

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Laholm Skummeslöv 1:261**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-45-26-13

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 Skummeslöv 1:261 som består av ett småhus beläget i Skummeslöv.
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	April 2026
ALLMÄN INFORMATION	Croisette genomför denna värdering på uppdrag av Kronofogden. Uppdragsvillkor är upprättade mellan Kronofogden och Croisette. 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. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de undersökningar som krävs. 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.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-04-14 av Joel Jonsson. Kronofogden och personal från annan myndighet 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 2026-04-14 • Utdrag från fastighetsregistret • Ortsprismaterial • Ritningar 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.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Skummeslöv. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 600 meters avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse.

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 Skummeslöv 1:261

Kommun	Laholm
Adress	Tillflyktsvägen 16
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	479 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
Byggnad	1 050 000 SEK
Mark	730 000 SEK
Värdeår	1975
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Kommunalt (Enligt taxerade uppgifter)
Servitut, samfällighet etc	Andel i samfällighet: LAHOLM SKUMMESLÖV S:27 (1 Övrigt (sort saknas))
Pantbrev	1 st 735 000 SEK

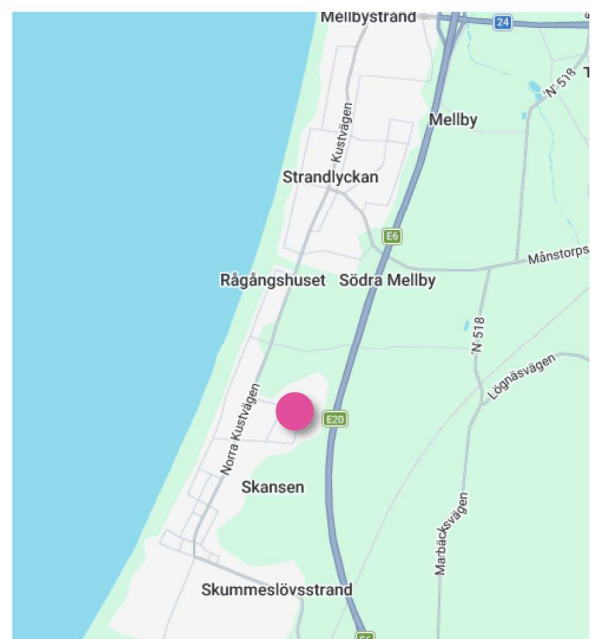
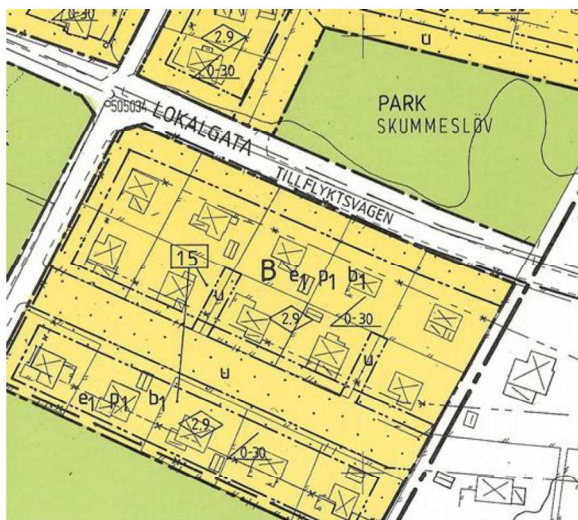
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 479 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, lagakraftvunnen 1990. Planbestämmelser anger bostäder med en högsta tillåten byggnadsyta om 60 kvm.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en bostadsbyggnad och en komplementbyggnad.

Bostadsbyggnaden är i mycket dåligt skick och behöver renoveras alternativt rivas.

Invändigt vad objektet mycket svårt att inspektera på grund av lösöre och skräp. Detta har medfört skador på samtliga ytskikt.

Kök

Köket var svårt att inspektera. Hela köket behöver renoveras. Troligen finns inga fungerande vitvaror.

Badrum

Det finns ett badrum som har ytskikt i form av plast/plast. Här finns wc och handfat samt en tvättmaskin. Hela utrymmet behöver renoveras. Sannolikt är WC, handfat och tvättmaskin ur funktion.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum är i behov av renovering. Ytskikt varierar.

På objektet finns även en mindre förrådsbyggnad.

Sammantaget är objektet i stort behov av renovering och den mest sannolika köparen väljer troligtvis att riva byggnaderna och bygga nytt.

Info om bostaden

Byggår	1960
Byggnadstyp	Friliggande småhus
Boyta	57 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	- m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	3 r.o.k.

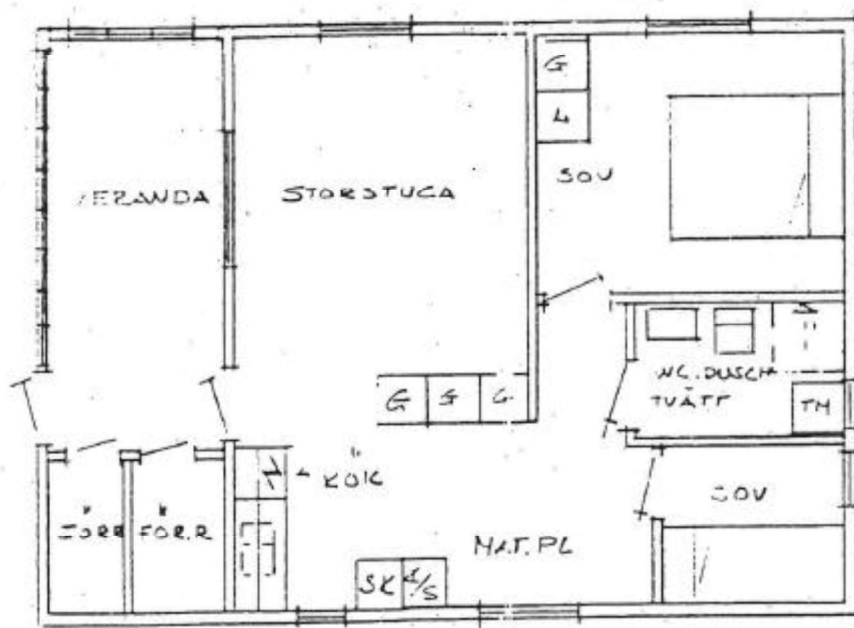
Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Krypgrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt
Uppvärmningssystem	Ouppvärmt vid inspektionstillfället. Annars direktverkande el, sannolikt ur funktion.
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 boarea alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt.



Planritning som erhållits från kommunens arkiv. Avvikelse förekommer.

4 ORTSPRISMETOD

I närområdet finns objekt såväl fast egendom som byggnader på ofri grund som sålts.

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som köp av objekt på ofri grund har därför genomförts.

De köp som avser byggnader på ofri grund i värderingsobjektets storlek har i huvudsak sålt för 1,1 – 1,6 miljoner. Detta motsvarar cirka 23 000 – 32 000 kr per kvm. **Observera att detta avser byggnader på ofri grund. Värderingsobjektet avser fast egendom.**

För de objekt där arrendetomten köpts loss ligger priserna på cirka en miljon per normalstor tomt i området 400 - 800 kvm, vilket motsvarar ett kvadratmeterpris om i huvudsak cirka 1 000 – 2 000 kronor per kvadratmeter tomtareal.

Objekt som säljs med en byggnad och har äganderätt har relativt stor spridning i prisbilden, främst beaktat objektens mikroläge samt skick på byggnad. Även storlek på tomt påverkar.

Med beaktning av värderingsobjektets skick görs bedömningen att objektet bör återfinnas lägre än många av de upprustade och moderniserade köpen av fast egendom men liknande boyta.

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 1 100 000 och 1 500 000 kronor, vilket motsvarar mellan 19 300 – 26 300 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Laholm Skummeslöv 1:261
	Värdetidpunkt	April 2026
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 1 100 000– 1 500 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 19 300 – 26 300 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Laholm Skummeslöv 1:261 vid värdetidpunkten till:

1 300 000 SEK En miljon trehundrahundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m² boarea 22 807 Marknadsvärde / taxeringsvärde 0,73 Marknadsvärde / m² tomtareal 2 714

Halmstad 2026-05-06



Joel Jonsson

Civilingenjör

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor

- Fastighetsutdrag

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



LAHOLM SKUMMESLÖV 1:261

Aktualitet fastighetsregistret:

2010-06-15 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a63-f22f-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

13, Halland

Kommun:

81, LAHOLM

Övriga noteringar:

Socken: Skummeslöv

Lantmäterikontor

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

URSPRUNG ⓘ

LAHOLM SKUMMESLÖV 1:112

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

130169859

Distrikt:

104003,Skummeslöv

ADRESS



Adress:

Tillflyktsvägen 16

Postnr:

312 71

Postort:

Skummeslövsstrand Skummeslövsstrand

Kommundel:

AREAL ⓘ



Totalareal:

479 kvm

0,05 ha

Varav land:

479 kvm

0,05 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6260595,73

E:

372857,84

X:(RT90)

6264252,56

Y:

1323197,71

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Klyvning

Datum:

2010-06-15

Akt:

1381-10/32

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



LAHOLM SKUMMESLÖV S:27 (1 Övrigt (sort saknas))

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-03-23

Senaste ändring för fastigheten:

2025-10-24

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I10/10752, I10/19377, I64/1719, I80/9968, I10/19378, I65/7492, I80/9969, I10/19379, I65/7493, I80/9970, I10/19380, I89/26290, I10/19381, L10/12591, L10/12592

LAGFART

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 1 st, Summa: 735 000

Datapantbrev:

Företrädesordning 1

Belopp:

SEK 735 000

Akt:

12/26951 Beviljad

Inskrivningsdag:

2012-11-07

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-10-22	Utmätning 2025-10-20, 752 965 SEK jämte ränta och kostnader (01-538593-25)	D-2025-00383383:1	Beviljad
Anteckning	2023-05-08	Föreläggande för ägare till byggnad att återställa fastigheten till vårdat skick.	D-2023-00143643:1	Beviljad
	2023-05-08	Frist till att inom 4 månader efter beslutet vunnit laga kraft	D-2023-00143643:2	Beviljad
Anteckning	2024-10-31	Föreläggande om åtgärd avseende siktskymmande växtlighet enligt beslut (Dnr SBN 2024-000605).	D-2024-00362658:1	Beviljad
	2024-10-31	Frist en månad efter att beslutet vunnit laga kraft.	D-2024-00362658:2	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
SKUMMESLÖV 1:112(LYCKAN) (Detaljplan)	1381-P90/7	2024-01-17	Laholm

Status:

Gällande

Beslutsdatum:

1990-02-28

Genomförande:

1990-04-03 - 1996-12-31

MER INFORMATION

Det finns 4 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	720065-0
Taxeringsvärde kr:	1 780 000
Tax.enhet avser:	
LAHOLM SKUMMESLÖV 1:261	

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Tomtmark:	1 050 000 SEK
Bostadsbyggnad:	730 000 SEK

Taxerade ägare

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	3008450852024	Skatteverkets id:	147241692024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 050 000	Tax.värde kr:	730 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 050 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	730 000
Riktvärdeområde:	1381046	Riktvärdeområde:	1381046
Areal i kvm:	479	Boyta i kvm:	57
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Tot. värdegr. yta i kvm:	57
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Summa standardpoäng:	23
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Vatten:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Kommunalt.	Nybyggnadsår:	1960
		Värdeår:	1975
		Om-/tillbyggnadsår:	1992
		Om-/tillbyggnadsyta kvm:	27
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	3008450852024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-03-24 14:40:15
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader