

VÄRDERING & BESKRIVNING

Nykvarn Stångarö 1:58
Björkdungen, Stångarö 32, 151 57 Södertälje



Marknadsvärdebedömning per 2025-03-24

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 2025-03-24.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-03-17 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade kronofogdens personal.

Værdetbedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfæillet.

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 jämfællas 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 Nykvarn Stångarö 1:58			
Kommun Nykvarn		Område Turinge	Ärendenummer F-277-25-01
Adress Björkdungen, Stångarö 32, 151 57 Södertälje			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1 422 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 1 610 000	Byggnadsvärde 749 000	Markvärde 861 000	Byggnadsår 1960
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 Björkdungen, Stångarö 32 i Södertälje är ett friliggande småhus med en tomtstorlek på 1 422 kvadratmeter. Huset, som byggdes 1960, har ett taxeringsvärde på 1 610 000 kronor, där byggnadsvärdet utgör 749 000 kronor och markvärdet 861 000 kronor.

Fritidshus i Nykvarn Turinge med 3 rum på markplan. Huset är under renovering med delvis upprivna golv och ett kök under ombyggnad. Altanen behöver renoveras på grund av multna brädor och växtlighet. Utrustat med en luftvärmepump (<5 år), varmvattenberedare, kyl/frys, spis, tvättmaskin och torktumlare (alla >5 år, funktion okänd). Två förrådsbyggnader finns på tomten, ej besiktade interiört. Generellt renoveringsbehov och låg standard.

Bostaden ligger 8 kilometer från skola, hållplats, livsmedelsbutik och affärscentrum, vilket innebär att det inte är inom gångavstånd till dessa faciliteter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 8 km	Hållplats 8 km	Livsmedelsbutik 8 km	Affärscentrum 8 km
----------------------	--------------------------	--------------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en naturtomt belägen i ett lantligt område med fritidshus, och den är stor men har till stor del vuxit igen.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan: Stångarö 1:5 mm (1984-08-22) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Okänt

2.6 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

Fastigheten har andel i samfällighet/er. För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

2.7 Vatten/Avlopp/El

Fastigheten har enskilt vatten året om och enskilt avlopp. El är indraget.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 850 000 kronor

2.9 Energideklaration

Byggnad på 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).

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1960	Tillbyggnadsår 1971	Antal våningar 1
Boarea, kvm 43 kvm		Antal Rum 3
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> <u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>ett sovrum</u> <u>matrum</u>		<u>Tillhör</u> <u>två förrådsbyggnader</u>
Beskrivning		

Fritidshus i Nykvarn Turinge med 3 rum på markplan. Huset är under renovering med delvis upprivna golv och ett kök under ombyggnad. Altanen behöver renoveras på grund av multna brädor och växtlighet. Utrustat med en luftvärmepump (<5 år), varmvattenberedare, kyl/frys, spis, tvättmaskin och torktumlare (alla >5 år, funktion okänd). Två förrådsbyggnader finns på tomten, ej besiktade interiört. Generellt renoveringsbehov och låg standard.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är ett fritidshus med träfasad och trästomme, grundlagt på plintar. Bjälklaget är av trä och fönstren är tvåglasfönster. Yttertak är av plåt. Värmekällorna inkluderar en värmepump (luft/luft) och en öppen spis, medan värmesystemet består av direktverkande el och radiatorer. Ventilationssystemet är självdragsventilation.

2.12 Övriga byggnader

På fastigheten finns två förrådsbyggnader.

2.13 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar</u>	<u>Källa</u>
Luftvärmepump	<5 år	Okänt	Bedömt
Varmvattenberedare	>5 år	Okänt	Bedömt
Kyl/frys	>5 år	Okänt	Bedömt
Spis	>5 år	Okänt	Bedömt
Tvättmaskin	>5 år	Okänt	Bedömt
Torktumlare	>5 år	Okänt	Bedömt

2.14 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha ett betydligt lägre skick och en lägre standard jämfört med liknande bostäder i området. Detta resulterar i ett lägre värde, främst på grund av det omfattande renoveringsbehovet. Osäkerheten kring skicket bidrar till en större variation i värderingen.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Nykvarn Stångarö 1:58, Björkdungen, Stångarö 32, 151 57 Södertälje

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

Marknadsvärde per 2025-03-17

1 200 000 KRONOR

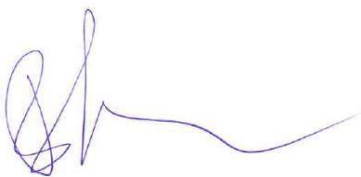
Bedömt värdeintervall

+/- 180 000

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 2025-03-24

Underskrift

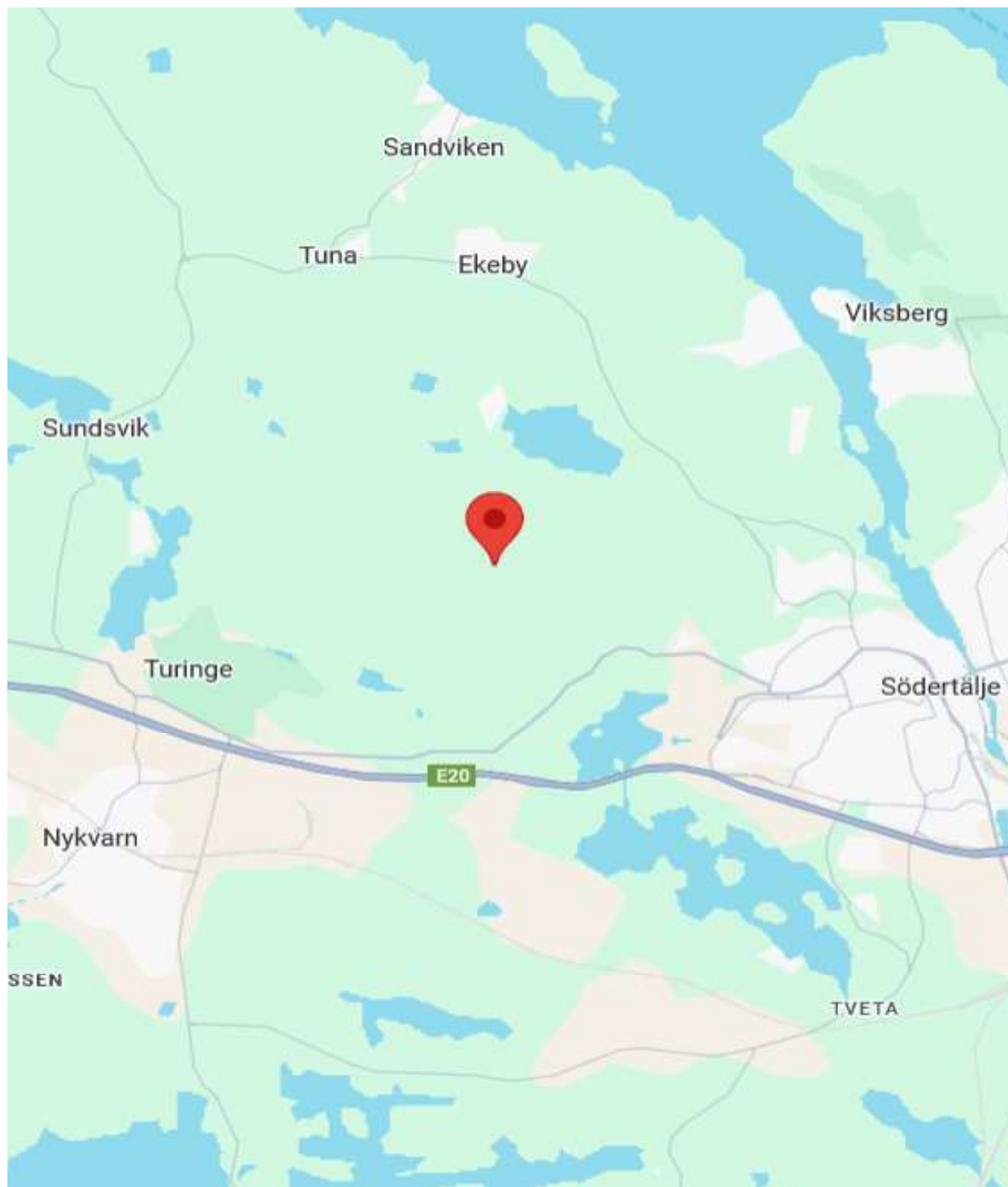


Björn Bring
Fastighetsvärderare

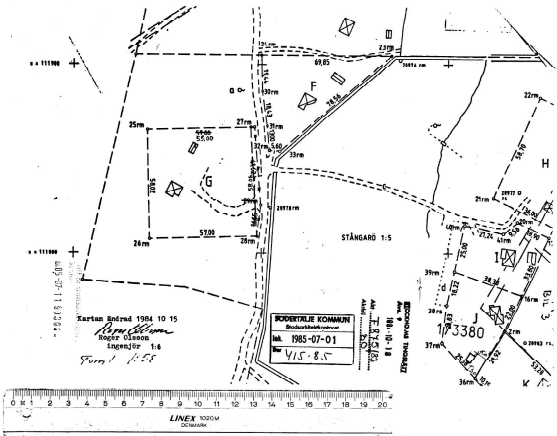
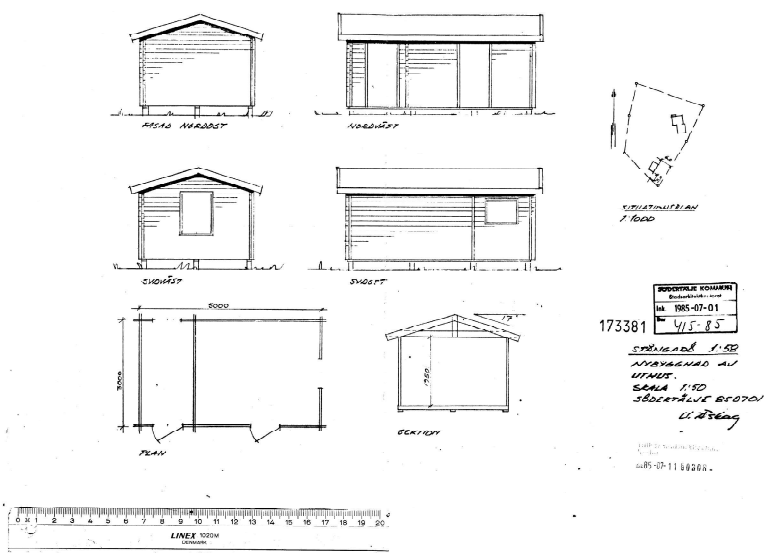
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



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 2025-02-06

Fastighet

Beteckning Nykvarn Stångarö 1:58	UUID: 909a6a46-d67c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-26
Nyckel: 010436699	Län- och kommunkod 0140	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-23
Distrikt Turinge Socken: Turinge	Distriktskod 212066	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-05

Adress

Adress
Björkdungen
Stångarö 32
151 57 Södertälje

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6566645.1	643820.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 422 kvm	1 422 kvm	

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2024-12-19, 756 785 kronor jämte ränta och kostnader
beslutsnummer 01-250144-24

Inskrivningsdag

2024-12-20

Akt

D-2024-00436827:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 04/44997
Avser inteckning 04/44998
Avser inteckning 04/55426
Avser inteckning 05/8128
Avser inteckning 85/9875
Avser inteckning d-2014-00415132:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 850.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	80.000 SEK	1985-08-26	85/9875
3	332.500 SEK	2004-09-10	04/44997
4	237.500 SEK	2004-09-10	04/44998
5	85.000 SEK	2004-11-05	04/55426
6	30.000 SEK	2005-02-18	05/8128
7	85.000 SEK	2014-10-10	D-2014-00415132:2

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut grundvattenskydd	1971-07-21	71/2964

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM9-71/2964.1
Beskrivning: Grundvattenskydd			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Byggnadsplan: Stångarö 1:5 mm

Datum

1984-08-22
Genomf. slut:
1992-06-30

Akt

0181-P84/0822

Taxeringsuppgifter

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Nykvarn Stångarö GA:4

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning	1984-12-05	0181-83/28
Anläggningsåtgärd	2004-06-15	0140-04/12

Ursprung

Nykvarn Stångarö 1:5

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
305540-9
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	1.610.000 SEK	749.000 SEK	861.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 017902038.

Taxeringsvärde 861.000 SEK	Riktvärdeområde 0140004	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 422 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 017903038.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 749.000 SEK	Total standardpoäng 34
Bostadsyta 43 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 43 kvm
Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår 1971	Värdeår 1964
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum Akt	
Södertälje Stångarö 1:58	1999-01-04	0140-99/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet