

VÄRDERING & BESKRIVNING

Järfälla Stäket 67:9
Tegelhagsvägen 17, 176 76 Järfälla



Marknadsvärdebedömning per 2025-05-28

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 2025-05-28.

1.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2025-05-21 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade fastighetsvärderaren.

Værdetbedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfællet.

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 jämfæstællas 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 Järfälla Stäket 67:9			
Kommun Järfälla		Område Kallhäll	Ärendenummer F-1151-25-01
Adress Tegelhagsvägen 17, 176 76 Järfälla			
Upplåtelseform Ej bebyggd Småhusenhet, tomtmark (210)		Typkod 210	Tomtstorlek 718 kvm
Taxeringsvärde 1 782 000 SEK	Byggnadsvärde 0 SEK	Markvärde 1 782 000 SEK	Byggnadsår Ej bebyggd
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. Värderingen förutsätter att erforderliga tillstånd samt bygglov för byggnader och tillbehör på fastigheten erhållits.

2.2 Sammanfattning

Tegelhagsvägen 17 i Järfälla är en obebyggd småhusenhet med en tomtstorlek på 718 kvm. Fastigheten har ett taxeringsvärde på 1 782 000 SEK, vilket helt och hållet utgörs av markvärdet, då det inte finns något byggnadsvärde.

Tomten är relativt plan och detaljplanen medger en byggnadsarea om 110 kvadratmeter. Värderingen bygger på att man kan bygga en tvåvåningsvilla om ca 160 kvadratmeter. Detta är inte bekräftat, i verkligheten kan avvikelser förekomma.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 5 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt belägen i ett villaområde.

Tomten är relativt plan och detaljplanen medger en byggnadsarea om 110 kvadratmeter.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan (2021–2026), grundvattenskydd Östra Mälaren (2008) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag. Se även bifogad detaljplan för mer information.

2.5 Försäkring

Obebyggd fastighet

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 antas ej vara ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

2.8 Pantbrev

Inga pantbrev är uttagna i fastigheten.

2.9 Värdebedömning

Bostaden bedöms utifrån faktorer som läge, storlek, skick, planlösning och tillgängliga bekvämligheter. Jämförelser görs med liknande bostäder i samma område för att fastställa marknadsvärdet. Faktorer som närhet till kollektivtrafik, skolor och affärer kan också påverka bedömningen.

Tomten är relativt plan och detaljplanen medger en byggnadsarea om 110 kvadratmeter. Värderingen bygger på att man kan bygga en tvåvåningsvilla om ca 160 kvadratmeter. Detta är inte bekräftat, i verkligheten kan avvikelser förekomma.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Järfälla Stäket 67:9, Tegelhagsvägen 17, 176 76 Järfälla

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

Marknadsvärde per 2025-05-21

2 800 000 KRONOR

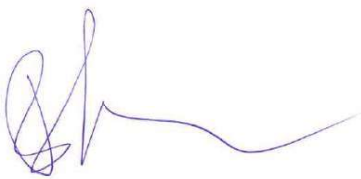
Bedömt värdeintervall

+/- 400 000

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 2025-05-28

Underskrift

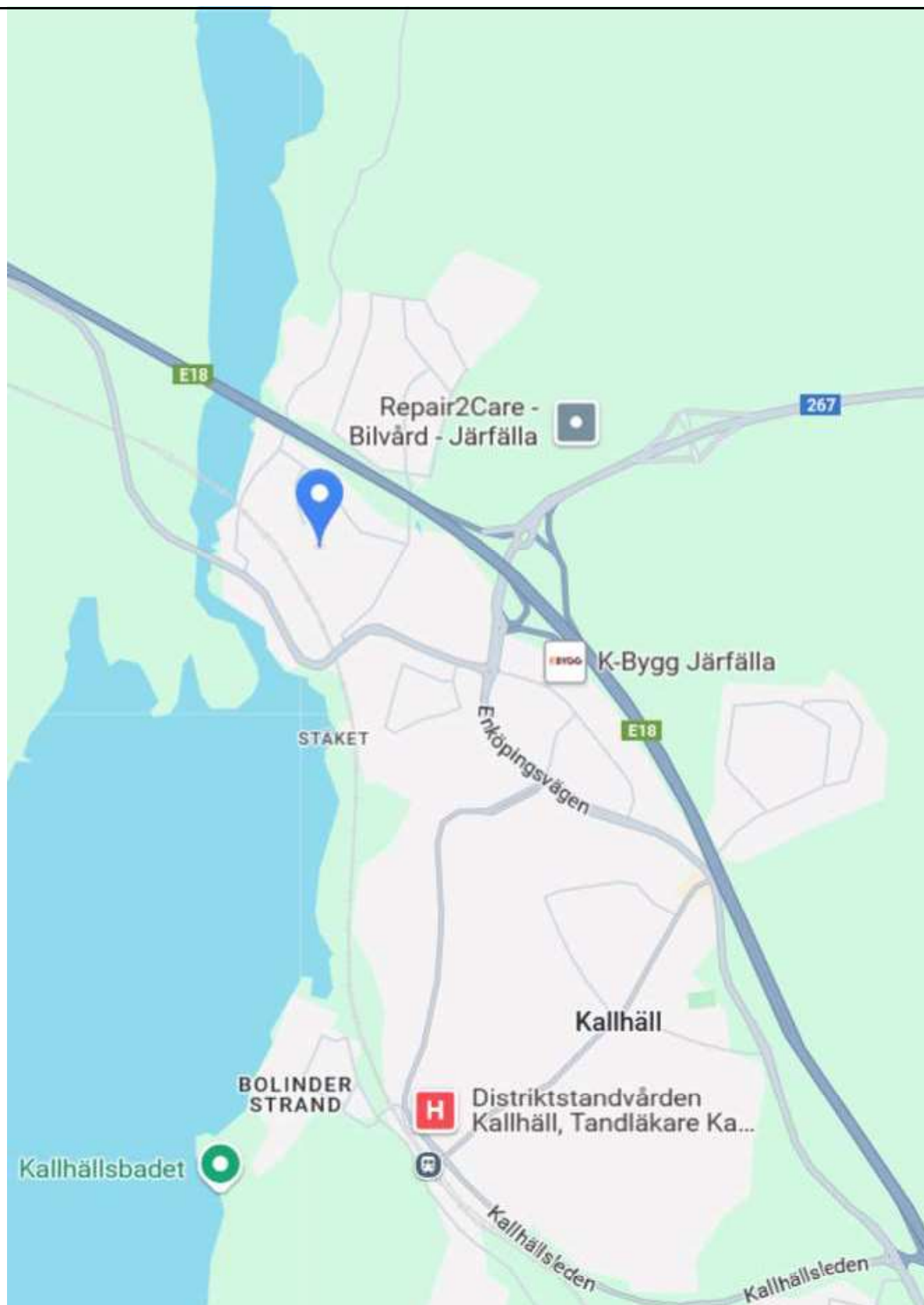


Björn Bring
Fastighetsvärderare

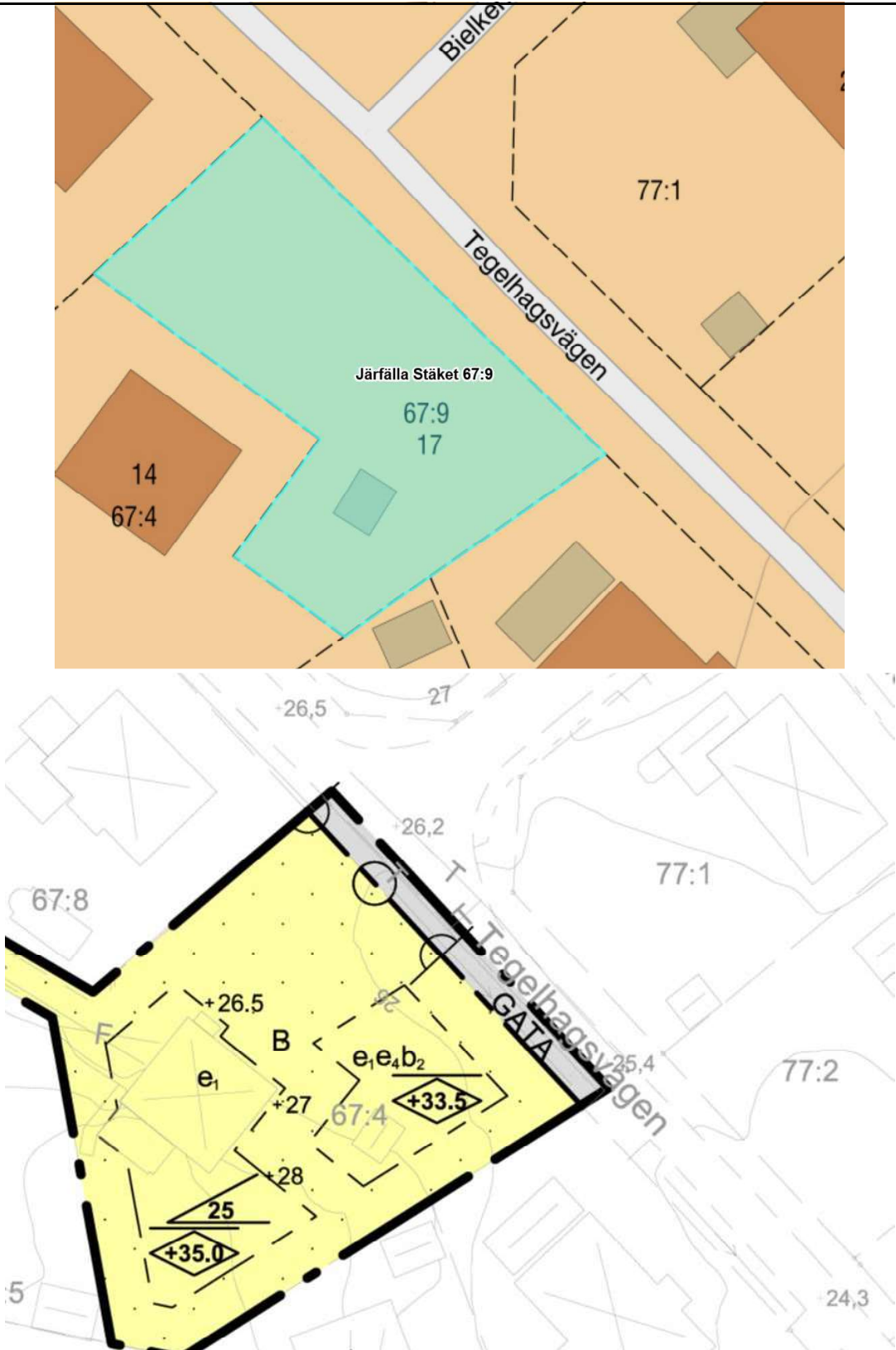
Telefon: 070 - 428 98 19

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 2025-05-06

Fastighet

Beteckning Järfälla Stäket 67:9	UUID: 9965a79f-1bb6-4610-ac65-225a181c3464	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-09-29
Nyckel: 010543205	Län- och kommunkod 0123	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-05
Distrikt Kallhäll Socken: Järfälla	Distriktskod 215041	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-06

Adress

Adress
Tegelhagsvägen 17
176 76 Järfälla

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6596013.7	658564.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	718 kvm	718 kvm	
1	718 kvm	718 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	/		
Anmärkning:			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-28, 11 322 446 sek, beslutsnummer: 12252500884	2025-05-02	D-2025-00151553:1
Beslut om tagande i förvar 2024-10-22	2024-10-23	D-2024-00351404:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut villa	1938-03-09	38/927

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
---------	------------------	---------------	----------------------

Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM5-38/927.1
----------------	------	----------------	-----------------

Beskrivning: Villa

Vattenledning	Last	Officialservitut	0123-2021/4.1
---------------	------	------------------	---------------

Bildningsåtgärd: Avstyckning

Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya vattenledningen i blå markerad linje.

Avlopp	Last	Officialservitut	0123-2021/4.2
--------	------	------------------	---------------

Bildningsåtgärd: Avstyckning

Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya avloppsledning i röd markerad linje.

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: Detaljplan för del av södra stäket, Fastigheterna stäket 67:4 och 74:5

Datum

2020-12-14

Laga kraft: 2021-01-09

Akt

0123-P2021/2

Genomf. start:

2021-01-09

Genomf. slut:

2026-01-08

Naturvårdsbestämmelser

Grundvattenskydd: Östra målaren

Datum

2008-11-25

Laga kraft: 2008-11-25

Akt

0125-P08/1125

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

2021-04-28

Akt

0123-2021/4

Ursprung

Järfälla Stäket 67:4

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, tomtmark (210)

756488-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår**

2024

Taxeringsvärde

1.782.000 SEK

därav markvärde

1.782.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 301738297.

Taxeringsvärde 1.782.000 SEK	Riktvärdeområde 0123008	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 718 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Vatten saknas Avlopp saknas
	Antal lika 1	Justeringsorsak Trädgårdsanläggning saknas helt