# VÄRDERING & BESKRIVNING

SÖDERTÄLJE YTTERENHÖRNA-TUNA 1:8

Marieberg, Tuna 21, 151 50  Enhörna



Marknadsvärdebedömning per 2026-03-30

# 1. Uppdrag

## 1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

## 1.2 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.

## 1.3 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt 2026-03-30

## 1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-04-16 av Fredrik Brunes. 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 jämställas 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

## 2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

| Fastighetsbeteckning | | | |
|---|---|---|---|
| Södertälje Ytterenhörna-Tuna 1:8 | | | |
| **Kommun** | **Område** | | **Ärendenummer** |
| Södertälje | | | F-3042-26-01 |
| **Adress** | | | |
| Marieberg, Tuna 21, 151 50 Enhörna | | | |
| **Upplåtelseform** | | **Typkod** | **Tomtstorlek** |
| Äganderätt | | 220 | 3 041 kvm |
| **Taxeringsvärde, SEK** | **Byggnadsvärde, SEK** | **Markvärde, SEK** | **Byggnadsår** |
| 2 058 000 | 660 000 | 1 389 000 | Okänt |
| **Kommentar** | | | |

## 2.2 Sammanfattning

Fastigheten Ytterenhörna-Tuna 1:8 bedöms ha ett marknadsvärde på 2 500 000 kronor.Fastigheten finns i närhete av Ytterenhörna kyrka cirka 11 kilometer från centrala Södertälje. Närområdet har viss service. Mikroläget, det allra närmaste, består av skog och liknande fastigheter. Ingen störning finns i mikroläget. Byggnaden tekniska kvalitet (skick) bedöms som mycket låg. Bland annat saknas värmesystem, toalett med mera. Byggnadens funktion (hur väl byggnaden går att använda för boende) bedöms vid iordningställd som relativt god. Byggnadens skönhet (faktorer som höjer upplevelsen) bedöms vid ordningsställande som relativt hög. I närområdet har liknande objekt sålts. Det bör betonas att jämförelseobjekten är ganska heterogena samt att kostnader för att iordningsställa huvudbyggnaden är relativt osäker.

**Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)**

| Skola | Hållplats | Livsmedelsbutik | Affärscentrum |
|---|---|---|---|
| G | G | G | 3 km (ICA butik) |

## 2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är relativt rektangulär. Förutom huvudbyggnaden finns två skjul i fastighetens norra del. Skjulen är mycket slitna. Det finns ingen trädgård på fastigheten, marken är till stor del grus eller sten.

## 2.4 Planförhållanden

Fastigheten är inte detaljplanelagd.

## 2.5 Försäkring

Vet ej.

## 2.6 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

Fastigheten har andel i Södertälje Ytterenhörna-Tuna GA:1

## 2.7 Vatten/Avlopp/El

Vatten och avlopp är inte anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Elkablar och säkringar finns i byggnaden, oklart om de fungerar.

## 2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värdetidpunkten. Total summa pantbrev  4 845 000 kronor.

## 2.9 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).

## 2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

| **Byggår** | **Tillbyggnadsår** | **Antal våningar** |
|---|---|---|
| Okänt | Okänt | 1 |
| **Boarea, kvm enligt taxering** | **Biarea, kvm** | **Antal Rum** |
| Saknas uppgift | Saknas uppgift | 6 |

**Rumsfördelning**

Markplan, se ritning bilaga 2.

Rum 1
Rum 2
Rum 3
Kök / Allrum
Tvätt och bastu

**Beskrivning**

Villan finns i området kring Ytterenhörna kyrka cirka 12 kilometer från centrala Södertälje.Bostadens yta är enligt uppmätning på karta cirka 100 kvm. På markplan finns två rum som kan användas till sovrum. Båda rummen har målade väggar och trägolv. Det finns ett större allrum med kök. Rummet har målade väggar och trägolv. Köket finns markerat men inga installationer finns. På markplan finns även ett tvättrum utan installationer samt en bastu. Byggnaden är i mycket dåligt skick.

## 2.12 Övriga byggnader

På tomten finns två mycket slitna skjul.

## 2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Torpargrund i sten eller tegel. Stomme i trä. Tak av tegel eller betong. Fasad i trä. Fönster två glas. Värmekälla och värmedistrubition saknas. Ventilation i form av självdrag.

## 2.14 Maskinell utrustning

| Maskin | Märke | Ålder | Fungerar? | Källa |
|---|---|---|---|---|

Finns inga maskiner i byggnaden.

# 3. Slutlig värdebedömning

**Förutsättningar för**

SÖDERTÄLJE YTTERENHÖRN-TUNA 8:1, Marieberg, Tuna 21, 151 50 Enhörna

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

**Marknadsvärde per 2026-03-30**

2 500 000 KRONOR

**Bedömt värdeintervall**

+/- 250 000

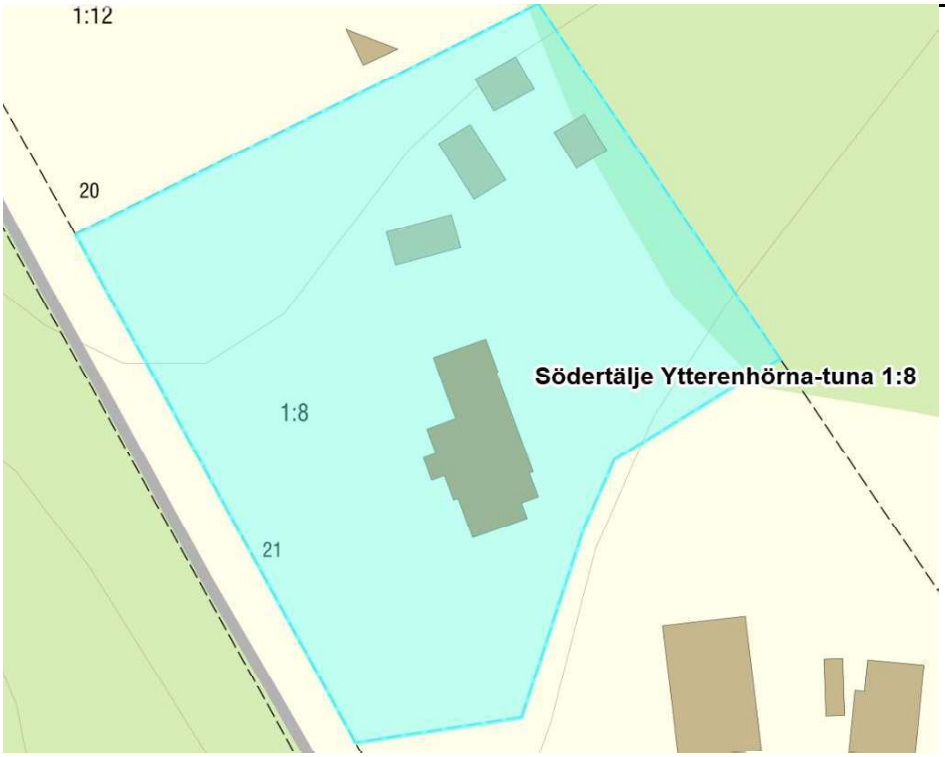
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella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

Stockholm 2026-04-21
Underskrift

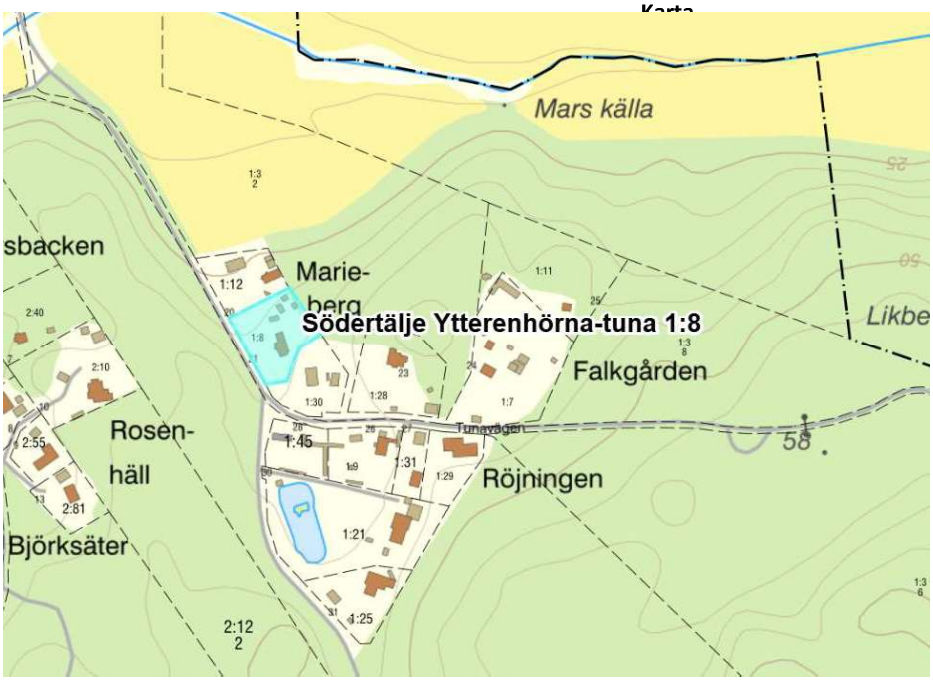


Fredrik Brunes
Auktoriserad Fastighetsvärderare
Telefon: 070 347 42 66
E-post: fredrik.brunes@stockholm.bryggan.se

## Bilaga 1 - Karta

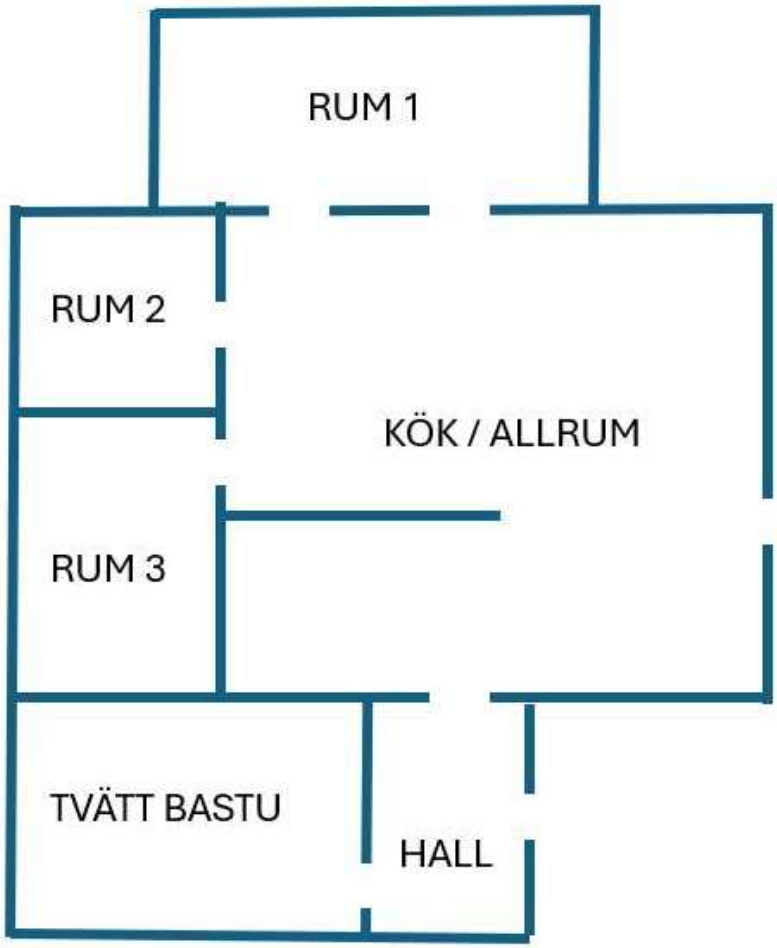



Karta



## Bilaga 2 - Planritning och situationsplan

Planritning (bedömd utifrån översiktlig okulär besiktning)




Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

## Bilaga 3 - Bilder





# Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden ej möblerad.

**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**
Södertälje Ytterenhörna-Tuna 1:8

**UUID**
909a6a46-9608-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Fastighetsnyckel**
010419445

**Senaste ändringen i allmänna delen**
2021-11-11

**Län- och kommunkod**
0181

**Distrikt**
Enhörna
Socken: ytterenhörna

**Distriktskod**
212089

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2023-01-20

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2025-12-30

## Adress

**Adress**

Marieberg
Tuna 21
151 50 Enhörna

## Inskrivningsinformation

### Lagfart

| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|---|

| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|---|

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 4 845 000 SEK

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|---|
| 1 | 63 800 SEK | 2019-06-05 | D-2019-00259334:2 |

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|---|
| 2 | 1 311 200 SEK | 2019-07-18 | D-2019-00323452:2 |
| 3 | 808 000 SEK | 2022-01-03 | D-2022-00002446:1 |
| 4 | 467 000 SEK | 2022-07-18 | D-2022-00303339:3 |

**Anmärkningar**

Beviljad: D-2022-00354402:3

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5 | 2 195 000 SEK | 2022-11-24 | D-2022-00480580:3 |

**Anmärkningar**

Beviljad: D-2023-00011834:1

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**
Lantmäteriet

**Kontorbeteckning**
Norrtälje

**Telefonnummer**
0771-63 63 63

**E-mail**
fastighetsinskrivning@lm.se

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

⚠ Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

### Gemensamhetsanläggningar

Södertälje Ytterenhörna-Tuna GA:1

## Rättigheter

⚠ Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

### Rättigheter

| Ändamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Beteckning |
|---|---|---|---|
| Vattentäkt | Last | Officialservitut | 0181K-28/1998.1 |

**Bildningsåtgärd**
Avstyckning

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande**

**Förmån**
Södertälje Ytterenhörna-Tuna 1:30

**Last**
Södertälje Ytterenhörna-Tuna 1:8

## Taxeringsenheter

### Småhustaxeringsenhet

| Typkod | Taxeringsenhetsnummer | Samtaxerad | Typ av fastighet |
|---|---|---|---|
| Småhusenhet, bebyggd (220) | 306494-9 | Nej | Fastighet |

| Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
|---|---|---|---|
| 2024 | 2 058 000 SEK | 669 000 SEK | 1 389 000 SEK |

| Taxerade ägare | Andel | Juridisk form |
|---|---|---|

## Allmänna delen

### Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
|---|---|---|
| Avsöndring KB | 1921-07-19 | 01-YTH-AVS59 |
| Fastighetsreglering fig 1 | 1977-04-28 | 01-YTH-536 |
| Fastighetsreglering | 1985-05-13 | 0181K-26/1985 |
| Fastighetsreglering | 1998-07-07 | 0181K-65/1998 |
| Fastighetsreglering | 2019-04-03 | 0181K-2019/11 |

| Tekniska åtgärder | Datum | Akt |
|---|---|---|
| Nymätning | 1998-04-06 | 0181K-28/1998 |

### Ursprung

Södertälje Ytterenhörna-Tuna 1:3

### Avskild mark

Södertälje Ytterenhörna-Tuna 1:12,30

### Läge, Karta

| Område | Typ | N (SWEREF99 TM) | E (SWEREF99 TM) |
|---|---|---|---|
| 1 | Markområde | 6570406.5 | 642289.4 |

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

### Areal

| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|---|---|---|---|
| Total | 3 041 $m^2$ | 3 041 $m^2$ | 0 $m^2$ |

### Tidigare beteckningar

| Beteckning | Omregistreringsdatum | Akt |
|---|---|---|
| A-Ytterenhörna Tuna Norrgården 1:8 | 1983-06-15 | 0181K-48/1983 |

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige