

VÄRDERING & BESKRIVNING

Sigtuna Ragvaldsbo 1:106
Enbärsvägen 2, 193 34 Sigstuna



Marknadsvärdebedömning per 2026-06-12

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 2026-06-12.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-06-12 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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 Sigtuna Ragvaldsbo 1:106			
Kommun Sigtuna		Område Sigtuna Sankt Olof	Ärendenummer F-245-26-01
Adress Enbärsvägen 2, 193 34 Sigtuna			
Fastighetstyp Kedjehus Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 252 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 4 203 000	Byggnadsvärde, SEK 2 660 000	Markvärde, SEK 1 543 000	Byggnadsår 2003
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 ett kedjehus på Enbärsvägen 2 i Sigtuna. Tomten är 252 kvadratmeter och byggnaden är uppförd 2003. Taxeringsvärdet uppgår till 4 203 000 kronor, varav 2 660 000 kronor avser byggnadsvärde och 1 543 000 kronor markvärde.

Kedjehus i Sigtuna med 5 rum i två våningar, boarea 126 kvm och biarea 9 kvm. Bostaden är i slitet och stökigt skick med behov av renovering, särskilt i kök och badrum. På markplan finns kök, vardagsrum, badrum och tvättstuga, där tvättstugan inte kunde besiktigas. Övre våningen rymmer tre sovrum, vardagsrum och badrum, alla med slitna ytskikt. Tillbehör: carport och förråd.

Byggnaden är ett kedjehus med träfasad, platta på mark, trästomme och träbjälklag. Huset har treglasfönster, yttertak med tegelpannor, fjärrvärme som värmekälla, vattenburet värmesystem och mekanisk ventilation. Vid besöket noterades att exteriören var förhållandevis välbevarad, medan det interiört fanns slitage framför allt i golv, våtrum och köksinredning, och att huset var mycket belamrat vilket gjorde att alla ytor inte gick att se.

Källa: Bedömt och Besiktning.

Tomten är en mellantomt i ett område med kedjehus. Den har en övervuxen tidigare gräsmatta.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt i ett område med kedjehus. Den har en övervuxen tidigare gräsmatta.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan Pilsbo etapp 2 (1999-10-28, 0191-P99/1028) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

Försäkring

Okänt

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 kommunalt vatten och avlopp. Elen är avstängd.

Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 2 350 000 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 2003	Tillbyggnadsår Uppgift saknas	Antal våningar 2
Boarea, kvm enligt taxering 126	Biarea, kvm 9	Antal Rum 5
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>	<u>Tillbehör</u>
kök	tre sovrum	Carport
vardagsrum	vardagsrum	Förråd
badrum	badrum	
tvättstuga		
Beskrivning		

Kedjehus i Sigtuna, Sigtuna Sankt Olof, om 5 rum och 2 våningar. Boarean enligt taxering är 126 kvm och biarea 9 kvm. Bostaden är i slitet skick interiört, med mycket stökigt och ostädat intryck samt bitvis smutsiga ytor. Flera ytskikt är svåra att bedöma, särskilt golven, och elen var avstängd.

Markplan: Köket har renoveringsbehov, något låg standard, tapetserade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Vardagsrummet är slitet med tapetserade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Badrummet har renoveringsbehov, något låg standard, kaklade väggar och klinkergolv. Tvättstugan är sliten och kunde inte ses eftersom den var för belamrad.

Övre våningen: Tre sovrum är slitna med tapetserade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Vardagsrummet är slitet med tapetserade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Badrummet har renoveringsbehov, låg standard, kaklade väggar och plastgolv.

Tillbehör: carport och förråd.

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

Övriga byggnader

Ett vidbyggt förråd samt carport.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är ett kedjehus med träfasad, platta på mark, trästomme och träbjälklag. Huset har treglasfönster, yttertak med tegelpannor, fjärrvärme som värmekälla, vattenburet värmesystem och mekanisk ventilation. Vid besöket noterades att exteriören var förhållandevis välbevarad, medan det interiört fanns slitage framför allt i golv, våtrum och köksinredning, och att huset var mycket belamrat vilket gjorde att alla ytor inte gick att se.

Källa: Bedömt och Besiktning.

Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Elspis	Electrolux	10-20 år	Okänt	Bedömt
Diskmaskin	Electrolux	10-20 år	Okänt	Bedömt
Kyl	Electrolux	10-20 år	Okänt	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen och bedöms ha ett betydligt sämre skick, lägre standard och ett lägre värde än jämförelseobjektens snitt. Bedömningen påverkas särskilt av det stora renoveringsbehovet, möjligt saneringsbehov samt att badrummen bedöms behöva helrenoveras. Värdet har justerats ned för att ta höjd för en beräknad renoveringsbudget om cirka 1,2 mkr.

Förutsättningar för

Sigtuna Ragvaldsbo 1:106, Enbärsvägen 2, 193 34 Sigtuna

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

Marknadsvärde per 2026-06-12

4 250 000 KRONOR

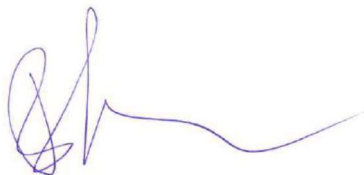
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-06-12

Underskrift



Björn Bring

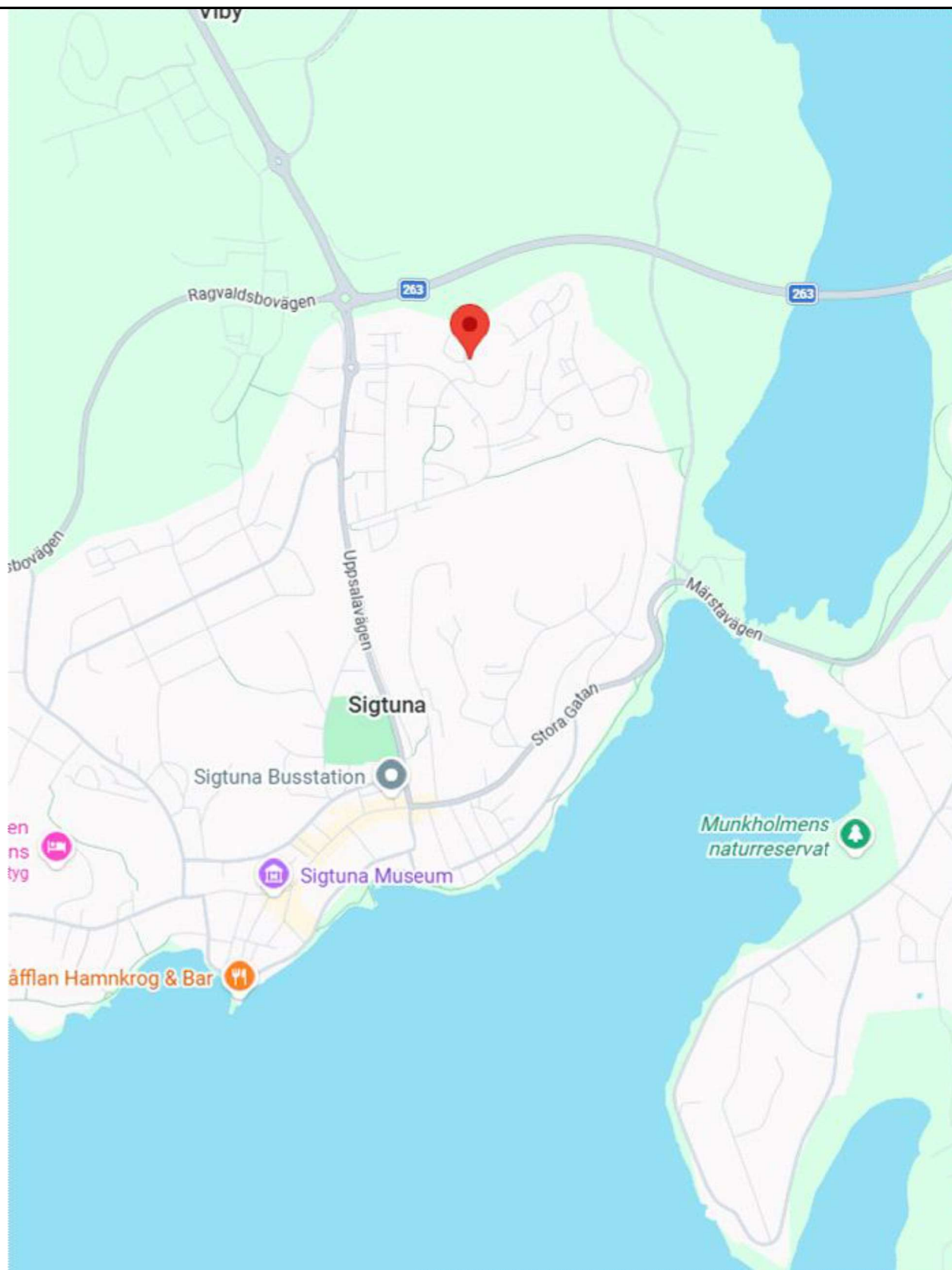
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

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

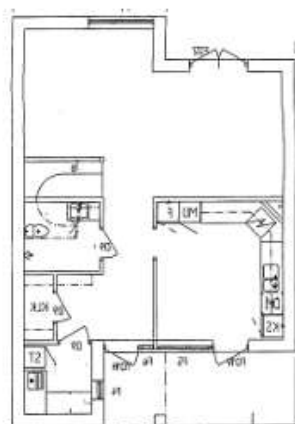
Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



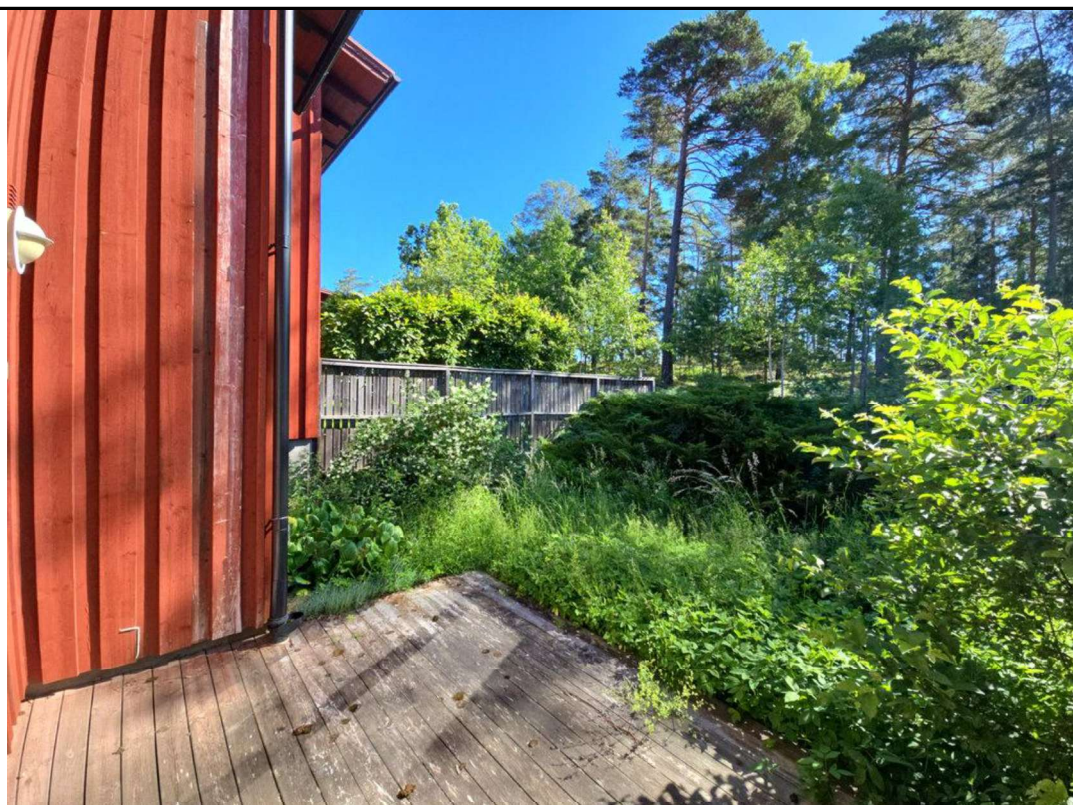
PLAN 2. ÖVERVÅNING



PLAN 1. ENTRÉVÅNING

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre och tomten var relativt obelamrad.

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 Ragvaldsbo 1:106	UUID 909a6a47-8407-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010489058	Senaste ändringen i allmänna delen 2007-10-09
Län- och kommunkod 0191	Distrikt Sigtuna Sankt Olof Socken: sankt olof	Distriktskod 215083	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-03-20
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-28

Adress

Adress
Enbärsvägen 2
193 34 Sigtuna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-10-21, 5 278 sek, beslutsnummer 12255249349	2025-10-24	D-2025-00386940:1
Utmätning 2025-10-22, 9 381 sek, beslutsnummer 12255264348	2025-10-24	D-2025-00386941:1
Utmätning 2026-3-18, 48.626 sek, beslutsnummer 1226787008	2026-03-19	D-2026-00097573:1
Utmätning 2024-09-12, 834 380 sek. beslutsnr 12244795550	2024-09-16	D-2024-00300069:1
Utmätning 2024-09-12, 834 380 sek. beslutsnr 12244794884	2024-09-16	D-2024-00300068:1
Anmärkningar		
Avser inteckning 03/37065		
Utmätning 2024-09-12, 834 380 sek. beslutsnr 12244794728	2024-09-16	D-2024-00300067:1

Innehåll

Anmärkningar

Avser inteckning 03/37064

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 2 350 000 SEK

Nr

1

2

Belopp

2 167 500 SEK

182 500 SEK

Inskrivningsdag

2003-09-17

2003-09-17

Akt

03/37064

03/37065

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Sigtuna Ragvaldsbo GA:4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan

Pilsbo etapp 2

Datum

1999-10-28

Genomf. start: 1999-12-08

Genomf. slut: 2004-12-07

Laga kraft: 1999-12-07

Akt

0191-P99/1028

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod

Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer

221364-5

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

4 203 000 SEK

därav byggnadsvärde

2 660 000 SEK

därav markvärde

1 543 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 300063115 (2024)

Taxeringsvärde

1 543 000 SEK

Riktvärdeområde

191003

Fastighetsrättliga förhållanden

Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal

252 kvm

Strand

Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten

Kommunalt avlopp

Antal lika

1

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300063117 (2024)			
Taxeringsvärde 2 660 000 SEK	Bebyggelsetyp Kedjehus	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 126 kvm
Biutrymmesyta 9 kvm	Värdeyta 128 kvm	Nybyggnadsår 2003	Tillbyggnadsår
Värdeår 2003	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd		2003-01-21	0191-02/29
Gränsutmärkning fullföljd		2004-03-17	0191-02/29
Anläggningsåtgärd		2007-10-09	0191-07/49
Ursprung			
Sigtuna Ragvaldsbo 1:85			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6612947.4	653779.0
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	252 m ²	252 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet