

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Lysekil Lerklevsmyren 2:3**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-271-26-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Lysekil Lerklevsmyren 2:3 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 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 2026-05-11 av Niklas Karlsson. Representant för fastighetsägare närvarade också under inspektionen.

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

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 inom Lysekil kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 1 kilometers avstånd. Större trafikled finns på cirka 5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av fritidshus och området bedöms ligga lantligt. Närmaste affärscentrum återfinns på cirka 1 mils avstånd.

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).

Lysekil Lerklevsmyren 2:3

Adress	Lyse 118 & 119 453 92 Lysekil
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	3 951 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	1 093 000 SEK
Mark	716 000 SEK
Totalt	1 809 000 SEK
Värdeår	1964

Övrigt

Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten Enskilt avlopp 3-kammarbrunn enligt mäklarannons
Servitut, samfällighet, GA etc	Belastad av ett avtalsservitut avseende vattenledning Belastad av två officialsservitut gällande väg Belastad av en ledningsrätt
Pantbrev	11st Summa: 2 543 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 3 951 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor/trädgård.

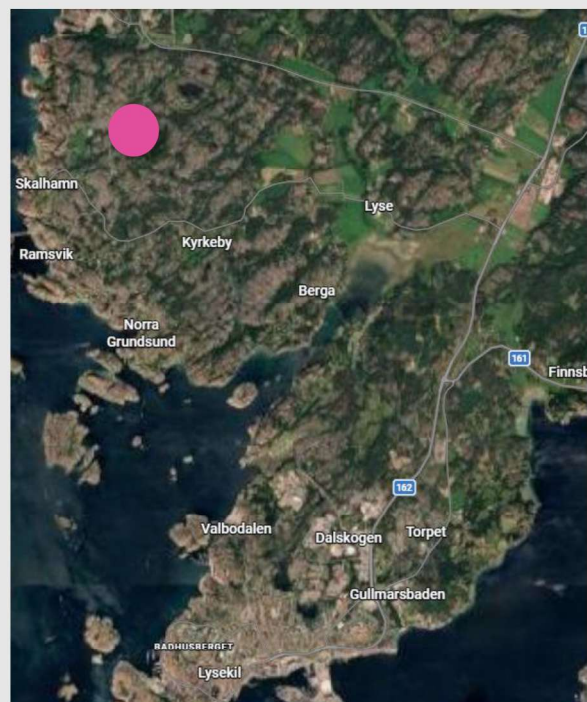
Tomtbeskrivning:

Tomten är kuperad och har inslag av natur i form av klippor och träd.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1 plan. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golv består av laminat
Arbetsytan består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt, äldre

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ
- ☒ Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Info om bostaden

Byggår	1954
Byggnadstyp	Villa
Boyta	84 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	0 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Plintar med kryppgrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	3-glas
Yttertak	Takpannor
Uppvärmningssystem	Värmepump (luft/luft) – ur funktion Elradiatorer Braskamin – funktion okänd
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns inte
Försäkring	Nej
Övrigt	Överlag något eftersatt med alg tillväxt och fuktpåverkan på ytterväggar.

Enligt uppgift från mäklarsida är badrummens avlopp och duschar inte kopplade till fastighetens trekammarbrunn. Vidare undersökning och kontroll rekommenderas.

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Toalett
- ☒ Tvättställ

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt, äldre

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt



Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt god med hänsyn till värderingsobjektets läge inom Lysekil kommun, vilket är en populär ort för fritidsboende. Objektet är däremot placerat relativt lantligt inom Lysekil och en bit ifrån havet. Detta gör att efterfrågan bedöms vara lägre än många objekt i orten som antingen har bättre förbindelse med Lysekil tätort eller har närmare till havet.

Byggnadens utvändiga skick bedöms vara något eftersatt. Standarden bedöms vara låg till normal. Viss renovering och modernisering bedöms dock krävas innan användning, detta främst för att badrummet ska vara i fungerande skick.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats.

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	Lysekil Lerklevsmyren 2:3
	Värdetidpunkt	Maj 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 1 800 000 – 2 000 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lysekil Lerklevsmyren 2:3 vid värdetidpunkten till:

1 900 000 SEK

Enmiljon niohundrausen svenska kronor

Göteborg 2026-05-13



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag

croisette.

REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



LYSEKIL LERKLEVSMYREN 2:3

Aktualitet fastighetsregistret:

1988-08-17 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a67-1813-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

14, Västra Götaland

84, LYSEKIL

Övriga noteringar:

Socken: Lyse

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

O-LYSE LERKLEVSMYREN 2:3

1987-05-06

1484-87/6

URSPRUNG ⓘ

LYSEKIL LERKLEVSMYREN 2:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

140210461

0,

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Lyse 118	453 92	Lysekil	Lyse
Lyse 119	453 92	Lysekil	Lyse

AREAL ⓘ



Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

3 951 kvm

3 951 kvm

0 kvm

0,40 ha

0,40 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6471031,56	290572,9	6475784	1243365

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Expropriation	1980-10-17	14-LYE-1520	Ledningsrättsåtgärd	1988-08-17	1484-85/29
Avstyckning	1961-07-28	14-LYE-860			

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-05-11

Senaste ändring för fastigheten:

2026-01-26

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L86/2240, L86/2241, I86/13784, I91/4265, I86/13782, I91/4266, L88/1221, I86/13783, I96/4160, L93/3771, L93/3772, L09/274, L09/274, L01/27556, L09/29819

LAGFART



Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: [REDACTED] 1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2022-11-08, Andel: 1/1

