Knäred 5:24 som består av ett småhus beläget i Knäred.
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	December 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda villkor för värderingsutlåtandet.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-12-02 av Joel Jonsson. 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 2025-12-02 • 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, in-teckningar 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 i Knäred. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 200 meters avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhus. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns till viss del i närområdet, annars Halmstad eller Laholm.

Energideklaration

Byggnad på fastigheten har giltig energideklaration. Denna bifogas.

Laholm Knäred 5:24

Kommun	Laholm
Adress	Prästgårdsvägen 18
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 458 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
Byggnad	325 000 SEK
Mark	206 000 SEK
Värdeår	1929

Övrigt

Vatten och avlopp:	Kommunalt (Enligt taxerade uppgifter)
Servitut, samfällighet etc	-
Pantbrev	10 st om totalt 438 600 SEK

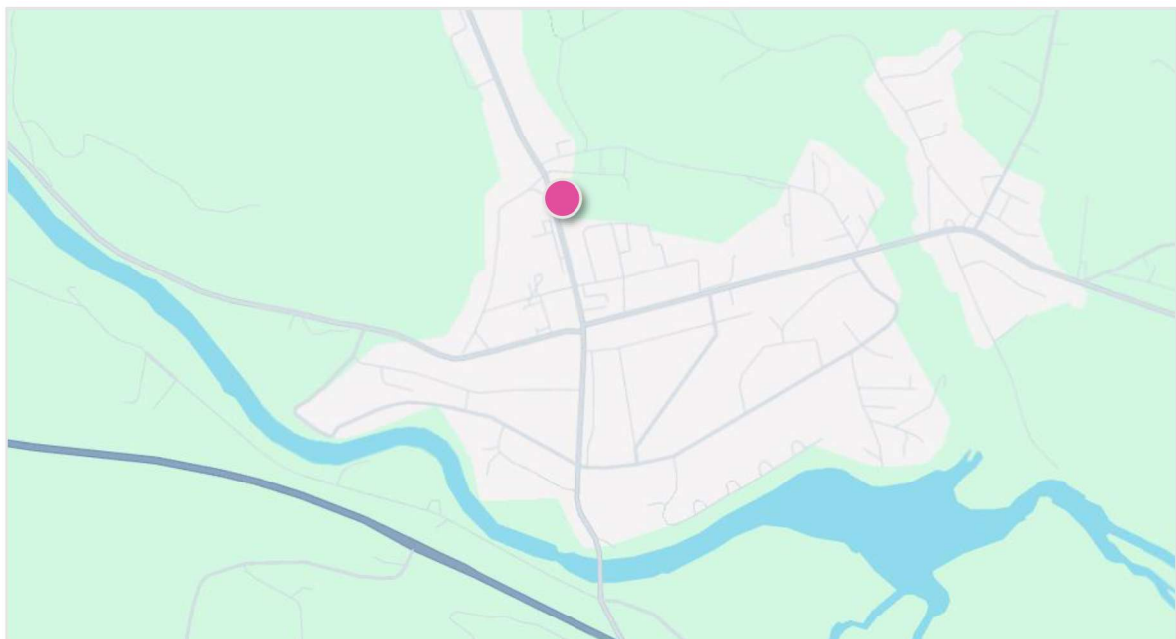
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 458 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgård.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. byggnadsplan), lagakraftvunnen 1968. Planbestämmelser anger bostadsändamål, fristående hus med en högsta byggnadshöjd av en våning.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en bostadsbyggnad i 1,5 plan. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som eftersatt. Fönster, fasad och tak är i behov av översyn.

Kök

Köket består av grå luckor och kakel av äldre karaktär. Här finns spis, diskmaskin, kyl, frys och kamin.

Badrum

Det finns ett badrum på plan 1 som har ytskikt i plast/plast. Här finns badkar, WC och dusch. På plan 2 finns ett mindre badrum med WC och dusch.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har i huvudsak parkett alt. laminatgolv och målade väggar på plan 1. I vardagsrummet (två sammanhängande rum) finns två kakelugnar.

På plan två utgörs ytskikten i huvudsak av plastmattor.

Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns i form av tvättmaskin i källare

På värderingsobjektet finns även två mindre komplementbyggnader/förråd. Även dessa är i sämre skick.

Info om bostaden

Byggår	1919
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	6 r.o.k

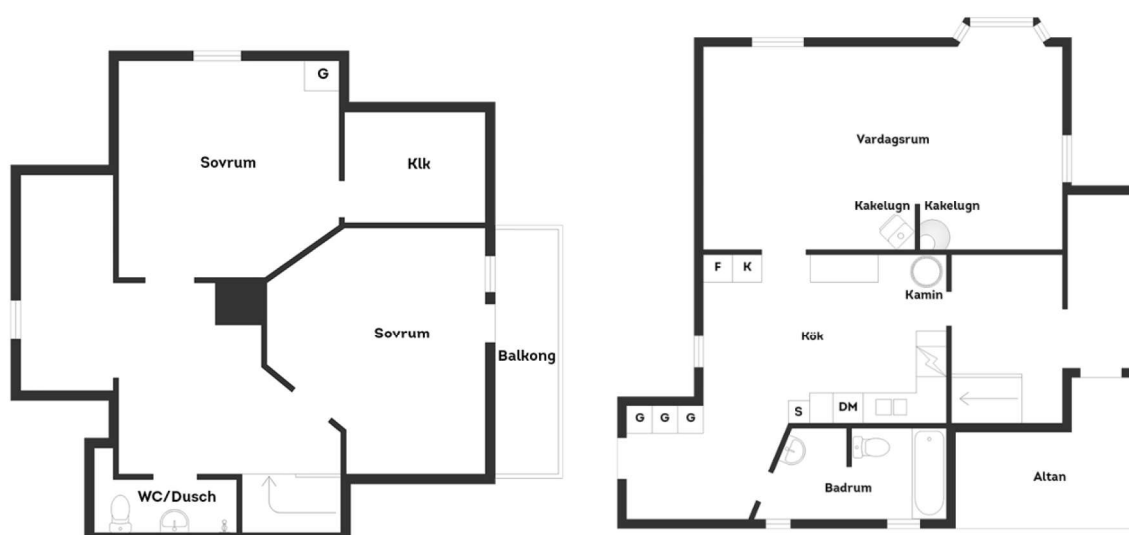
Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt
Uppvärmningssystem	Direktverkande el
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. 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.



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 250 000 och 550 000 kronor, vilket motsvarar mellan 2 800 – 6 100 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Laholm Knäred 5:24
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 250 000– 550 000 kronor

cirka 2 800 – 6 100 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Laholm Knäred 5:24 vid värdetidpunkten till:

400 000 SEK Fyrahundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m² boarea 4 400 Marknadsvärde / taxeringsvärde 0,75
--	---

Halmstad 2025-12-16



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 KNÄRED 5:24

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a62-1d23-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

13, Halland

81, LAHOLM

Övriga noteringar:

Socken: Knäred

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

N-KNÄRED KNÄRED 5:24

1986-04-02

1381-86/1

URSPRUNG

LAHOLM KNÄRED 5:2

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

130049760

104009,Knäred

ADRESS

Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Prästgårdsvägen 18

312 51

Knäred

Knäred

AREAL 

Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

1 458 kvm

1 458 kvm

0 kvm

0,15 ha

0,15 ha

0 ha

LÄGE, KARTA 

Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6265527,34

396396,12

6268910,18

1346805,87

ÅTGÄRDER 

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1949-12-03

13-KNÄ-586

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:

2025-10-23

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

Country		Year	
Algeria	2010	10.5	10.5
Algeria	2011	10.5	10.5
Algeria	2012	10.5	10.5
Algeria	2013	10.5	10.5
Algeria	2014	10.5	10.5
Algeria	2015	10.5	10.5
Algeria	2016	10.5	10.5
Algeria	2017	10.5	10.5
Algeria	2018	10.5	10.5
Algeria	2019	10.5	10.5
Algeria	2020	10.5	10.5
Algeria	2021	10.5	10.5
Algeria	2022	10.5	10.5
Algeria	2023	10.5	10.5
Algeria	2024	10.5	10.5
Algeria	2025	10.5	10.5
Algeria	2026	10.5	10.5
Algeria	2027	10.5	10.5
Algeria	2028	10.5	10.5
Algeria	2029	10.5	10.5
Algeria	2030	10.5	10.5
Algeria	2031	10.5	10.5
Algeria	2032	10.5	10.5
Algeria	2033	10.5	10.5
Algeria	2034	10.5	10.5
Algeria	2035	10.5	10.5
Algeria	2036	10.5	10.5
Algeria	2037	10.5	10.5
Algeria	2038	10.5	10.5
Algeria	2039	10.5	10.5
Algeria	2040	10.5	10.5
Algeria	2041	10.5	10.5
Algeria	2042	10.5	10.5
Algeria	2043	10.5	10.5
Algeria	2044	10.5	10.5
Algeria	2045	10.5	10.5
Algeria	2046	10.5	10.5
Algeria	2047	10.5	10.5
Algeria	2048	10.5	10.5
Algeria	2049	10.5	10.5
Algeria	2050	10.5	10.5
Algeria	2051	10.5	10.5
Algeria	2052	10.5	10.5
Algeria	2053	10.5	10.5
Algeria	2054	10.5	10.5
Algeria	2055	10.5	10.5
Algeria	2056	10.5	10.5
Algeria	2057	10.5	10.5
Algeria	2058	10.5	10.5
Algeria	2059	10.5	10.5
Algeria	2060	10.5	10.5
Algeria	2061	10.5	10.5
Algeria	2062	10.5	10.5
Algeria	2063	10.5	10.5
Algeria	2064	10.5	10.5
Algeria	2065	10.5	10.5
Algeria	2066	10.5	10.5
Algeria	2067	10.5	10.5
Algeria	2068	10.5	10.5
Algeria	2069	10.5	10.5
Algeria	2070	10.5	10.5
Algeria	2071	10.5	10.5
Algeria	2072	10.5	10.5
Algeria	2073	10.5	10.5
Algeria	2074	10.5	10.5
Algeria	2075	10.5	10.5
Algeria	2076	10.5	10.5
Algeria	2077	10.5	10.5
Algeria	2078	10.5	10.5
Algeria	2079	10.5	10.5
Algeria	2080	10.5	10.5
Algeria	2081	10.5	10.5
Algeria	2082	10.5	10.5
Algeria	2083	10.5	10.5
Algeria	2084	10.5	10.5
Algeria	2085	10.5	10.5
Algeria	2086	10.5	10.5
Algeria	2087	10.5	10.5
Algeria	2088	10.5	10.5
Algeria	2089	10.5	10.5
Algeria	2090	10.5	10.5
Algeria	2091	10.5	10.5
Algeria	2092	10.5	10.5
Algeria	2093	10.5	10.5
Algeria	2094	10.5	10.5
Algeria	2095	10.5	10.5
Algeria	2096	10.5	10.5
Algeria	2097	10.5	10.5

AVTALSRÄTTIGHETER ☐

Inga avtalsrättigheter hittades.



PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
PRÄSTGÅRDEN 1:9 MFL (Byggnadsplan)		13-KNÄ-1330	2023-09-22	Laholm
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1981-01-14	
Anmärkning Markreglering:	ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 1381- P11/17).			

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KNÄREDS SAMHÄLLE (Ändring av detaljplan)		1381-P11/17	2024-01-17	Laholm
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2011-10-11	
Laga kraft:	2011-11-04	Genomförande:	2011-11-05 - 2016-11-04	
Anmärkning Markreglering:	URSPRUNGLIGA PLANER SE(AKT 13- KNÄ-634,13- KNÄ-666,13-KN Ä-1089,13- KNÄ-1095,13- KNÄ-1134,13- KNÄ-1156,13- KNÄ-1258,13- KNÄ-1238,13- KNÄ-1330,13- KNÄ-1318,13- KNÄ-1335,13- KNÄ-1344,1381- P85/3)			

MER INFORMATION

Det finns 4 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår 	2024
Taxeringsid:	149987-9
Taxeringsvärde kr:	531 000
Tax.enhet avser:	
LAHOLM KNÄRED 5:24	
Taxerade ägare	

Värderingsenheter			
Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	1137411692024	Skatteverkets id:	1137421692024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	206 000	Tax.värde kr:	325 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	206 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	325 000
Riktvärdeområde:	1381018	Riktvärdeområde:	1381018
Areal i kvm:	1 458	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:	23
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1919
		Värdeår:	1929
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	1137411692024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-11-07 11:02:06

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader