

VÄRDERING & BESKRIVNING

Sigtuna Arenberga 1:36
Skogsvägen 30, 195 42 Märsta



Marknadsvärdebedömning per 2025-11-19

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 2025-11-19.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-11-19 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade kronofogdens personal. 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 Sigtuna Arenberga 1:36			
Kommun Sigtuna		Område Husby-Ärlinghundra och Odensala	Ärendenummer F-1669-25-01
Adress Skogsvägen 30, 195 42 Märsta			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1001 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 3 196 000	Byggnadsvärde, SEK 1 661 000	Markvärde, SEK 1 535 000	Byggnadsår 1962
Kommentar			

Värderingen förutsätter att erforderliga tillstånd samt bygglov för byggnader och tillbehör på fastigheten erhållits. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och om så är möjligt bostadens ägare.

2.2 Sammanfattning

Bostaden är ett friliggande småhus beläget på Skogsvägen 30 i Märsta. Huset är byggt 1962 och står på en tomt som mäter 1001 kvadratmeter. Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår till 3 196 000 SEK, där byggnadsvärdet är 1 661 000 SEK och markvärdet 1 535 000 SEK.

Villan i Sigtuna Husby-Ärlinghundra och Odensala har en boyta på 92 kvm och består av tre rum samt ett inrett vindsutrymme. På markplan finns ett något slitet badrum och kök, båda med kaklade väggar och klinkergolv. Tvättstugan och vardagsrummet är i normalt skick, med vardagsrummet utrustat med vattenburen golvvärme. Det finns två sovrum, båda i normalt skick med trägolv. Vindsplanet har ett allrum och ett badrum, båda i normalt skick.

Byggnaden har en fasad av tegel och är grundlagd med platta på mark. Stommen och bjälklagen är av trä. Fönstren är av isolerglas och yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmekällan utgörs av två värmepumpar, en luft/vatten och en luft/luft (ur funktion), och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är baserat på självdrag.

Tomten är en mellantomt med en kuperad trädgård. Omgivningen består av villor. På tomten finns ett uterum under tak med eldstad, en altan med ett spabad vars status är okänd, samt en ovan-mark pool på den nedre gräsmattan i okänt skick.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med en kuperad trädgård. Omgivningen består av villor. På tomten finns ett uterum under tak med eldstad, en altan med ett spabad vars status är okänd, samt en ovan-mark pool på den nedre gräsmattan i känt skick.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan Arenberga 1:25 m.fl (1960), genomförandetid utgått 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 är ansluten till kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att den får sitt vatten och hanterar sitt avloppsvatten via kommunens system. El är indraget, vilket betyder att fastigheten har tillgång till elektricitet via det lokala elnätet.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 5 725 000 kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1962		Antal våningar 1+inredd vind
Boarea, kvm enligt taxering 92		Antal Rum 3 + vindsutrymmet
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> badrum kök tvättstuga vardagsrum två sovrum	<u>Vindsplan</u> allrum badrum	<u>Tillbehör</u> garage uterum med öppen spis
Beskrivning		

Denna bostad är en villa belägen i området Sigtuna Husby-Ärlinghundra och Odensala. Villan består av tre rum samt ett vindsutrymme. Byggnaden har en våning med en inredd vind. Enligt taxeringen uppgår bostadsytan till 92 kvadratmeter.

På markplan finns flera rum med olika funktioner och skick. Badrummet är något slitet med kaklade väggar och klinkergolv. Köket har också ett något slitet skick, med målade väggar och klinkergolv. Tvättstugan är i normalt skick och har kaklade väggar samt klinkergolv. Vardagsrummet är i normalt skick, med målade väggar och klinkergolv, och det finns vattenburen golvvärme. Det finns två sovrum, båda i normalt skick, med målade väggar och trägolv.

På vindsplan finns ett allrum i normalt skick. Här finns också ett badrum i normalt skick, med kaklade väggar och klinkergolv.

2.12 Övriga byggnader

Garage med två förrådsutrymmen

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en fasad av tegel och är grundlagd med platta på mark. Stommen och bjälklagen är av trä. Fönstren är av isolerglas och yttertakets tak är täckt med tegelpannor. Värmekällan utgörs av två värmepumpar, en luft/vatten och en luft/luft (ur funktion), och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är baserat på självdrag.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Källa</u>
Kyl/Frys	>5 år	Bedömt
Ugn	>5 år	Bedömt
Inbyggd micro	>5 år	Bedömt
Diskmaskin	>5 år	Bedömt
Panna	>5 år	Bedömt
Tvättmaskin	>5 år	Bedömt
Torktumlare	>5 år	Bedömt
Spishäll	>5 år	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms som jämförbar vad gäller skick, standard och värde i förhållande till genomsnittet av dessa objekt. Detta innebär att bostaden ligger i linje med vad som förväntas i området och motsvarar de kvaliteter och priser som är typiska för liknande bostäder.

Förutsättningar för

Sigtuna Arenberga 1:36, Skogsvägen 30, 195 42 Märsta

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

Marknadsvärde per 2025-11-19

4 000 000 KRONOR

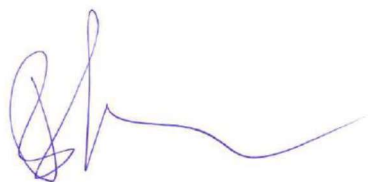
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-11-19

Underskrift



Björn Bring

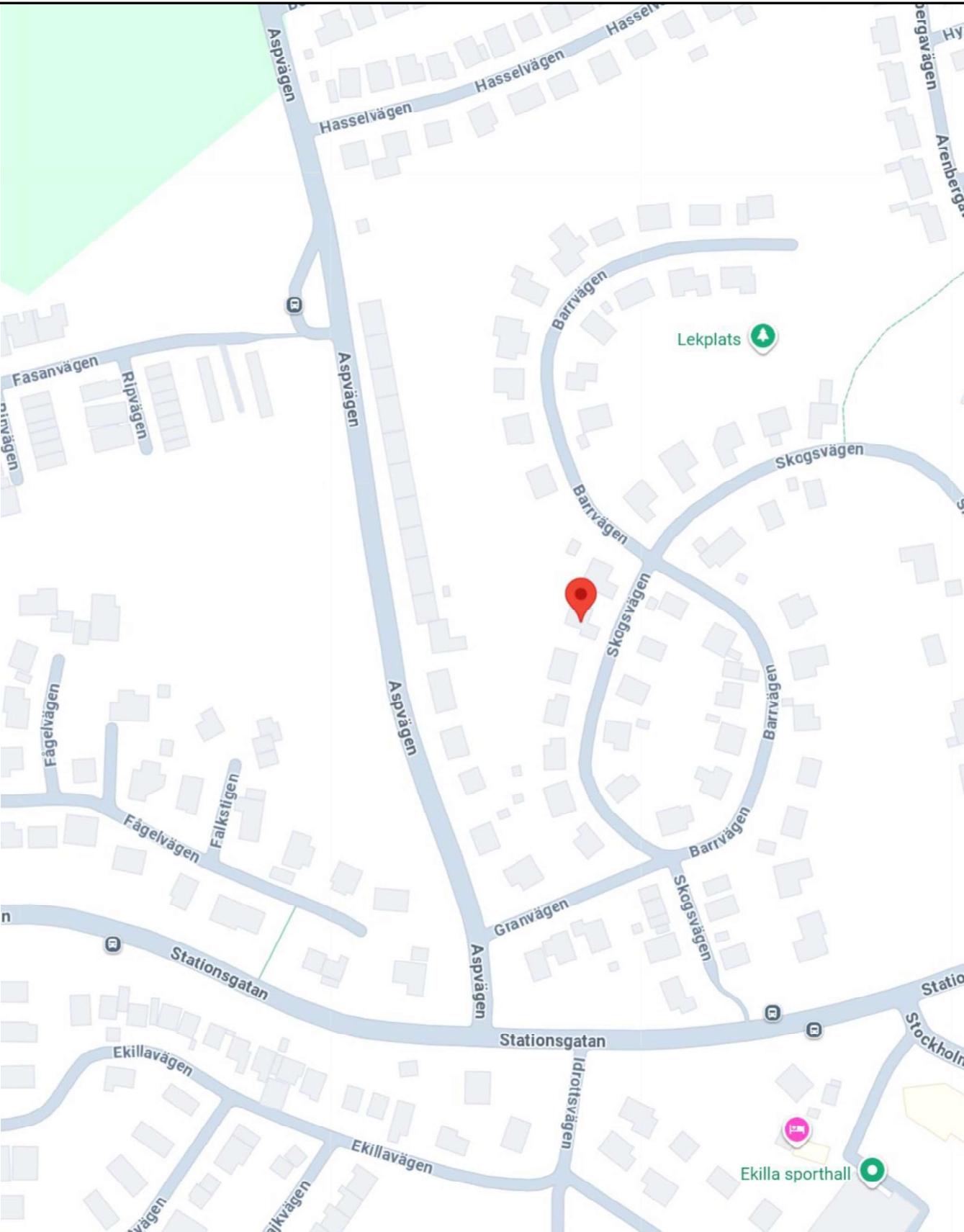
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

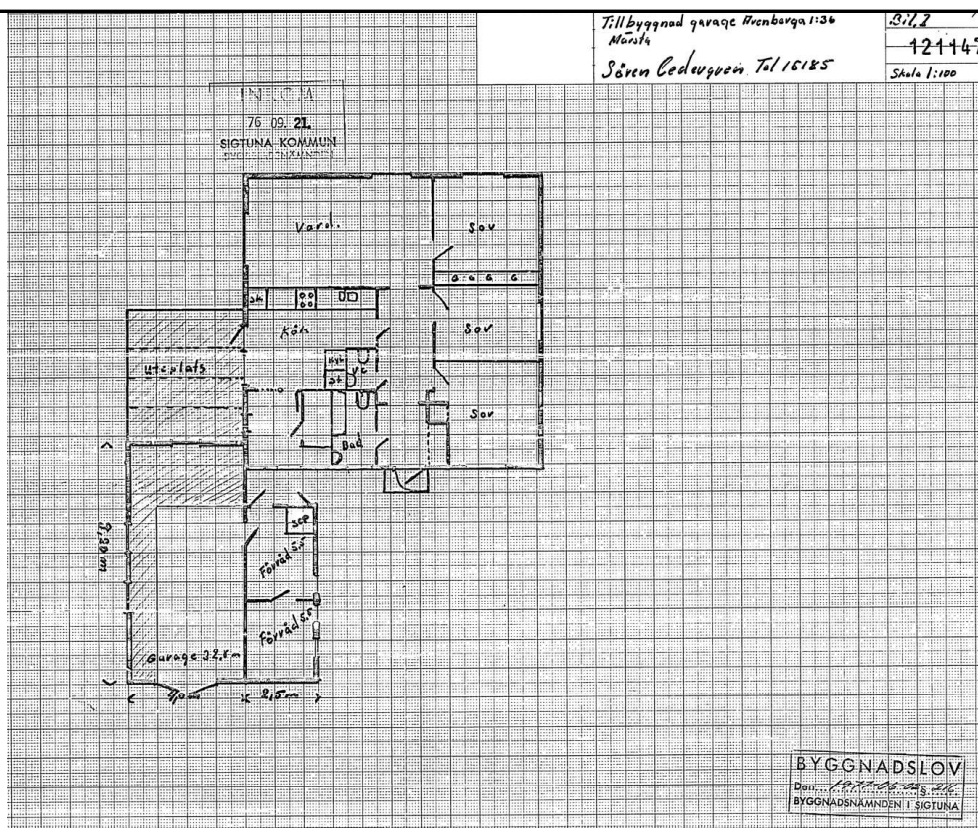
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.?

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var tomten relativt obelamrad.

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

Beteckningar

Beteckning Sigtuna Arenberga 1:36	UUID 909a6a42-64fb-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010136767	Län- och kommunkod 0191
Distrikt Husby-Ärtinghundra och Odensala Socken: husby-ärtinghundra	Distriktskod 215086	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-28	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-10

Adress

Adress
Skogsvägen 30
195 42 Märsta

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-23, 5 467 339 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-287897-25	2025-05-27	D-2025-00186091:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 5 725 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	29 000 SEK	1961-05-10	61/1415
2	23 200 SEK	1961-05-10	61/1416
3	125 000 SEK	1983-10-04	83/17599
4	476 800 SEK	1991-06-25	91/11925
5	2 385 000 SEK	2016-07-06	D-2016-00317516:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	159 000 SEK	2020-09-07	D-2020-00363532:1
7	627 000 SEK	2021-04-29	D-2021-00177388:2
8	1 900 000 SEK	2021-08-06	D-2021-00346225:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Arenberga 1:25 m.fl	1960-04-11	01-HUÅ-357

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	156340-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	3 196 000 SEK	1 661 000 SEK	1 535 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 99801045 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
1 535 000 SEK	191030	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1001 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 99802045 (2024)

Taxeringsvärde 1 661 000 SEK	Bebyggelsestyp Friliggande	Total standardpoäng 33	Bostadsyta 92 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 92 kvm	Nybyggnadsår 1962	Tillbyggnadsår
Värdeår 1962	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Ätgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1960-06-23	01-HUÅ-368

Ursprung

Sigtuna Arenberga 1:25

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6613443.7	660219.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 001 m ²	1 001 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Husby-Ärtinghundra Arenberga 1:36	1980-10-01	01-HAG-169

Källa: Lantmäteriet