

UPPDATERING

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Lerum Knappekulla 1:134



Uppdragsgivarens diarienummer: F-929-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Lerum Knappekulla 1:134 som består av ett småhus.
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	Maj 2025. <i>Uppdatering november 2025</i>
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-05-14 av Niklas Karlsson. Ombud för fastighetsägare (boende) och personal från Kronofogdemyndigheten närvarade också under inspektionen. <u><i>Någon ny inspektion har ej gjorts i samband med uppdatering utan bygger på uppgifter tillhandahållna av Kronofogden.</i></u> 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
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartor
- 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 (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Höjden inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 350 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av radhus och området bedöms ligga centralt. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
G	G	G	Ca 2 km

Energideklaration

Byggnaden har en energideklaration som är giltig till: 2028-11-13.

Byggnaden har energiklass E.

Energiprestanda: 88 kWh/m² och år.

Hela energideklarationen bifogas separat.

Lerum Knappekulla 1:134

Kommun	Lerum
Adress	Höjdenvägen 42, 443 35 Lerum
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	197 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet
<i>Byggnad</i>	1 791 000 SEK
<i>Mark</i>	1 395 000 SEK
<i>Värdeår</i>	

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Lerum Knappekulla GA:1 (bifogas)
<i>Pantbrev</i>	18 st om totalt 2 500 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 197 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor/trädgård.

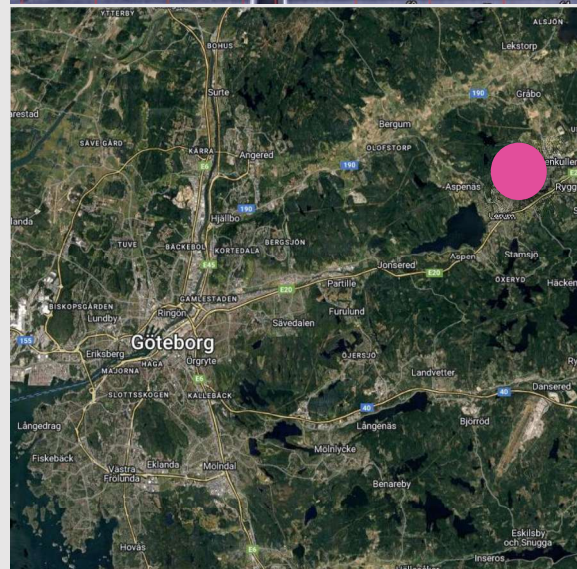
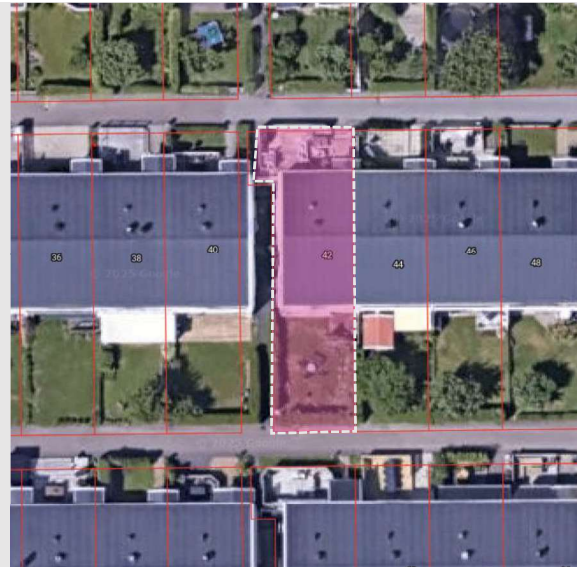
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt belägen i ett radhusområde.

Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, antagen 1968. Planbestämmelser anger bostadsändamål, området där byggnad tillhör får bebyggas endast med radhus. Byggnad får icke uppföras till större höjd än 4,5 meter.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av ett radhus i 1 plan i suterräng. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

Uppdatering: Vitvaror saknas och skåpsluckor och lådor är bortplockade.

- ☒ Keramikhåll
- ☒ Inbyggd ugn och mikro
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade tapet
Golvet består av klinker
Arbetsytor, troligen av stenskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschkabin – **uppdatering:** duschslang saknas
- ☒ Kommod – **uppdatering:** lådor saknas
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	1970
Byggnadstyp	Radhus
Boyta	110 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	20 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare/suterräng
Stomme	Troligen trä
Bjälklag	Troligen trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas
Yttertak	Papp
Uppvärmningssystem	Direktverkande el
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Möjligen via gemensamhetsanläggning enligt uppgift från nätet
Försäkring	Nej
Övrigt	

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin och torktumlare **uppdatering: saknas**

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av betong

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

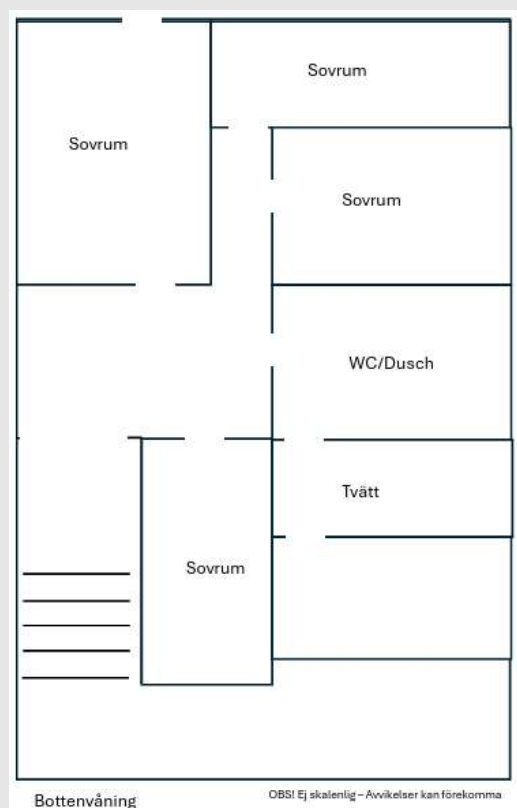
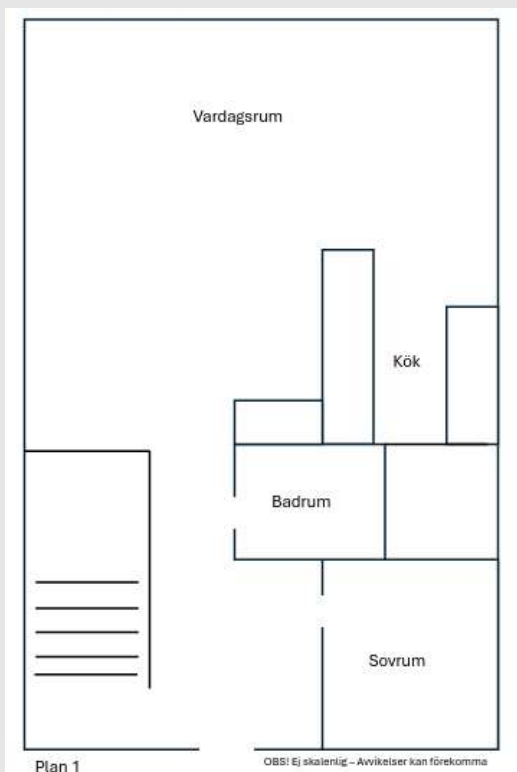
Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet

Beskrivning: Foder, lister,
gips,
vägguttag/strömbrytare
saknas

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt



Bedömning

Enplans radhus med suterrängvåning. Visst eftersatt underhåll och delvis uppfräschningsbehov.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som något begränsad med hänsyn till värderingsobjektets skick.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av radhus med liknande lägen i närområdet studerats.

Uppdatering 2025-11-25.

Någon ny inspektion har inte utförts på fastigheten. Uppgifter har tillhandahållits av Kronofogden och framkommit vid visningen av fastigheten:

"I köket saknas numera följande egendom: spism spisfläkt, inbyggd ugn och mikro, kyl och frys samt diskmaskin. Dessutom saknade samtliga skåp luckor och lådor.

I badrummet på ovanvåningen saknas duschslangen i duschen och lådor i handfatskommoden.

I tvättstugan saknas tvättmaskin och torktumlare."

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 förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Lerum Knappekulla 1:134
	Värdetidpunkt	November 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 3 000 000– 3 300 000 kronor
Bedömt intervall areamethoden, totalt		cirka 27 300 – 30 000 kr/m ²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lerum Knappekulla 1:134 vid värdetidpunkten till:

3 150 000 SEK

Tremiljonerettthundrafemtio tusen svenska kronor

Göteborg 2025-11-25



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Junior Associate

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.



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



LERUM KNAPPEKULLA 1:134

Aktualitet fastighetsregistret:

2017-05-17 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6b-c286-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

41, LERUM

Övriga noteringar:

Socken: Lerum

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 2234, 403 14 GÖTEBORG Kontor: OL20 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-LERUM KNAPPEKULLA 1:134

Omregistreringsdatum:

1987-02-11

Akt:

1582-230

URSPRUNG ⓘ

LERUM KNAPPEKULLA 1:69

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140571447

Distrikt:

107097,Lerum

ADRESS



Adress:

Höjdenvägen 42

Postnr:

443 35

Postort:

Lerum

Kommundel:

Lerum

AREAL ⓘ



Totalareal:

197 kvm

0,02 ha

Varav land:

197 kvm

0,02 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6407282,5

E:

338398,78

X:(RT90)

6411426

Y:

1290456

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning, ägoutbyte

Datum:

1970-12-18

Akt:

15-LEJ-2416

Fastighetsrättsliga:

Anläggningsåtgärd

Datum:

2017-05-17

Akt:

1441-1712

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



LERUM KNAPPEKULLA GA:1

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-04-30

Senaste ändring för fastigheten:

2025-03-03

Inskrivningskontor

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I71/12660, I87/9728, I81/6611, I90/23040, I71/12659, I87/10379, I86/26206, Ö96/1421

LAGFART



Personnummer:
Adress:
Akt:
Inskrivningsdag: 2019-03-12, Andel: 1/1

Fång: Köp 2019-03-05 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2019-00134854:1 Beviljad
Köpeskillning: 3 150 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 18 st, Summa: 2 500 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 79 600	Belopp:	SEK 21 200	Belopp:	SEK 15 000
Akt:	71/12657 Beviljad	Akt:	71/12658 Beviljad	Akt:	72/2824 Beviljad
Inskrivningsdag:	1971-11-03	Inskrivningsdag:	1971-11-03	Inskrivningsdag:	1972-03-29
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 69 200	Belopp:	SEK 70 000	Belopp:	SEK 65 000
Akt:	76/7062 Beviljad	Akt:	79/3954A Beviljad	Akt:	79/3954B Beviljad
Inskrivningsdag:	1976-07-07	Inskrivningsdag:	1979-04-04	Inskrivningsdag:	1979-04-04
		Händelse:	Sammanföring	Händelse:	Utbyte
		Akt:	86/26203 Beviljad	Akt:	86/26205 Beviljad
		Händelse:	Utbyte	Händelse:	Sammanföring
		Akt:	86/26204 Beviljad	Akt:	86/26203 Beviljad
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 15 000	Belopp:	SEK 120 000	Belopp:	SEK 15 000
Akt:	81/6610 Beviljad	Akt:	90/21623 Beviljad	Akt:	90/21624 Beviljad
Inskrivningsdag:	1981-07-08	Inskrivningsdag:	1990-09-07	Inskrivningsdag:	1990-09-07
Datapantbrev:	Företrädesordning 10	Datapantbrev:	Företrädesordning 11	Datapantbrev:	Företrädesordning 12
Belopp:	SEK 30 000	Belopp:	SEK 50 000	Belopp:	SEK 50 000
Akt:	04/23017 Beviljad	Akt:	05/15061 Beviljad	Akt:	06/20399 Beviljad
Inskrivningsdag:	2004-07-14	Inskrivningsdag:	2005-05-11	Inskrivningsdag:	2006-06-26
Datapantbrev:	Företrädesordning 13	Datapantbrev:	Företrädesordning 14	Datapantbrev:	Företrädesordning 15
Belopp:	SEK 200 000	Belopp:	SEK 110 000	Belopp:	SEK 98 000
Akt:	07/23376 Beviljad	Akt:	12/22655 Beviljad	Akt:	12/32755 Beviljad
Inskrivningsdag:	2007-07-11	Inskrivningsdag:	2012-09-10	Inskrivningsdag:	2012-12-17
Datapantbrev:	Företrädesordning 16	Datapantbrev:	Företrädesordning 17	Datapantbrev:	Företrädesordning 18
Belopp:	SEK 426 500	Belopp:	SEK 339 500	Belopp:	SEK 726 000
Akt:	D-2015-00150804:1 Beviljad	Akt:	D-2018-00246603:1 Beviljad	Akt:	D-2019-00134854:2 Beviljad
Inskrivningsdag:	2015-04-17	Inskrivningsdag:	2018-05-28	Inskrivningsdag:	2019-03-12

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-02-28	Utmätning 2025-02-27, 2.385.018 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-105180-25	D-2025-00071259:1	Beviljad
Anteckning	2025-02-28	Utmätning 2025-02-27, 2.385.018 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-105180-25	D-2025-00071227:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



[Redacted]		[Redacted]	
Namn på lagfart:	[Redacted]	Namn på lagfart:	[Redacted]
Personnummer:	[Redacted]	Personnummer:	[Redacted]
Adress:	[Redacted]	Adress:	[Redacted]
Akt:	79/827 Beviljad	Akt:	79/826 Beviljad
Inskrivningsdag:	1979-04-04	Inskrivningsdag:	1979-04-04
Fång:	Köp 1979-03-18 Andel: 1/2	Anmärkning:	Namn Akt: 04/23035 Beslut: Beviljad
Akt:	79/827 Beviljad	Fång:	Köp 1979-03-18 Andel: 1/2
Överlåten andel:	1/2	Akt:	79/826 Beviljad
		Överlåten andel:	1/2

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer				
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
HÖJDENOMRÅDET (Stadsplan)		15-STY-2677	2023-02-10	Lerum
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1969-10-13	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220	
Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	382880-0
Taxeringsvärde kr:	3 186 000
Tax.enhet avser:	
LERUM KNAPPEKULLA 1:134	
Taxerade ägare	
[Redacted]	
[Redacted]	
[Redacted]	
[Redacted]	
Andel:	1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	189203082024	Skatteverkets id:	189213082024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 395 000	Tax.värde kr:	1 791 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 395 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 791 000
Riktvärdeområde:	1441010	Riktvärdeområde:	1441010
Areal i kvm:	197	Boyta i kvm:	110
Typ av bebyggelse:	Radhus	Biyta i kvm:	20
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	114
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	27
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Radhus
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1970
		Värdeår:	1970
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	189203082024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-05-02 07:54:43
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader