

VÄRDERING & BESKRIVNING

Nynäshamn Marknadsplatsen 6
Egnahemsvägen 9, 148 30 Ösmo



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-28

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 Værdetidpunkt

Marknadsværdet bedömdes 2025-04-28.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-04-22 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade kronofogdens personal.

Værdetbedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfæillet.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar ær læmnade av Lantmæteriet, kommunen och ægaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulær undersökning och kan jämfællas 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 - Handræckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Nynäshamn Marknadsplatsen 6			
Kommun Nynäshamn		Område Ösmo	Ärendenummer F-621-25-01
Adress Egnahemsvägen 9, 148 30 Ösmo			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1 496 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 2 600 000 SEK	Byggnadsvärde 1 350 000 SEK	Markvärde 1 250 000 SEK	Byggnadsår 1954
Kommentar			

Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och bostadens ägare. Då uppgifter från värderarens bedömning eller bostadens ägare ej bekräftas så är det är möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa.

2.2 Sammanfattning

På Egnahemsvägen 9 i Ösmo finns ett friliggande småhus på en tomt om 1 496 kvadratmeter. Bostaden, som byggdes 1954, har ett taxeringsvärde på 2 600 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 1 350 000 SEK och markvärdet 1 250 000 SEK.

Enplansvilla med källare belägen i Nynäshamn Ösmo. Bostaden har totalt 3 rum på markplan och 2 sovrum i källaren. På markplan finns kök, badrum, vardagsrum med öppen spis, och två sovrum. Källaren rymmer pannrum, toalett, och två sovrum. Till fastigheten hör ett garage för två bilar (ej besiktat), en liten förrådsbyggnad, samt en terrass med pool. Inredningen är normalt utrustad, med neutralt intryck och något låg standard. Vardagsrummet har trägolv som sviktar vid dörren till terrassen. Källaren har gott intryck med klinker- och betonggolv.

Bostaden har ett utmärkt läge med gångavstånd till skola, hållplats, livsmedelsbutik och affärscentrum.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en hörntomt med trädgård belägen i ett villaområde.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan: Vansta 5:50, 5:33 (1949-11-10) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Okänt

2.6 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

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

2.7 Vatten/Avlopp/El

Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp året om samt indragen el.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 670 000 SEK kronor

2.9 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).

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1954		Antal våningar 1 + källare
Boarea, kvm 67 kvm	Biarea, kvm 72 kvm	Antal Rum 3 + 2 i källare
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök badrum vardagsrum två sovrum	<u>Källarplan</u> pannrum toalett två sovrum	<u>Tillbehör</u> Garage för 2 bilar, e Liten förrådsbyggnad Terrass med pool
Beskrivning		

Enplansvilla med källare belägen i Nynäshamn Ösmo. Bostaden har totalt 3 rum på markplan och 2 sovrum i källaren. På markplan finns kök, badrum, vardagsrum med öppen spis, och två sovrum. Källaren rymmer pannrum, toalett, och två sovrum. Till fastigheten hör ett garage för två bilar (ej besiktat), en liten förrådsbyggnad, samt en terrass med pool. Inredningen är normalt utrustad, med neutralt intryck och något låg standard. Vardagsrummet har trägolv som sviktar vid dörren till terrassen. Källaren har gott intryck med klinker- och betonggolv.

Byggnadsteknisk beskrivning

Det är en friliggande villa med putsad fasad och en källargrundläggning. Stommen och bjälklagen är av trä, och huset har tvåglasfönster samt ett yttertak av tegelpannor. Värmekällorna inkluderar en luftvärmepump och en öppen spis, men deras funktion är okänd. Ventilationssystemet är baserat på självdrag.

2.12 Övriga byggnader

Garage

2.13 Värdebedömning

Bostaden har bedömts som jämförbar med liknande bostäder i samma område när det gäller skick, standard och värde.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Nynäshamn Marknadsplatsen 6, Egnahemsvägen 9, 148 30 Ösmo

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

Marknadsvärde per 2025-04-22

2 850 000 KRONOR

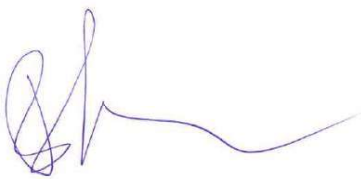
Bedömt värdeintervall

+/- 300 000

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 2025-04-28

Underskrift

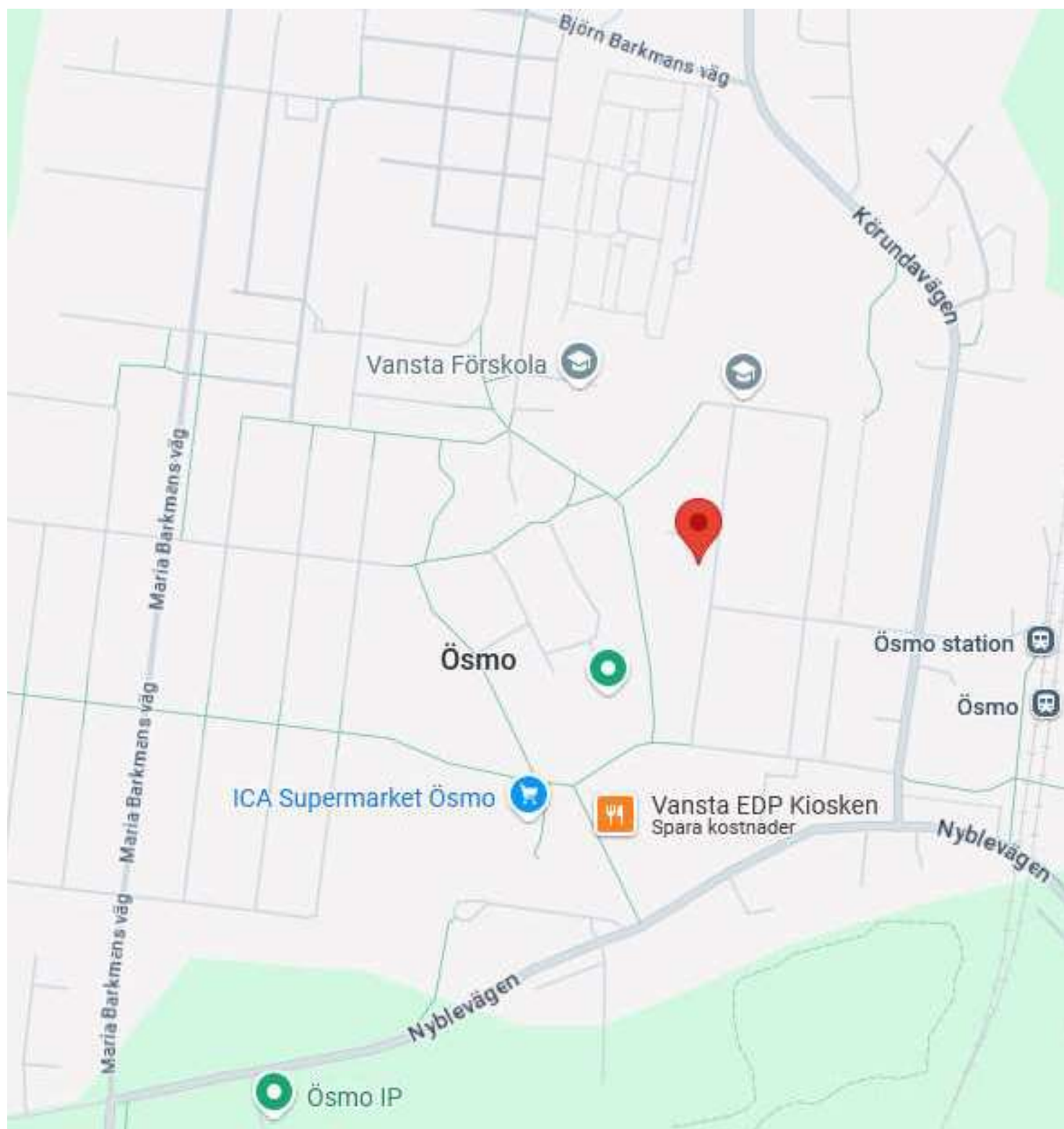


Björn Bring
Fastighetsvärderare

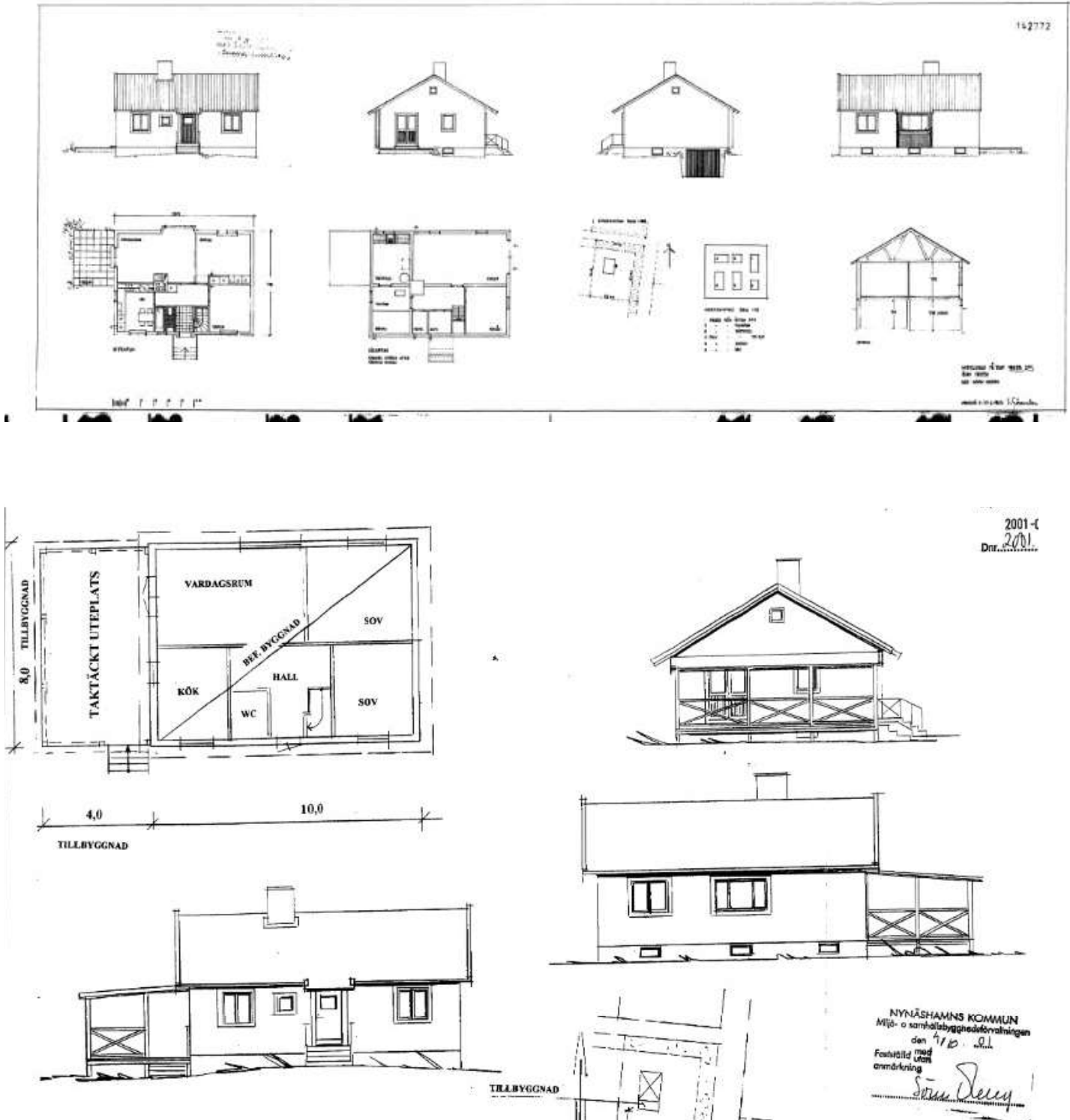
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

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



038 Allmän+Taxering 2025-04-28

Fastighet**Beteckning**Nynäshamn
Marknadsplatsen 6**UUID:**

909a6a46-45c2-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2003-03-28

Nyckel:

010398894

Län- och kommunkod

0192

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-03-07

DistriktÖsmo
Socken: Ösmo**Distriktskod**

212031

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-04-25

Adress**Adress**Egnahemsvägen 9
148 30 Ösmo**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6542032.4

E (SWEREF 99 TM)

666469.9

Areal**Område****Totalt****Totalareal**

1 496 kvm

Därav landareal

1 496 kvm

Därav vattenareal**Lagfart****Ägare****Andel**

/

Inskrivningsdag**Akt**

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-05, 1 354 264 sek jämte ränta och kostnader, 01-64165-25	2025-02-06	D-2025-00043612:1
Anmärkningar: Avser inteckning 05/29293 Avser inteckning 05/53822 Avser inteckning 06/36106 Avser inteckning 08/37191 Avser inteckning 09/52671 Avser inteckning 12/2255 Avser inteckning 96/29195 Avser inteckning 96/29197 Avser inteckning d-2018-00390630:1		
Utmätning 2024-10-29 604 407 sek jämte ränta och kostnader 12245448431	2024-10-31	D-2024-00362567:1
Anmärkningar: Avser inteckning 09/52671 Avser inteckning 12/2255 Avser inteckning d-2018-00390630:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 1.670.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	412.000 SEK	1996-07-29	96/29195
2	178.000 SEK	1996-07-29	96/29197
3	28.000 SEK	2005-06-17	05/29293
4	100.000 SEK	2005-10-05	05/53822
5	65.000 SEK	2006-07-07	06/36106
6	114.000 SEK	2008-08-15	08/37191
7	468.000 SEK	2009-12-09	09/52671
8	242.000 SEK	2012-01-25	12/2255
9	63.000 SEK	2018-08-07	D-2018-00390630:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Vansta 5:50, 5:33	1949-11-10	01-ÖSM-636
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Nynäshamn Vansta GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning	1950-07-06	01-ÖSM-655
Anläggningsåtgärd	2003-03-28	0192-03/8

Ursprung

Nynäshamn Vansta 5:50

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
121506-2
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.600.000 SEK	1.350.000 SEK	1.250.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 041213046.

Taxeringsvärde 1.250.000 SEK	Riktvärdeområde 0192014	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 496 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 041214046.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.350.000 SEK	Total standardpoäng 33
Bostadsyta 67 kvm	Biutrymmesyta 72 kvm	Värdeyta 81 kvm
Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår	Värdeår 1954
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum Akt	
Nynäshamn Vansta 5:57	1985-02-18	0192-84/54
A-Ösmo Vansta 5:57	1983-06-15	0192-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

