



VÄRDEUTLÅTANDE

FÖR FASTIGHETEN LERUM PÅLSTORP 3:1 MED ADRESS
PÅLSTORPS BYVÄG 30, 448 92 FLODA



Ansvarig mäklare
Magnus Dahlsjö

Fastighetsmäklare

Mobil: 0708-25 99 69

magnus.dahlsjo@lansfast.se



VÄRDERINGSOBJEKT

Värderingen avser	Fastigheten Lerum Pålstorp 3:1
Adress	Pålstorps byväg 30, 44892 Floda
Område	Öljared
Kommun	Lerum
Upplåtelseform	Friköpt

UPPLÅTARE/SÄLVÄRETS SÄLJARE

Ann-Charlotte Katrin Lind, 19660723-5543
Sjögared 206, 31163 ÄLVSERED
Andel: 1/2

Anders Paul Sigvard Karlsson, 19670601-5531
Pålstorps Byväg 30, 44892 FLODA
Andel: 1/2

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet, dvs. det mest troliga priset vid en normal försäljning, med sedvanligt med tid till förfogande, på öppna marknaden vid värderingstidpunkten. Detta som beslutsunderlag vid en eventuell bodelning/exekutiv försäljning.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Välarronderad fastighet med boningshus om 98+60 kvm. Byggår 1928 renoverat i omgångar. Stora delar av huset renoverades för 10-12 år sedan och då samtliga ytskikt, öppenspis i vardagsrummet, helkaklade badrum och renoverat kök. Vid detta tillfälle renoverades även större delen av taket och fönster byttes till fönster med aluminiumprofiler.
Tomt	199 173 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Enskilt VA. Trekammarbrunn med infiltration. I dagsläget med föreläggande.
Samfällighet, servitut, GA m.m.	Rättigheter last: Last: Ledningsrätt Starkström, 1524-120.1 Last: Ledningsrätt Tele, 1527-600.1 Last: Officialservitut Kraftledning, 15-IM1-57/1386.1 Gemensamhetsanläggningar: Gemensamhetsanläggning: Lerum Drängsered GA:23 ändamål: Vagar

Pantbrev 4 st, totalt 3 750 000 kr

TAXERING

Typkod 120, Lantbruksenhet, bebyggd

Taxeringsår 2020

Värderingsenheter *Småhusmark på lantbruk*
Taxeringsvärde: 995 000 kr

Småhusbyggnad på lantbruk
Taxeringsvärde: 1 436 000 kr
Värdeår: 1929

Åkermark
Taxeringsvärde: 205 000 kr

Skog
Taxeringsvärde: 1 261 000 kr

Ekonomibygnad
Taxeringsvärde: 108 000 kr

Taxeringsvärde totalt 4 005 000 kr

BYGGNAD

Bostadstyp Friliggande villa Kedjehus Parhus Radhus Övrigt

Antal rum 6

Boarea 98 m² + biarea 60 m² (Areauppgifter enligt taxeringsinformationen)

Byggår 1928

Grundläggning Huggen sten

Grundmur Sten

Stomme Trä

Bjälklag Trä

Fasad Stående träpanel

Tak Tegelpannor

Fönster Aluminium

Utvändigt plåtarbete

Plåt

Uppvärmning

Luft/vattenvärmepump. Finns även en urkopplad Vedpanna med ackumulatortankar.

ÖVRIGA BYGGNADST

Ladugårdsbyggnad om ca 260 kvm golvyta. Plåttak.

BEDÖMNING AV MARKNADSVÄRDE

Följande frågor besvaras med poäng enligt skala 1-5, där 1 är mindre bra och 5 är mycket bra.

LÄGE	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5
EFTERFRÅGAN PÅ ORTEN	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
BOSTADENS SKICK	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input checked="" type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
PLANLÖSNING	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input checked="" type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
MATERIALSTANDARD	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input checked="" type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

Värderingsmetod

Utöver fastighetsmäklarens kunskap och erfarenhet om orten och det nu aktuella läget på fastighetsmarknaden har ortsprismetoden använts som underlag till detta värdeutlåtande.

Kort om ortsprismetoden - Statistik på tidigare försäljningar av likartade objekt på orten jämförs både direkt, men även i relation till faktorer som påverkar värdet t.ex. storlek, läge och standard. Vanliga nyckeltal som används är genomsnittspris, genomsnittspris per m² och genomsnittet av priset genom taxeringsvärdet (K/T-värdet). I jämförelsen justerar man med utvecklingen på den lokala marknaden sedan det jämförda köpet.

Värdetidpunkt

2021-12-02

**Besiktningstidpunkt/
platsbesök**

2021-11-24

Marknadsvärde

Marknadsvärdet har vid värdetidpunkten bedömts till:

ÅTTA MILJONER FEMHUNDRATUSEN KRONOR

8 500 000 KR

+/- 200 000 KR

Värdering utförd av

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Lerum

Lerum den 2 december 2021


Magnus Dahlsjö, Fastighetsmäklare