

VÄRDEUTLÅTANDE

Fastigheten Lerum Järn 1:10 Småhus



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ALLMÄNT.....	3
BESIKTNING.....	3
TOMT.....	4
BYGGNAD.....	4-5
OMDÖME.....	5
EKONOMISKA DATA.....	5
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGOR.....	7-

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Lerum Järn 1:10
Adress:	Järns väg 37 443 74 Sjövik
Kommun:	Lerum
Uppdragsgivare:	Kronofogden Försäljning Syd
Värdetidpunkt:	Augusti 2025. Uppdatering av värdering från Augusti 2024
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion. Något annat syfte, som t.ex. för kreditprovning, finns inte.

BESIKTNING

Besiktning	2024-08-21 av Bengt Gustafsson på Forum Fastighetsekonomi. Fastighetsägaren var ej närvarande.
Omfattning	In- och utvändigt. Utvändigt besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan motsvara en överlåtelsebesiktning som skulle kunna ersätta en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enl. JB 4:19.
Handräckning	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.

Upplåtelseform	Äganderätt.
Areal, tomttyp	6 500 m ² enligt uppgift i fastighetsregistret. Strandtomt.
Läge	Fastigheten belägen på Järns udde på västra sidan av sjön Mjörn och ca 2 km söder om samhället Sjövik. Strandtomt med vacker sjöutsikt åt sydväst.
VA och el	Enskilt vatten och avlopp enligt taxeringen. Avloppsanläggningen bedöms vara äldre med trekammarbrunn men utan efterföljande rening enligt handläggare på kommunen. Förbud om utsläpp finns. Föreläggande om att inkomma med kontrollrapport att cistern tagits ur bruk finns. Frister finns, se ytterligare information i bifogat fds-utdrag. El indragen.
Energideklaration	Energideklaration bifogas.
Planbestämmelser	Fastigheten belägen utanför detaljplanelagt område.
Fornlämning	Enligt fastighetsregistret berörs fastigheten av fornlämning (L1963:5705) vilket framgår av karta hämtad från Riksantikvarieämbetets kartverk. Finns frågor hänvisas i första hand till Länsstyrelsen t.ex. angående inskränkningar i markanvändningen.
GA	Fastigheten ingår enligt fastighetsregistret i gemensamhetsanläggningen Lerum Järn GA:1 som avser väg. Förvaltning genom Järns samfällighetsförening. Årsavgift 3 500 kr enligt föreningsuppgift 2024.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	Fristående 1-planshus med källardelar.
Byggnadsår	1960 och tillbyggnadsår 1996 enligt taxeringsuppgifter.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biarea 285 m ² resp. 19 m ² enligt taxeringen. Boarean uppskattas till ca 300 m ² och biarean till ca 50 m ² . Källardel (låg takhöjd) på ca 75 m ² och pannrum på ca 12 m ² där båda nås utifrån klassas här som övrig area.
Innehåll	Bostadsplan (två bostadsdelar): hallar, två kök, tre allrum, fem sovrum, Spa-rum med bubbelbadkar, dusch, bastu, WC och duschrum med WC samt WC-rum, förrådsutrymmen, pannrum (nås utifrån). Källarplan: allrum (nås inifrån), förrådsutrymmen (nås utifrån).
Grund	Betong
Stomme/bjälklag	Trä
Fasad	Målad puts, sten
Yttertak	Plåt
Fönster	Treglas
Golvbeläggningar	Parkett, laminat, plastmatta
Tak	Målat, träpanel
Kök I	Träluckor. Elspis/häll, inbyggd ugn, micro, fläkt, kyl, frys, diskmaskin. Vitvaror av okänd ålder.
Kök II	Målade luckor. Elspis/häll, kyl, frys, tvättmaskin. Vitvaror av okänd ålder.

Våtrum golv väggar inredning övrigt skick	Bostadsplan Klinker Kakel WC, tvättställ, dusch, bubbelkar, bastu Ljust porslin Bättre än normalt	Bostadsplan Klinker Kakel WC, tvättställ Ljust porslin Normalt	Bostadsplan Klinker Kakel WC, tvättställ, dusch Ljust porslin Normalt
Tvättavdelning	Ingen uppgift.		
Ventilation	Självdreg.		
Uppvärmnings- system	Vattenburen värme. I pannrummet fanns äldre panna och anläggning märkt "Thermia YTJORDVÄRME". Status och funktion på dessa installationer är okänd. Öppen spis (status okänd).		
Övrigt	Stenlagda uteplatser varav en delvis under tak. Utvändig öppen spis (okänd status).		
Garage	Saknas.		
Gäststuga, uthus	Strandnära finns en äldre enkel gäststuga på ca 25 m ² som innehåller hall, pentry/allrum, sovrum, duschutrymme. Förrådsbyggnad ca 15 m ² .		
Anmärkning	De enkla förrådsbyggnader som ligger omedelbart norr om huvudbyggnaden bedöms ligga utanför fastighetsgränsen.		

OMDÖME

Läge	Utmärkt strandläge
Efterfrågan	Relativt god
Allmänservice	Viss service i Sjövik
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Normal med hänsyn till byggnadsform
Standard	Normal
Underhåll	Uppfräschningsbehov
Objektet som helhet	Större småhus med strandtomt. Visst uppfräschningsbehov samt avlopp med förbud.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde, AFT24	Mark	1 900 000 kr	Typkod: 220, bebyggd småhusenhet
	Byggnad	3 161 000 kr	
	Totalt	5 061 000 kr	

Objektets taxeringsvärde vid allmän fastighetstaxering 2024 (AFT24) har kontrollerats med avseende på värdefaktorer. Utifrån dessa bedöms taxeringsvärdet som rimligt.

Pantbrev	7 st. Totalt 9 689 000 kronor.
----------	--------------------------------

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av ett begränsat ortsprismaterial pekar på en köpeskillingskoefficient (K/T) på för närvarande ca 2,0. Köpeskillingskoefficienten applicerad på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten på 10 100 000 kr. Med hänsyn till värderingsobjektets läge, storlek, ålder, standard, underhållsskick och nuvarande något osäkra marknadsläge mm bedöms marknadsvärdet vara 9 500 000 kr. Bedömningen har något större osäkerhetsmarginal än normalt.
Marknadsvärde	Marknadsvärdet för fastigheten Lerum Järn 1:10 bedöms vid värdetidpunkten augusti 2025 vara:

NIOMILJONERFEMHUNDRATUSEN KR (9 500 000 KR)

Forum Fastighetsekonomi, 2025-08-01



Andreas Ylipää

Civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
Fastighetsvärderare

Beteckningar

Beteckning Lerum Järn 1:10	UUID 909a6a6b-c201-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 140571314	Län- och kommunkod 1441
Distrikt Östad Socken: östad	Distriktskod 107136	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-12-04	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-16
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-31			

Adress

Adress Järns Väg 37 443 74 Sjövik
--

Inskrivningsinformation

Lagfart		
Andel 1/1	Inskrivningsdag 1991-01-25	Akt 91/2566

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-13, 774 934 sek jämte ränta och kostnader (01-24809-25)	2025-01-15	D-2025-00016179:1
Utmätning 2024-04-17 7 221 278 sek jämte ränta och kostnader 01-226743-24	2024-04-18	D-2024-00120451:1
Förbud om utsläpp till avloppsanläggning, dnr m2024-1386	2024-11-19	D-2024-00387569:1
Anmärkningar Frist till 2026-11-30 D-2024-00387569:2		
Föreläggande att komma in med kontrollrapport alternativt handling som visar att cisternen tagits ur bruk. (dnr: m2021-1111)	2024-11-25	D-2024-00395263:1

Innehåll

Inskrivningsdag

Akt

Anmärkningar

Frist till 31 januari 2025. D-2024-00395263:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 9 689 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	250 000 SEK	1989-07-05	89/17529
Anmärkningar undefined 93/6442			
2	1 000 000 SEK	1991-01-30	91/3089
3	175 000 SEK	1992-01-13	92/768
4	5 425 000 SEK	2008-06-16	08/19817
5	500 000 SEK	2012-07-02	12/16643
Anmärkningar Beviljad: 12/24444			
6	339 000 SEK	2015-04-23	D-2015-00162045:1
7	2 000 000 SEK	2022-06-09	D-2022-00243826:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Uddevalla

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Lerum Järn GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar

Antikvariatisk bedömning

Fornlämning

Akt

L1963:5705

Sida 2 av 4

2025-08-01

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 377636-0	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 5 061 000 SEK	därav byggnadsvärde 3 161 000 SEK	därav markvärde 1 900 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 7893308 (2024)

Taxeringsvärde 1 900 000 SEK	Riktvärdeområde 1441900	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 6500 kvm
Strand Högst 75 m från strandlinjen och med egen strand	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 7894308 (2024)

Taxeringsvärde 3 161 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 31	Bostadsyta 285 kvm
Biutrymmesyta 19 kvm	Värdeyta 289 kvm	Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår 1996
Värdeår 1981	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1959-12-19	15-ÖSA-319
Anläggningsåtgärd	2023-07-14	1441-2022/99
Anläggningsåtgärd	2024-12-04	1441-2023/71

Ursprung

Lerum Järn 1:1

Läge, Karta

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Källa: Lantmäteriet

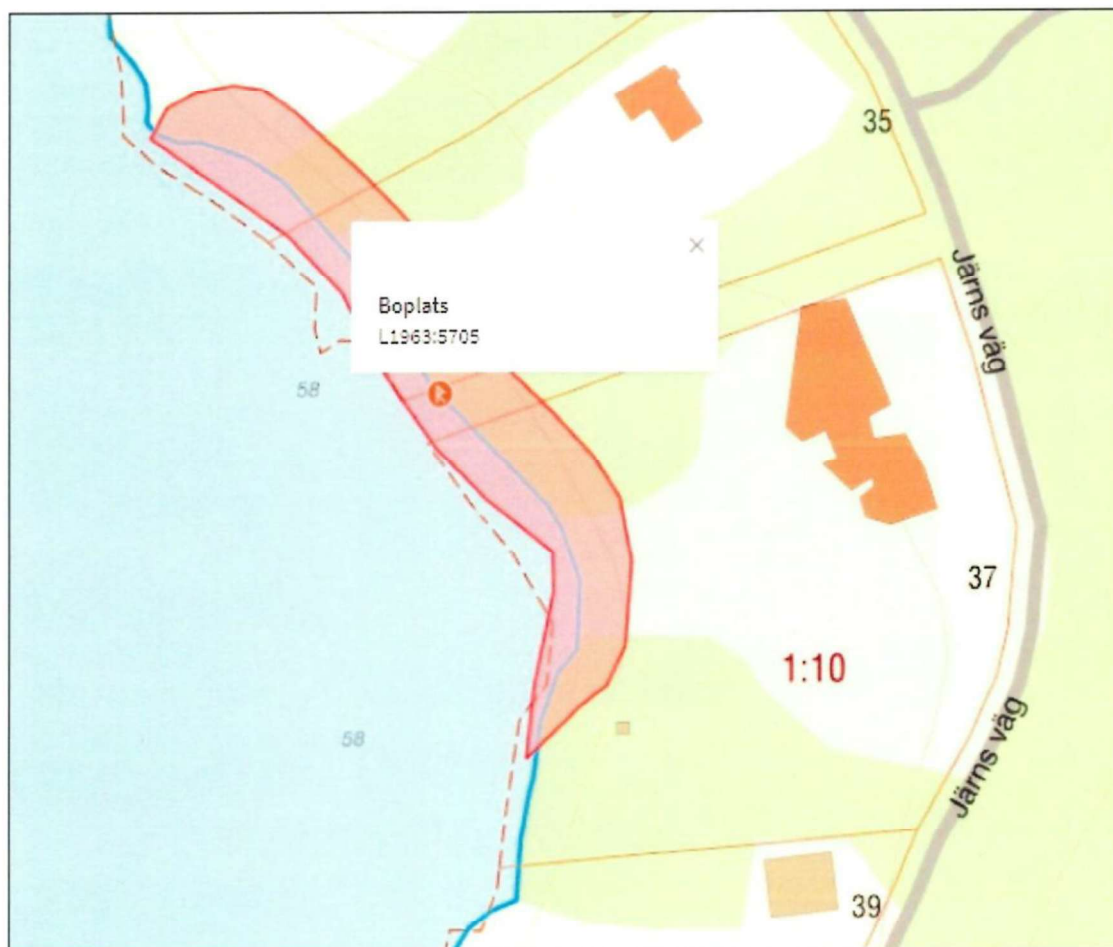
Fastighetskarta liten



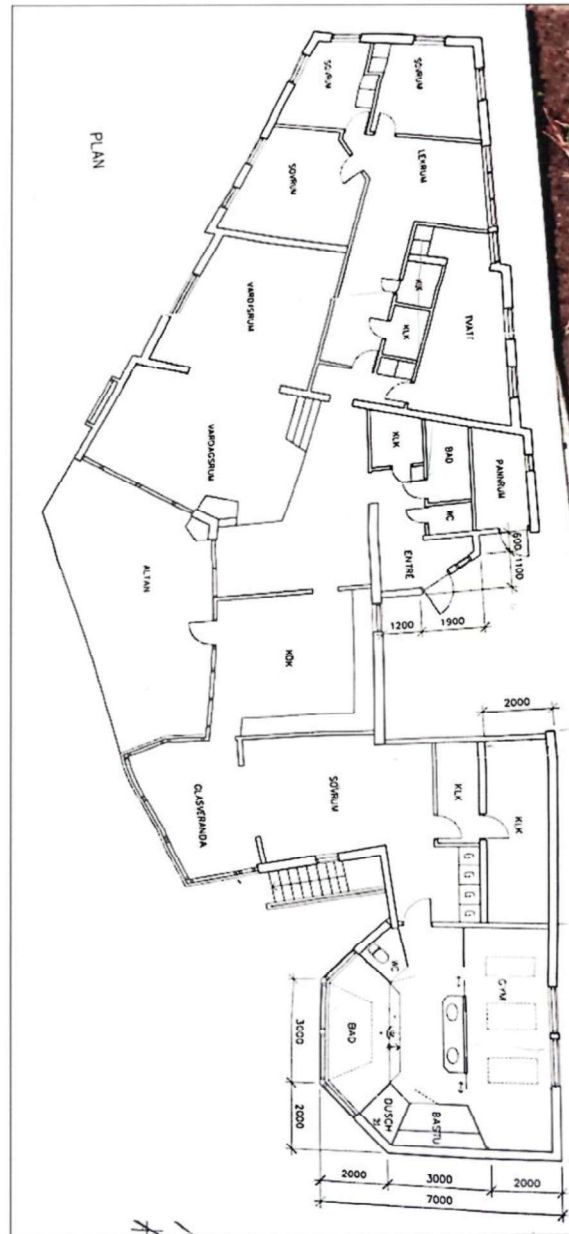




Utbredning av fornlämning (L1963:5705) enligt Riksanikvarieämbetets karta



Avikelser kan förekomma



BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

Offentliga uppgifter

- Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

Uppgifter från ägare/representant

- Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arrendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.