

VÄRDERING & BESKRIVNING

Sigtuna Granby 5:117
Tömvägen 32, 193 91 Sigtuna



Marknadsvärdebedömning per 2026-07-09

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

Uppdrag

Uppdraget är att bedöma objektets marknadsvärde inför exekutiv auktion.

Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller en skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Vid den tänkta försäljningen får det inte föreligga något tvång att överlåta objektet och inte några speciella partsrelationer.

Värderingen utförs med ortsprismetoden vilket innebär jämförelser av köpeskillingar för objekt liknande värderingsobjektet, samt utifrån erfarenhetsmässig kännedom om efterfrågesituationen. Härvid beaktas såväl värderingsobjektets läge, som dess egenskaper och förutsättningar.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-07-09.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-07-09 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren. Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av Lantmäteriet, kommunen och ägaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär undersökning och kan jämföras med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärv av objektet.

1.5 Bilagor

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Planritning

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Sigtuna Granby 5:117			
Kommun Sigtuna		Område Sigtuna Granby	Ärendenummer F-2434-25-01
Adress Tömvägen 32, 193 91 Sigtuna			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1137 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 5 751 000	Byggnadsvärde, SEK 4 254 000	Markvärde, SEK 1 497 000	Byggnadsår 2011
Kommentar			

Värderingen förutsätter att erforderliga tillstånd samt bygglov för byggnader och tillbehör på fastigheten erhållits. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och om så är möjligt bostadens ägare. I områdets samfällighet ingår vatten, avlopp, tillgång till öppen fiber, grönområden, skötsel av vägar, gatubelysning, strandområde, badbrygga, båtbygga, strandhus med fullt utrustat kök, wc, dusch och bastu samt möjlighet till båtplats. Enligt ägarens utsago hör en båtplats till fastigheten. Detta är ej bekräftat.

Sammanfattning

Fastigheten på Tömvägen 32 i Sigtuna är en friliggande småhusenhet på en tomt om 1 137 kvadratmeter. Byggnaden är uppförd 2011 och taxeringsvärdet uppgår till 5 751 000 kr, varav 4 254 000 kr avser byggnadsvärde och 1 497 000 kr markvärde.

Villa i Sigtuna Granby med sjöutsikt. Huset har 6 rum och en boarea om 175 kvm enligt taxering. Det är byggt 2011, har två våningar och bedöms vara i gott skick överlag. Entréplanet består av kök, matsal, tvättstuga, badrum, vardagsrum med kakelugn samt bibliotek. Övre planet rymmer allrum med balkong och kamin, tre sovrum varav ett med stor klädkammare samt ett badrum. Tillbehör som pool, spabad, garage och lekstuga ingår.

Byggnationen består av en 2-plans villa med garage. Fasaden är av trä, byggnaderna har platta på mark som grundläggning, stomme och bjälklag av trä samt fönster med isolerglas. Yttertaket är belagt med betongpannor. Villan värms med frånluftsvärmepump och garaget med värmepump (luft/luft). I villan finns även en kakelugn samt en braskamin. Villan har vattenburet värmesystem samt mekanisk ventilation.

Källa: ägarens uppgift.

Tomten är en mellantomt i ett område med villor och har gräsmatta. Tomten har ett stort trädäck med pool och spabad samt sjöutsikt.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 8 km	Hållplats 1,5 km	Livsmedelsbutik 8 km	Affärscentrum 15 km
----------------------	----------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt i ett område med villor och har gräsmatta. Tomten har ett stort trädäck med pool och spabad samt sjöutsikt.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan Granby (2008-06-18, 0191-P10/1) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

Vatten/Avlopp/El

Fastigheten har enskilt vatten och avlopp via gemensamhetsanläggning i området. El är indraget.

Pantbrev

Total summa pantbrev: 4768600 kronor.

Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 2011	Tillbyggnadsår Uppgift saknas	Antal våningar 2
Boarea, kvm enligt taxering 175		Antal Rum 6
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>	<u>Tillbehör</u>
kök	allrum	Pool
matsal	tre sovrum	Spabad
tvättstuga	badrum	garage
badrum		Lekstuga
vardagsrum		
bibliotek		
Beskrivning		

Villa i Sigtuna Granby med 6 rum och en boarea enligt taxering om 175 kvadratmeter. Byggnaden har 2 våningar och huset byggdes 2011. Huset förefaller vara i gott skick överlag.

Markplan rymmer kök med normalt skick och god standard, målade väggar samt plankgol. Matsal med målade väggar och plankgol. Tvättstuga med träpanel och klinkergolv. Badrum med normalt skick och god standard, kaklade väggar samt klinkergolv. Vardagsrum med målade väggar, plankgol och kakelugn. Bibliotek med målade väggar och plankgol.

Övre våningen rymmer allrum med målade väggar, plankgol samt balkong och kamin. Tre sovrum med målade väggar och plankgol, varav ett sovrum har en stor klädkammare. Badrum med normalt skick och god standard, kaklade väggar samt klinkergolv.

Tillbehör: pool, spabad, garage och lekstuga.

Areauppgifterna är hämtade från taxeringsuppgifterna i fastighetsregisterutdraget om inget annat anges. De kontrolleras inte genom uppmätning och kan avvika från verkliga förhållanden.

Övriga byggnader

Garage samt lekstuga.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnationen består av en 2-plans villa med garage. Fasaden är av trä, byggnaderna har platta på mark som grundläggning, stomme och bjälklag av trä samt fönster med isolerglas. Yttertaket är belagt med betongpannor. Villan värms med frånluftsvärmepump och garaget med värmepump (luft/luft). I villan finns även en kakelugn samt en braskamin. Villan har vattenburet värmesystem samt mekanisk ventilation.

Källa: ägarens uppgift.

Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Induktionshäll	Miele	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Ugn	Miele	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Inbyggd micro	Miele	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin	Miele	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Kyl	Miele	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Frys	Miele	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	Miele	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Torktumlare	Miele	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms ha något bättre skick, något högre standard, något bättre läge och något högre värde än jämförelseobjektens snitt.

Förutsättningar för

Sigtuna Granby 5:117, Tömvägen 32, 193 91 Sigtuna

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet ovan till

Marknadsvärde per 2026-07-09

7 750 000 KRONOR

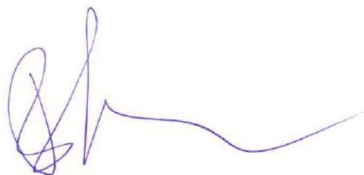
Bedömt värdeintervall

+/- 800 000

Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-07-09

Underskrift



Björn Bring

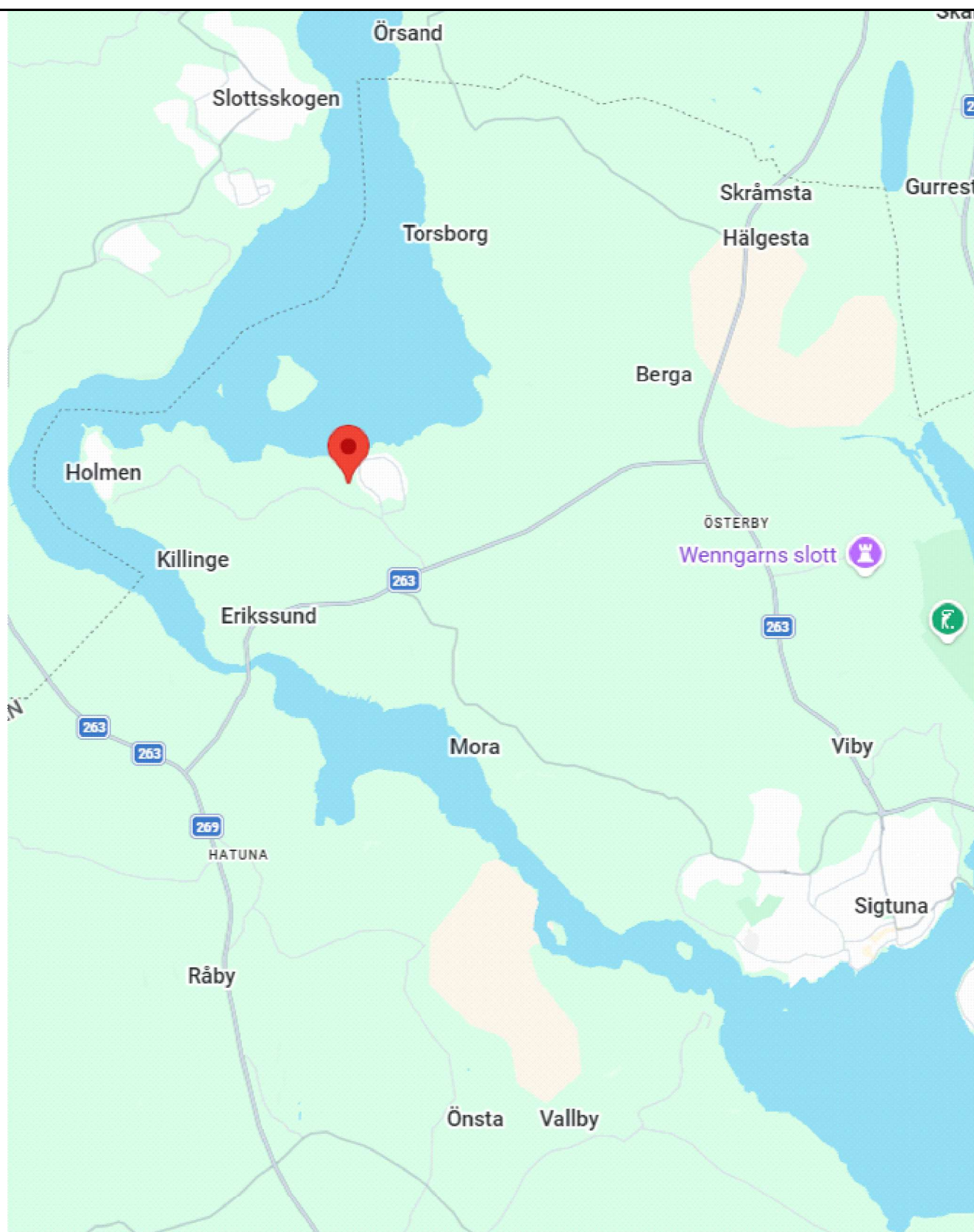
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

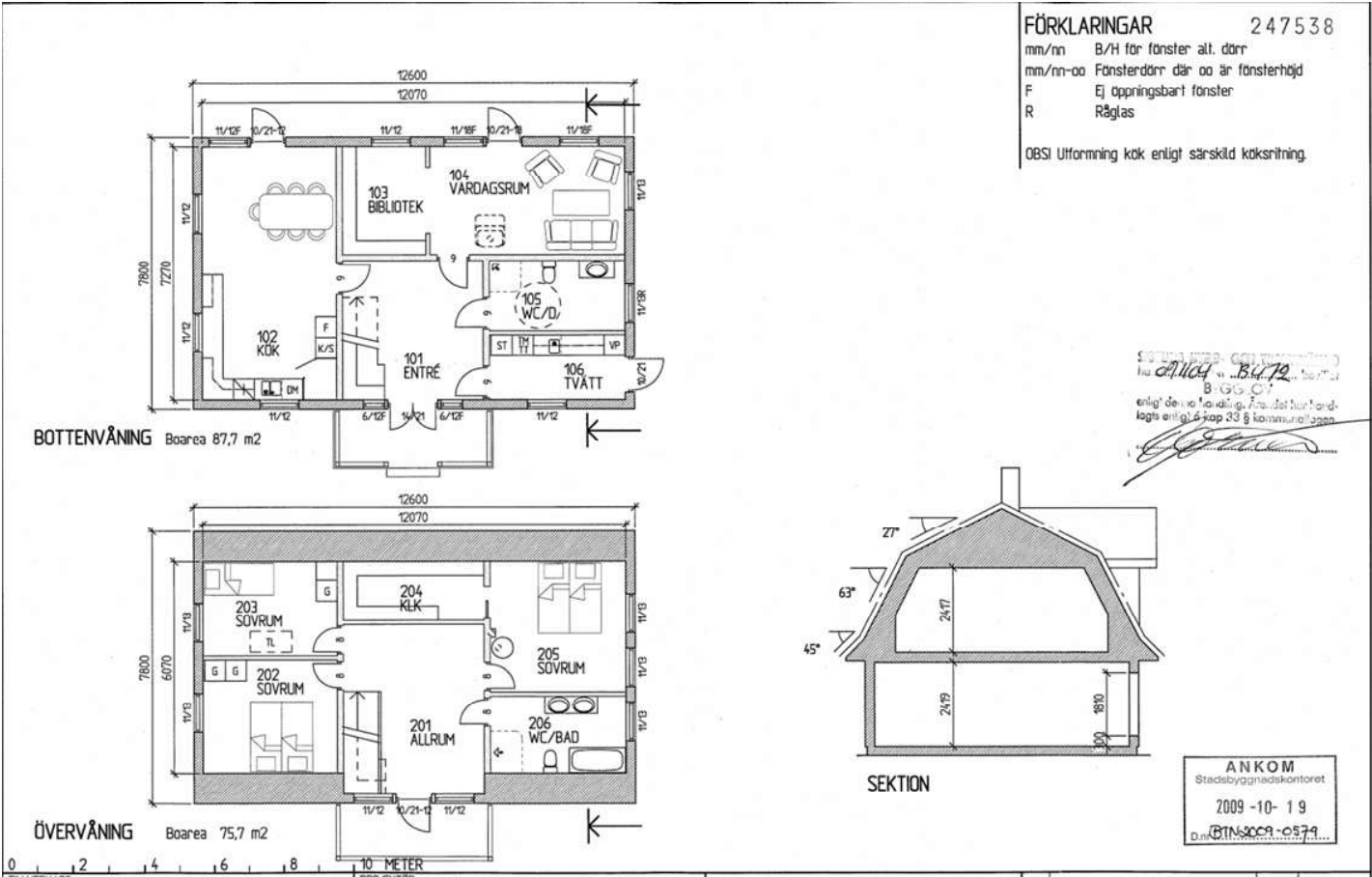
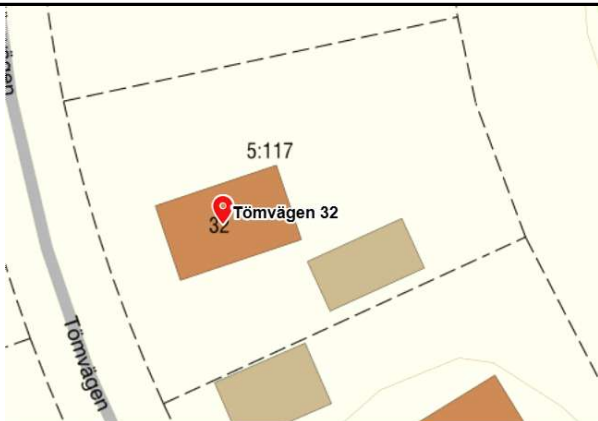
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta

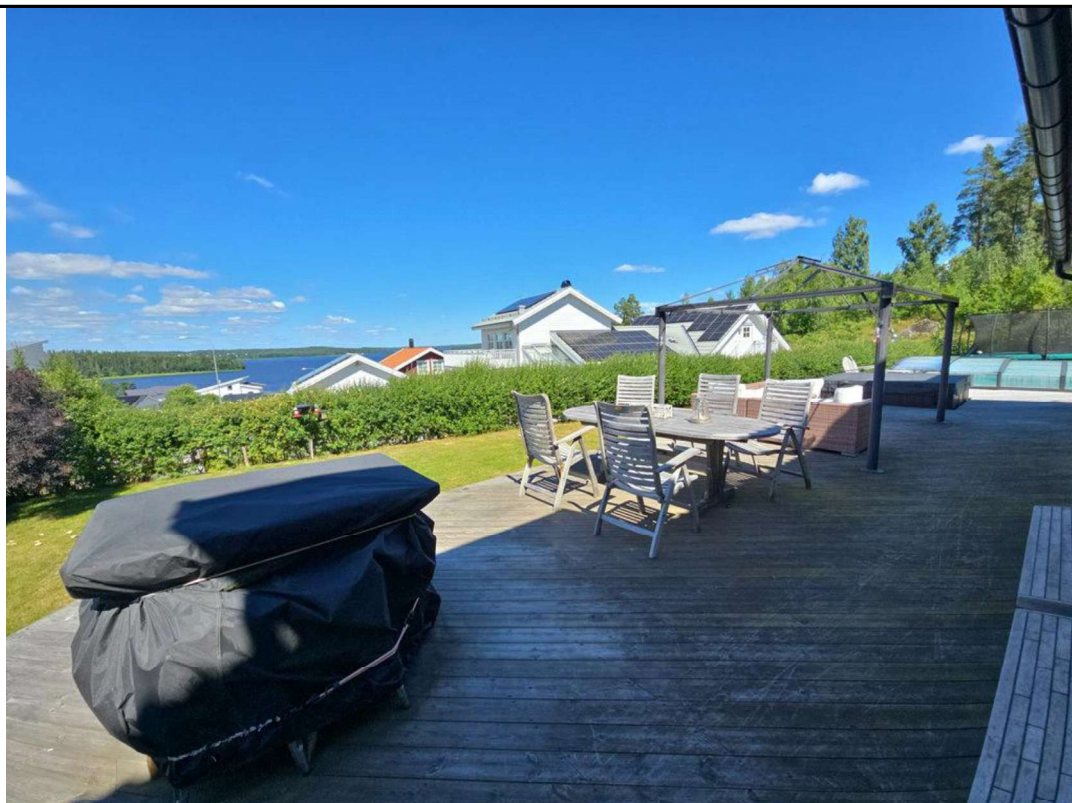


Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Bostaden var vid värderingstillfället normalt möblerad. Garaget var belamrat med lösöre. Tomten var fri från lösöre.

Handräckning

När utmätt egendom har sålts har en köpare rätt att vid behov få handräckning av Kronofogden för att komma i besittning av vad köparen förvärvat (8 kap. 18 § utsökningsbalken, UB). Detta innebär exempelvis att Kronofogden kan låta tömma ett bostadshus på egendom som kvarlämnats när de nya köparna har rätt att tillträda eller avhysa person som fortfarande bor kvar.

En köpare har även rätt till handräckning för att kunna tillträda lös egendom, t.ex. en bostadsrätt. 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.

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning Sigtuna Granby 5:117	UUID 909a6a47-dcf0-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010511998	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-12-27
Län- och kommunkod 0191	Distrikt Sigtuna Sankt Per Socken: sankt per	Distriktskod 215080	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-01-26
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-06-17

Adress

Adress
Tömvägen 32
193 91 Sigtuna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anmärkningar

Namn 11/941

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-17, 356 231 sek. beslutsnr 1225808052	2025-03-19	D-2025-00096011:1
Utmätning 2025-03-17, 356 231 sek. beslutsnr 1225807724	2025-03-19	D-2025-00096010:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Notera		
Avser inteckning 09/34182		
Avser inteckning 09/39782		
Avser inteckning 10/14873A		
Avser inteckning 10/14873B		
Avser inteckning 11/3411A		
Avser inteckning 11/3411B		
Avser inteckning 13/4623		
Avser inteckning D-2015-00116797:1		
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-08-29	D-2025-00305000:1
Utmätning 2025-11-25, 535 442 sek jämte ränta och kostnader beslutsnummer 12255717113	2025-11-27	D-2025-00436044:1
Notera		
Avser inteckning 09/34182		
Avser inteckning 09/39782		
Avser inteckning 10/14873A		
Avser inteckning 10/14873B		
Avser inteckning 11/3411A		
Avser inteckning 11/3411B		
Avser inteckning 13/4623		
Avser inteckning D-2015-00116797:1		
Utmätning 2025-11-25, 535 442 sek beslutsnummer 12255716867	2025-11-27	D-2025-00436045:1
Utmätning 2026-01-21, 17 290 sek (beslutsnummer 1226173993)	2026-01-23	D-2026-00024706:1
Inteckningar		
Totalt antal inteckningar: 8		
Totalt belopp: 4 768 600 SEK		
Nr	Belopp	Inskrivningsdag
1	860 000 SEK	2009-09-11
2	360 000 SEK	2009-10-21
3	1 930 000 SEK	2010-05-10
Notera		
Utbyte 11/9137		
4	242 000 SEK	2010-05-10
Notera		
Utbyte 11/9137		
5	178 000 SEK	2011-02-04
Notera		
Utbyte 11/22699		
6	72 000 SEK	2011-02-04
Notera		
Utbyte 11/22699		

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
7	376 600 SEK	2013-02-15	13/4623
8	750 000 SEK	2015-03-25	D-2015-00116797:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrtälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar	
Sigtuna Granby GA:6-9	
Sigtuna Killinge GA:4	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan	Datum	Akt	
Detaljplan	2008-06-18	0191-P10/1	
Granby	Genomf. start: 2008-06-19		
	Genomf. slut: 2018-06-18		
	Laga kraft: 2008-06-18		

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Mur,altan,byggnad vid tomtgräns	Förmån	Avtalsservitut	D201500055226:1.1
Beskrivning Mur,altan,byggnad vid tomtgräns			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Sigtuna Granby 5:117			
Last Sigtuna Granby 5:118			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	726108-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	5 751 000 SEK	4 254 000 SEK	1 497 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 300721496 (2024)

Taxeringsvärde 1 497 000 SEK	Riktvärdeområde 191056	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1137 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300891204 (2024)

Taxeringsvärde 4 254 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 32	Bostadsyta 175 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 175 kvm	Nybyggnadsår 2011	Tillbyggnadsår
Värdeår 2011	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2009-06-25	0191-08/67
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2011-04-01	0191-10/51
Anläggningsåtgärd	2011-06-07	0191-11/21
Anläggningsåtgärd	2018-06-08	0191-2018/1
Anläggningsåtgärd	2019-12-27	0191-16/54

Ursprung

Sigtuna Granby 5:86

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6616163.7	648043.0

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 137 m ²	1 137 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige