

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Trosa

Fastighetsbeteckning

Norra Husby 1:172

Värdetidpunkt

Juni 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Byggnad av radhustyp med röd fasad och vita detaljer, vy från baksidan.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Trosa Norra Husby 1:172	Lagfaren ägare	F-670-25-04
Objektets adress	Lokes Hage 25 619 71 Vagnhärad	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Juni 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-06-23

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad av radhustyp med byggår 1974. Uppförd i 2 våningar
Boarea	104 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4-5 rum och kök. Vissa rum är mycket små
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	102 kvm markareal Obebyggda delar utgörs till största del av altandäck i trä på båda sidor av byggnaden.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Vagnhärad ca 8 km från Trosa, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsområde med rad- och kedjehus. Förskola, skola finns i Vagnhärad inom ca 1 km. Vårdcentral och större serviceutbud finns i Trosa ca 8 km bort.
Övrig byggnad	Det finns även en mindre förrådsbyggnad på fastigheten.
Övrigt	

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

1 800 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 700 000 – 1 950 000 kronor

Kr/kvm Boarea	17 308 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,04
---------------	---------------	------------------------------------	------

Södertälje 2025-06-24

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Emil Larsson i närvaro av en fastighetsägare och personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Vissa ändringar av planlösning har gjorts på senare tid. En genomgång till grannfastigheten uppges ha tidigare ha funnits men återställts av ägaren (ej verifierat). För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt enligt taxeringen. Teknisk funktion ej verifierad.
Avlopp	Kommunalt enligt taxeringen. Godkänd funktion ej verifierad.
Bredband (fiber)	nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad av radhustyp i 2 våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1974 enligt taxeringen
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	betongplatta Trä Träpanel Isolerglas. Nyare. Vita Plåt Direktverkande el, luft/luftvärmepump Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med kök, tvättstuga, dusch/wc, vardagsrum. Utgång till altan på baksidan från vardagsrummet. Våning 1 trappa med hall, förrådsrum, badrum och fyra rum (varav två mycket små)
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats Gröna skåpluckor. Spis (Gorenje), fläkt (Electrolux), diskmaskin (Bosch), kyl/frys (Samsung)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/bad. Målad vägg. Golv med plastmatta Tvättställ, toalett, bad, bidé
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin och tvättbänk/ho.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Plastmatta/laminat Tapet/målade/trä Skivor
Övrigt		
Standard/skick		Byggnad med normal till äldre standard. Varierande skick. Nyare fönster och vissa ytskikt. Flera renoveringar påbörjade men ej slutförda. Slitna ytor med renoveringsbehov förekommer. Foder, liter, detaljer mm saknas både in och utvändigt. Delvis ojämna golv och golvknarr.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Kallförråd	Enklare, mindre byggnad uppförd i trä finns på entrésidan.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 736 000 kr, varav byggnad 1 094 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 642 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 8 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 530 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningarna Husby GA:4-6. Ändamål: Antenn-och belysningsanläggning, Garageanläggning samt den vatten-och avloppsanläggning inom lokes hage som inte skall ägas av kommunen Lokes samfällighetsförening. Fastigheten har andel i samfälligheterna Husby S:3 och S:5. Valhalls samfällighetsförening, Grönområde. Lokes samfällighetsförening, Gemensam mark
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades i fastighetsutdraget.
Övrigt		Enligt fastighetsägaren ingår bl.a. garageplats genom samfälligheten (ej verifierat). Samfällighetsavgift tillkommer.
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
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).
Försäkring	Uppgift om försäkring ej verifierad
Handräckning	Vid besikten var byggnaden möblerad/delvis belamrad med diverse saker. 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). 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. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 80 – 120 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1,9 – 3,2 Mkr med enstaka objekt över och under. I relation till boarean varierar köpeskillingarna huvudsakligen mellan ca 20 000 – 30 000 kr/kvm med vissa objekt över och under, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,9 – 2,0 varav objekt med taxeringsår 2024 finns i den nedre nivån. Uppgift om K/T saknas dock för flera av objekten. I materialet finns friliggande-, rad- och kedjehus. Friliggande och vissa av kedjehusen finns till till större del i den övre nivån och radhusen i den nedre, med vissa undantag. En handfull objekt med liknande karaktär (radhus) och storlek hittades det senaste året. Priserna för dessa återfinns till största del mellan ca 2,0 – 2,6 Mkr vilket motsvarar K/T 0,9 – 1,2 och ca 19 000 – 22 000 kr/kvm. De flesta objekten i materialet har något högre taxerade standardpoäng än värderingsobjektet.

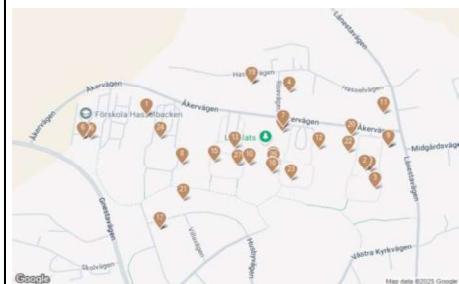
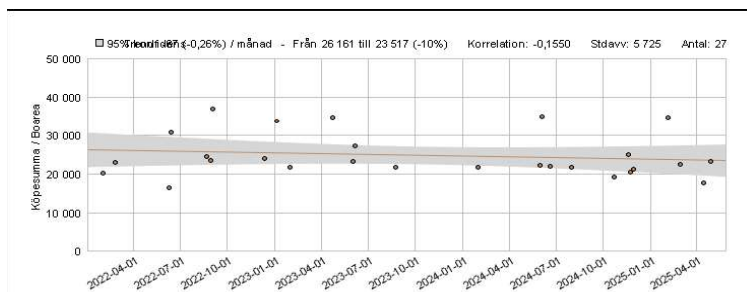


Diagram över köpesumma/boarea och karta. Källa: UCBV.

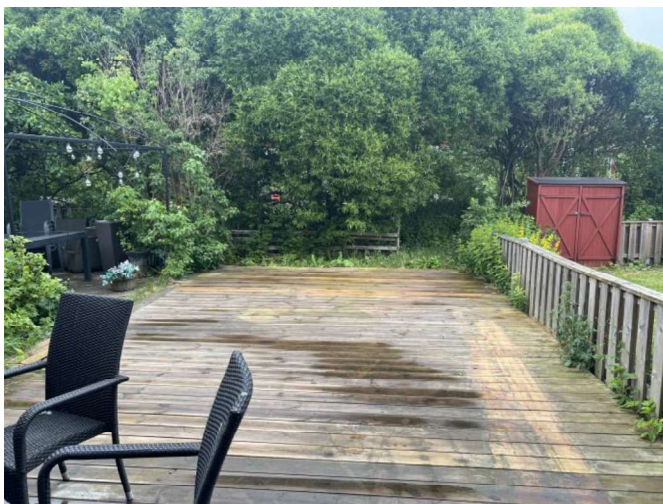
Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Byggnaden bedöms ha normal till något äldre standard i varierande skick. Slinta ytor, renoverings- och färdigställandearbeten finns både in- och utvändigt. Värde bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Byggnad av radhustyp med röd fasad med vita detaljer, vy från entrésidan.



Foto, vy mot baksidan. Altandäck och träd.



Foto, byggnad. Byggnad av radhustyp med röd fasad och vita detaljer samt altan, vy från baksidan.

This is an aerial map of a residential area, likely from a public records or planning department. The map shows several lots, each identified by a number and a unique identifier. The lots are color-coded in shades of orange and yellow. A specific lot, labeled 25 with identifier 1:171, is highlighted with a red rectangle. The map also shows a road labeled 'Lokes Hage' and several grey rectangular areas that appear to be buildings or structures. The lot numbers and identifiers are as follows:

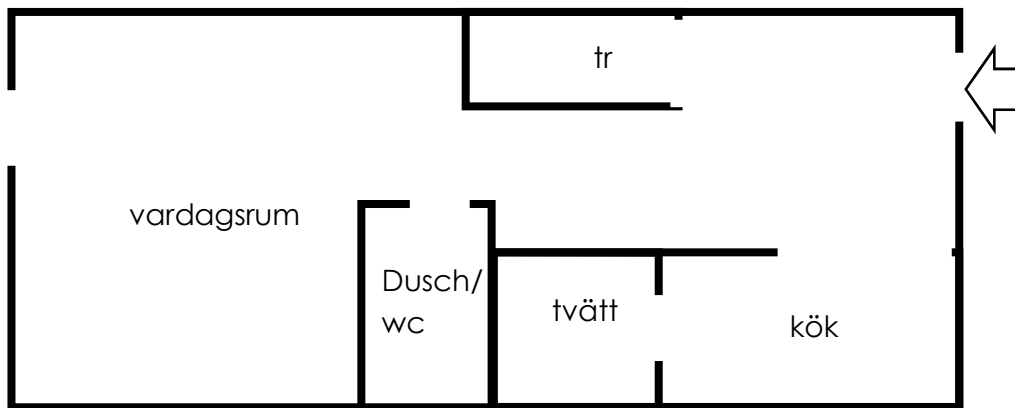
- Lot 4: 1:310
- Lot 19: 1:168
- Lot 21: 1:169
- Lot 23: 1:170
- Lot 25: 1:171 (highlighted)
- Lot 27: 1:172
- Lot 29: 1:180
- Lot 1:173 (unlabeled lot number)
- Lot 1:161 (unlabeled lot number)

Bilaga 1 - Sida 2 (4)

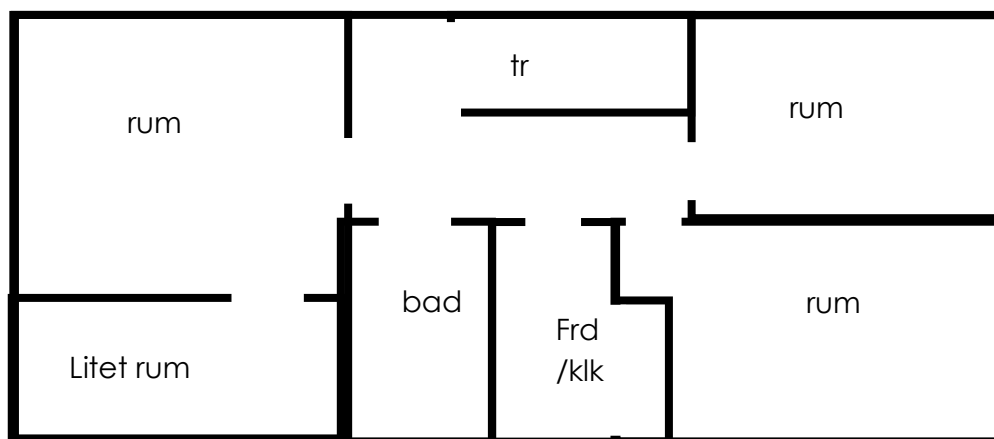


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-06-03

Fastighet

Beteckning Trosa Norra Husby 1:172	UUID: 909a6a4a-60e0-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-05-04
Nyckel: 040015385	Län- och kommunkod 0488	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-23
Distrikt Trosa-vagnhärad Socken: Trosa- vagnhärad	Distriktskod 212017	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-02

Adress

Adress Lokes Hage 25 619 71 Vagnhärad	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6536989.2	643496.1	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	102 kvm	102 kvm	

Lagfart

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

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-20, 1.341.300 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-34135-25	2025-01-22	D-2025-00024561:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 02/23267
Avser inteckning 06/17555
Avser inteckning 06/17556
Avser inteckning 08/18866
Avser inteckning 76/5105
Avser inteckning 86/20009
Avser inteckning d-2017-00274330:1
Avser inteckning d-2017-00487962:3

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 1.530.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	120.000 SEK	1976-04-14	76/5105
2	65.000 SEK	1986-10-03	86/20009
3	90.000 SEK	2002-09-19	02/23267
4	426.250 SEK	2006-07-06	06/17555
5	78.750 SEK	2006-07-06	06/17556
6	120.000 SEK	2008-08-25	08/18866
7	290.000 SEK	2017-07-03	D-2017-00274330:1
8	340.000 SEK	2017-09-21	D-2017-00487962:3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Norra husbyområdet	1973-06-29	04-TVA-1134 Akt

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 0488-P97/2

Ändring av detaljplan: Vagnhärad	1996-10-16 Laga kraft: 1996-11-26 Genomf. start: 1996-11-27 Genomf. slut: 2001-11-26	0488-P97/2 Akt
----------------------------------	---	----------------

Plananmärkning: Ursprunglig plan se akt 04-VAG-173, 04-TRJ-351, 04-TVA-764, 04-TVA-876, 04-TVA-963, 04-TVA-964, 04-TVA-1012, 04-TVA-1074, 04-TVA-1079, 04-TVA-1080, 04-TVA-1082, 04-TVA-1094, 04-TVA-1099, 04-TVA-1117, 04-TVA-1134, 04-TVA-1145, 04-TVA-1149, 04-TVA-1150, 04-TVA-1177, 04-TVA-1184, 04-TVA-1185, 04-TVA-1186, 0480-P77/20, 0480-P78/11, 0480-P82/8, 0480-P83/21, 0480-P85/2, 0480-P85/7, 0480-P87/21

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
316959-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde
Taxeringsvärde	Taxeringsår	därav markvärde	
2024	1.736.000 SEK	1.094.000 SEK	642.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 076352412.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
642.000 SEK	0488085	Självständig

Tomtareal 102 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 076353412.

Bebyggelsetyp Radhus	Taxeringsvärde 1.094.000 SEK	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 104 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 104 kvm
Nybyggnadsår 1974	Tillbyggnadsår	Värdeår 1974
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Trosa Norra Husby GA:4-6

Samfälligheter

Trosa Norra Husby S:3, S:5

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1974-01-11	04-TVA-1141A Akt
Avstyckning	1975-04-25	04-TVA-1141B Akt
Fastighetsreglering	2021-04-29	0488-2021/8 Akt

Ursprung

Trosa Norra Husby 1:62

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Nyköping Norra Husby 1:172	1992-01-07	0480-92/1 Akt
D-Trosa-vagnhärad Husby Norra 1:172	1985-01-30	04-84/418 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet