

VÄRDEUTLÅTANDE

**Hus (småhus) på ofri grund med nyttjanderätt
inom fastigheten Lerum Aspenäs 2:15**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Hus (småhus) på ofri grund med nyttjanderätt inom Lerum Aspenäs 2:15
Adress:	Lilla Goråsvägen 25 443 91 Lerum
Kommun:	Lerum
Uppdragsgivare:	Kronofogden Försäljning Syd
Värdetidpunkt:	Februari 2024
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion. Något annat syfte, som t.ex. för kreditprövning, finns inte.

BESIKTNING

Besiktning	2024-02-22 av undertecknad i närvaro av nyttjanderättshavarna.
Omfattning	In- och utvändigt. Utvändig 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.

TOMT

Upplåtelseform	Bostadsarrende.
Areal, tomttyp	Ca 1 100 m ² enligt uppgift i arrendeavtalet. Trädgårdstomt med underhållsbehov.
Läge	Objektet beläget ca 5 km väster om Lerums centrum och strax väster om sjön Aspen.
VA och el	Nyttjanderättshavarna uppger att brunnen på tomten inte ger drickbart vatten och vidare att dricksvatten via ledning har erhållits från grannfastigheten Aspenäs 2:180 utan att skriftligt avtal finns. WC-avlopp saknas. El indragen.
Energideklaration	Någon giltig energideklaration finns inte hos Boverket.
Planbestämmelser	Fastigheten belägen utanför detaljplanelagt område.
GA	Fastigheten ingår enligt fastighetsregistret och samfällighetsföreningens debiteringslängd i gemensamhetsanläggningen Lerum Aspenäs GA:32 som avser vägar. Förvaltning genom Aspenäs i Lerum samfällighetsförening. Årsavgift 3 184 kr enligt föreningsuppgift.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp	Fristående 1-planshus utan källare.
Byggnadsår	1955 enligt fastighetstaxeringen.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biarea 25 m ² resp. 0 m ² enligt taxeringen.
Innehåll	Bostadsplan: kök, allrum, mindre sovrum.
Grundmurar	Plintar
Grundläggning	Torpargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Träpanel
Yttertak	Plåt
Fönster	En- och tvåglas
Golvbeläggningar	Laminat
Tak	Målat, träpanel
Kök	Målade luckor. Elspis, enkel fläkt, kyl med frys. Äldre vitvaror.
Våtrum	Saknas i byggnaden.
Tvättavdelning	Saknas i byggnaden.



Lerum Aspenäs 2:15 (ofri grnd)

F-181-24-14

Ventilation	Självdug.
Uppvärmnings-system	Direktverkande el.
Övrigt	Liten altan under plasttak vid entrén.
Garage	Saknas.
Uthus	Enkel byggnad på ca 15 m ² innehåller utrymme för mulltoa och förråd.
Anmärkning	Byggnadsbeståndet är i behov av allmän renovering och uppfräschning.

ARRENDEAVTAL Enligt kommunen sträcker sig nuvarande avtal fram till 2029-06-30 med en årlig arrendeavgift på 8 587 kr. Kopia av avtalet har översänts till Kronofogden. Finns frågor om arrendeavtalet hänvisas till Lerums kommun.

FRIKÖP På telefonfråga till kommunen om möjligheten att friköpa marken så gavs inget svar mer än att saken skulle prövas/utredas om frågan ställs av en ev. köpare. Finns frågor om detta hänvisas till Lerums kommun.

OMDÖME

Läge	Normalt läge i småhusområde
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God i Lerums centrum
Materialstandard	Sämre än normalt
Planlösning	Normal för storlek och hustyp
Standard	Sämre än normalt
Underhåll	Eftersatt
Objektet som helhet	Sammantaget sämre än normalt

EKONOMISKA DATA (för detta objekt på ofri grund)

Taxeringsvärde, AFT21	Mark	0 kr	Typkod: 225, småhusenhet på ofri grund
	Byggnad	130 000 kr	
	<u>Totalt</u>	<u>130 000 kr</u>	

Objektets taxeringsvärde vid allmän fastighetstaxering 2021 (AFT21) har kontrollerats med avseende på värdefaktorer. Utifrån dessa bedöms taxeringsvärdet som rimligt.



Lerum Aspenäs 2:15 (ofri grnd)

F-181-24-14

VÄRDEBEDÖMNING

- Ortsprismetoden Normalt sker värdering av fastigheter med utgångspunkt från försålda liknande objekt på orten. Offentliga register som avser försäljningar av hus/objekt på ofri grund saknas.
- Med hänsyn till värderingsobjektets läge, storlek, ålder, standard, underhållsskick och nuvarande mycket osäkra marknadsläge mm bedöms marknadsvärdet vara 400 000 kr.
- Värdebedömningen är mer osäker än normalt.
- Marknadsvärde Marknadsvärdet för hus på ofri grund med nyttjanderätt inom Lerum Aspenäs 2:15 (Lilla Goråsvägen 25) bedöms vid värdetidpunkten februari 2024 vara:

FYRAHUNDRATUSEN KR (400 000 KR)

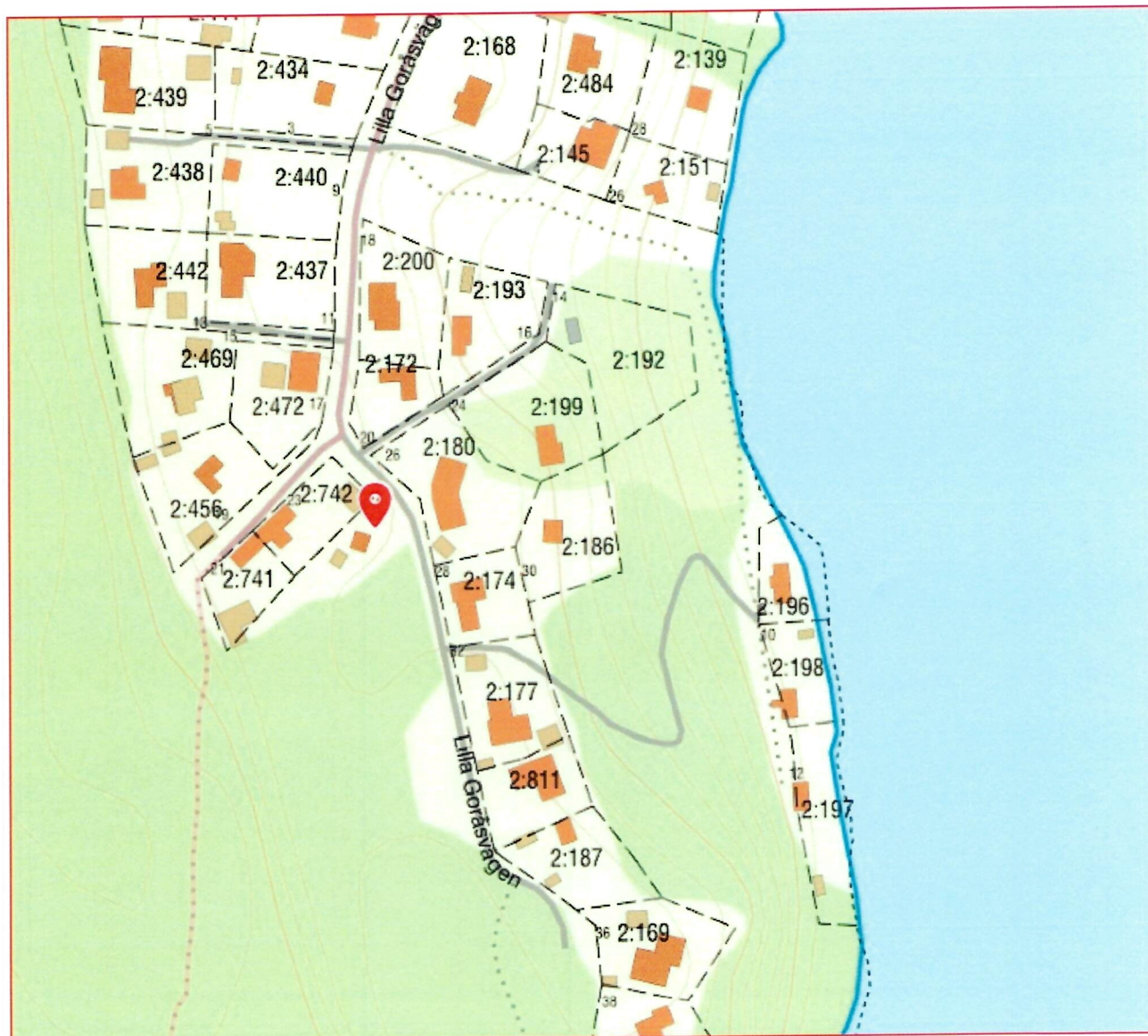
Forum Fastighetsekonomi

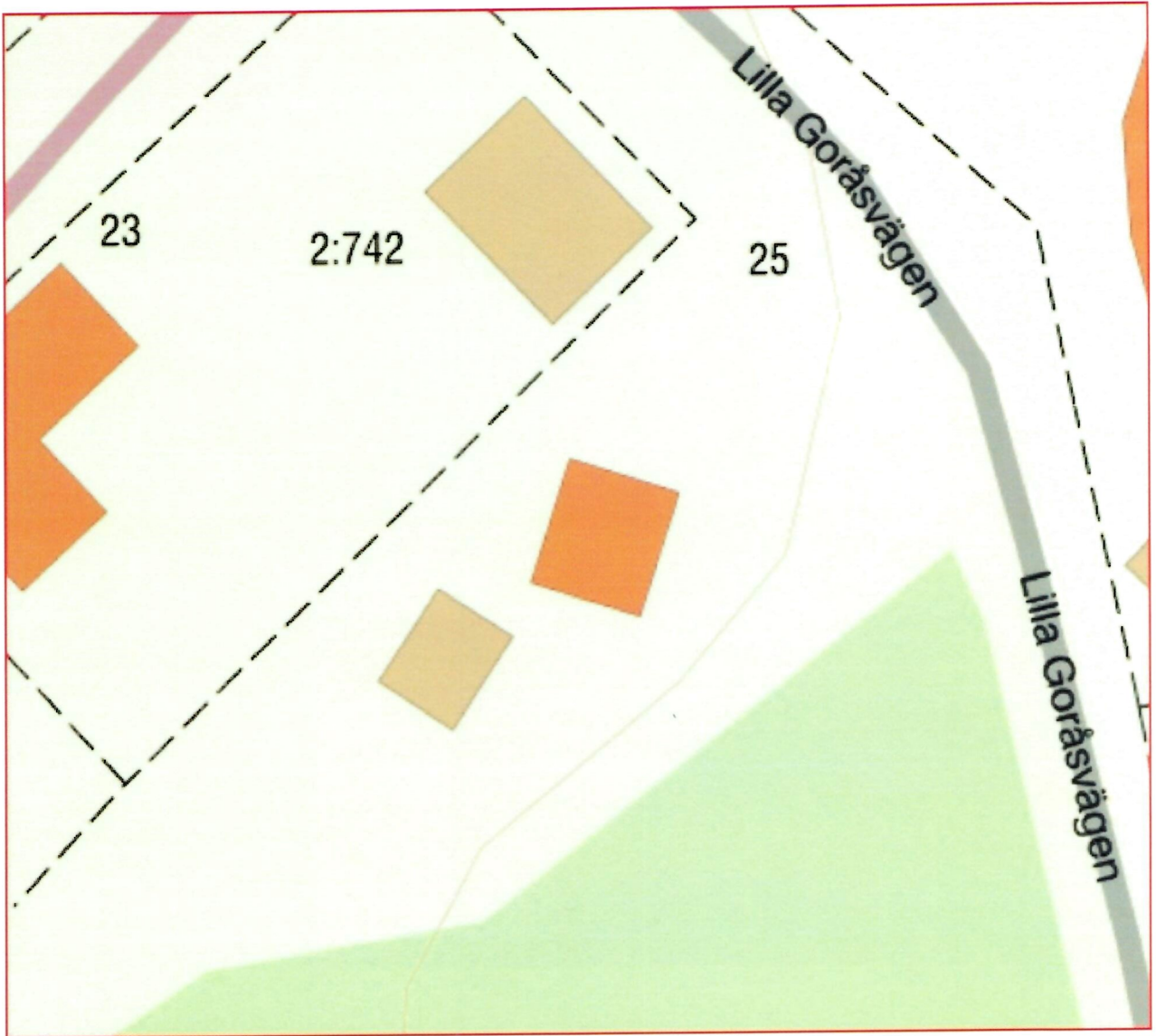
Göteborg 2024-02-26

Peter Strand
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
Fastighetsvärderare

Bengt Gustafsson
Värderingsman







Taxeringsenhet

Småhusenhet, småhus på ofri grund (225)

744854-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde
2021	130.000 SEK	130.000 SEK

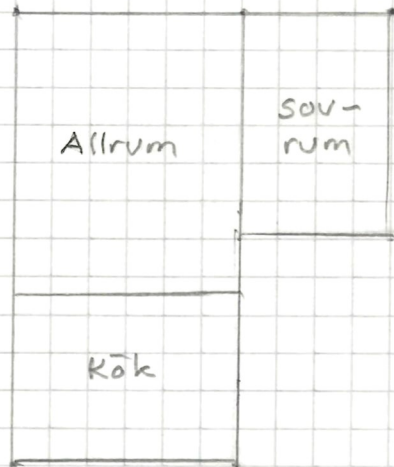
	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
	1/2	Fysisk person	Ägare till byggnad å
	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
	1/2	Fysisk person	Ägare till byggnad å

Värderingsenhet småhusbyggnad 301217212.

Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 130.000 SEK	Total standardpoäng 13
Bostadsyta 25 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 25 kvm
Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår	Värdeår 1955
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

SKISS ÖVER PLANLÖSNING

OBS! Ej skalentia



FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi Sydost AB 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/arendator 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 arendator 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.