

VÄRDERING & BESKRIVNING

Sigtuna Rosersberg 6:9
Nyborgsvägen 33, 195 71 Rosersberg



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-05

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

Marknadsvärdet bedömdes 2026-05-05.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-04-28 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade fastighetsvärderaren.

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 Rosersberg 6:9			
Kommun Sigtuna		Område Norrunda-Skånela	Ärendenummer F-304-26-01
Adress Nyborgsvägen 33, 195 71 Rosersberg			
Upplåtelseform Uppgift saknas Småhusenhet, tomtmark (210)		Typkod 210	Tomtstorlek 843 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 1 510 000	Byggnadsvärde, SEK Uppgift saknas	Markvärde, SEK 1 510 000	Byggnadsår 2020
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

Bostaden är belägen på Nyborgsvägen 33 i Rosersberg, med postnummer 195 71. Fastigheten har en tomtstorlek på 843 kvadratmeter och är klassificerad som en småhusenhet med tomtmark enligt typkod 210. Byggnaden uppfördes år 2020. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 1 510 000 SEK, där markvärdet utgör hela beloppet, medan byggnadsvärdet inte är specificerat.

Villan i Rosersbergs Villastad är byggd 2020 och har sex rum fördelade på två våningar med en boarea på cirka 165 kvm och en biarea på cirka 35 kvm. På markplan finns kök, matsal och vardagsrum med parkettgolv, samt ett badrum med kakel och klinker. Allrummet har klinkergolv och leder ut till en terrass. Övre våningen har tre sovrum, varav ett med heltäckningsmatta, samt ett kontor utan fönster. Badrummet här har också kakel och klinker. Utomhus finns en terrass med utekök, pool, spabad och eldstad, samt ett garage och förråd.

Byggnaden består av en huvudbyggnad och ett garage, båda med träfasad och trästomme. Grundläggningen för båda är platta på mark, och bjälklagen är också av trä. Huvudbyggnaden har treglasfönster och ett vattenburet värmesystem som drivs av en värmepump (luft/vatten). Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Yttertaket på både huvudbyggnaden och garaget är täckt med betongpannor. Huvudbyggnaden är i gott skick genomgående.

Tomten är en mellantomt belägen i ett centralt område med omgivning bestående av villor.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt belägen i ett centralt område med omgivning bestående av villor.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan Rosersbergs samhälle (1961-09-19, 01-NOR-245) 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 är ansluten till kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att den får sitt vatten från det kommunala nätet och avloppsvattnet leds bort via kommunens avloppssystem. El är indraget i fastigheten, vilket betyder att den har tillgång till elektricitet via det lokala elnätet. Informationen är hämtad från fastighetsregisterutdraget.

Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 3 423 500 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 2020	Tillbyggnadsår Uppgift saknas	Antal våningar 2
Boarea, kvm ca 165 kvm bedömt	Biarea, kvm ca 35 kvm bedömt	Antal Rum 6
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>	<u>Tillbehör</u>
kök	ett sovrum	Pool
matsal	två sovrum	Terrass
vardagsrum	badrum	garage
badrum	kontor	
allrum		
Beskrivning		

Villan är belägen i Rosersbergs Villastad och består av sex rum fördelade på två våningar. Den uppskattade boarean är cirka 165 kvadratmeter och biarean cirka 35 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 2020. Observera att ytorna är bedömningar och inte bekräftade.

På markplan finns ett kök med tapetserade väggar och trestavs parkettgolv. Matsalen har målade väggar och samma typ av parkettgolv. Vardagsrummet är likaså med målade väggar och trestavs parkett. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv med elburen golvvärme. Allrummet har målade väggar, klinkergolv och en utgång till terrassen.

På övre våningen finns ett sovrum med målade väggar och heltäckningsmatta, samt en klädkammare. Två andra sovrum har målade väggar, trestavs parkettgolv och klädkammare. Badrummet på denna våning har kaklade väggar, klinkergolv och golvvärme. Kontoret har målade väggar och saknar fönster.

Bostaden har flera tillbehör som inkluderar ett förråd, en pool och en terrass. Terrassen är utrustad med ett utekök, pool, spabad och eldstad. Det finns även ett garage.

Areauppgifterna bekräftas ej och tas ej ansvar för av fastighetsvärderingsföretaget eller fastighetsvärderaren.

Övriga byggnader

Inga övriga byggnader.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden består av en huvudbyggnad och ett garage, båda med träfasad och trästomme. Grundläggningen för båda är platta på mark, och bjälklagen är också av trä. Huvudbyggnaden har treglasfönster och ett vattenburet värmesystem som drivs av en värmepump (luft/vatten). Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Yttertaket på både huvudbyggnaden och garaget är täckt med betongpannor. Huvudbyggnaden är i gott skick genomgående.

Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl	Samsung	6 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Frys	Samsung	6 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin	Siemens	6 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Induktionshäll	Siemens	6 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Ugn	Siemens	6 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	LG	6 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	LG	6 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Torktumlare	LG	6 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Vinkyl		6 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Värmepump	Nibe	6 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Varmvattenberedare	Nibe	6 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Inbyggd micro	Siemens	6 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Bostadens skick bedöms som bättre än snittet för jämförelseobjekten. Standarden på bostaden är högre jämfört med genomsnittet hos de jämförbara objekten. Bostadens värde anses också vara högre än genomsnittet för liknande bostäder. Anledningen till bostadens högre värde i förhållande till jämförbara objekt är att det rör sig om ett relativt nybyggt hus med hög standard och trevliga egenskaper och tillbehör, beläget i ett centralt läge i Rosersbergs villastad.

Förutsättningar för

Sigtuna Rosersberg 6:9, Nyborgsvägen 33, 195 71 Rosersberg

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

Marknadsvärde per 2026-04-28

7 000 000 KRONOR

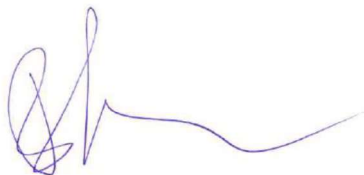
Bedömt värdeintervall

+/- 350 000

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 2026-05-05

Underskrift



Björn Bring

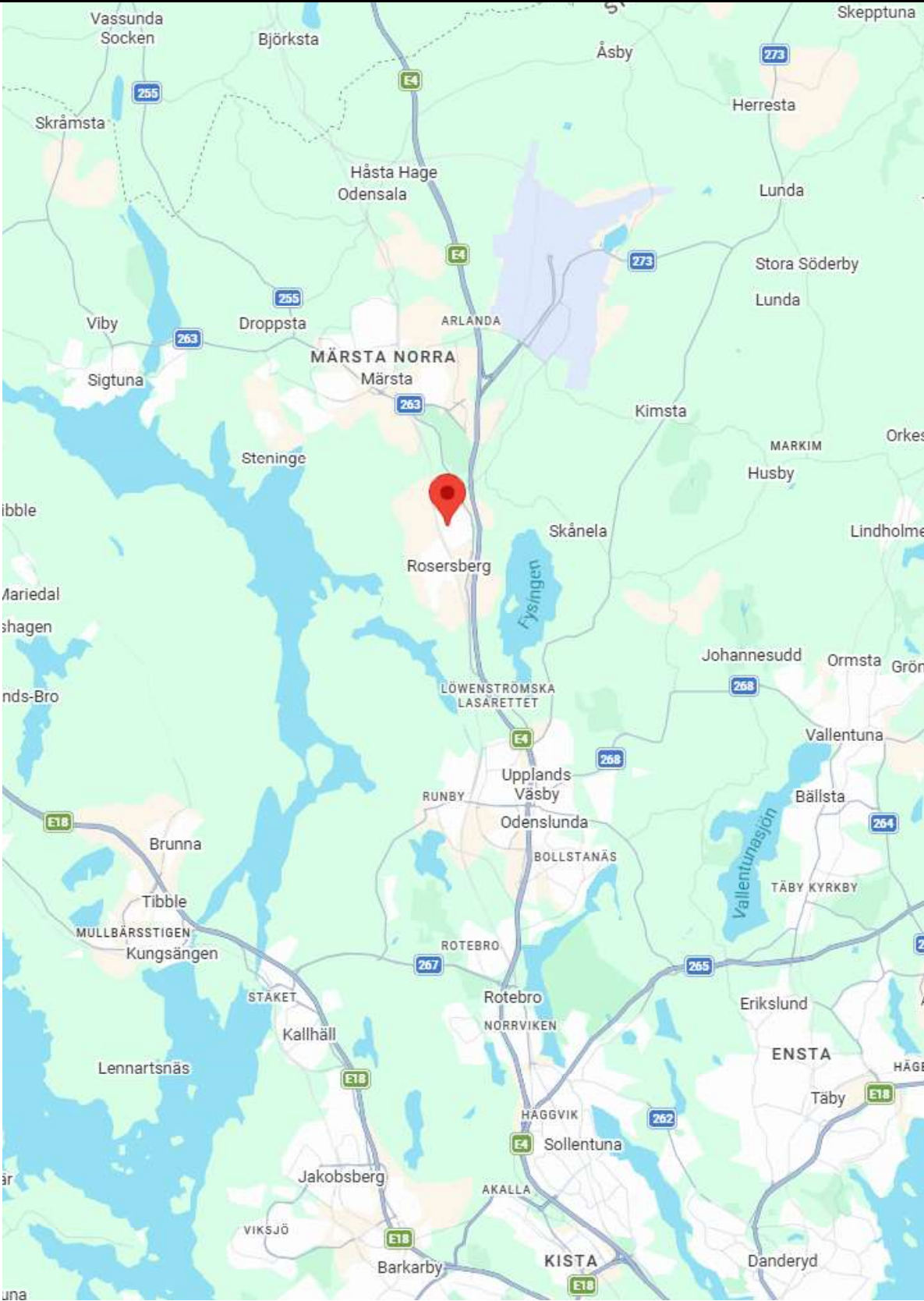
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

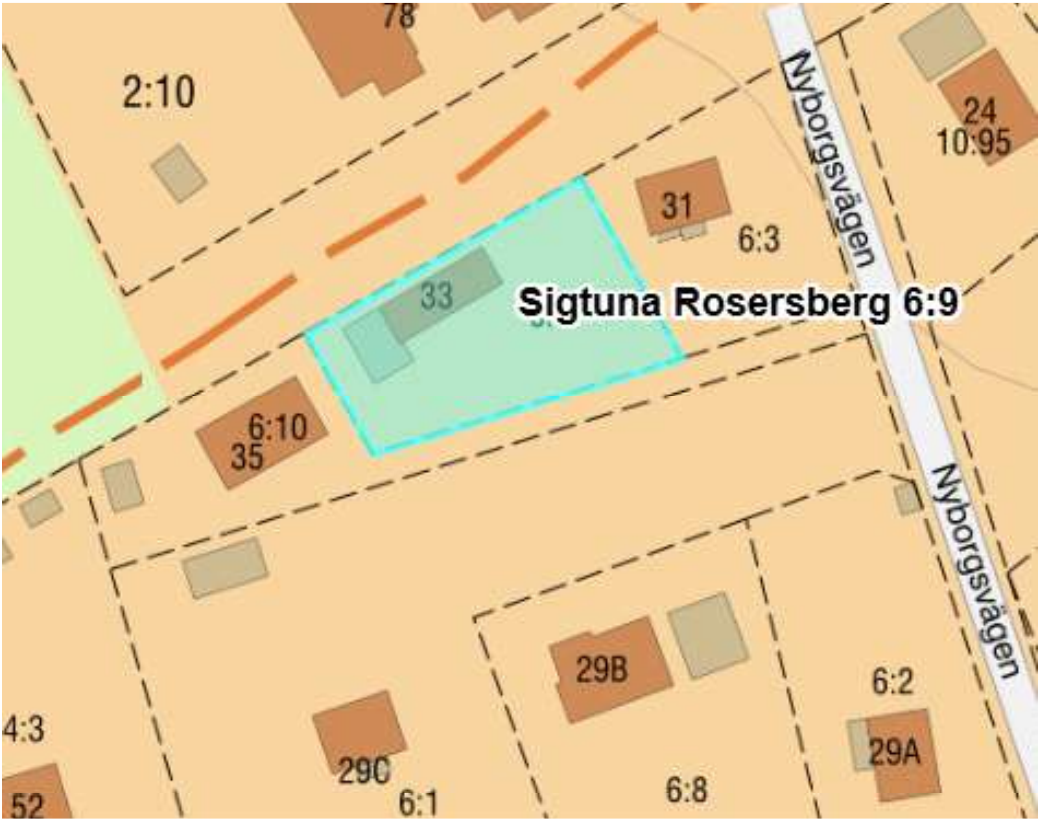
E-post: info@bringhojden.se

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

Huvudbyggnaden var vid värderingstillfället normalt möblerad. Garaget var också normalt möblerat. Tomten var fri från lösöre vid samma tidpunkt.

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 Rosersberg 6:9	UUID 488c9828-845e-2c33-e053-7e44ed8f137d	Fastighetsnyckel 010533085	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-02-25
Län- och kommunkod 0191	Distrikt Norrunda-Skånela Socken: norrsunda	Distriktskod 215063	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-01-13
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-08

Adress

Adress
Nyborgsvägen 33
195 71 Rosersberg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2026-01-07, 3.359.773 sek jämte ränta och kostnader målnummer 01-931960-25	Inskrivningsdag 2026-01-12	Akt D-2026-00009967:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt																
Anmärkningar Avser inteckning D-2020-00014794:1 Avser inteckning D-2020-00211913:1 Avser inteckning D-2022-00039579:1																		
Inteckningar Totalt antal inteckningar: 3 Totalt belopp: 3 423 500 SEK																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr</th> <th>Belopp</th> <th>Inskrivningsdag</th> <th>Akt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1 955 000 SEK</td> <td>2020-01-14</td> <td>D-2020-00014794:1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>751 000 SEK</td> <td>2020-05-29</td> <td>D-2020-00211913:1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>717 500 SEK</td> <td>2022-02-01</td> <td>D-2022-00039579:1</td> </tr> </tbody> </table>	Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	1	1 955 000 SEK	2020-01-14	D-2020-00014794:1	2	751 000 SEK	2020-05-29	D-2020-00211913:1	3	717 500 SEK	2022-02-01	D-2022-00039579:1		
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt															
1	1 955 000 SEK	2020-01-14	D-2020-00014794:1															
2	751 000 SEK	2020-05-29	D-2020-00211913:1															
3	717 500 SEK	2022-02-01	D-2022-00039579:1															
Ajourförande inskrivningsmyndighet <table border="1"> <tr> <td> Myndighet Lantmäteriet Telefonnummer 0771-63 63 63 </td> <td> Kontorbeteckning Norrtälje E-mail fastighetsinskrivning@lm.se </td> </tr> </table>			Myndighet Lantmäteriet Telefonnummer 0771-63 63 63	Kontorbeteckning Norrtälje E-mail fastighetsinskrivning@lm.se														
Myndighet Lantmäteriet Telefonnummer 0771-63 63 63	Kontorbeteckning Norrtälje E-mail fastighetsinskrivning@lm.se																	
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter																		
Gemensamhetsanläggningar Sigtuna Rosersberg GA:23																		
Planer, bestämmelser och fornlämningar																		
Plan <table border="1"> <thead> <tr> <th>Plan</th> <th>Datum</th> <th>Akt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Byggnadsplan Rosersbergs samhälle</td> <td>1961-09-19</td> <td>01-NOR-245</td> </tr> </tbody> </table>			Plan	Datum	Akt	Byggnadsplan Rosersbergs samhälle	1961-09-19	01-NOR-245										
Plan	Datum	Akt																
Byggnadsplan Rosersbergs samhälle	1961-09-19	01-NOR-245																
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått																		
Rättigheter																		
Rättigheter <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ändamål</th> <th>Rättsförhållande</th> <th>Rättighetstyp</th> <th>Beteckning</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Väg</td> <td>Förmån</td> <td>Avtalsservitut</td> <td>D202100065144:1.1</td> </tr> </tbody> </table>			Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning	Väg	Förmån	Avtalsservitut	D202100065144:1.1								
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning															
Väg	Förmån	Avtalsservitut	D202100065144:1.1															
Beskrivning Väg																		
Övrig berörkrets, med rättsförhållande																		
Förmån Sigtuna Rosersberg 6:9																		
Last Sigtuna Rosersberg 6:10																		
Taxeringsenheter																		

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, tomtmark (210)	Taxeringsenhetsnummer 746330-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 510 000 SEK	därav byggnadsvärde	därav markvärde 1 510 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 301406923 (2024)

Taxeringsvärde 1 510 000 SEK	Riktvärdeområde 191040	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 843 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak Trädgårdsanläggning saknas helt

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning Anläggningsåtgärd	Datum 2017-02-16	Akt 0191-16/49
--	----------------------------	--------------------------

Ursprung

Sigtuna Rosersberg 6:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6608606.5	662891.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	843 m ²	843 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet