

VÄRDERING & BESKRIVNING

Upplands Väsby Vatthagen 1:121
Singelvägen 8, 194 52 Upplands Väsby



Marknadsvärdebedömning per 2026-06-30

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 2026-06-30.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-06-30 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och kronofogdens personal. 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 Upplands Väsby Vatthagen 1:121			
Kommun Upplands Väsby		Område Hammarby	Ärendenummer F-137-26-01
Adress Singelvägen 8, 194 52 Upplands Väsby			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 803 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 4 989 000	Byggnadsvärde, SEK 2 898 000	Markvärde, SEK 2 091 000	Byggnadsår 1975
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.

Sammanfattning

Fastigheten är belägen på Singelvägen 8 i Upplands Väsby och utgörs av en friliggande småhusenhet med bebyggd tomt. Tomtstorleken uppgår till 803 kvadratmeter. Byggnaden är uppförd 1975 och fastigheten har ett taxeringsvärde om 4 989 000 kronor, varav 2 898 000 kronor avser byggnadsvärde och 2 091 000 kronor markvärde.

Villa i Upplands Väsby, Hammarby, med 7 rum fördelade på ett plan med suterräng. Boarean är 161 kvm och biarean 65 kvm. Bostaden är generellt i fint och städat skick, men toaletten i källaren är under renovering och inte i bruk. På övre plan finns kök, vardagsrum, ett badrum, en toalett och tre sovrum i gott skick med genomgående moderna ytskikt. Souterrängplanet rymmer allrum, två sovrum, bastu, dusch, tvättstuga, toalett samt tidigare förråd och garage, där delar är i normalt skick medan toaletten har renoveringsbehov. Till huset hör även carport, vedbod, förråd, friggebod, balkong och två uteplatser.

Byggnaden är en villa med fasad i tegel, trä samt puts, suterränggrund, stomme i trä och bjälklag i trä. Den har moderna tvåglasfönster, yttertak med eternitpannor där taket behöver bytas, värmepump (luft/luft), luftburet värmesystem och självdragsventilation. På suterrängplan finns en öppen spis med insats, men den används inte och behöver besiktas innan användning. Den andra byggnaden är en friggebod med träfasad, plintar som grund, trästomme och träbjälklag.

Carporten är uppförd i trä. Källa: Ägarens uppgift.

Tomten är en hörntomt i ett område med villor. Den ligger i slutet av gatan vid en vändplan och vetter delvis mot ett skogsparti. Tomten är kuperad och har gräsmatta.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

Tomtbeskrivning

Tomten är en hörntomt i ett område med villor. Den ligger i slutet av gatan vid en vändplan och vetter delvis mot ett skogsparti. Tomten är kuperad och har gräsmatta.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Vatthagen 1:1 m.m. (1970-10-09, 01-HAM-588); Vattenskyddsområde Hammarby (1981-12-10, 0114-P81/1210); Naturvårdsbestämmelser För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren ej 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 är ansluten till kommunalt vatten och avlopp samt har indragen el.

Pantbrev

Total summa pantbrev: 3541000 kronor.

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).

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1975	Tillbyggnadsår Uppgift saknas	Antal våningar En plus suterräng
Boarea, kvm enligt taxering 161	Biarea, kvm 65	Antal Rum 7
Rumsfördelning		
<u>Övre våningen</u>	<u>Souterrängplan</u>	<u>Tillbehör</u>
kök	allrum	Carport
vardagsrum	ett sovrum	Vedbod och förråd
toalett	toalett	Friggebod
ett sovrum	bastu	Balkong
badrum	dusch	2 uteplatser
två sovrum	tvättstuga	
	ett sovrum	
	Verkstad	
Beskrivning		

Villa i Upplands Väsby Hammarby med 7 rum och en våning plus suterräng. Boarean enligt taxering är 161 kvm och biarean 65 kvm. Bostaden är generellt städad och i fint skick. Toaletten i källaren är under renovering och inte i bruk.

På övre våningen finns kök i gott skick med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Vardagsrummet har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Toaletten har kaklade väggar och klinkergolv. Ett sovrum har målade väggar och heltäckningsmatta. Badrummet har kaklade väggar, klinkergolv och golvvärme. Två sovrum har målade väggar och trälaminatgolv. På souterrängplanet finns allrum med målade väggar och trälaminatgolv. Ett sovrum har målade väggar och heltäckningsmatta. Toaletten har renoveringsbehov och är ej färdigrenoverad. Bastun har träpanel på väggarna och klinkergolv. Duschen och tvättstugan har normalt skick, kaklade väggar och klinkergolv. Ett sovrum, tidigare förråd, har målade väggar och plankgolv. Verkstaden, tidigare garage, har målade väggar och betonggolv.

Till bostaden hör carport, vedbod och förråd, friggebod, balkong samt två uteplatser.

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

Övriga byggnader

Friggebod samt carport.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en villa med fasad i tegel, trä samt puts, suterränggrund, stomme i trä och bjälklag i trä. Den har moderna tvåglasfönster, yttertak med eternitpannor där taket behöver bytas, värmepump (luft/luft), luftburet värmesystem och självdragsventilation. På suterrängplan finns en öppen spis med insats, men den används inte och behöver besiktas innan användning. Den andra byggnaden är en friggebod med träfasad, plintar som grund, trästomme och träbjälklag.

Carporten är uppförd i trä. Källa: Ägarens uppgift.

Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl/Frys	Miele	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Kyl		10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin		10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Induktionshäll		10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Ugn	Siemens	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Inbyggd micro	Siemens	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Varmvattenberedare	Nibe	5-10 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 och något högre standard än jämförelseobjekten i genomsnitt. Sammantaget bedöms bostadens värde vara något högre än snittet, även om taket behöver bytas vilket påverkar värderingen negativt. Fastigheten ligger insynsskyddat i slutet av gatan och har stor boarea samt god funktion, vilket talar positivt för värdet.

Förutsättningar för

Upplands Väsby Vatthagen 1:121, Singelvägen 8, 194 52 Upplands Väsby

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

Marknadsvärde per 2026-06-30

7 500 000 KRONOR

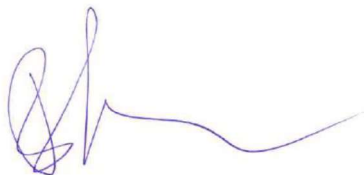
Bedömt värdeintervall

+/- 400 000

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 2026-06-30

Underskrift



Björn Bring

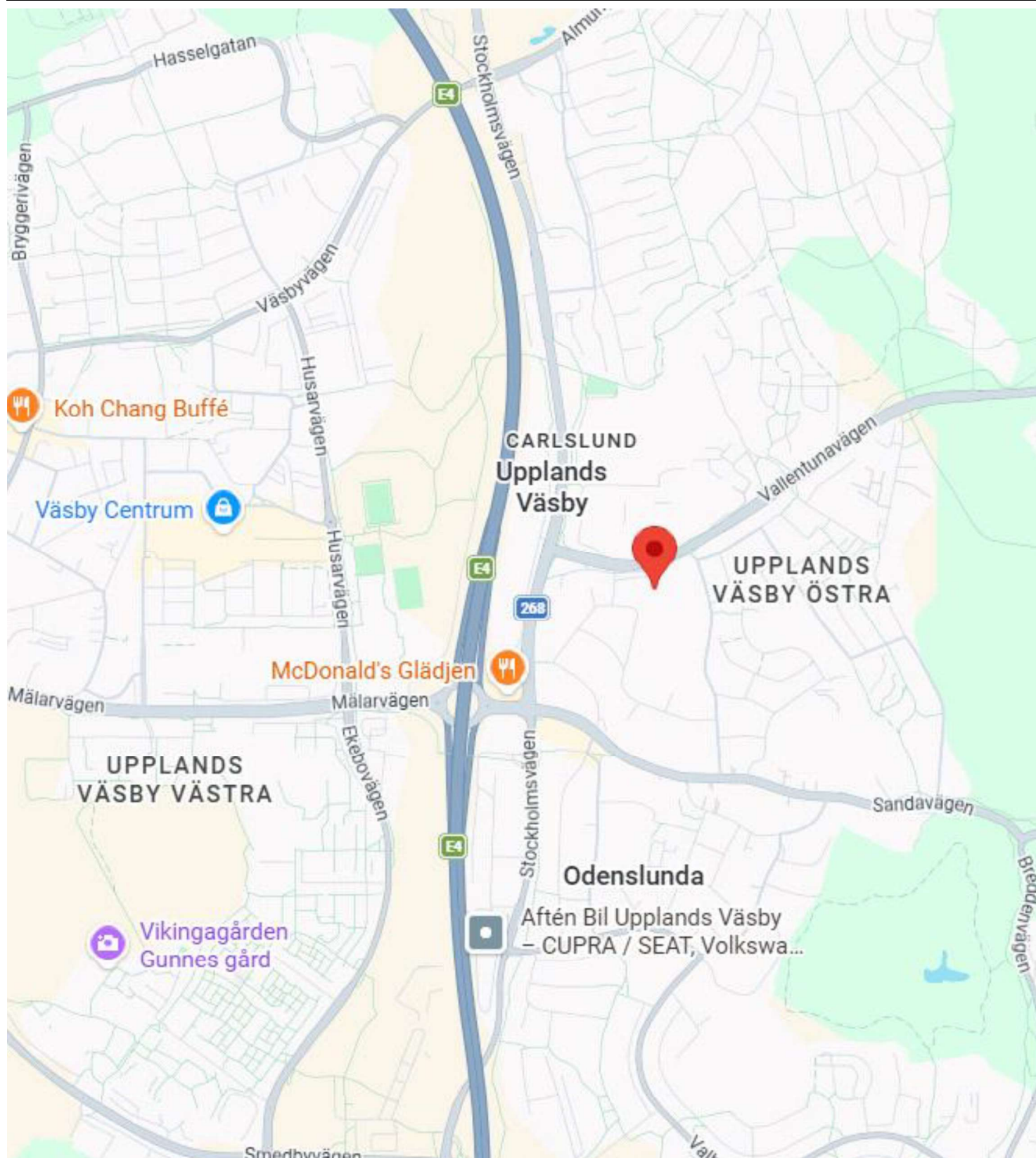
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

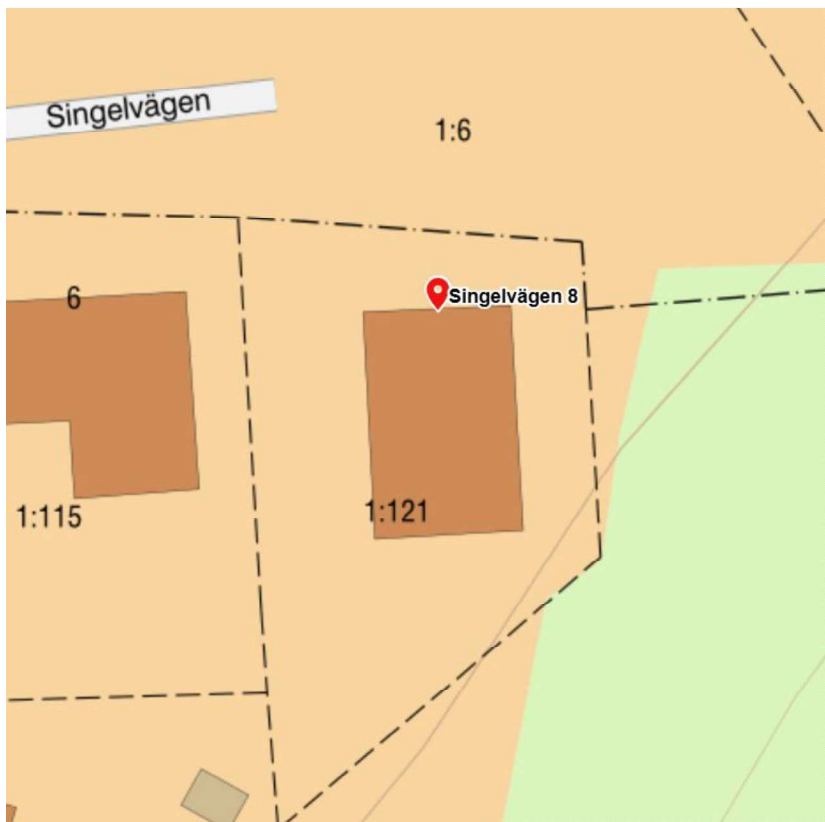
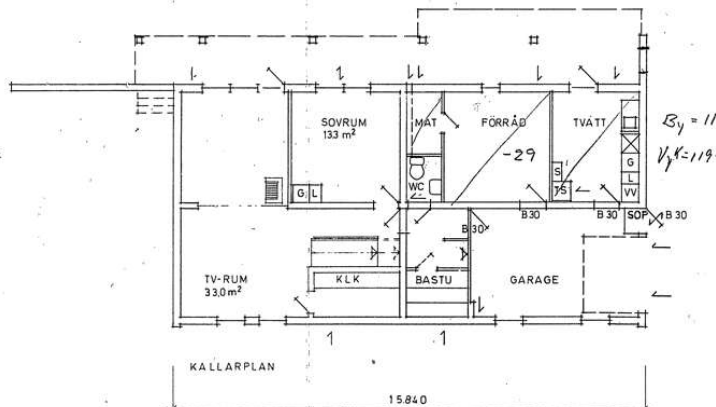
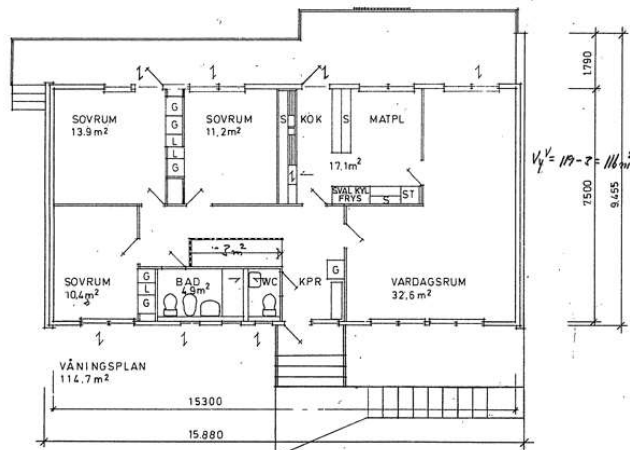
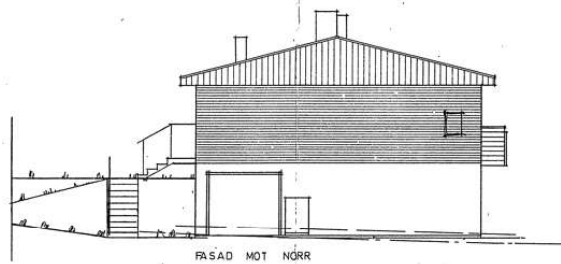
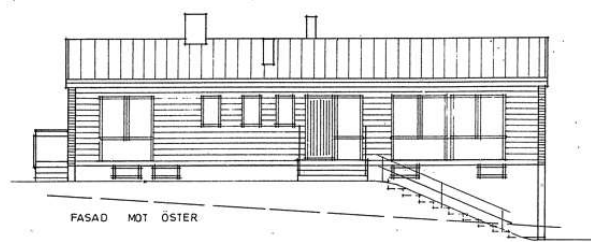
E-post: info@bringhojden.se

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

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelse förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad, friggeboden var belamrad med lösöre och 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	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Upplands Väsby Vatthagen 1:121	909a6a42-c99d-90ec-e040-ed8f66444c3f	010162529	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0114	Hammarby Socken: hammarby	215062	2025-12-23
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-06-26

Adress

Adress

Singelvägen 8
194 52 Upplands Väsby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2025-12-18, 3 095 354 kronor jämte ränta och kostnader
utslagsnummer 01-669548-25

Inskrivningsdag

2025-12-22

Akt

D-2025-00475540:1

Innehåll**Notera**

Avser inteckning 93/1147A
Avser inteckning 93/1147B
Avser inteckning 93/1148
Avser inteckning 98/1566
Avser inteckning 99/10711
Avser inteckning 02/12643
Avser inteckning 02/12783
Avser inteckning 03/8377
Avser inteckning 03/35433
Avser inteckning 14/10518
Avser inteckning D-2015-00506242:1

Inskrivningsdag**Akt****Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 12
Totalt belopp: 3 541 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	500 000 SEK	1993-01-22	93/1147A
Notera			
Utbyte 98/1565, Sammanföring 98/1564			
2	353 000 SEK	1993-01-22	93/1147B
Notera			
Utbyte 98/1565, Sammanföring 98/1564			
3	350 000 SEK	1993-01-22	93/1148
4	122 625 SEK	1998-02-23	98/1566
5	25 375 SEK	1999-12-27	99/10711
6	529 000 SEK	2002-03-28	02/12643
7	25 000 SEK	2002-03-28	02/12783
8	100 000 SEK	2003-03-03	03/8377
9	295 000 SEK	2003-09-08	03/35433
10	500 000 SEK	2014-04-09	14/10518
11	600 000 SEK	2015-11-04	D-2015-00506242:1
12	141 000 SEK	2016-12-30	D-2016-00598051:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet**Myndighet**

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan Stadsplan Vatthagen 1:1 m.m.	Datum 1970-10-09	Akt 01-HAM-588
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Naturvårdsbestämmelser		
Bestämmelse Vattenskyddsområde Hammarby	Datum 1981-12-10 Laga kraft: 1981-12-10	Akt 0114-P81/1210
Notera Beslutande myndighet: länsstyrelsen i stockholms län		

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 156395-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 4 989 000 SEK	därav byggnadsvärde 2 898 000 SEK	därav markvärde 2 091 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 99892045 (2024)			
Taxeringsvärde 2 091 000 SEK	Riktvärdeområde 114062	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 803 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 99893045 (2024)			
Taxeringsvärde 2 898 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 161 kvm
Biutrymmesyta 65 kvm	Värdeyta 174 kvm	Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår
Värdeår 1975	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen
Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering		1974-03-21	01-HAM-741
Ursprung			
Upplands Väsby Vatthagen 1:1			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6601311.7	665949.0
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	803 m ²	803 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
A-Hammarby Vatthagen 1:121	1980-10-01	01-HAG-169	

Källa: Lantmäteriet