Fång: Gåva 2022-11-07 Andel: 1/1
Fångeskod: 50
Akt: D-2022-00456897:1 Beviljad
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 11 st, Summa: 2 543 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3	Datapantbrev:	Företrädesordning 4
Belopp:	SEK 297 000	Belopp:	SEK 132 000	Belopp:	SEK 50 000
Akt:	86/13781 Beviljad	Akt:	91/4267 Beviljad	Akt:	91/4269 Beviljad
Inskrivningsdag:	1986-07-30	Inskrivningsdag:	1991-02-26	Inskrivningsdag:	1991-02-26
		Innehav:	91/4268 Beviljad	Innehav:	91/4270 Beviljad
		SPARBANKEN VÄST		SPARBANKEN VÄST	
		BOX 10002		BOX 10002	
		453 00 LYSEKIL		453 00 LYSEKIL	
Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6	Datapantbrev:	Företrädesordning 7
Belopp:	SEK 496 000	Belopp:	SEK 106 000	Belopp:	SEK 109 000
Akt:	09/29820 Beviljad	Akt:	11/15582 Beviljad	Akt:	14/5638 Beviljad
Inskrivningsdag:	2009-09-02	Inskrivningsdag:	2011-05-31	Inskrivningsdag:	2014-02-27
Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9	Datapantbrev:	Företrädesordning 10
Belopp:	SEK 170 000	Belopp:	SEK 227 000	Belopp:	SEK 203 000
Akt:	D-2014-00443295:1 Beviljad	Akt:	D-2016-00458570:1 Beviljad	Akt:	D-2018-00130187:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2014-10-29	Inskrivningsdag:	2016-10-07	Inskrivningsdag:	2018-03-22
Datapantbrev:	Företrädesordning 11	Datapantbrev:	Företrädesordning 12		
Belopp:	SEK 153 000	Belopp:	SEK 600 000		
Akt:	D-2019-00127353:1 Beviljad	Akt:	D-2023-00191137:1 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2019-03-06	Inskrivningsdag:	2023-06-19		

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2026-01-23	Utmätning 2026-01-21, 1.663.405 SEK jämte ränta och kostnader målnummer 01-68226-25	D-2026-00024710:1 Beviljad	

TIDIGARE ÄGARE



Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 01/27556 Beviljad
Inskrivningsdag: 2001-10-16
Anmärkningar:
 Namn Akt: 09/274 Beslut: Beviljad
 Id-nummer kompletterat Akt: 09/274 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 2001-09-21 Andel: 1/1
Akt: 01/27556 Beviljad
Köpeskilling: 740 000 SEK
 Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 93/3772 Beviljad
Inskrivningsdag: 1993-04-01
Fång: Köp 1993-03-31 Andel: 1/2
Akt: 93/3772 Beviljad
Köpeskilling: 410 000 SEK
 Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 09/29819 Beviljad
Inskrivningsdag: 2009-09-02
Fång: Köp 2009-09-01 Andel: 1/1
Akt: 09/29819 Beviljad
Köpeskilling: 1 100 000 SEK
 Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 86/2240 Beviljad
Inskrivningsdag: [REDACTED]
Fång: Köp 1986-05-30 Andel: 1/2
Akt: 86/2240 Beviljad
Överlåten andel: 1/2

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 86/2241 Beviljad
Inskrivningsdag: [REDACTED]
Fång: Köp 1986-05-30 Andel: 1/2
Akt: 86/2241 Beviljad
Överlåten andel: 1/2

Namn på lagfart: [REDACTED]
Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 88/1221 Beviljad
Inskrivningsdag: 1988-01-27
Fång: Köp 1988-01-15 Andel: 1/1
Akt: 88/1221 Beviljad
Köpeskilling: 380 000 SEK
 Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 93/3771 Beviljad
Inskrivningsdag: 1993-04-01
Fång: Köp 1993-03-31 Andel: 1/2
Akt: 93/3771 Beviljad
Köpeskilling: 410 000 SEK
 Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 14/5637 Beviljad
Inskrivningsdag: 2014-02-27
Fång: Köp 2014-02-17 Andel: 1/1
Akt: 14/5637 Beviljad
Köpeskilling: 1 400 000 SEK
 Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

Personnummer: XXXXXXXXXX
Adress: XXXXXXXXXX
Akt: D-2022-00006016:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2022-01-07
Fång: Gåva 2022-01-04 Andel: 1/1
Fångeskod: 50
Akt: D-2022-00006016:1 Beviljad
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	VATTENLEDNING MM	1982-05-26	82/7190	Beviljad

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 4 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt	1484-85/29.1
Officialservitut	14-IM4-80/14234B.1
Officialservitut	14-LYE-1520.1
Avtalsservitut	14-IM4-82/7190.1

Sök efter Inforätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ: 2024
Taxeringsid: 287258-1
Taxeringsvärde kr: 1 809 000
Tax.enhet avser:
LYSEKIL LERKLEVSMYREN 2:3

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Tomtmark:	716 000 SEK
Bostadsbyggnad:	1 093 000 SEK

Taxerade ägare

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

Andel: 1/1

Värderingsenheter			
Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	283543022024	Skatteverkets id:	283553022024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	716 000	Tax.värde kr:	1 093 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	716 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 093 000
Riktvärdeområde:	1484015	Riktvärdeområde:	1484015
Areal i kvm:	3 951	Boyta i kvm:	84
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Tot. värdegr. yta i kvm:	84
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Summa standardpoäng:	33
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Vatten:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Enskilt.	Nybyggnadsår:	1954
		Värdeår:	1964
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	283543022024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-05-12 14:24:19

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader