

VÄRDERING & BESKRIVNING

Salem Bockholmssättra 1:11
Bockholmssättra Gamla Skolan 1, 152 95 Södertälje



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-04

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 2025-06-04.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-06-04 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 Salem Bockholmssättra 1:11			
Kommun Salem	Område Salem	Ärendenummer F-1083-25-01	
Adress Bockholmssättra Gamla Skolan 1, 152 95 Södertälje			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 3 872 kvm
Taxeringsvärde 5 312 000 SEK	Byggnadsvärde 3 507 000 SEK	Markvärde 1 805 000 SEK	Byggnadsår 1900
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 möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa. Värderingen förutsätter att erforderliga tillstånd samt bygglov för byggnader och tillbehör på fastigheten erhållits.

2.2 Sammanfattning

Bockholmssättra Gamla Skolan 1 i Södertälje är en friliggande småhusenhet med en tomtstorlek på 3 872 kvadratmeter. Byggnaden, som uppfördes år 1900, har ett byggnadsvärde på 3 507 000 SEK och ett markvärde på 1 805 000 SEK, vilket ger ett totalt taxeringsvärde på 5 312 000 SEK.

Villa i Salem med totalt 11 rum fördelade på tre lägenheter samt källare. Byggnaden har två våningar och källarplan. Lägenheten på övervåningen är i brukbart skick med normal standard, utrustad med kök, två badrum, vardagsrum, fyra sovrum och tvättstuga. Lägenhet 2 på markplan är helt utrivnen och kräver totalrenovering. Lägenhet 3 på markplan är i renoveringsbehov med låg standard och skador i väggar och tak. Källarplan innehåller pannrum och förrådsutrymmen. Till fastigheten hör carport och trädäck. Maskiner som torktumlare, tvättmaskin, kyl/frys, diskmaskin och spis ingår.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 1 mil	Hållplats 3 km	Livsmedelsbutik 2 mil	Affärscentrum 2 mil
-----------------------	--------------------------	---------------------------------	-------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en kuperad trädgårdstomt belägen i ett lantligt område.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. 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 har enskilt vatten året om och enskilt avlopp. El är indraget.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: Ej angivet i utdraget 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 1900		Antal våningar 2 samt källare		
Boarea, kvm 328 kvm		Antal Rum 11		
Rumsfördelning				
<u>Lgh 1, övervåning</u> kök badrum badrum vardagsrum fyra sovrum tvättstuga	<u>lgh 2, markplan</u> fyra rum badrum tvättstuga	<u>lgh 3, markplan</u> kök vardagsrum två sovrum	<u>Källarplan</u> pannrum förrådsutrymmen	<u>Tillbehör</u> Carport Trädäck
Beskrivning				

Villa i Salem med totalt 11 rum fördelade på tre lägenheter samt källare. Byggnaden har två våningar och källarplan. Lägenheten på övervåningen är i brukbart skick med normal standard, utrustad med kök, två badrum, vardagsrum, fyra sovrum och tvättstuga. Lägenhet 2 på markplan är helt utrivnen och kräver totalrenovering. Lägenhet 3 på markplan är i renoveringsbehov med låg standard och skador i väggar och tak. Källarplan innehåller pannrum och förrådsutrymmen. Till fastigheten hör carport och trädäck. Maskiner som torktumlare, tvättmaskin, kyl/frys, diskmaskin och spis ingår.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har ett yttertak av tegelpannor och värms upp med en kamin samt en pelletspanna via ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom självdragsventilation. Det saknas en giltig energideklaration för byggnaden. Vattenförsörjningen sker genom enskilt vatten året om och avloppet är enskilt. Försäkringsuppgifter är okända.

2.12 Maskinell utrustning

Maskin

Torktumlare

Tvättmaskin

Kyl/frys

Diskmaskin, 2 st

Spis, 3 st

Pelletspanna

2.13 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha ett sämre skick och en lägre standard jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen. Dess värde är något lägre än genomsnittet för dessa objekt.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Salem Bockholmssättra 1:11, Bockholmssättra Gamla Skolan 1, 152 95 Södertälje

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

Marknadsvärde per 2025-06-04

8 000 000 KRONOR

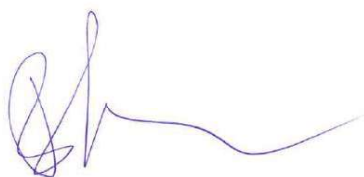
Bedömt värdeintervall

+/- 1 000 000

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 2025-06-04

Underskrift

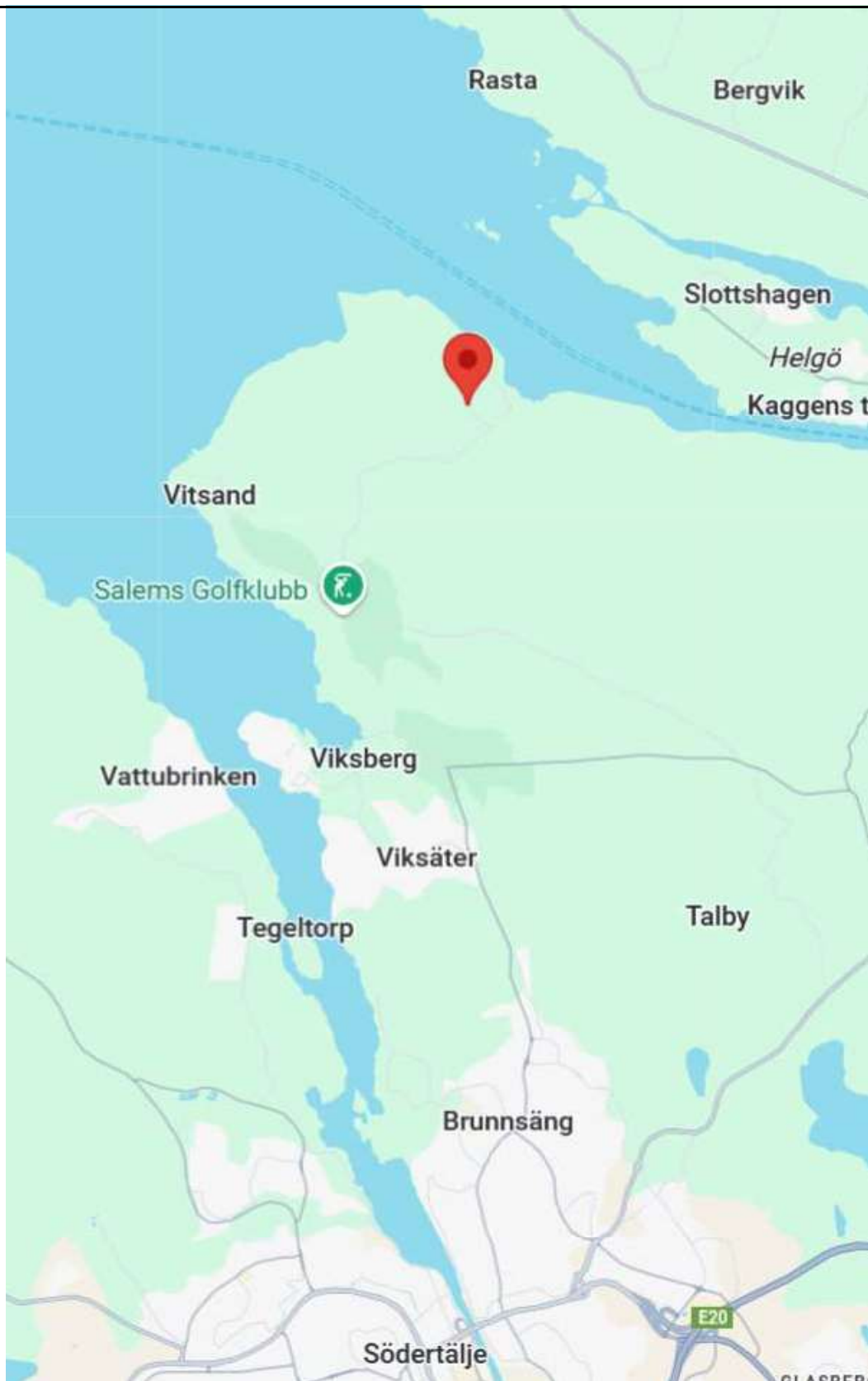


Björn Bring
Fastighetsvärderare

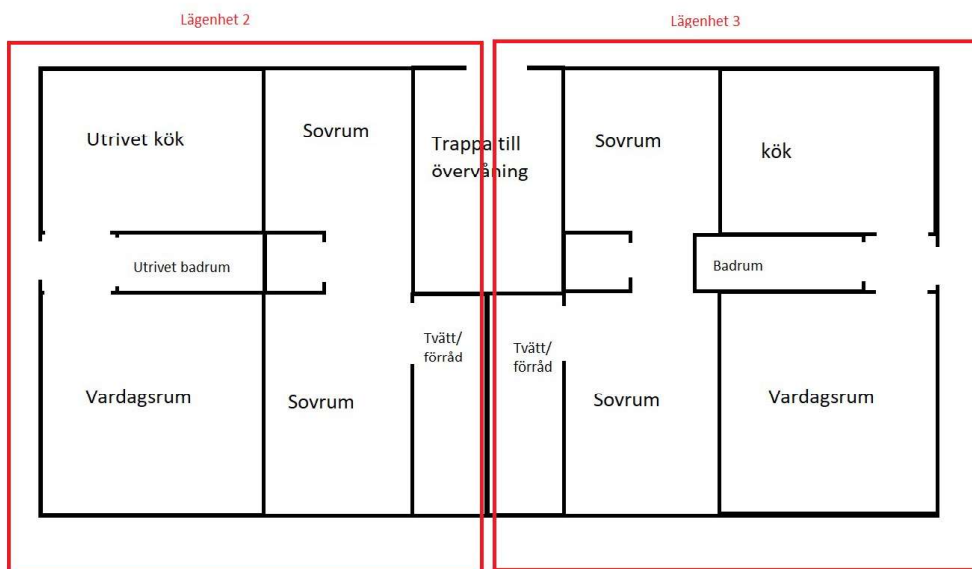
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

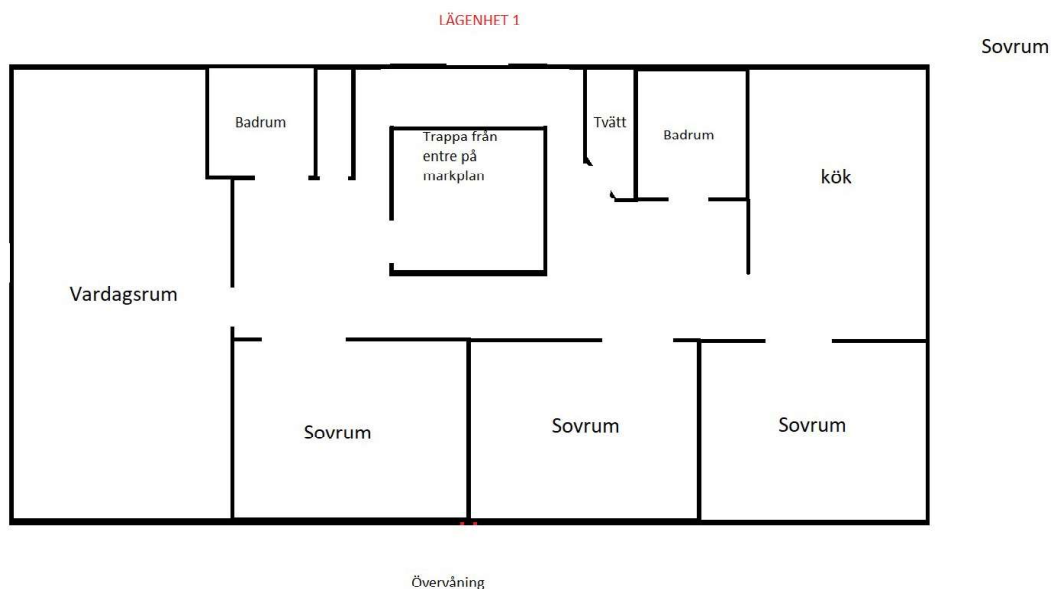
Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Markplan



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 2025-04-29

Fastighet**Beteckning**Salem
Bockholmssättra 1:11**UUID:**

909a6a47-3ace-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2012-01-10

Nyckel:

010470133

Län- och kommunkod

0128

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-04-22

DistriktSalem
Socken: Salem**Distriktskod**

212072

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-04-29

Adress**Adress**Bockholmssättra Gamla Skolan 1
152 95 Södertälje**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6573645.9

E (SWEREF 99 TM)

649678.9

Areal**Område****Totalareal**

3 872 kvm

Därav landareal

3 872 kvm

Därav vattenareal**Totalt****Lagfart****Ägare****Andel**

/

Inskrivningsdag**Akt**

Anteckningar**Innehåll**

Utmätning 2025-04-14, 1 705 829 sek, beslutsnummer 12252362939 2025-04-17

Inskrivningsdag**Akt**

D-2025-00136971:1

Anmärkningar:

Avser 05/10106 d-2025-00136971:2

Rättigheter**Ändamål**

Väg

Rättsförhållande

Förmån

Bildningsåtgärd: Avstyckning

Rättighetstyp

Officialservitut

Rättighetsbeteckning

0128-95/7.3

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Naturvårdsbestämmelser**

Grundvattenskydd: Östra målaren

Datum

2008-11-25

Laga kraft: 2008-11-25

Akt

0125-P08/1125

Taxeringsuppgifter

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Salem Bockholmssättra GA:1, GA:3, GA:6

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning	1995-07-10	0128-95/7
Anläggningsåtgärd	2012-01-10	0128-10/20

Ursprung

Salem Bockholmssättra 1:2

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

317144-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	5.312.000 SEK	3.507.000 SEK	1.805.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 109033038.

Taxeringsvärde 1.805.000 SEK	Riktvärdeområde 0128100	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 3 872 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 109034038.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 3.507.000 SEK	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 328 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 328 kvm
Nybyggnadsår 1900	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Norrälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet