

VÄRDERING & BESKRIVNING

Botkyrka Snäckstavig 3:75
Lärkvägen 2, 147 92 Grödinge



Marknadsvärdebedömning per 2025-05-08

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 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2025-05-08.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-05-06 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren. Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av Lantmäteriet, kommunen och ägaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär undersökning och kan jämföras 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 - Handräckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Botkyrka Snäckstavik 3:75			
Kommun Botkyrka		Område Grödinge	Ärendenummer F-984-25-01
Adress Lärkvägen 2, 147 92 Grödinge			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 2 093 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 1 901 000 SEK	Byggnadsvärde 738 000 SEK	Markvärde 1 163 000 SEK	Byggnadsår 1964
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

Bostaden på Lärkvägen 2, 147 92 Grödinge, är ett friliggande småhus byggt 1964. Fastigheten har en tomtstorlek på 2 093 kvadratmeter. Taxeringsvärdet uppgår till 1 901 000 SEK, med ett byggnadsvärde på 738 000 SEK och ett markvärde på 1 163 000 SEK.

Fritidshus beläget i Botkyrka Grödinge med 4 rum på en våning. Huset har ett kök, badrum, matsal, storstuga med braskamin och ett sovrum. Det finns två gäststugor med stort renoveringsbehov. Interiören är något sliten med äldre standard, men normalt utrustad med tvättmaskin, diskmaskin, kyl/frys och spis. Golv består av plast och trä.

Huvudbyggnaden uppges av ägaren vara 85 kvadratmeter stor, uppgiften bedöms som trovärdig. Enligt fastighetsutdrag är byggnaden 72 kvadratmeter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 9 km	Hållplats 2 km	Livsmedelsbutik 9 km	Affärscentrum 2 mil
----------------------	--------------------------	--------------------------------	-------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en natur- och trädgårdstomt belägen i ett lantligt område med närliggande fritidshus.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan Kagghamra 2:1 och Snäckstavik 3:2 (2021–2026) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

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 indraget el. Vattenförsörjningen sker via enskilt vatten året om. Avlopp saknas på fastigheten, men möjlighet till anslutning finns vid tomtgränsen.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 950 500 SEK kronor

2.9 EnergideklARATION

EnergideklARATION för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1964	Tillbyggnadsår 1994	Antal våningar 1
Boarea, kvm 72 kvm enligt fastighetsutdrag, 85 kvm enligt ägare.		Antal Rum 4
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> entré badrum matsal storstuga kök ett sovrum		<u>Tillbehör</u> Två gäststugor med stort renoveringsbehov
Beskrivning		

Fritidshus beläget i Botkyrka Grödinge med 4 rum på en våning. Huset har ett kök, badrum, matsal,orstuga med braskamin och ett sovrum. Det finns två gäststugor med stort renoveringsbehov. Interiören är något sliten med äldre standard, men normalt utrustad med tvättmaskin, diskmaskin, kyl/frys och spis. Golv består av plast och trä.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har ett yttertak av plåt och värms upp med en kamin samt direktverkande el och radiatorer. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Energideklaration är bifogad i bilagorna. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad enligt fastighetsägaren. Vattenförsörjning sker genom enskilt vatten året om, medan avlopp saknas men finns tillgängligt vid tomtgräns utan att vara anslutet.

2.12 Övriga byggnader

Två gäststugor med stort renoveringsbehov.

2.13 Maskinell utrustning

Maskin

Tvättmaskin

Diskmaskin

Kyl/frys

Spis

2.14 Värdebedömning

Bostaden bedöms vara i något sämre skick och ha en något lägre standard jämfört med liknande bostäder i området. Därför är dess värde också något lägre. Detta beror på ett behov av renovering och att det saknas kommunalt avlopp, vilket påverkar värderingen negativt.

Värderingen bygger på att den angivna ytan om 85 kvadratmeter för huvudbyggnaden stämmer. Uppgiften bör bekräftas genom uppmätning.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Botkyrka Snäckstavik 3:75, Lärkvägen 2, 147 92 Grödinge

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

Marknadsvärde per 2025-05-06

2 500 000 KRONOR

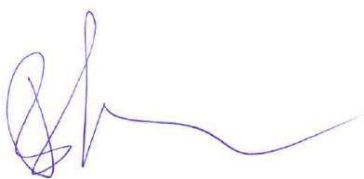
Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

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 2025-05-08

Underskrift

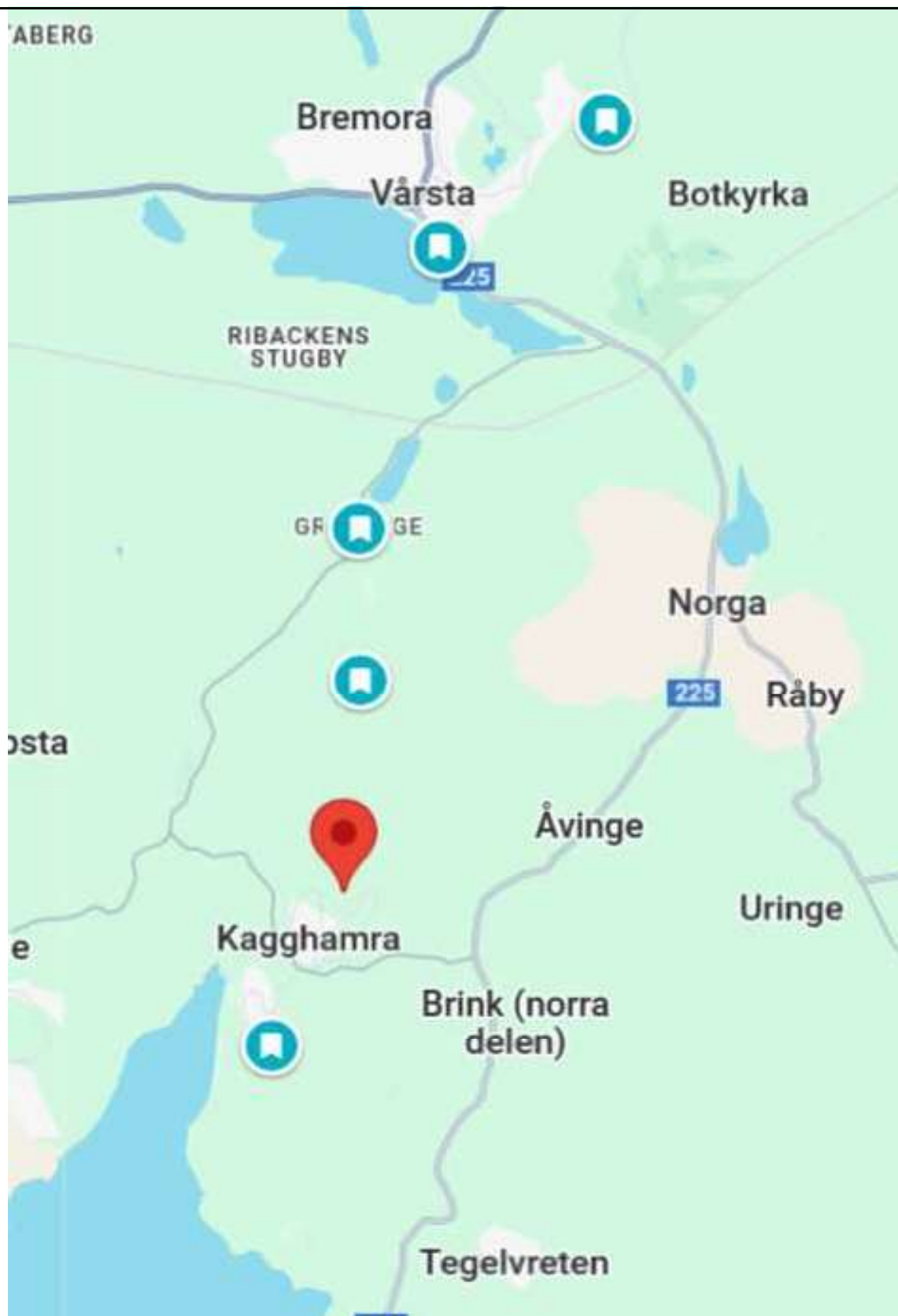


Björn Bring
Fastighetsvärderare

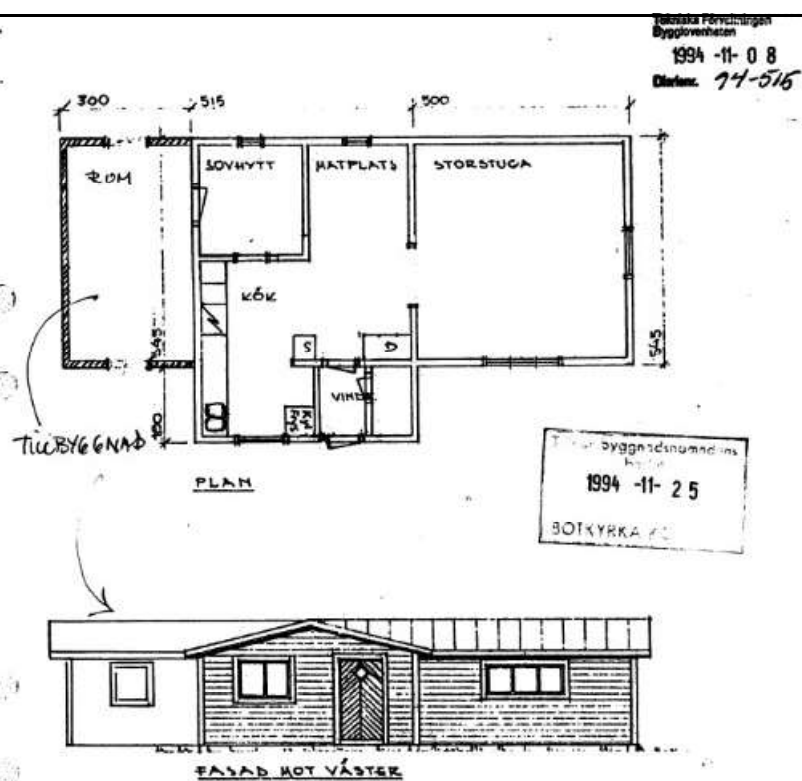
Telefon: 070 - 428 98 19

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 2025-05-12

Fastighet

Beteckning Botkyrka Snäckstavik 3:75	UUID: 909a6a44-694f-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-21
Nyckel: 010276893	Län- och kommunkod 0127	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-10
Distrikt Grödinge Socken: Grödinge	Distriktskod 212057	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-09

Adress

Adress
Lärkvägen 2
147 92 Grödinge

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6556954.8	659577.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 093 kvm	2 093 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	/		

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-07, 920 534 sek, beslutsnummer 12252282038	2025-04-09	D-2025-00124929:1
Utmätning 2025-04-07, 920 534 sek, beslutsnummer 12252281659	2025-04-09	D-2025-00124907:1
Anmärkningar: Avser inteckning 07/32670 Avser inteckning 13/26310 Avser inteckning 67/11131 Avser inteckning 98/8302 Avser inteckning d-2015-00121916:1		
Utmätning 2025-04-07, 920 534 sek, beslutsnummer 12252281824	2025-04-09	D-2025-00124931:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2020-00521628:1 Avser inteckning d-2021-00001641:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 1.950.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	55.000 SEK	1967-10-11	67/11131
2	88.750 SEK	1998-07-20	98/8302
3	696.250 SEK	2007-07-13	07/32670
4	520.000 SEK	2013-07-31	13/26310
5	87.000 SEK	2015-03-27	D-2015-00121916:1
6	473.000 SEK	2020-12-09	D-2020-00521628:1
7	30.500 SEK	2021-01-04	D-2021-00001641:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Detaljplan för kagghamra 2:1 och snäckstavik 3:2	2021-01-14 Laga kraft: 2021-06-23	0127-P2021/5
	Genomf. start: 2021-06-23 Genomf. slut: 2026-06-22	

Taxeringsuppgifter

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Botkyrka Kagghamra GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1965-03-04

Akt

01-GRÖ-951

Ursprung

Botkyrka Snäckstavik 3:2

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
150573-2
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	1.901.000 SEK	738.000 SEK	1.163.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
---------------	-------	---------------	----------

Värderingsenhet småhusmark 108514046.

Taxeringsvärde 1.163.000 SEK	Riktvärdeområde 0127514	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig	
Tomtareal 2 093 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Avlopp saknas	
	Antal lika 1		

Värderingsenhet småhusbyggnad 108515046.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 738.000 SEK	Total standardpoäng 20
Bostadsyta 72 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 72 kvm
Nybyggnadsår 1964	Tillbyggnadsår 1994	Värdeår 1970
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum Akt	
A-Grödinge Snäckstavik 3:75	1982-11-01	0127-82/15

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

