

VÄRDERING & BESKRIVNING

Täby Myrängen 37
Torpängsvägen 3, 187 63 Täby



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-21

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 2025-04-21.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-04-16 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för ägaren och 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 Täby Myrängen 37			
Kommun Täby		Område Täby	Ärendenummer F-220-25-01
Adress Torpängsvägen 3, 187 63 Täby			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 786 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 8 511 000 SEK	Byggnadsvärde 4 581 000 SEK	Markvärde 3 930 000 SEK	Byggnadsår 2005
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 Torpängsvägen 3 i Täby finns ett friliggande småhus byggt år 2005. Bostaden har en tomtstorlek på 786 kvadratmeter. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 8 511 000 SEK, där byggnadsvärdet är 4 581 000 SEK och markvärdet är 3 930 000 SEK.

Villa i Täby med 7 rum fördelade på 2 våningar. På markplan finns kök, badrum, vardagsrum, arbetsrum, garage/storstuga och tvättstuga. Övre våningen har tre sovrum, ett allrum och ett badrum. Till fastigheten hör en förrådsbyggnad. Inredningen är normalt utrustad med något låg standard. Golven består av klinker, kakel och trä.

Bostaden ligger mycket centralt 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 mellantomt med trädgård, belägen i ett område med villor.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan: Norra Myrängen, ändring (1984-10-24) 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 kommunalt vatten och avlopp året runt samt är ansluten till elnätet.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 7 680 000 SEK kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 2005		Antal våningar 2
Boarea, kvm 178 kvm	Biarea, kvm 28 kvm	Antal Rum 7
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök badrum vardagsrum arbetsrum garage/storstuga tvättstuga	<u>Övre våningen</u> tre sovrum allrum badrum	<u>Tillbehör</u> Förrådsbyggnad
Beskrivning		

Villa i Täby med 7 rum fördelade på 2 våningar. På markplan finns kök, badrum, vardagsrum, arbetsrum, garage/storstuga och tvättstuga. Övre våningen har tre sovrum, ett allrum och ett badrum. Till fastigheten hör en förrådsbyggnad. Inredningen är normalt utrustad med något låg standard. Golven består av klinker, kakel och trä.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en friliggande villa med tegelfasad och en grundläggning av platta på mark. Stommen och bjälklaget är av trä, och fönstren är av isolerglas. Yttertaket är täckt med betongpannor. Värmekällan består av värmeåtervinning frånluft och öppen spis, med ett vattenburet värmesystem. Ventilationssystemet är mekaniskt. Alla dessa egenskaper är bedömda men ej bekräftade.

2.12 Övriga byggnader

Förrådsbyggnad på tomten

2.14 Värdebedömning

Bostaden har bedömts som jämförbar med liknande bostäder i fråga om skick, standard och värde. Den har en bra planlösning och tomt, men det finns vissa behov av uppdatering.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Täby Myrängen 37, Torpängsvägen 3, 187 63 Täby

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

Marknadsvärde per 2025-04-16

10 500 000 KRONOR

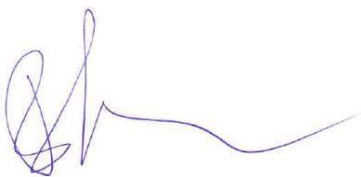
Bedömt värdeintervall

+/- 750 000

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 2025-04-21

Underskrift

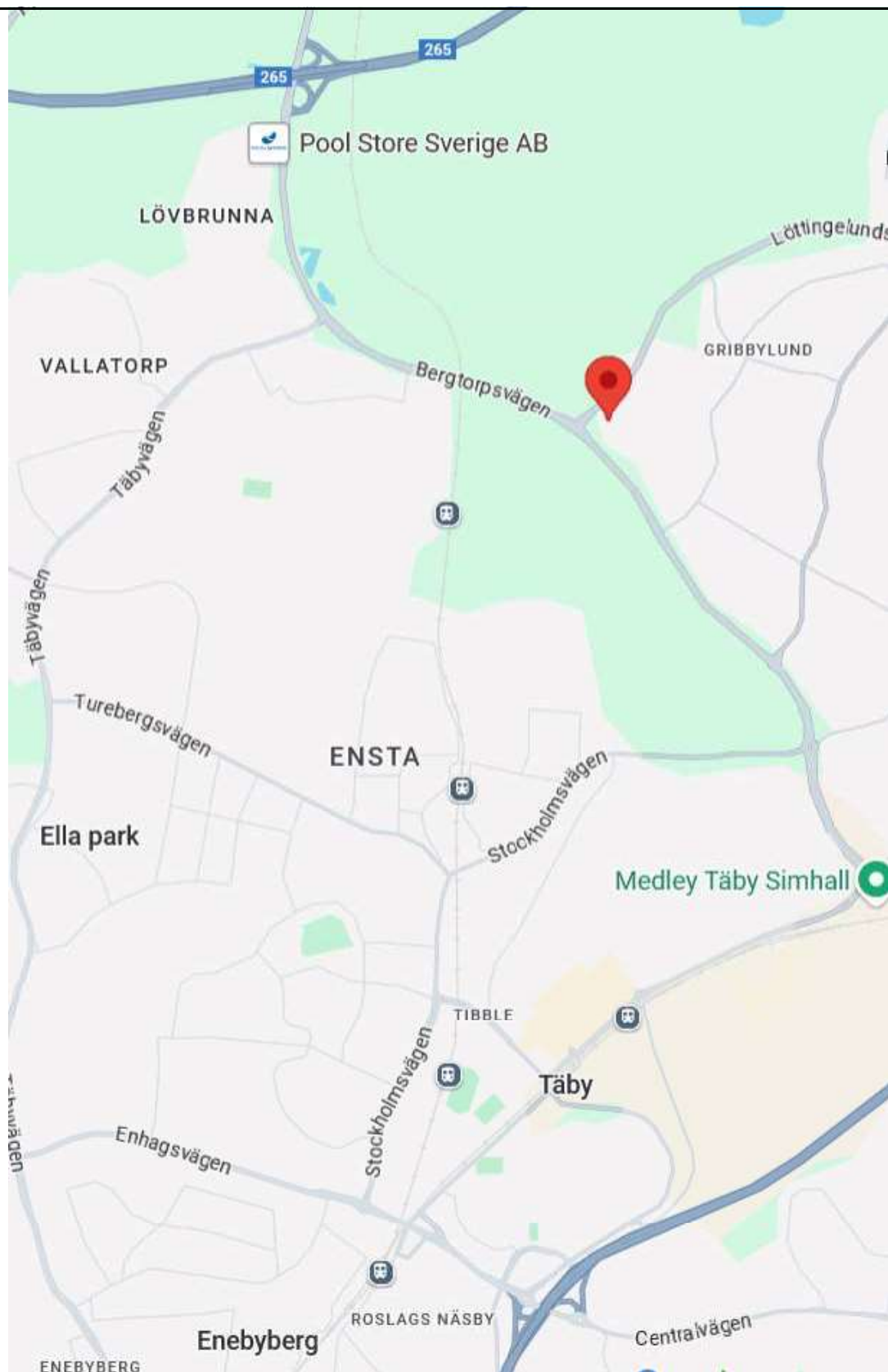


Björn Bring
Fastighetsvärderare

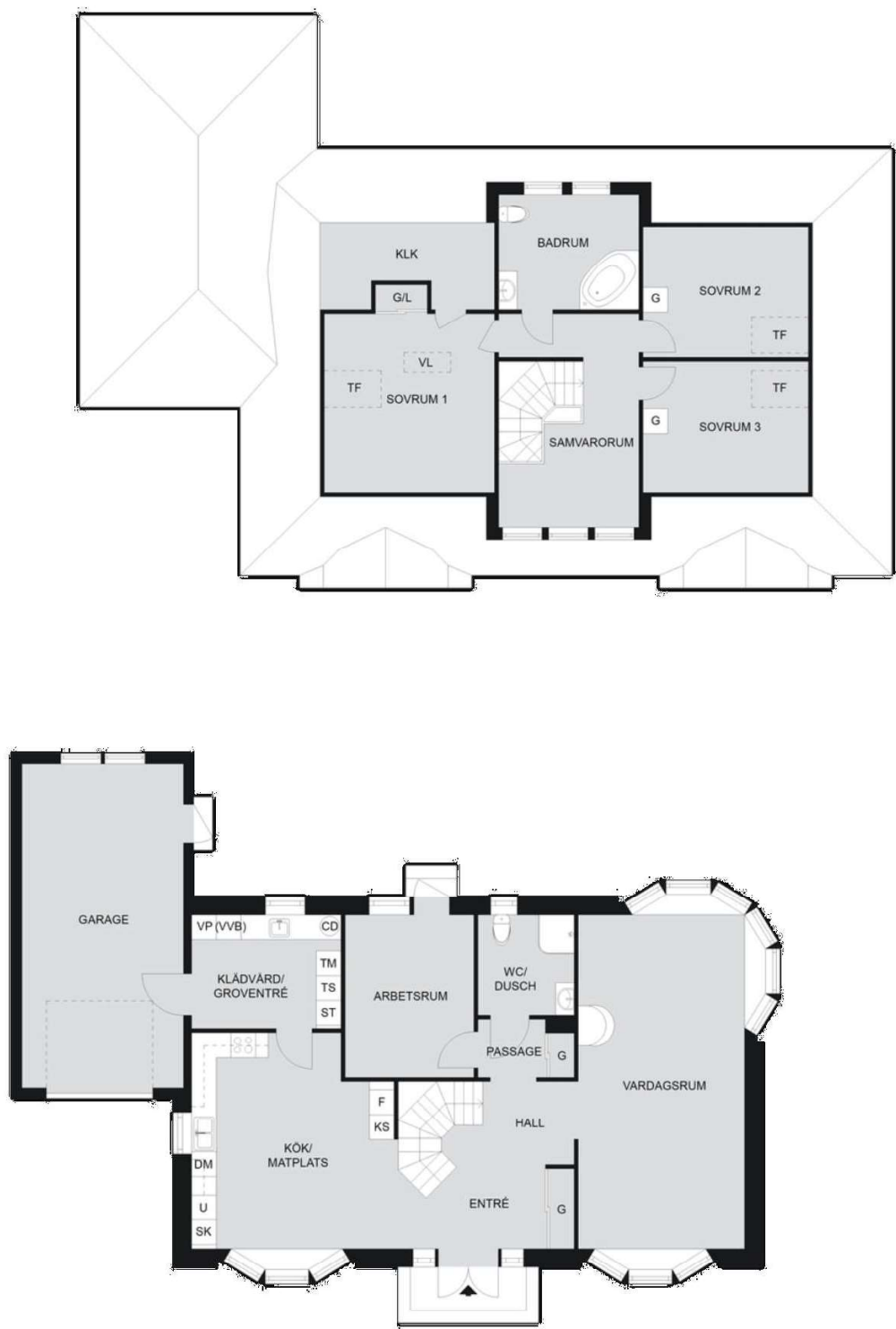
Telefon: 070 - 428 98 19

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 2025-04-18

Fastighet**Beteckning**

Täby Myrängen 37

UUID:

909a6a47-8740-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2021-03-03

Nyckel:

010489888

Län- och kommunkod

0160

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-01-16

Distrikt

Täby

Distriktskod

215045

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-04-16

Adress**Adress**Torpängsvägen 3
187 63 Täby**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6595791.7

E (SWEREF 99 TM)

674140.6

Areal**Område**

Totalt

Totalareal

786 kvm

Därav landareal

786 kvm

Därav vattenareal**Lagfart**

Anteckningar**Innehåll**Utmätning 2025-01-14, 2 919 009 kronor jämte ränta och kostnader
beslutsnummer 01-25755-25**Inskrivningsdag**

2025-01-15

Akt

D-2025-00016373:1

Anmärkningar:

Avser inteckning d-2019-00388238:1

Avser inteckning d-2023-00046588:1

Avser inteckning d-2023-00127596:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 7.680.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		1.325.000 SEK	2004-07-02	04/27936
2		2.175.000 SEK	2005-04-01	05/12980
3		125.000 SEK	2005-04-14	05/14933
4		200.000 SEK	2005-07-28	05/32028
5		605.000 SEK	2010-12-21	10/44548
6		250.000 SEK	2014-06-05	14/17120
7	Skriftligt pantbrev	1.000.000 SEK	2019-09-05	D-2019-00388238:1
Innehavare: D-2019-00388238:2 Real Viking Ab Åkerbyvägen 84 18335 Täby				
8	Skriftligt pantbrev	1.000.000 SEK	2023-02-10	D-2023-00046588:1
Innehavare: D-2023-00046588:2 Real Viking Ab Åkerbyvägen 84 18335 Täby Sverige				
9	Skriftligt pantbrev	1.000.000 SEK	2023-04-24	D-2023-00127596:1
Innehavare: D-2023-00127596:2 Real Viking Ab Åkerbyvägen 84 18335 Täby Sverige				

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Stadsplan: Norra myrängen, Ändr

Datum1984-10-24
Genomf. slut:
1992-06-30**Akt**

0160-S212

Taxeringsuppgifter

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2003-04-24

Akt

0160-2003/022/2

Ursprung

Täby Myrängen 38

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

221766-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	8.511.000 SEK	4.581.000 SEK	3.930.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 300033695.

Taxeringsvärde 3.930.000 SEK	Riktvärdeområde 0160146	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 786 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 300232567.

Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 4.581.000 SEK	Total standardpoäng 33
Bostadsyta 178 kvm	Biutrymmesyta 28 kvm	Värdeyta 184 kvm
Nybyggnadsår 2005	Tillbyggnadsår	Värdeår 2005
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Källa: Lantmäteriet