

VÄRDERING & BESKRIVNING

Sigtuna Venngarn 1:101
Venngarn 570, 193 38 Sigstuna



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-16

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 2025-12-16.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-12-16 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 Sigtuna Venngarn 1:101			
Kommun Sigtuna		Område Sigtuna Sankt Olof	Ärendenummer F-1946-25-01
Adress Venngarn 570, 193 38 Sigtuna			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1175 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 4 315 000	Byggnadsvärde, SEK 3 032 000	Markvärde, SEK 1 283 000	Byggnadsår 2002
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 belägen på Venngarn 570 i Sigtuna och är en friliggande småhusenhet med en tomtstorlek på 1175 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 2002. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 4 315 000 SEK, där byggnadsvärdet är 3 032 000 SEK och markvärdet 1 283 000 SEK.

Villan i Sigtuna Venngarn har en bostadsyta på 160 kvadratmeter och består av sex rum fördelade på en och en halv våning. På markplan finns ett kök, vardagsrum och tre sovrum, alla med målade väggar och parkettgolv. Badrummet och tvättstugan har kaklade väggar och klinkergolv, med badrummet utrustat med elburen golvvärme. På övre våningen finns ett badrum med kaklade väggar och klinkergolv, ett allrum med målade väggar och ofärdigt golv av träskivor, samt ett sovrum med liknande golv och väggar. Bostaden är i gott skick och håller en god standard.

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd med platta på mark. Stommen och bjälklagen är av trä, och fönstren är av isolerglas. Yttertakets är täckt med tegelpannor. Värmekällan är en värmepump (luft/vatten) som är kopplad till ett vattenburet värmesystem. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Informationen är baserad på ägarens uppgift.

Tomten är belägen i ett lantligt område och omges av radhus, villor samt ett slott. Den är kuperad med en sluttande terräng och innehåller gräsmatta.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är belägen i ett lantligt område och omges av radhus, villor samt ett slott. Den är kuperad med en sluttande terräng och innehåller gräsmatta.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan Utveckling av Venngarns slottsområde (2014), genomförandetid t.o.m. 2030 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 enskilt vatten och kommunalt avlopp. Vattenförsörjningen sker gemensamt via två brunnar i en samfällighet. El är indraget enligt ägarens uppgift.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 3 450 000 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		Antal våningar
2002		1,5
Boarea, kvm enligt taxering		Antal Rum
160		6
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>	
kök	badrum	
badrum	allrum	
vardagsrum	ett sovrum	
tre sovrum		
tvättstuga		
toalett		
Beskrivning		

Villan är belägen i Sigtuna Venngarn och har en bostadsyta på 160 kvadratmeter. Den består av sex rum och är byggd i en och en halv våning. Bostaden är i gott skick och har en god standard generellt.

På markplan finns ett kök med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv samt elburen golvvärme. Vardagsrummet har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Det finns tre sovrum med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Tvättstugan har kaklade väggar och klinkergolv. Toaletten har kaklade väggar och klinkergolv.

På övre våningen finns ett badrum med kaklade väggar och klinkergolv. Allrummet har målade väggar och golvet består av träskivor, vilket inte är färdigställt. Ett sovrum har målade väggar och golv av träskivor.

2.12 Övriga byggnader

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd med platta på mark. Stommen och bjälklagen är av trä, och fönstren är av isolerglas. Yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmekällan är en värmepump (luft/vatten) som är kopplad till ett vattenburet värmesystem. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Informationen är baserad på ägarens uppgift.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Frys	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Ugn	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Inbyggd micro	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Induktionshäll	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Torktumlare	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har bedömts genom att jämföras med liknande bostäder som nyligen sålts i jämförbara lägen. Vid denna jämförelse framkommer att bostadens skick och standard är i linje med genomsnittet för de jämförda objekten. Även bostadens värde bedöms vara jämförbart med snittet för liknande bostäder.

Det finns vissa faktorer som påverkar bostadens värde både negativt och positivt. En negativ aspekt är att tomten sluttar kraftigt, vilket kan påverka användbarheten av utomhusytorna. Å andra sidan finns en positiv faktor i form av utsikt över omnejden, vilket kan öka bostadens attraktionskraft och därmed dess värde.

Förutsättningar för

Sigtuna Venngarn 1:101, Venngarn 570, 193 38 Sigstuna

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

Marknadsvärde per 2025-12-16

6 500 000 KRONOR

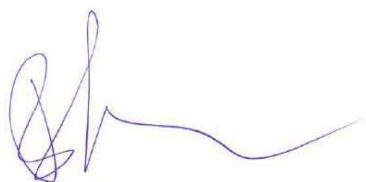
Bedömt värdeintervall

+/- 500 000

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 2025-12-16

Underskrift



Björn Bring

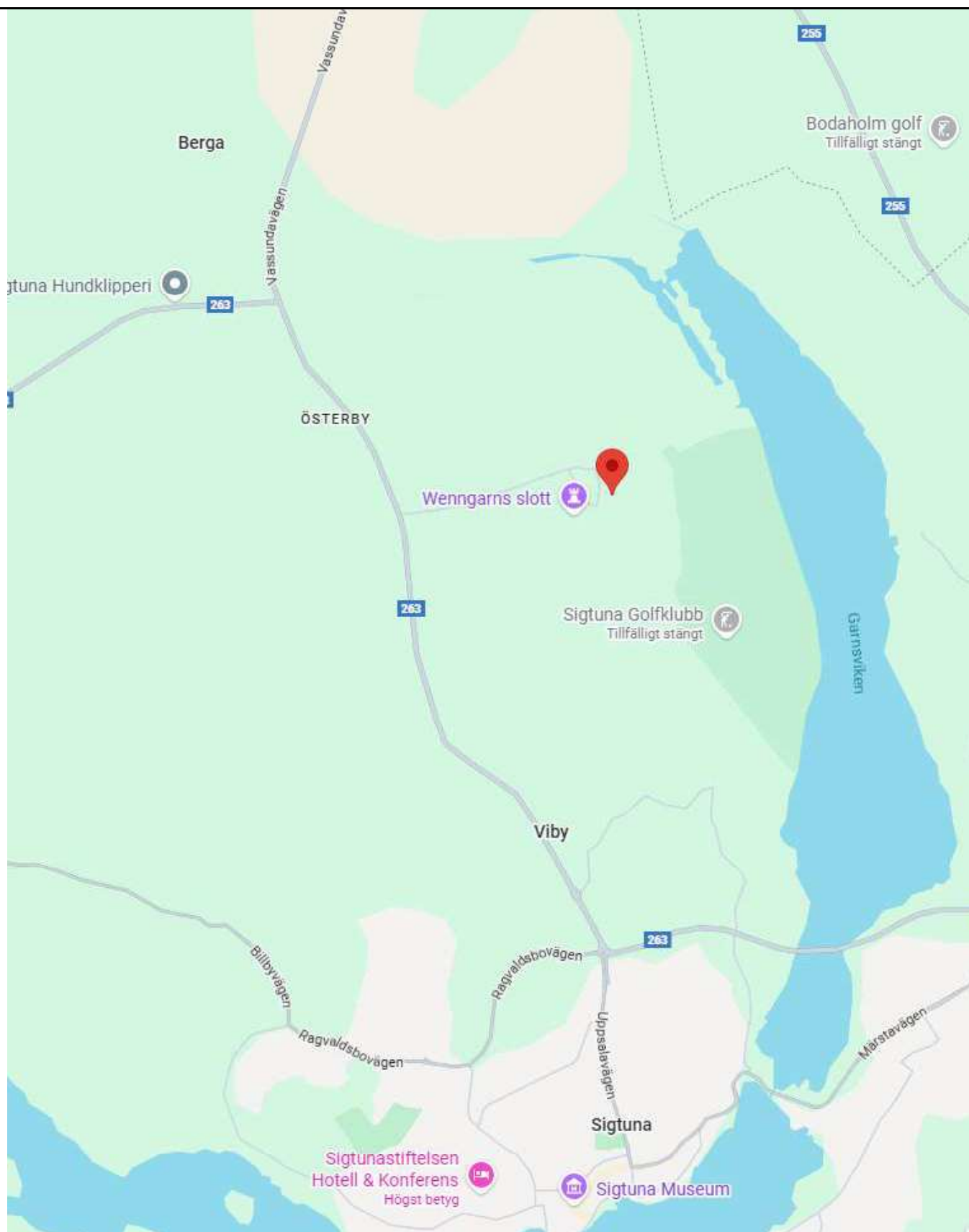
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

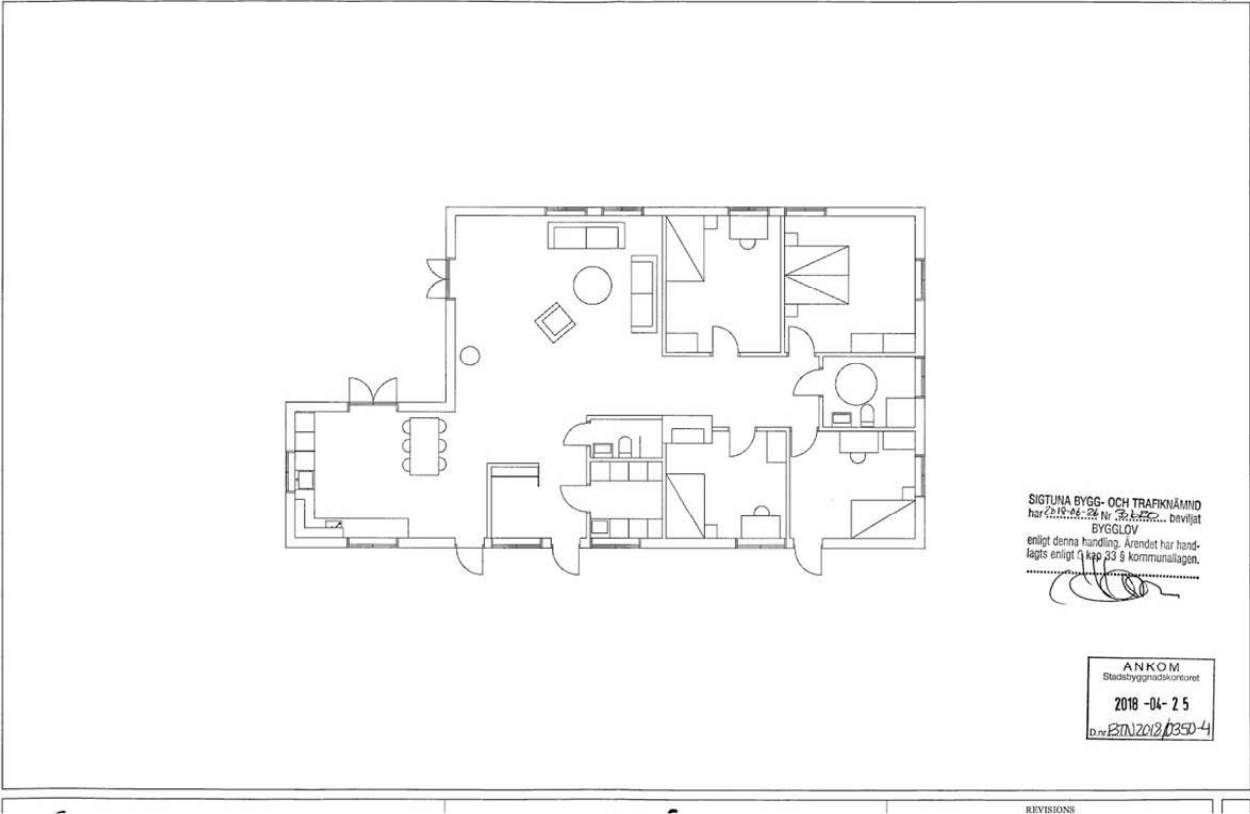
Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



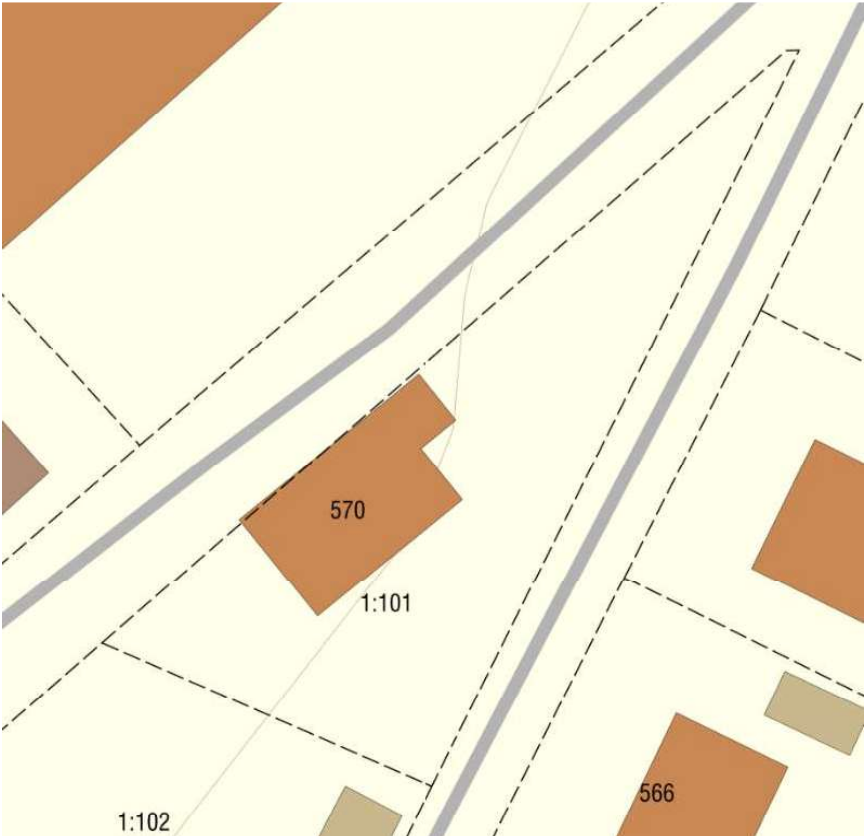
Bilaga 2 - Planritning och situationsplan

259215



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var tomten fri från lösöre.

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 Venngarn 1:101	UUID 6394cf42-229d-219b-e053-7e44ed8f22aa	Fastighetsnyckel 010535709	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-01-03
Län- och kommunkod 0191	Distrikt Sigtuna Sankt Olof Socken: sankt olof	Distriktskod 215083	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-12
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-04

Adress

Adress

Venngarn 570
193 38 Sigtuna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Övriga fång: d-2020-00123175:1, andel 1/1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-08-06, 707 820 kronor, beslutsnummer 12254329688	2025-08-08	D-2025-00278529:1
Utmätning 2025-08-06, 707 820 kronor, beslutsnummer 12254329191	2025-08-08	D-2025-00278527:1
Anmärkningar		
Avser inteckning D-2018-00129411:11		
Avser inteckning D-2020-00123175:2		
Avser inteckning D-2020-00261874:1		
Avser inteckning D-2020-00479532:1		
Utmätning 2025-09-10, 3 019 sek. beslutsnr 12254668002	2025-09-11	D-2025-00323628:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 3 450 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 400 000 SEK	2018-03-21	D-2018-00129411:11
2	600 000 SEK	2020-03-30	D-2020-00123175:2
3	200 000 SEK	2020-06-29	D-2020-00261874:1
4	250 000 SEK	2020-11-13	D-2020-00479532:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Sigtuna Venngarn GA:11-13

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Utveckling av venngarns slottsområde omfattande fastigheten venngarn 1:7	2014-02-20 Genomf. start: 2014-03-19 Genomf. slut: 2030-02-16 Laga kraft: 2014-03-18	0191-P2025/4

Anmärkningar

Planen har delad genomförandetid.
Originalplan 0191-p15/1

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	748969-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4 315 000 SEK	3 032 000 SEK	1 283 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 301631139 (2024)

Taxeringsvärde 1 283 000 SEK	Riktvärdeområde 191061	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1175 kvm
Strand	Vatten och avlopp Enskilt vatten	Antal lika 1	Justeringsorsak

Inte strand eller strandnära mer än 150 m Kommunalt avlopp

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301631140 (2024)

Taxeringsvärde 3 032 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 31	Bostadsyta 160 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 160 kvm	Nybyggnadsår 2002	Tillbyggnadsår
Värdeår 2002	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2018-01-26	0191-2017/58

Ursprung

Sigtuna Venngarn 1:7

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6615542.3	653442.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 175 m ²	1 175 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige