

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Trosa

Fastighetsbeteckning

Norra Husby 1:297

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Röd träpanel med vita detaljer samt buskar.

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 1:297	Lagfaren ägare	F-852-25-04
Objektets adress	Odens Hage 45 619 71 Vagnhärad	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-15

Allmän beskrivning

Byggnad	Radhusbyggnad med byggår 1975. Uppförd i 2 våning
Boarea	104 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	102 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Odens Hage i Vagnhärad 850 meter från Vagnhärad centralstation och 8 km från Trosa centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av radhus. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten. Ytterligare utbud med service finns i Trosa och Nyköping.
Övrigt	Det finns även förrådsbyggnad ca 6 kvm

Marknadsvärde

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

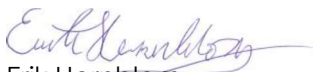
1 900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 800 000 – 2 200 000 kronor

Kr/kvm Boarea	18 269 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,06
---------------	---------------	------------------------------------	------

Trosa 2025-04-23

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Civilekonom / Jägmästare



Erik Laurén
Ekonom / Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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 Erik Laurén i 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	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1975
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Betongplatta Trä Träpanel 3-glas. Början på 2000-talet. Vita Plåt Direktverkande el via radiatorer Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Entréplan hall, kök, vardagsrum, badrum, uteplats Entréplan 1 med allrum, badrum, 3 sovrum
Kök	Utformning	Parallellt kök Med matplats. Skick/Standard (modernt) nytt ca 2020 (enligt fastighetsägaren)
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Samsung), fläkt (witt), kyl/frys (LG), diskmaskin (Electrolux), mikro/ugn (Samsung)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch/bad. Vägg med målad väv Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin, torktumlare (Whirlpool)
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade/bröstpanel
	Tak	Målat/målade skivor
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Renoverat delvis med kök och ena badrummet under 2000-talet. Underhåll Normalt något eftersatt.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Byggnad Förråd		Byggnad med träpanel och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som förråd. Standard/skick enkel. Byggnadsarea ca 6 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd/... 1 797 000 kr, varav byggnad 1 155 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 642 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 10 st pantbrevsinteckningar om totalt 2 167 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Trosa Norra Husby GA:10-12. Ändamål: Antenn-och belysningsanläggning mm inom odens hage, Garageanläggning inom odens hage, Vatten-och avloppsanläggning inom odens hage som inte skall ägas av kommunen. Samfällighet: Trosa Norra Husby S:3, S:7. Ändamål: Grönområde, Gemensam mark.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		
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 Trygghansa enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna belamrade 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 2021-03-01 och framåt med en boarea på 104 kvm, tomtareal mellan 99 och 101.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 675 000 – 3 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 16 105 – 30 769 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,4, med en genomsnittlig nivå på 1,8 den senaste tiden. Noteras att majoriteten har taxeringsår från 2021 och 2018.

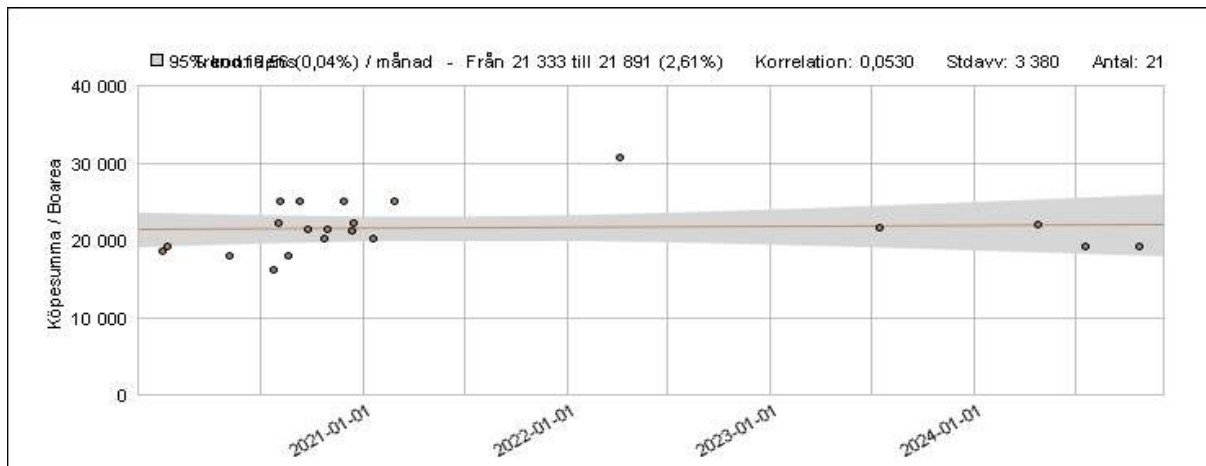


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är äldre med normal standard och skick. Renoverat kök under senare tid, vissa slitna ytskikt och normalt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton

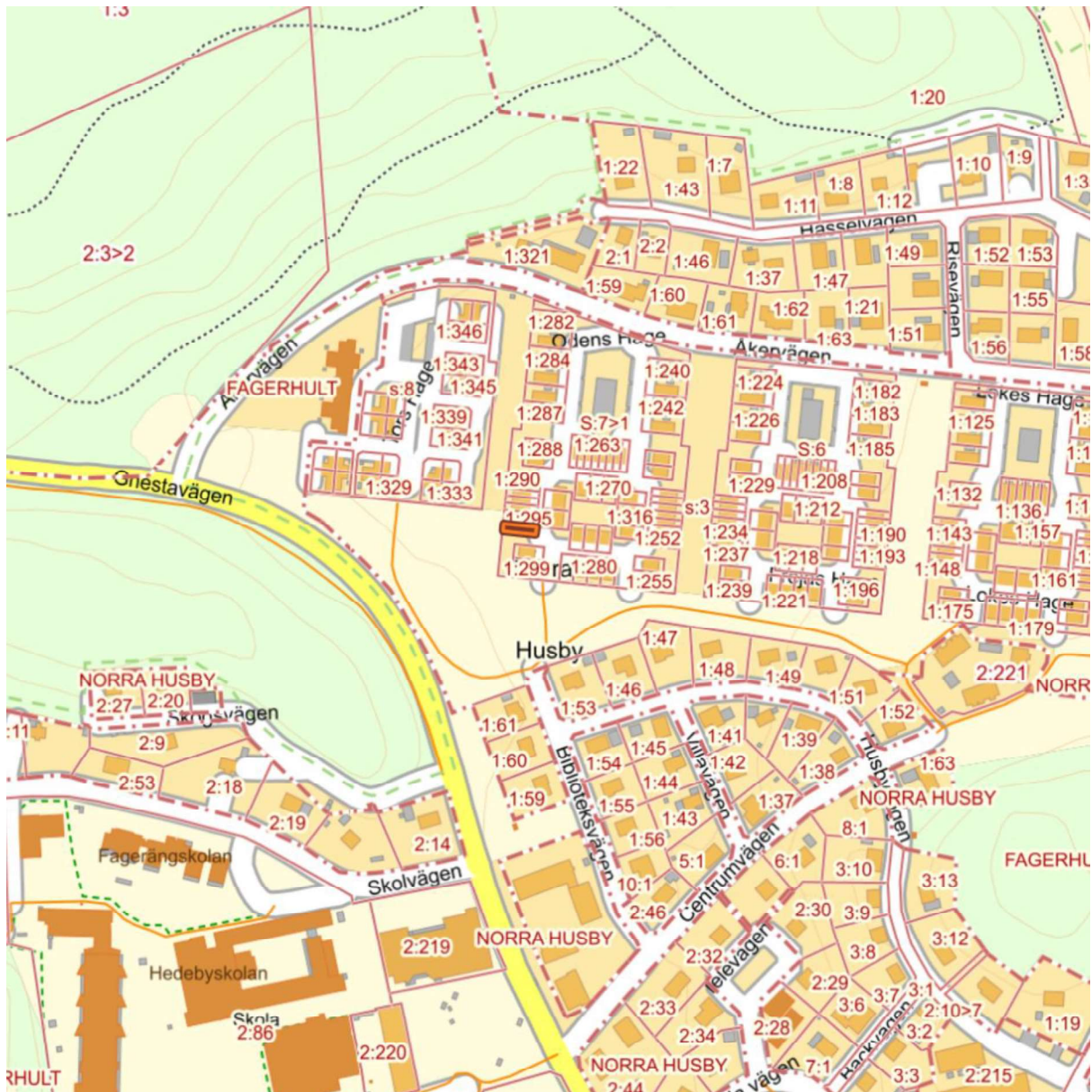


Foto, huvudbyggnad, samt förrådsbyggnad

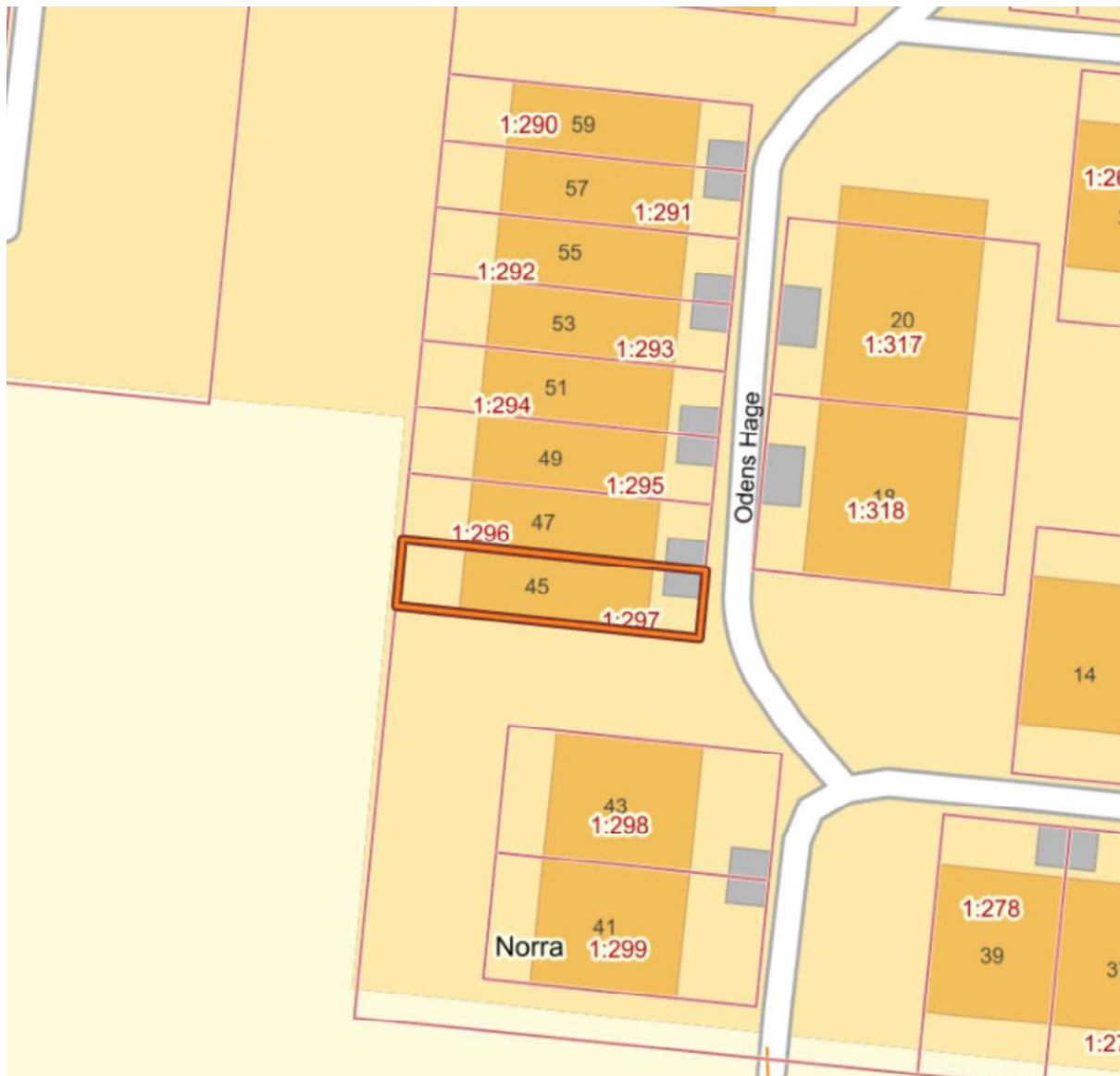


Foto, vy från uteplats

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

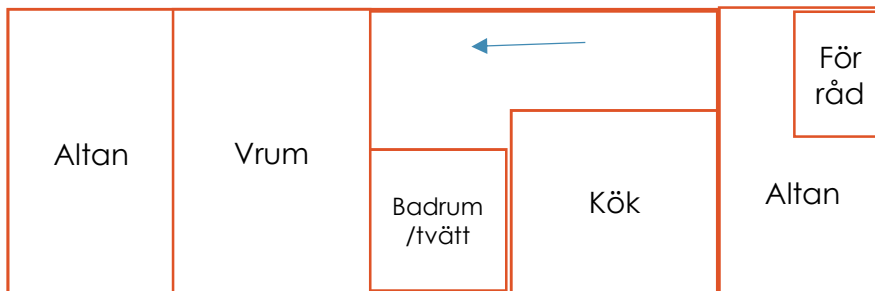


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

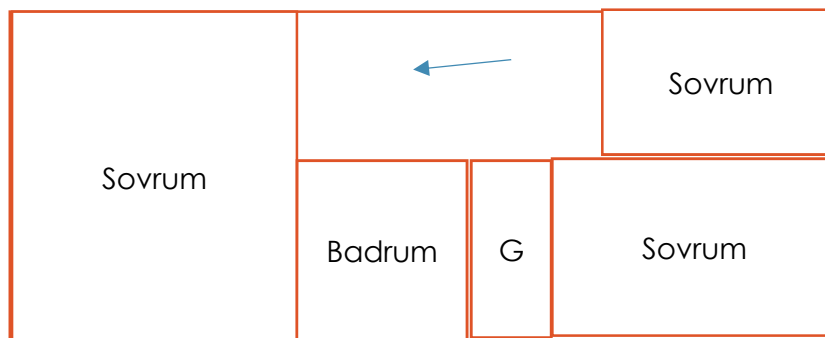


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, plan 2. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-15

Fastighet

Beteckning Trosa Norra Husby 1:297	UUID: 909a6a4a-615d-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-05-04
Nyckel: 040015510	Län- och kommunkod 0488	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-05
Distrikt Trosa-vagnhärad Socken: Trosa- vagnhärad	Distriktskod 212017	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-14

Adress

Adress Odens Hage 45 619 71 Vagnhärad	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWERE F 99 TM)	E (SWERE F 99 TM)	
1	6537022.6	643126.8	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	102 kvm	102 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-28, 2 055 776 sek jämte ränta och kostnader (utslagsnummer: 01-108029-25)	2025-03-03	D-2025-00073434:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande cdd2fe38-BFDC-4AFE-BF93-267BA1C72DDC Avser inskrivet ägande d041b628-26DD-45D9-808A-EBA79278649B Avser inteckning 76/13211 Avser inteckning 76/13212 Avser inteckning 80/7944 Avser inteckning 87/6516 Avser inteckning 87/6518 Avser inteckning 88/11166 Avser inteckning 91/3440 Avser inteckning 91/3442 Avser inteckning d-2019-00466809:1 Avser inteckning d-2022-00255300:1		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-28, 2 055 776 sek jämte ränta och kostnader 01-154438-25	2025-03-04	D-2025-00075447:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 76/13211
 Avser inteckning 76/13212
 Avser inteckning 80/7944
 Avser inteckning 87/6516
 Avser inteckning 87/6518
 Avser inteckning 88/11166
 Avser inteckning 91/3440
 Avser inteckning 91/3442
 Avser inteckning d-2019-00466809:1
 Avser inteckning d-2022-00255300:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar:
10

Totalt belopp: 2.167.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	102.200 SEK	1976-10-20	76/13211
2	36.500 SEK	1976-10-20	76/13212
3	65.000 SEK	1980-07-09	80/7944
4	34.500 SEK	1987-04-13	87/6516
5	85.500 SEK	1987-04-13	87/6518
6	32.500 SEK	1988-06-27	88/11166
7	146.000 SEK	1991-02-21	91/3440
8	284.000 SEK	1991-02-21	91/3442
9	404.000 SEK	2019-10-25	D-2019-00466809:1
10	976.800 SEK	2022-06-16	D-2022-00255300:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Norra husbyområdet	1973-06-29	04-TVA-1134 <u>Akt</u>
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 <u>Akt</u>

Planer	Datum	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)			
301405-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.797.000 SEK	1.155.000 SEK	642.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 028706412.

Taxeringsvärde 642.000 SEK	Riktvärdeområde 0488085	Fastighetsrättsliga förhållanden 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 028707412.

Bebyggelsestyp Radhus	Taxeringsvärde 1.155.000 SEK	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 104 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 104 kvm
Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår	Värdeår 1975
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Trosa Norra Husby GA:10-12

Samfälligheter

Trosa Norra Husby S:3, S:7

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning	1975-11-07	04-TVA-1164 <u>Akt</u>
Fastighetsreglering	2021-04-29	0488-2021/8 <u>Akt</u>

Ursprung

Trosa Norra Husby 1:62

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Nyköping Norra Husby 1:297	1992-01-07	0480-92/1 <u>Akt</u>
D-Trosa-vagnhärad Husby Norra 1:297	1985-01-30	04-84/418 <u>Akt</u>

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet