

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Laholm Våxtorp 6:25**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-982-25-13

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 Våxtorp 6:25 som består av ett småhus beläget i Våxtorp.
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	Juni 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda villkor för värderingsutlåtandet.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-06-04 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 2025-06-04 • 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 i Våxtorp. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 150 meters avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostäder.

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 Våxtorp 6:25

Kommun	Laholm
Adress	Thillgatan 5
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	913 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
<i>Typkod</i>	220 Småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	364 000 SEK
<i>Mark</i>	305 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1934
Övrigt	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Enskilt vatten, kommunalt avlopp (Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas)
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Avtalsservitut 13-IM1-83/21119.1
<i>Pantbrev</i>	4 st om totalt 659 000 SEK

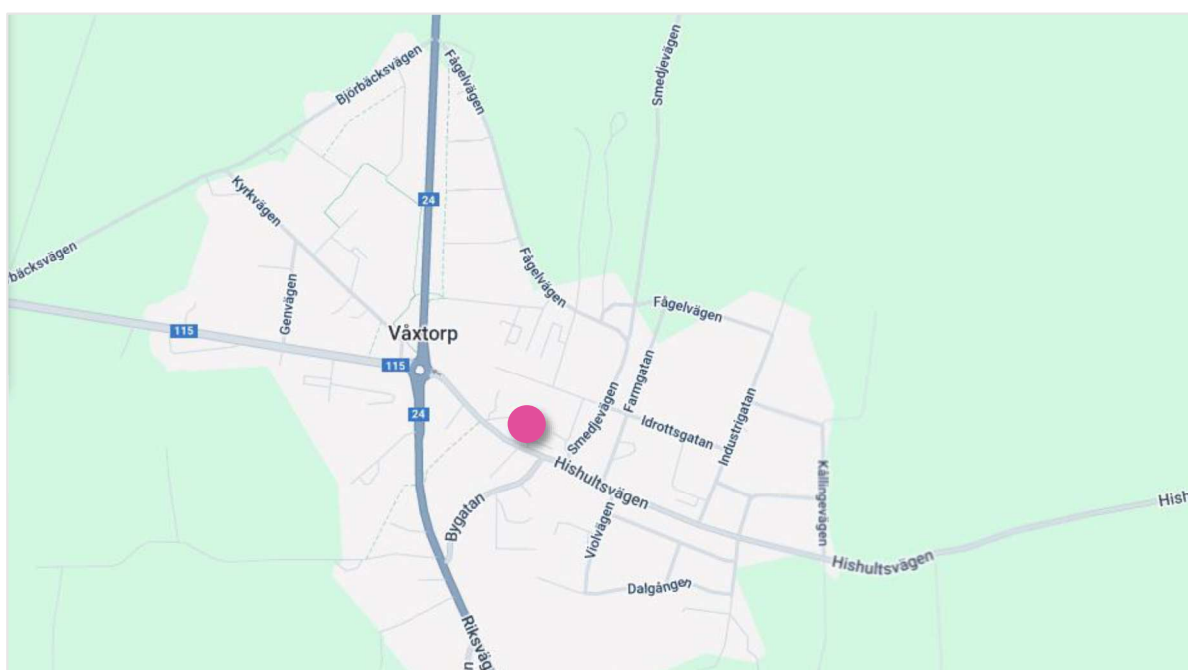
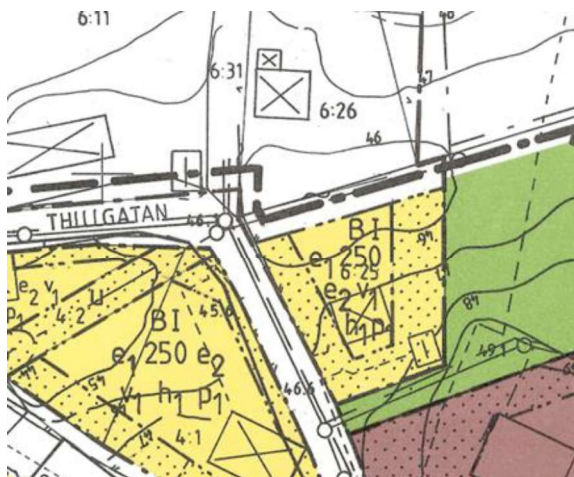
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 913 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen trädgård.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan. Planbestämmelser anger bostadsändamål 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 i behov av renovering. Bland annat läcker yttertaket in. Även fönster och fasad bör ses över.

På plan 1 finns kök, matrum, vardagsrum och mindre toalett. På plan 2 finns ett sovrum och ett allrum. Det finns även källare.

Kök

Köket består av vita luckor och grönt kakel. Här finns spis, fläkt och kombinerad kyl/frys. Status på vitvaror är oklart.

Toalett

Det finns en mindre toalett med en WC och ett handfat. Dusch sker i källaren.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har i huvudsak plastmatta/heltäckningsmatta och tapeter på väggarna.

I källare finns en tvättmaskin som sannolikt är ur funktion.

Huset har varit utan el senaste tiden och därmed även utan uppvärmning.

Det finns en takläcka som är synlig på plan 2. Denna är enligt uppgift inte åtgärdad och behöver ses över.



Info om bostaden

Byggår	1934
Byggnadstyp	Villa
Boyta	66 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

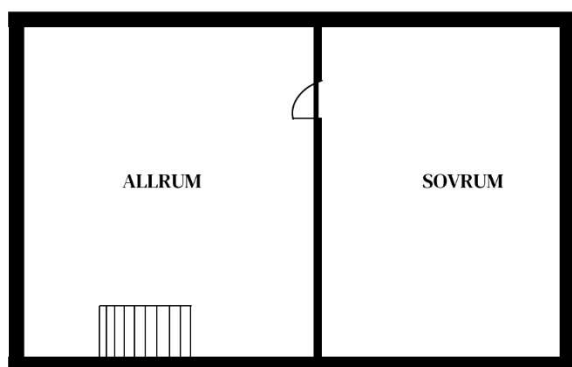
Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	2-glas träfönster
Yttertak	Eternit
Uppvärmningssystem	Luft-vattenvärmepump
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Nej

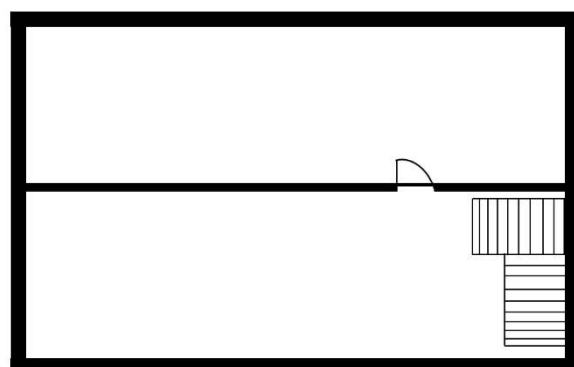


3 VÄRDERINGSMETODIK

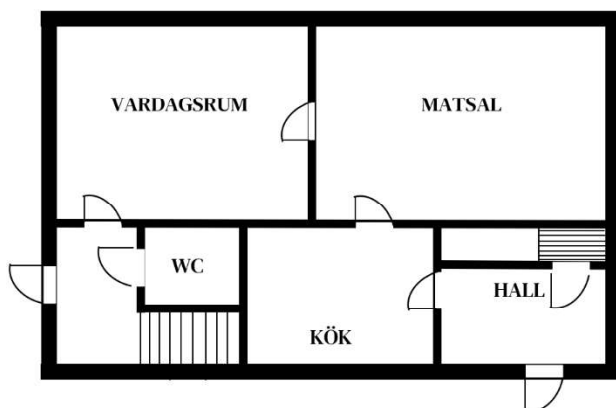
MARKNADSVÄRDE	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
MARKNADSVÄRDE-BEDÖMNING	Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden. Utifrån resultatet av metoden görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
ORTSPRISMETOD	Ortsprismetoden 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.



Plan 2



Källare



Plan 1

Planritningar. Avvikelse 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. Nedan följer två av grannfastigheterna som såldes under 2024.

Thillgatan 2 såldes under 2024, ett objekt som bedöms vara i renoveringsbehov. Köpeskillingen uppgick till 700 000 kr, motsvarande cirka 7 600 kronor per kvadratmeter.

Thillgatan 3 såldes också under 2024. Denna såldes för 995 000 kr, vilket motsvarar 11 700 kronor per kvadratmeter.

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 **350 000** och **650 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 5 300 – 9 800 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Laholm Våxtorp 6:25
	Värdetidpunkt	Juni 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 350 000 – 650 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 5 300 – 9 800 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Laholm Våxtorp 6:25 vid värdetidpunkten till:

500 000 SEK Femhundra tusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:		
	Marknadsvärde / m ² boarea		7 575
	Marknadsvärde / taxeringsvärde		0,75

Halmstad 2025-06-12



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 VÅXTORP 6:25

Aktualitet fastighetsregistret:

1988-06-17 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a62-47c5-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

13, Halland

81, LAHOLM

Övriga noteringar:

Socken: Våxtorp

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

N-VÅXTORP VÅXTORP 6:25

1986-04-02

1381-86/1

N-VÅXTORP VOXTORP 6:25

1940-08-23

13-AD564/1940

URSPRUNG ⓘ

LAHOLM VÅXTORP 6:5

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

130060674

104004,Våxtorp

ADRESS



Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Thillgatan 5

312 75

Våxtorp

Våxtorp

AREAL ⓘ



Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

913 kvm

913 kvm

0 kvm

0,09 ha

0,09 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6254108,6

384047,16

6257630,73

1334316,64

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1933-11-10

13-VÅX-311

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-05-19

Senaste ändring för fastigheten:

2025-04-09

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
OMRÅDE VÄSTER OM SLÄTTVÄGEN (Byggnadsplan)		1381-P86/5	2023-09-20	Laholm
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1985-11-29	

Namn (typ)			Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
VÅXTORPS CENTRUM(VÅXTORP 32:15, 32:18 M FL) (Detaljplan)			1381-P93/3	2023-09-21	Laholm
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1992-12-17		
Laga kraft:	1992-12-17	Genomförande:	1992-12-18 - 1997-12-17		
Anmärkning Markreglering:	ANTAGEN AV KOMMUNEN 1991- 11-27.BERÖR ÄVEN SAMFÄLLD MARK				

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:	128639-9
Taxeringsvärde kr:	669 000
Tax.enhet avser:	
LAHOLM VÅXTORP 6:25	

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	638951692024	Skatteverkets id:	638961692024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	305 000	Tax.värde kr:	364 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	305 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	364 000
Riktvärdeområde:	1381029	Riktvärdeområde:	1381029
Areal i kvm:	913	Boyta i kvm:	66
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	50
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	76
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	23
Vatten:	Enskilt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1934
		Värdeår:	1934
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenh:	638951692024 (Skatteverkets id)

 FASTIGHETSRAPPORT - INFORATT**FASTIGHET** ⓘ**LAHOLM VÅXTORP 6:25****Objektidentitet:** 909a6a62-47c5-90ec-e040-ed8f66444c3f**Län:** 13, Halland
Kommun: 81, LAHOLM**Lantmäterikontor**

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

RÄTTIGHETER ⓘ**Akt:** 13-IM1-83/21119.1**Typ:** Avtals servitut**Status:** Levande**SE BESKRIVNING**

LEDNING

Berörkrets ev. ofullständig: Ja**Senaste åtgärd:** 2017-09-15
Berörkrets ändrad
Avstyckning

Rättigheten är till förmån för:

LAHOLM SKUMMESLÖV 29:24

Rättigheten belastar:

LAHOLM VÅXTORP 6:25

Rapporten hämtades 2025-06-12 09:06:11
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader