

JÆGER & J:SON

SIGTUNA SÖDERTIL 1:42

Gamla Landsvägen 6, 193 40 Sigtuna



Marknadsvärdebedömning

Juni 2024

F-714-24-01

Adress

Box 145
182 12 DANDERYD

Telefon

08-41 00 30 43

Org nr

969776-2459

E-post

info@jjson.se

Hemsida

www.jjson.se

1 UPPDRAG

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde inför eventuell exekutiv auktion.

"Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller 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 inte föreligga något tvång att överlåta värderingsobjektet 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 hänför sig till värdetidpunkten juni 2024.

1.4 Inspektion

Värderingsobjektet inspekterades 2024-05-30 av Nina Littunen. Vid inspektionen närvarade personal från Kronofogdemyndigheten.

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid inspektionstillfället. Då fastighetsägaren inte närvarade vid inspektionstillfället baseras uppgifter om byggteknik, ytskikt, maskinell utrustning mm delvis på värderingsmannens egna antaganden.

Objektspecifika uppgifter är erhållna ur offentliga handlingar.

Den utförda inspektionen är ej av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär syn av värderingsobjektet och kan mer jämföras med den syn som en spekulant utan speciell byggteknisk kunskap utför inför ett förvärv av värderingsobjektet.

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Registerbeteckning:	Sigtuna Södertil 1:42
Adress:	Gamla Landsvägen 6, 193 40 Sigtuna
Område:	Til
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	F-714-24-01
Tomtstorlek:	1 503 m ²
Typkod:	220, Småhusenhet bebyggd

2.2 Sammanfattning

L-formad villa om 1-plan med källare och del inredd vind, ursprungligen uppförd 1949 vilken tillbyggts under 1960-talet och renoverats i modern tid. Fastigheten har ett centralt läge i Til beläget ca 1,5 km öster om centrala Sigtuna och ca 8 km väster om Märsta Centrum. Trevligt uppvuxet bostadsområde med bekvämt gångavstånd till förskolor, skolor, kommunikationer med buss och rekreationsområden kring Munkholmen samt Rävsta naturreservat. Från delar av tomten och byggnaden finns en viss sjöutsikt mot Sigtunafjärden. Byggnadens huvudentré nås via ett inglasat uterum in till köket. Byggnadens planlösning fördelar sig på entréplanet över ett kök med matplats och vardagsrum i öppen planlösning, en rymlig hall med klinkergolv och en stor garderobsvägg där hallen ej är färdigställd och utgång samt ytterdörr saknas. Vidare finns ett wc/duschrum, två sovrum, varav "master bedroom" har ett privat badrum samt utgång till en altan som placerats i nordostligt läge med utsikt över garaget. Från matplatsen/var dagsrummet nås en trädäckad altan som placerats längs byggnaden i sydvästligt läge. Vindsvåningen som nås från vardagsrummet, har inretts med ett sovrum och en kallvind. Källaren inrymmer ett sovrum, ett allrum, wc-rum, förrådsutrymmen, verkstad, pannrum och tvättstuga. Byggnaden som mest sannolikt renoverats invändigt någon gång under 2010-talen, har inretts med en i huvudsak normal till god inrednings- och utrustningsstandard i lantlig stil med trägolv, paneltak, spegelnickerier, eldstäder mm. Utvändigt har sannolikt delar av fönsterna renoverats samt att ny panel spikats på befintliga fasaden. Till synes har alla renoveringsarbeten ännu ej avslutats helt. Bl.a återstår viss inkoppling av el, montering av doslock och strömbrytare, komplettering av fasaden vid uterummet, upptagning och montering av ytterdörr, montering av skyddsräcken till ena altanen, översyn av upptaget hål vid brunnen vid groventrén mm. Byggnaden inger även på sina ställen ett något ovårdat och försummat underhållet intryck. I källaren bedöms vissa ytskikt vara i behov av uppfräschning, i övrigt bedöms löpande byggnadsunderhåll föreligga av främst utvändiga byggnadsdelar såsom yttertak och vattenutkastare mm. Garaget som är av äldre typ, från bedömt byggnadsåret är i behov av en totalrenovering. Vid inspektionstillfället var elen avstängd och det är okänt hur länge. Det kan därmed inte uteslutas att det kan ha uppstått frysskador på byggnadens vattenledningssystem under årets kallare årstider. Vid inspektionstillfället kunde dock inget akut eller påtagligt observeras.

AVSTÅND I KILOMETER (G = GÅNGAVSTÅND)

Skola/Förskola:	G	Hållplats:	G	Livsmedelsbutik:	1,5	Affärscentrum:	1,5
-----------------	----------	------------	----------	------------------	------------	----------------	------------

2.3 Tomtbeskrivning

TOMTTYP	<input checked="" type="checkbox"/> Mellantomt	<input type="checkbox"/> Hörntomt	<input type="checkbox"/> Skafftomt	<input type="checkbox"/> Sjötomt	<input type="checkbox"/> Strandtomt	<input type="checkbox"/> Strandnära
	<input checked="" type="checkbox"/> Finplanerad	<input checked="" type="checkbox"/> Trädgård	<input type="checkbox"/> Natur	<input checked="" type="checkbox"/> Kuperad	<input type="checkbox"/> Berg	<input type="checkbox"/> Grovplanerad
OMGIVNING	<input checked="" type="checkbox"/> Villor	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input checked="" type="checkbox"/> Centralt läge	<input type="checkbox"/> Skärgård	<input type="checkbox"/> Lantbruk
	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Lantligt läge	<input type="checkbox"/> Avskilt läge	<input type="checkbox"/> Industrier

Varierad, lättare kuperad trädgårdstomt med en igenvuxen gräsmatta på framsidan. Asfalterad ojämn infart med lokala skador på beläggningen. Grusad, något igenvuxen gång mot uterummet. En stor hög med sten har placerats vid grusgången (sannolikt tänkt till kantsten eller stenmur). Från tomtens sydvästra delar finns en viss sjöutsikt mot Sigtunafjärden, utsikten förbättras avsevärt vid lövfri årstid. Staket mot Gamla Landsvägen där staketträcken saknas på del av stäckan. Allmän trädgårdsvård föreligger.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område.

2.5 Vatten och avlopp

KOMMUNALT	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt vatten				GEMENSAMT	<input type="checkbox"/> Gemensamt vatten
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt avlopp					<input type="checkbox"/> Gemensamt avlopp
EGET VA	<input type="checkbox"/> 1-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> Infiltrationsbädd	<input type="checkbox"/> Minireningsverk	<input type="checkbox"/> Borrbrunn	<input type="checkbox"/> Vatten saknas	
	<input type="checkbox"/> 2-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> Stenkista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Grävd brunn	<input type="checkbox"/> Avlopp saknas	
	<input type="checkbox"/> 3-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> Sluten tank	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

2.6 Servitut, samfällighetsförening etc.

Fastigheten berörs av ett förmånligt officialservitut med ändamål väg.

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

2.7 Pantbrev

På fastigheten finns 8 pantbrev uttagna om totalt: 2 850 000 kronor.

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

2.8 Försäkring

Inga försäkringsuppgifter har erhållits.

2.9 Energideklaration

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).

2.10 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1949	<input checked="" type="checkbox"/> Permanentboende	<input checked="" type="checkbox"/> Friliggande	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Gavelläge
Ombyggnadsår:	Löpande	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Mellanläge
Byggnadstyp:	1-plansvilla med källare och del inredd vind.				

BYGGTEKNIK (BEDÖMT, AVVIKELSER KAN FÖREKOMMA)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
<input type="checkbox"/> Murar till berg	<input checked="" type="checkbox"/> Betonghålstén	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Träpanel	<input checked="" type="checkbox"/> Tegelpannor	<input type="checkbox"/> Kopplade
<input checked="" type="checkbox"/> Platta på mark	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Betongpannor	<input type="checkbox"/> Tvåglas
<input checked="" type="checkbox"/> Grundmur	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Kalksandsten	<input type="checkbox"/> Plåt	<input checked="" type="checkbox"/> Treglas
<input type="checkbox"/> Krypgrund	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Stålbalkar	<input type="checkbox"/> Puts	<input type="checkbox"/> Papp	<input checked="" type="checkbox"/> Isolerglas
<input type="checkbox"/> Plintar	<input type="checkbox"/> Natursten	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Slammat	<input type="checkbox"/> Shingel	<input type="checkbox"/> Enkelglas
<input type="checkbox"/> Pålar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Timmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> 2+1-glas
<input type="checkbox"/> Balkgrund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Timmer	<input type="checkbox"/> Aluzink	<input type="checkbox"/> Innanfönster
<input type="checkbox"/> Torpargrund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Gummiduk	<input type="checkbox"/> Aluminium

Ny fasadpanel har spikats på den ursprungliga fasaden. Fönster av modernare typ. Några stuprör saknas. Hallen saknar ytterdörr. I uterummet finns ett fönster vid entrén som ej satts igen utvändigt. Arbeten med att slutföra fasaden i uterummet har stannat av. En lokal spricka kan noteras i hörnet på grundmuren mot källaren. Upptaget hål finns i plattan vid groventrén i källaren. Löpande byggnadsunderhåll bedöms föreligga.

UPPVÄRMNINGS- VENTILATIONSSYSTEM OCH ÖVRIGA INSTALLATIONER

<input checked="" type="checkbox"/> Vattenburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Bergvärme	<input type="checkbox"/> Oljepanna	<input type="checkbox"/> Öppen spis
<input type="checkbox"/> Luftburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Sjövärme	<input type="checkbox"/> Elpanna	<input type="checkbox"/> Öppen spis m. insats
<input checked="" type="checkbox"/> Direktverkande el	<input type="checkbox"/> Jordvärme	<input checked="" type="checkbox"/> Fast bränsle panna	<input checked="" type="checkbox"/> Kamin
<input checked="" type="checkbox"/> Radiatorer	<input type="checkbox"/> Solvärme	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input checked="" type="checkbox"/> Vedspis
<input type="checkbox"/> Golvvärme	<input type="checkbox"/> Fjärrvärme	<input type="checkbox"/> Ackumulatortank	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mekanisk ventilation	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/luft)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Kommunikationsfiber
<input checked="" type="checkbox"/> Självdragsventilation	<input type="checkbox"/> Frånluftsvärmepump	<input type="checkbox"/> Laddstation för bil	<input type="checkbox"/> Centraldammsugare
<input type="checkbox"/> Frånluftventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Pool	<input type="checkbox"/>

Värmepanna CTC 171 med CTC Elbox. Elen var avstängd vid inspektionstillfället. Eldstädernas funktion är okänd.

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår byggnadens boarea till 117 m² och dess biarea till 152 m². Jaeger&J:son tar inget ansvar för dessa uppgifter. Inför en försäljning rekommenderas att en uppmätning enligt Svensk Standard utförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Mat-rum	Badrum	WC/Dusch	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Kläck.	Allrum	Förråd	Pannrum	Kallvind	Verkstad
Vind		1													1	
BV	1	2	1		1	1		1			1					
KV		1					1	1		1		1	2	1		1
S:a	1	4	1		1	1	1	2		1	1	1	2	1	1	1
Övrigt:																

KÖK

<input type="checkbox"/> Elspis	<input type="checkbox"/> Keramikhäll	<input checked="" type="checkbox"/> Inbyggd ugn	<input type="checkbox"/> Kyl	<input type="checkbox"/> Kaffemaskin
<input checked="" type="checkbox"/> Vedspis	<input checked="" type="checkbox"/> Induktionshäll	<input checked="" type="checkbox"/> Inbyggd micro	<input type="checkbox"/> Frys	<input type="checkbox"/> Vinkyl
<input type="checkbox"/> Gasspis	<input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt (Gram)	<input checked="" type="checkbox"/> Diskmaskin (Ikea)	<input checked="" type="checkbox"/> Kyl/Frys (Siemens)	<input type="checkbox"/> Skaffereri
Beskrivning:	Lantligt kök som inretts med vita spegelluckor och bruna laminerade arbetsbänkar med beige kakel och målade väggar som stänkskydd. Rostfria vitvaror och inbyggd diskmaskin. Vedspis (funktion okänd). Matplats i anslutande utrymme i öppen planlösning med vardagsrummet.			
Standard:	God standard från bedömt 2010-talen.			
Underhållsstatus:	Bedöms som normalt skick.			

DUSCHRUM

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input checked="" type="checkbox"/> Duschplats	<input type="checkbox"/> Badkar	<input checked="" type="checkbox"/> Handduktork	<input type="checkbox"/> Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> Bubbelpadkar	<input checked="" type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Torktumlare
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/> Ångdusch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bastu	<input type="checkbox"/> Torkskåp
Beskrivning: Helkaklat duschrum som inretts i lantlig stil. Duschplats med vikvägg. Infälld belysning och elburen golvvärme.				
Golv:	Klinker	Standard:	God standard från bedömt 2010-talen.	
Väggar:	Kakel	Underhållsstatus:	Bedöms som normalt skick.	

BADRUM

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input checked="" type="checkbox"/> Duschplats	<input checked="" type="checkbox"/> Badkar	<input checked="" type="checkbox"/> Handduktork	<input type="checkbox"/> Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> Bubbelpadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Torktumlare
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/> Ångdusch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bastu	<input type="checkbox"/> Torkskåp
Beskrivning: Rymligt badrum i anslutning till "master bedroom". Elburen golvvärme.				
Golv:	Klinker	Standard:	God standard från bedömt 2010-talen.	
Väggar:	Kakel	Underhållsstatus:	Bedöms som normalt skick.	

WC

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input type="checkbox"/> Duschplats	<input type="checkbox"/> Badkar	<input type="checkbox"/> Handduktork	<input type="checkbox"/> Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> Bubbelpadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Torktumlare
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/> Ångdusch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bastu	<input type="checkbox"/> Torkskåp
Beskrivning: Wc-rom inrettat i källaren i anslutning till ett av förråden. Det kan observeras att spegel saknas ovan tvättstället och att strömbrytare saknas.				
Golv:	Klinker	Standard:	Bedöms som god standard.	
Väggar:	Kakel	Underhållsstatus:	Färdigställandebehov av slutliga detaljer.	

TVÄTTSTUGA

<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin (Bosch)	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Groventré	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Duschplats
<input checked="" type="checkbox"/> Torktumlare (Bosch)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Förvaringskåp	<input type="checkbox"/> Värmepump	<input type="checkbox"/> Handduktork
<input type="checkbox"/> Torkskåp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättbänk	<input type="checkbox"/> Centraldammsugare	<input type="checkbox"/>
Beskrivning: Tvättstuga som inretts med vita spegelluckor i lantlig stil. Bänkskivor i grå laminat. Torkställning i trä. Lokal spricka kan observeras på väggen ovan bänkskivan. Ventilationsdon saknas.				
Golv:	Klinker	Standard:	Normal till god standard.	
Väggar:	Målade	Underhållsstatus:	Bedöms som normalt till gott underhåll.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
<input type="checkbox"/> Parkett	<input type="checkbox"/> Tapet	<input checked="" type="checkbox"/> Målade
<input type="checkbox"/> Plastmattor	<input type="checkbox"/> Målad glasfiberväv	<input checked="" type="checkbox"/> Panel
<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Målade	<input type="checkbox"/> Vävklistrat
<input checked="" type="checkbox"/> Laminat	<input type="checkbox"/> Panel	<input type="checkbox"/> Vävspänt
<input type="checkbox"/> Linoleum	<input type="checkbox"/> Bröstpanel	<input type="checkbox"/> Plastspänt
<input checked="" type="checkbox"/> Klinker	<input type="checkbox"/> Väv	<input type="checkbox"/> Pappspänt
<input type="checkbox"/> Natursten	<input type="checkbox"/> Timmer	<input type="checkbox"/> Akustikplattor
<input type="checkbox"/> Textil mattor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Stuckatur
Invändigt bedöms de flesta ytskikten vara moderniserade någon gång under 2010-talen. Mindre kompletteringar återstår med montering av doslock och strömbrytare mm. Delar av källarens ytskikt kan upplevas som något "kladdiga" och i behov av uppfräschning.		

2.11 Kompletterande byggnader

Garage

Friliggande/Vidbyggt:	Friliggande	Byggår:	1976
Grundläggning:	Platta på mark	Byggnadsarea:	45,5 m ²
Stomme / Fasader:	Lättklinker/Träpanel	Anslutningar:	El, vatten
Yttertak:	Plåt	Underhållsstatus:	Eftersatt underhåll, renoveringsbehov föreligger.
Fönster:	Kopplade 2-glas	Värmeisolering:	Ja
Beskrivning	Dubbelgarage med standard från bedömt byggåret. Renoveringsbehov föreligger både av de in- och utvändiga byggnadsdelarna.		

2.12 Taxeringsvärde

Taxeringsår: 2021			
Taxeringsvärde:	3 933 000	Byggnadsvärde:	2 021 000
		Markvärde:	1 912 000

2.13 Bedömning

Villafastighet med ett trevligt läge i Til ca 1,5 km öster om centrala Sigtuna. Etablerat och sjönära område som bebyggt med villor av varierad ålder samt karaktär. Byggnaden som genomgått en mer omfattande renovering, bedömt någon gång under 2010-talen, har inretts med en normal till god inrednings- och utrustningsstandard i lantlig stil. Av det som färdigställt, inger arbetena sammanfattningsvis ett bra utfört intryck. Kompletteringsarbeten återstår dock invändigt med mindre slutliga detaljer och utvändigt främst med avslut av fasadarbeten, öppning av ytterdörr, takavvattning mm. Garaget som är av äldre typ är i behov av en totalrenovering. I källaren kan delar av ytskikten upplevas som något ofräscha och "kladdiga", dessa kan behöva förnyas i sin helhet.

Det facto att elen varit (är) avstängd under en okänd tidsperiod, gör att eventuella frys-skador kan ha uppstått på byggnadens ledningssystem. Vid inspektionstillfället kunde dock inget avvikande eller påtagligt observeras. Med ledning av fastighetens ställvisa försummade underhåll och dess varierande skick, kan byggnaderna och tomten betraktas som ett partiellt renoveringsobjekt.

På grund av osäkerheten om hur marknaden uppfattar omfattningen av objektets renoveringsbehov, har ett större värdeintervall än brukligt åsatts.

Observera att det bifogade ritningsmaterialet ej stämmer helt överens med verkligheten.

2.14 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.

Värderingsmannens bedömning av aktuell bostad:

Byggnaden var vid besiktningstillfället normalt möblerad.

En del byggmaterial finns vid och bakom garaget som även den till delar belamrats med lösöre, isolering mm. Två båtar står uppställda på uppfarten.

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.

3 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet Sigtuna Södertil 1:42 till:

Marknadsvärde per juni 2024
SEXMILJONER KRONOR
6 000 000 KRONOR
Bedömt värdeintervall
± 500 000 kr

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.

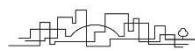
Saltsjö-Boo 2024-06-04

JÆGER & J:SON

Nina Liffunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR, BEGREPP OCH DEFINITIONER

<p>1 Utförande</p> <p>1.1 Vid värdering av småhus och bostadsrätter inleds uppdraget med ett besök på aktuell objekt för att fastställa skick, standard, planlösning, läge m.m. Vid besöket kan framkomma sådana uppgifter och omständigheter som föranleder ytterligare kontroller hos myndigheter och andra fackmän, t.ex. byggnadsnämnd, Lantmäteriet m.m. Från ägaren kan erhållas nödvändiga handlingar. När småhus skall värderas utgör tex planritning och en tomtkarta m.m. ett gott underlag. Andra handlingar som kan förekomma är produktionskostnadsräkning, planbestämmelser, servitut m.m. Vid värdering av bostadsrätt inhämtas uppgift om storlek, innehavare, månadsavgift samt årsredovisning och stadgar för föreningen m.m. Med hjälp av detta underlag bedöms marknadsvärdet efter orsprisanalyser på kontoret och redovisas i ett värderingsutlåtande.</p> <p>2 Begreppet Marknadsvärde</p> <p>2.1 Alla marknadsvärdebedömningar utgör någon form av prognos för en händelse – ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning. Ett marknadsvärde kan sålunda aldrig observeras (som betalt pris) utan endast bedömas.</p> <p>2.2 Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att objektet varit utbudet till försäljning på ett för objekt sedvanligt sätt under en normal marknadsföringsperiod. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta objekt och inte några speciella partsrelationer.</p> <p>3 Ortsprismetoden</p> <p>3.1 Ortsprismetoden baseras i grunden på marknadsanalyser av överlåtelser av vad som anses vara jämförbara objekt. Ortsprismetoden innebär sålunda förenklat att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade objekt, s.k. jämförelseobjekt, på en fri och öppen marknad. Analyserade objekt är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske.</p> <p>4 Värdeutlåtandets omfattning</p> <p>4.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom/tomträtt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samtälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatasystemet (FDS).</p> <p>4.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industrifillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.</p> <p>4.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från FDS. Den information som erhållits genom FDS har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositjonsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS samt av uppgifter uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, gränser fastighetsägarens rådgivning över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande avgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.</p> <p>5 Förutsättningar för värdeutlåtande</p> <p>5.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren /ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.</p> <p>5.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta.</p> <p>5.3 Vad avser hyres- och arrende förhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömning i förekommande fall utgått från gällande hyres-, och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.</p>	<p>6 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.)</p> <p>6.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma fråga.</p> <p>6.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.</p> <p>7 Besiktning, tekniskt skick</p> <p>7.1 Den fysiska konditionen hos de byggnader osv som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.</p> <p>7.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden/erna, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka. - funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförs. <p>7.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.</p> <p>8 Ansvar</p> <p>8.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skölig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.</p> <p>8.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett prisbasbelopp.</p> <p>9 Värdeutlåtandets aktualitet</p> <p>9.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.</p> <p>9.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet har gjorts utifrån ett scenario, som enligt värderarens uppfattning återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes och värdeutveckling.</p> <p>10 Värdeutlåtandets användande</p> <p>10.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.</p> <p>10.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.</p> <p>10.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.</p>
---	--

BILAGA II FASTIGHETS-DATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Sigtuna Södertil 1:42



038 Allmän+Taxering 2024-05-29

Fastighet			
Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen	
Sigtuna Södertil 1:42	909a6a42-7d7f-90ec-e040-ed8f66444c3f	2007-08-01	
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	
010143043	0191	2023-01-13	
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen	
Sigtuna Sankt Olof	215083	2024-05-28	
Adress			
Adress			
Gamla Landsvägen 6			
193 40 Sigtuna			
Läge, karta			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6612213.3	654904.0	
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 503 kvm	1 503 kvm	
Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Expropriationsstämning angående servitut kraftledning		1921-10-27	21/58

Metria FastighetSök - Sigtuna Södertil 1:42

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 2.850.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		150.000 SEK	1983-11-14	83/20902
Innehavare: 83/20903 Uplandsbanken Box 91 19300 Sigtuna				
2		600.000 SEK	2011-05-23	11/14922
3	Skriftligt pantbrev	600.000 SEK	2011-05-23	11/14923
4		100.000 SEK	2011-08-29	11/26057
5		100.000 SEK	2012-02-15	12/4246
6		450.000 SEK	2013-01-21	13/2043
7		550.000 SEK	2013-07-05	13/21051
8		300.000 SEK	2015-09-07	D-2015-00388060:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	01-SAO-90.2

Övrig berörkrets, med rättsförhållande:

Förmån Sigtuna Munkholmen 2:1-49, 2:51-92, 2:94-104
Sigtuna Södertil 1:38-51, 1:53, 1:55, 1:57-61, 1:63-70, 1:79, 1:80, 1:83-92, 1:103,
1:107-109, 1:113, 1:158, 1:159

Last Sigtuna Södertil 1:178
Bildningsåtgärd: Avstyckning

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Munkholmen	1944-04-27 Genomf. start: 2007-07-24 Genomf. slut: 2022-07-23	01-SAO-84
Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se(akt 0191-P07/0619)		
Ändring av detaljplan: Tillägg till c:20, C:34a och c:34b	2007-06-19 Laga kraft: 2007-07-23	0191-P07/0619
	Genomf. start: 2007-07-24 Genomf. slut: 2022-07-23	

Plananmärkning: Ursprungliga planer se(akt 01-SAO-84), (akt 01-SAO-114)och(akt 01-SAO-128)

Metria FastighetSök - Sigtuna Södertil 1:42

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

168850-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	3.933.000 SEK	2.021.000 SEK	1.912.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp

Värderingsenhet småhusmark 072210045.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
1.912.000 SEK	0191016	Självständig
	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
Tomtareal 1 503 kvm	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 072211045.

Bebyggelseyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	2.021.000 SEK	30
Bostadsyta 117 kvm	Biutrymmesyta 152 kvm	Värdeyta 137 kvm
Nybyggnadsår 1949	Tillbyggnadsår	Värdeår 1949
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1944-06-29	01-SAO-90
Ledningsåtgärd	1985-11-22	0191-85/47
Ledningsåtgärd	2007-08-01	0191-07/17

Ursprung

Sigtuna Södertil 1:17

Metria FastighetSök - Sigtuna Södertil 1:42

Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum Akt	
A-Sankt Olof Södertil 3:63	1956-11-13	
A-Sigtuna Stg 570	1980-10-01	01-HAG-169

Ajourforande inskrivningsmyndighet	
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrälje Telefon: 0771-63 63 63

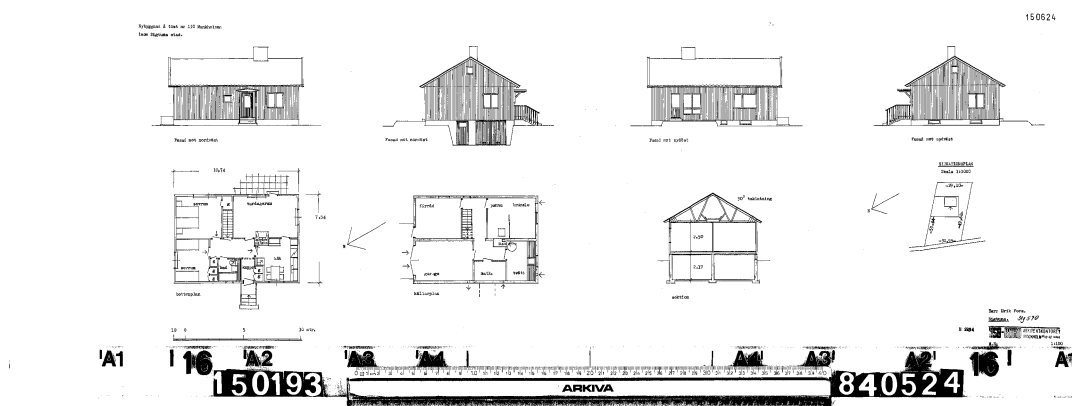
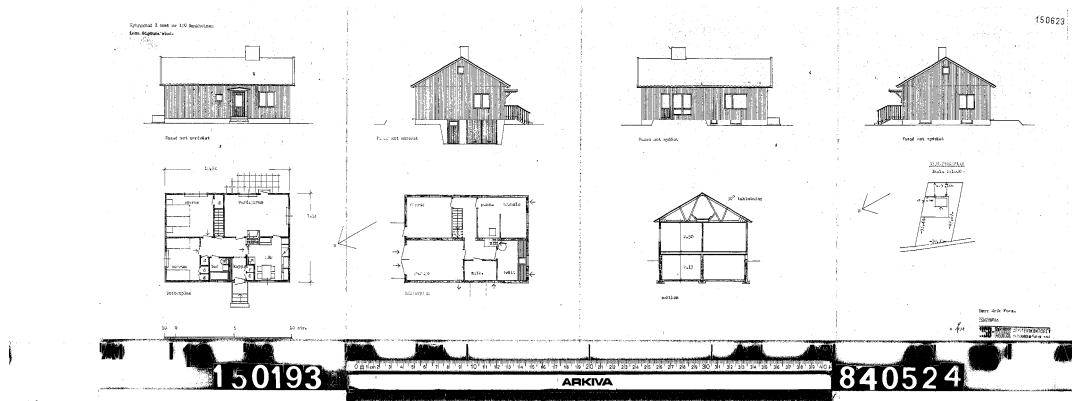
Källa: Lantmäteriet

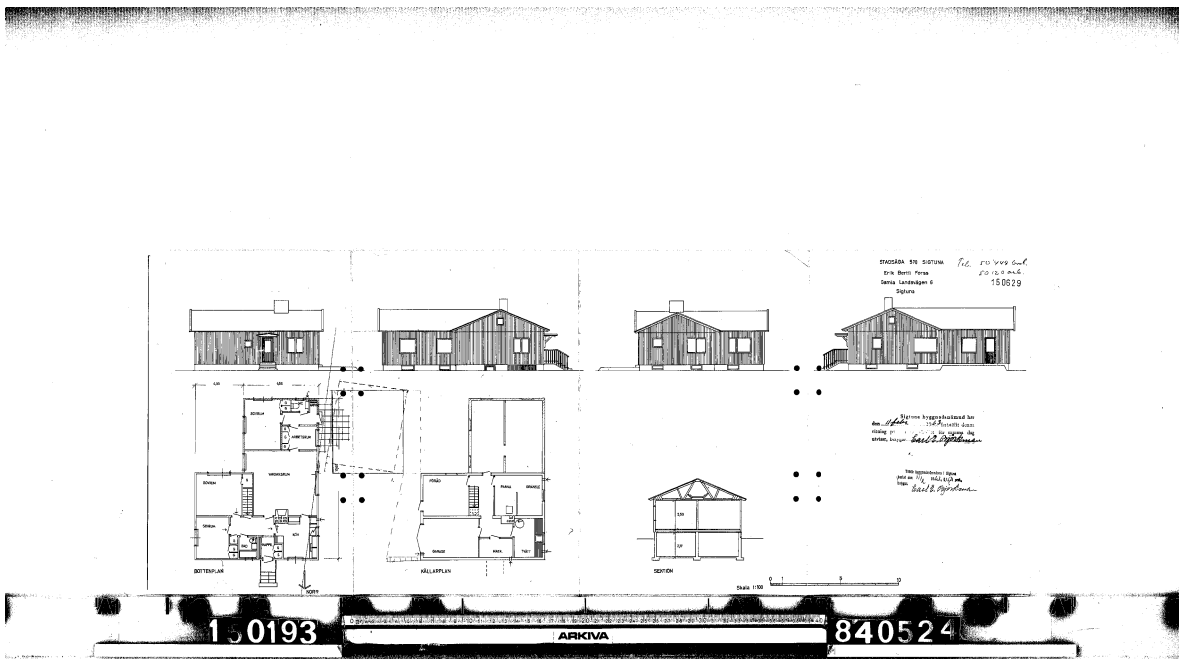
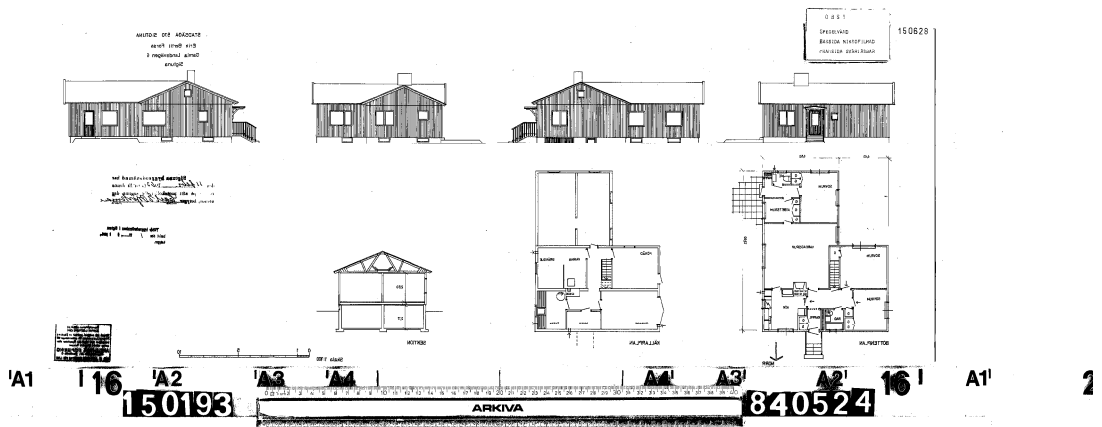
© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 101 25 Stockholm, Sverige

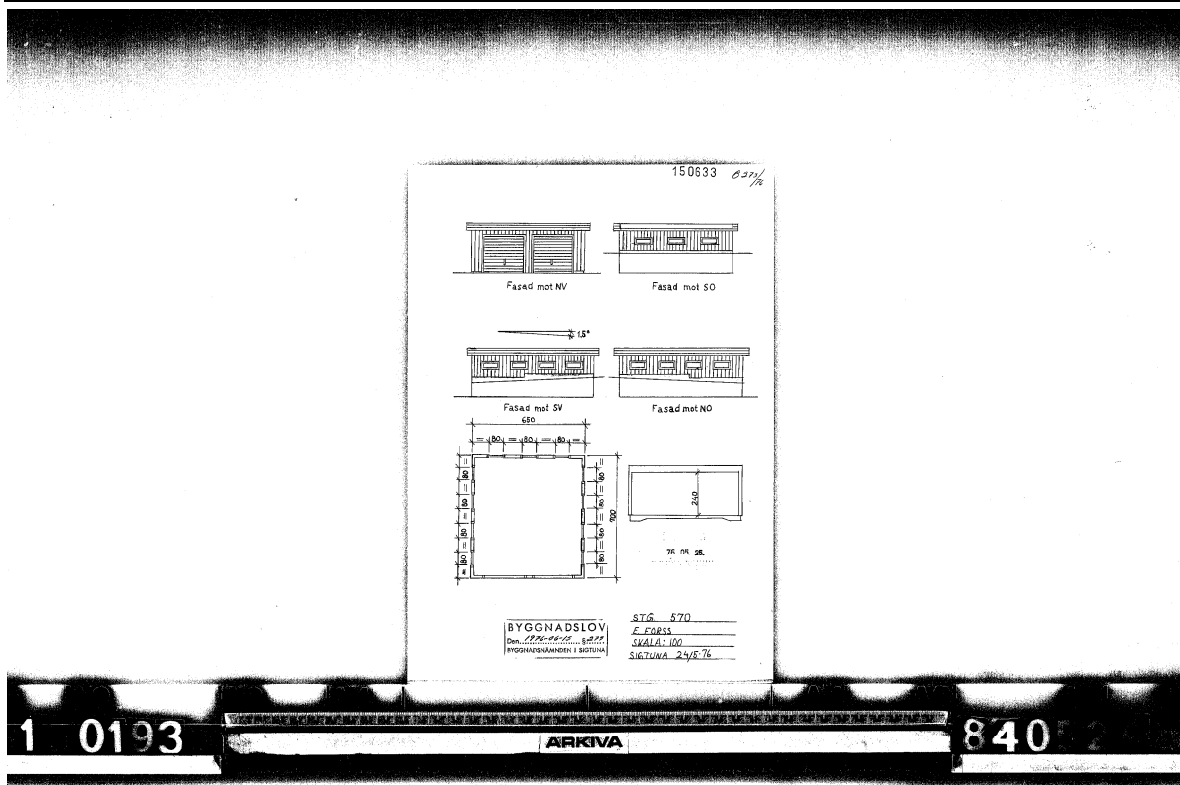
BILAGA III KARTOR



BILAGA IV RITNINGAR

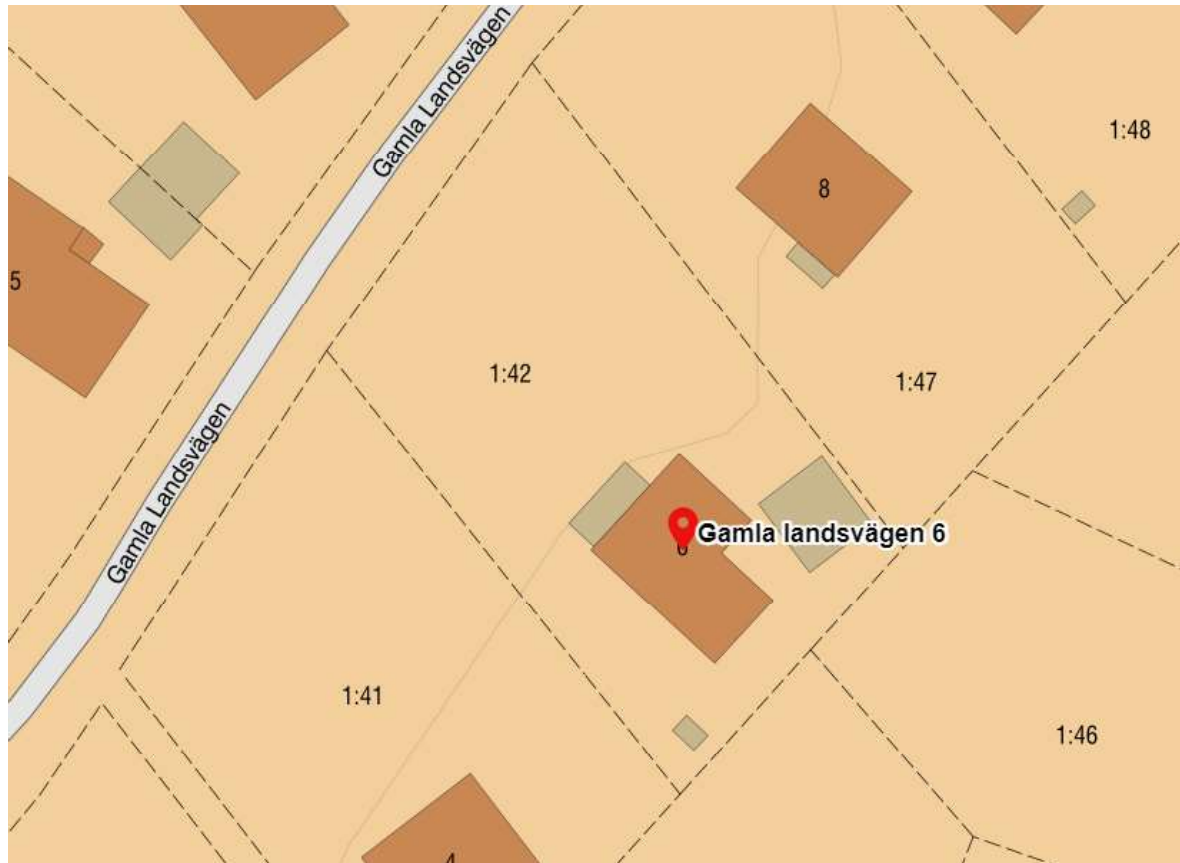






BILAGA V FASTIGHETSINDELAD KARTA

- OBSERVERA ATT GRÄNSERNA I KARTAN EJ ALLTID STÄMMER ÖVERENS MED VERKLIGHETEN OCH ATT DE DÄRFÖR INTE ÄR JURIDISKT GÄLLANDE.



BILAGA VI FOTOGRAFIER



Huvudbyggnad



...





Garage



...



Sjöglimt



Tomt



...

