

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Gnesta

Fastighetsbeteckning

Hovgården 5:2

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Grå plastpanel med vita och blå detaljer samt högbevuxen trädgård.

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	Gnesta Hovgården 5:2	Lagfaren ägare	F-362-25-04
Objektets adress	Kyrkvägen 10 646 51 Stjärnhov	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-12

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1929. Uppförd i 2 våning samt källare
Boarea	177 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 7 rum och kök
Biarea	73 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 556 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Stjärnhov ca 1,8 mil från centrala Gnesta, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av Småhus samt järnväg. Förskola och skola (tom. åk 6) finns på orten och hälsocentral finns i Gnesta ca 17 km bort.
Övrigt	Det finns även ett garage med separat ingång samt en förrådsbyggnad på tomten.

Marknadsvärde

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

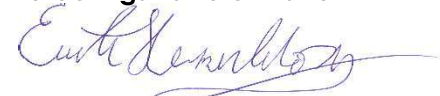
1 500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 425 000 – 1 575 000 kronor

Kr/kvm Boarea	8 475 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,35
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-03-23

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom


Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

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	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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 höri 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 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Dennis Gunnar utan närvaro av fastighetsägaren. 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	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen
El	El ansluten till allmänt nät, avstängd vid besiktningstillfället
Vatten	Kommunalt vatten. Avstängt vid besiktningstillfället
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	Grundvattenskydd
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1929
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Plastpanel Delvis 3-glas, nyare, vita. Delvis äldre singelglas fasta, vita Tegelpannor Vattenburen via radiatorer Kombinerad Olje & elpanna samt vedkamin, godkända röckkanaler ej verifierade, vidare teknisk undersökning rekommenderas Självdraagsventilation Balkong
Planlösning	Våning 0 Våning 1 Våning 2	Källare med tvättstuga, förråd, pannrum Entréplan med kök, WC/dusch, 4 sov/sällskapsrum Våning 1 trappa med WC/dusch, 3 sov/sällskapsrum samt kattvindar
Kök	Utformning Utrustning	Parallellt kök utan matplats. Äldre, låg standard i dåligt skick Ljusa skåpluckor. Spis (märke okänt), fläkt (märke okänt), kyl/frys (märke okänt)
Hygienrum entréplan	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum 1tr	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/Dusch. Vägg med målade ytor. Golv med plastmatta Tvättställ, toalett och dusch
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Cylinda), Torktumlare x2 (Cylinda), Torkskåp (Electrolux)
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Trä, laminat, plastmatta, betong Tapet, målade, bröstpanel, målade väv Målade träpanel/betong målade skivor
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Renoveringsbehov föreligger. Eftersatt underhåll med slitna ytskikt invändigt. Delvis nya fönster (2023 enligt fastighetsägaren)
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Byggnad Garage		Ingår i Huvudbyggnad med separat ingång utifrån. Byggnadsarea ca 20 kvm.
Byggnad Förråd		Träfasad med tegelpannor. Utriven invändigt, ca 20 kvm, renoveringsbehov föreligger

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd/... 1 109 000 000 kr, varav byggnad 921 000 000 Tax.år: 2024 kr, varav mark 188 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 12 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 095 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Se bilaga 2
Övrigt		
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	Försäkringsbolag Trygg Hansa enligt lämnad uppgift från fastighetsägare
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna delvis utan möbler 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 2023-01-30 och framåt med en boarea mellan 80 och 180, tomtareal 855 samt 7 300.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 950 000 – 3 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 12 400 – 35 500 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 2,1, med en genomsnittlig nivå på 1,4 den senaste tiden.

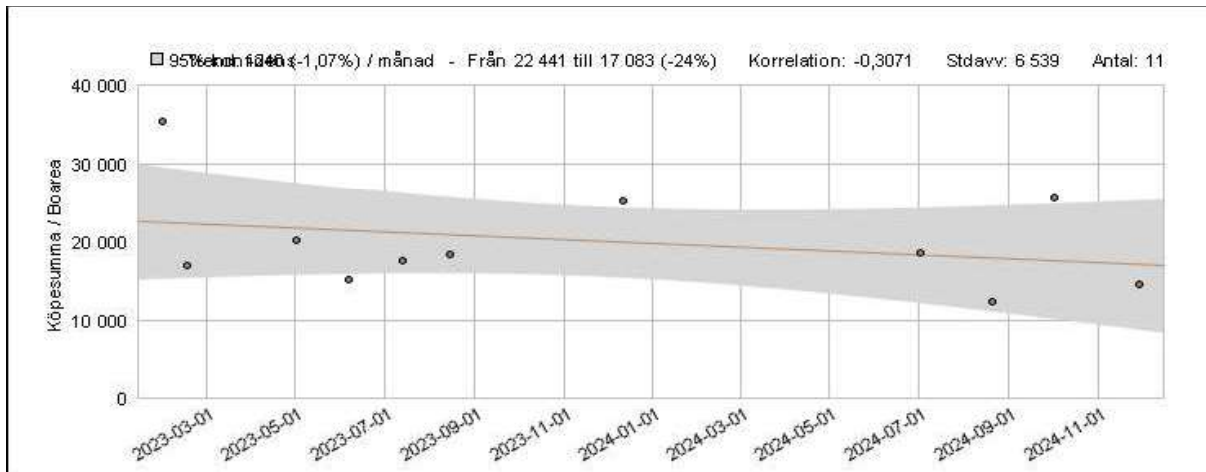


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten sämre läge i direkt anslutning till järnvägen. Äldre byggnad med normal standard. Renoveringsbehov föreligger. Eftersatt underhåll med slitna ytskikt invändigt. Delvis nya fönster (2023 enligt fastighetsägaren). Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, Huvudbyggnad, grå fasad med vita och blå detaljer samt trädgård



Foto, Huvudbyggnad, grå fasad med vita och blå detaljer



Foto, Huvudbyggnad, grå fasad med vita och blå detaljer samt trädgård

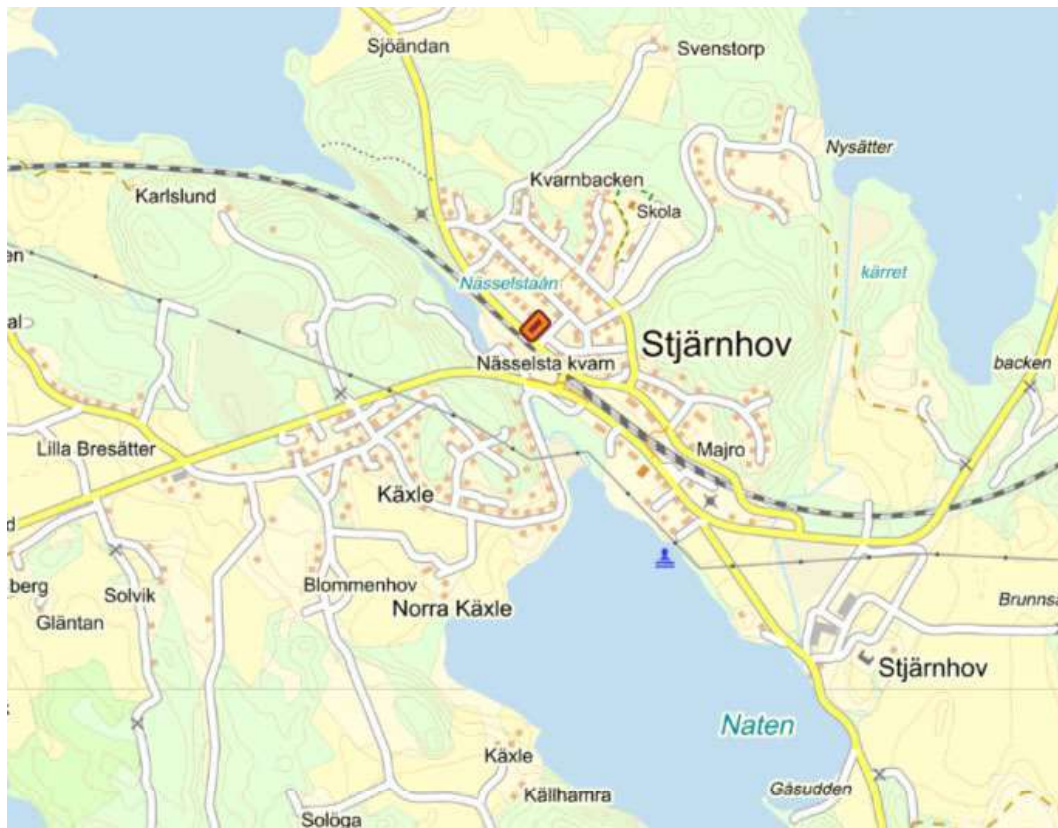


Foto, Huvudbyggnad, grå fasad med blå detaljer samt vy från balkong



Foto, Förrådsbyggnad på tomten, röd träpanel med vita detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

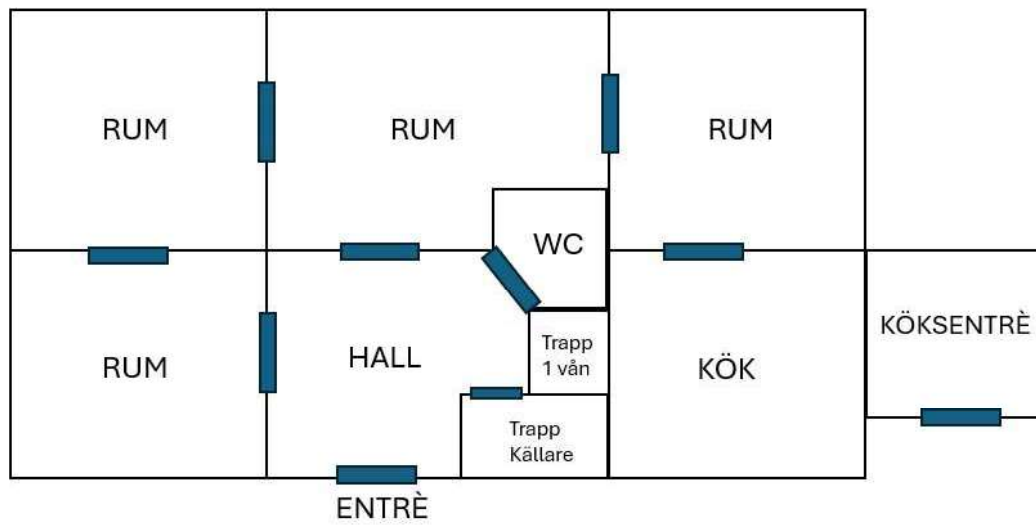


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

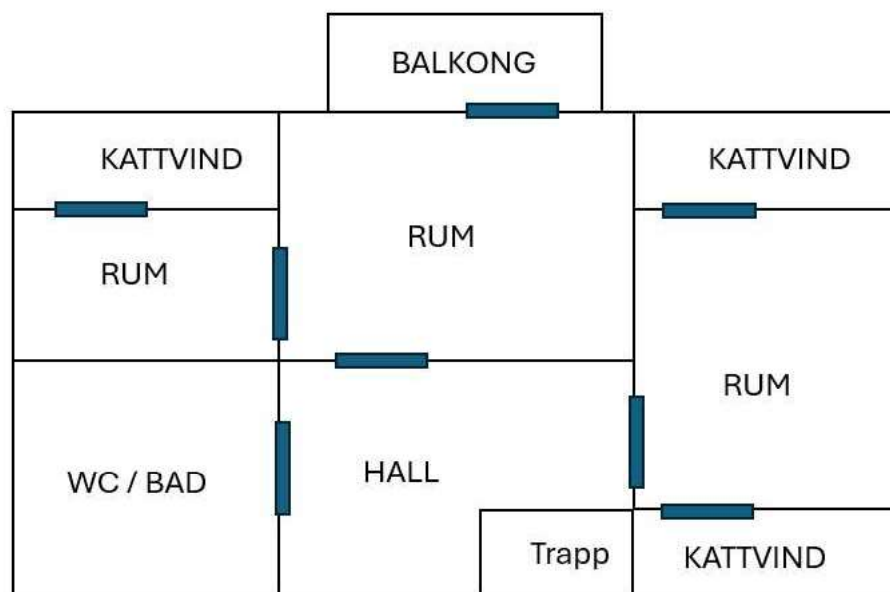


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Gnesta Hovgården 5:2	UUID: 909a6a4a-48fd-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-03-03
Nyckel: 040009270	Län- och kommunkod 0461	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-20
Distrikt Gryt Socken: Gryt	Distriktskod 212053	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-28

Adress

Adress Kyrkvägen 10 646 51 Stjärnhov	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6550996.0	615015.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 556 kvm	1 556 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2006-06-21 Köpeskilling: 875.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-15, 253 910 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-29385-25	2025-01-17	D-2025-00019577:1
Anmärkningar: Avser inteckning 00/4803 Avser inteckning 03/5320		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning 03/5321		
Avser inteckning 35/2712		
Avser inteckning 36/33		
Avser inteckning 36/424		
Avser inteckning 65/2966		
Avser inteckning 65/2967		
Avser inteckning 66/2426		
Avser inteckning 66/2844		
Avser inteckning 96/1857		
Avser inteckning d-2021-00139368:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12

Totalt belopp: 1.095.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	5.000 SEK	1935-10-02	35/2712
Anmärkning: Expropriation 51/1420 Expropriation 44/640			
2	5.000 SEK	1936-01-15	36/33
Anmärkning: Expropriation 51/1420 Expropriation 44/640			
3	4.000 SEK	1936-04-08	36/424
Anmärkning: Expropriation 51/1420 Expropriation 44/640			
4	10.000 SEK	1965-07-28	65/2966
5	6.000 SEK	1965-07-28	65/2967
6	10.000 SEK	1966-06-15	66/2426
7	15.000 SEK	1966-07-27	66/2844
8	77.000 SEK	1996-02-28	96/1857
9	218.000 SEK	2000-08-15	00/4803
10	321.250 SEK	2003-03-17	03/5320
11	173.750 SEK	2003-03-17	03/5321
12	250.000 SEK	2021-04-07	D-2021-00139368:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Stjärnhovs stationssamhälle	1959-10-24	04-GRY-408 Akt
Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 0461-P03/5 Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Ändring av detaljplan: Stjärnhov, Vägföreningens ansvarsområde	2003-02-13 Laga kraft: 2003-03-13 Genomf. start: 2003-03-14 Genomf. slut: 2008-03-13	0461-P03/5 Akt
Plananmärkning: Ursprungliga planer se akt 04-GRY-408, 04-GRY-496, 04-GRY-508, 0480-P85/14, 0480-P89/2, 0480-P91/37, 0480-P91/38		
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Stjärnhov	1968-05-16	0480-P88/39 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
296301-8				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	1.109.000 SEK	921.000 SEK	188.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
Värderingsenhet småhusmark 013292412.				
Taxeringsvärde 188.000 SEK	Riktvärdeområde 0461097	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig		

Tomtareal 1 556 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	Justeringsorsak Buller
Värderingsenhet småhusbyggnad 013293412.		
Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 921.000 SEK	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 177 kvm	Biutrymmesyta 73 kvm	Värdeyta 192 kvm
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak Fukt- eller mögelskador

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1932-11-09	04-GRY-181 Akt
Anläggningsåtgärd	2019-05-21	0461-13/20 Akt

Ursprung

Gnesta Hovgården 5:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Nyköping Hovgården 5:2	1992-01-07	0480-92/1 Akt
D-Gryt Höjden 1:2	1985-01-30	04-84/418 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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