

VÄRDERING & BESKRIVNING

Danderyd Gandul 38
Sigurdvägen 5B, 182 54 Djursholm



Marknadsvärdebedömning per 2025-05-08

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 2025-05-08.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-05-08 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 Danderyd Gandul 38			
Kommun Danderyd		Område Danderyd	Ärendenummer F-736-25-01
Adress Sigurdvägen 5B, 182 54 Djursholm			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1 500 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 14 188 000 SEK	Byggnadsvärde 4 788 000 SEK	Markvärde 9 400 000 SEK	Byggnadsår 1987
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

Sigurdvägen 5B i Djursholm är ett friliggande småhus med en tomtstorlek på 1 500 kvadratmeter. Fastigheten, som byggdes 1987, har ett taxeringsvärde på 14 188 000 SEK, där byggnadsvärdet uppgår till 4 788 000 SEK och markvärdet till 9 400 000 SEK.

En rymlig villa i Danderyd med totalt 9 rum, fördelat på två våningar. På markplan finns kök, vardagsrum med öppen spis, två sovrum, badrum, toalett, kontor och matsal. Övre våningen rymmer ett allrum, fyra sovrum och ett badrum, där ett sovrum är ej helt färdigrenoverat. Fastigheten har normal standard och gott intryck, med trägolv och heltäckningsmatta i rummen och helkaklat i badrummen. Välutrustat kök och övriga rum normalt utrustade. Utomhus finns en trädgård med stort trädäck, samt ett ej färdigställt gästhusförråd. En tillbyggnad av huset med ny takkupa och sovrum är ej helt färdig. Även uppförande av utbyggnad på huvudbyggnaden ej klart.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt belägen i ett villaområde.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Djursholm (1937), Kv Gandul (1972), tomtindelning Gandul (1986) 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 är belägen i ett villaområde och har en integrerad lösning för el, vatten och avlopp. Elen levereras via det lokala elnätet, och fastigheten har en egen elmätare. Vattenförsörjningen sker genom det kommunala vattennätet, vilket säkerställer kontinuerlig tillgång till dricksvatten. Avloppssystemet är anslutet till det kommunala avloppsnätet, vilket möjliggör effektiv hantering av avloppsvatten.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 15 372 000 SEK 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 1987		Antal våningar 2
Boarea, kvm 195 kvm		Antal Rum 9
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök badrum vardagsrum två sovrum toalett kontor matsal	<u>Övre våningen</u> allrum fyra sovrum badrum	<u>Tillbehör</u> Förrådsbyggnad Ej färdigställt gästhus/förråd Ej färdigställd utbyggnad Trädgård med stort trädäck
Beskrivning		

Bostaden är en rymlig villa i Danderyd med totalt 9 rum fördelade på två våningar. På markplan finns kök, vardagsrum med öppen spis, två sovrum, badrum, toalett, kontor och matsal. Övre våningen består av ett allrum, fyra sovrum och ett badrum, där ett sovrum är ej helt färdigrenoverat. Huset har normal standard med trä- och kakelgolv samt välutrustat kök. Till fastigheten hör en trädgård med stort trädäck, förrådsbyggnad samt ett ej färdigställt gästhus/förråd och utbyggnad. En tillbyggnad av huset med ny takkupa och sovrum är ej helt färdig. Även uppförande av gästhus/förråd ej helt klart.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har ett yttertak av tegelpannor och använder en värmepump (luft/vatten) för uppvärmning via ett vattenburet värmesystem. Ventilationssystemet är mekaniskt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad enligt fastighetsägaren och har kommunalt vatten och avlopp året om. Byggnaden saknar giltig energideklaration, vilket kan bli säljarens ansvar att upprätta vid försäljning.

2.12 Övriga byggnader

En förrådsbyggnad, samt en ej helt färdigbyggd gäststuga/förråd. Tillbyggnad till huvudbyggnaden (den högra delen på ritningen) under uppförande och ej färdigt.

2.14 Värdebedömning

Bostaden har bedömts som något sämre i skick jämfört med liknande bostäder, med en standard som är jämförbar. Värdet är något lägre, vilket beror på behovet av att färdigställa renoveringar. Ett något yngre byggår jämfört med delar av jämförelsematerialet har också en viss påverkan.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Danderyd Gandul 38, Sigurdvägen 5B, 182 54 Djursholm

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

Marknadsvärde per 2025-05-08

18 500 000 KRONOR

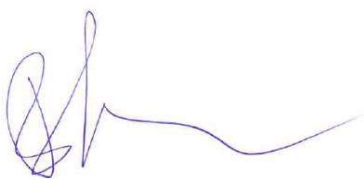
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-05-08

Underskrift

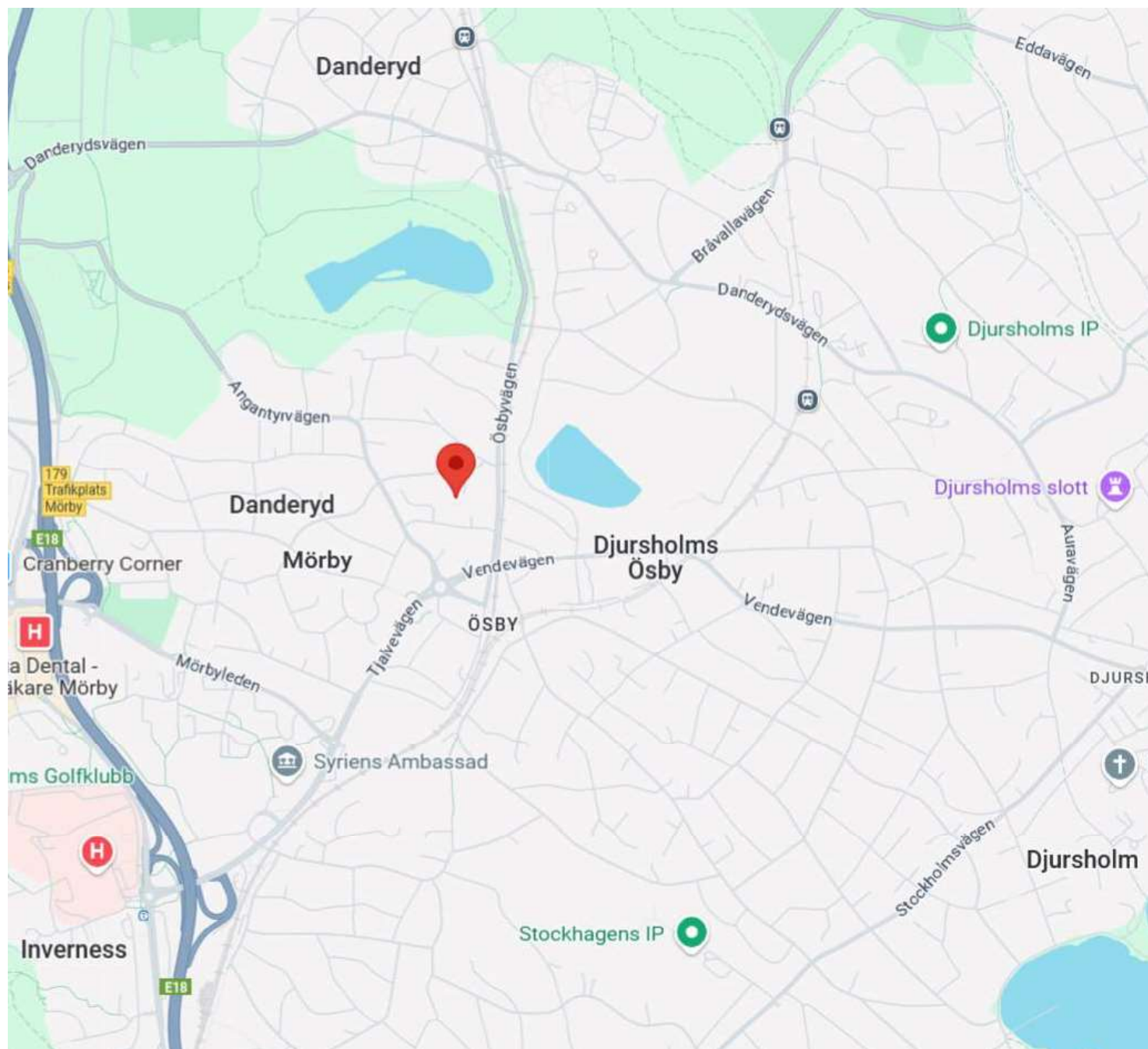


Björn Bring
Fastighetsvärderare

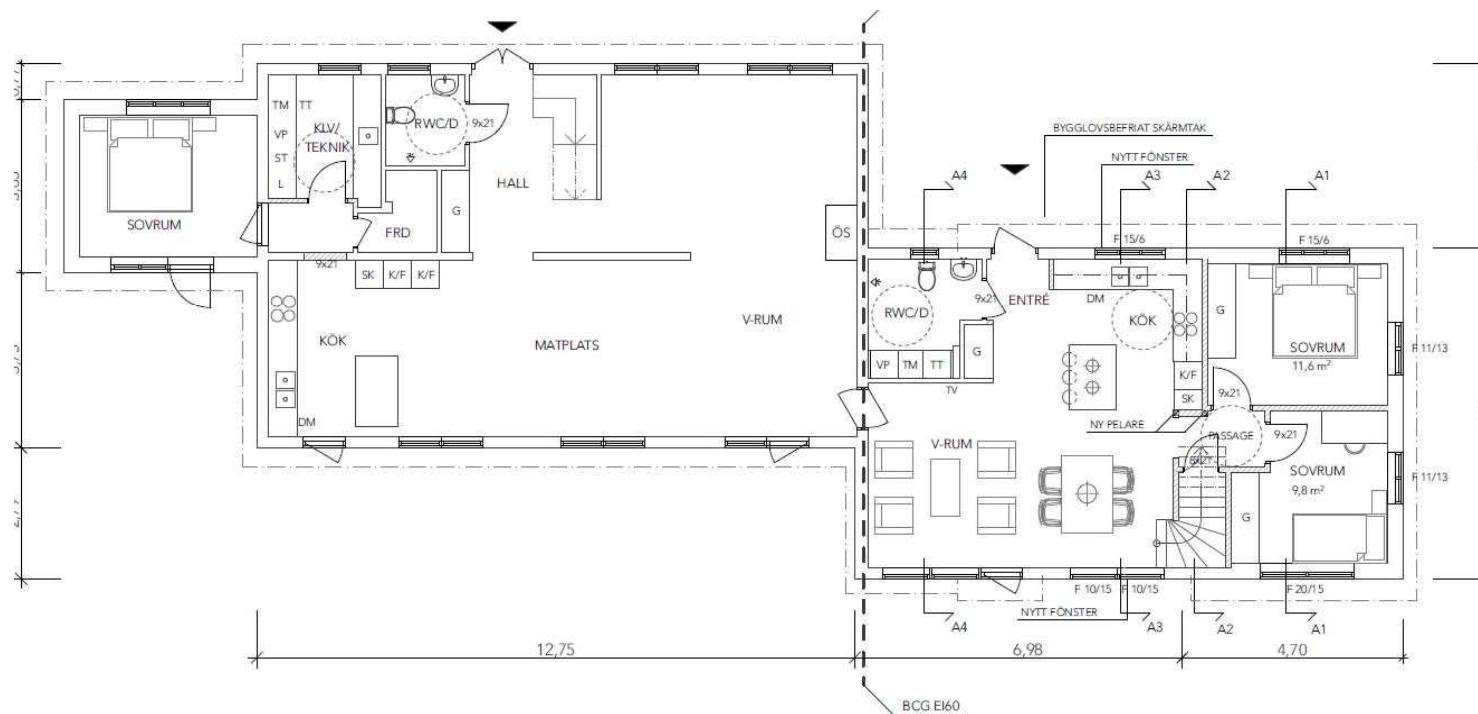
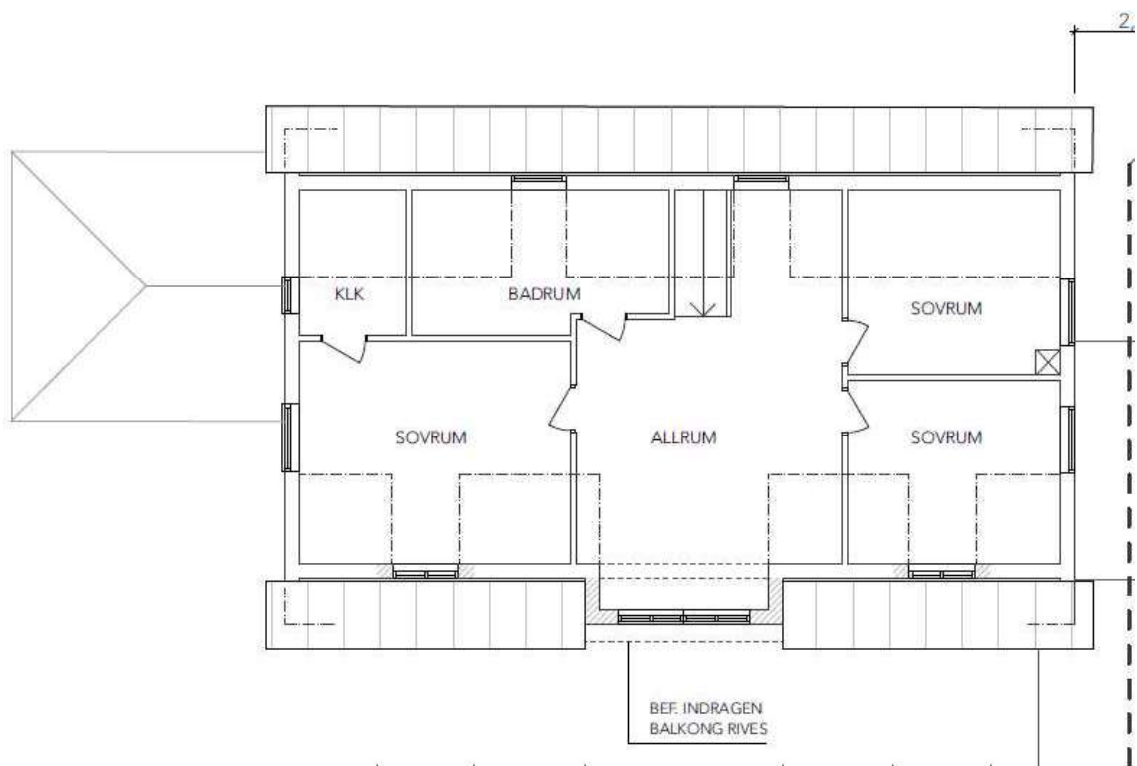
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



ENTRÉPLAN
1:100

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 2025-05-08

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Danderyd Gandul 38	909a6a46-ee62-90ec-e040-ed8f66444c3f	1987-05-18
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
010446953	0162	2025-04-07
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Danderyd	215030	2025-05-07

Adress

Adress
Sigurdvägen 5B
182 54 Djursholm

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6588749.1	673541.6

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 500 kvm	1 500 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
-------	-------	-----------------	-----

Anteckningar**Innehåll**

Utmätning 2025-01-13, 808 011 sek jämte ränta och kostnader
beslutsnummer: 01-24290-25

Inskrivningsdag

2025-01-15

Akt

D-2025-00016172:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 01/11969
Avser inteckning 87/46025
Avser inteckning 87/46027
Avser inteckning 87/46029A
Avser inteckning 87/46029B
Avser inteckning 87/52138
Avser inteckning 88/51134
Avser inteckning d-2014-00536467:1
Avser inteckning d-2018-00466947:1
Avser inteckning d-2022-00156680:2
Avser inteckning d-2022-00307735:1
Avser inteckning d-2023-00043857:1
Avser inteckning d-2024-00127876:1

Utmätning 2025-03-12, 6 805 033 sek jämte ränta och kostnader
beslutsnummer 1225764230

2025-03-17

D-2025-00092590:1

Anmärkningar:

Avser inteckning d-2024-00374211:1

Utmätning 2025-03-12, 6 805 033 sek jämte ränta och kostnader
beslutsnummer 1225764107

2025-03-17

D-2025-00092594:1

Anmärkningar:

Avser inteckning d-2022-00307735:1

Utmätning 2025-03-12, 6 805 033 sek jämte ränta och kostnader
beslutsnummer 1225764206

2025-03-17

D-2025-00092595:1

Anmärkningar:

Avser inteckning d-2024-00127876:1

Utmätning 2025-03-12, 6 805 033 sek beslutsnummer 1225764289

2025-03-17

D-2025-00092610:1

Utmätning 2025-04-01, 144 059 sek, beslutsnummer 1225996170

2025-04-04

D-2025-00118943:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14

Totalt belopp: 15.372.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	669.000 SEK	1987-11-17	87/46025
2	239.000 SEK	1987-11-17	87/46027
3	500.000 SEK	1987-11-17	87/46029A
Anmärkning: Utbyte 90/2913			
4	192.000 SEK	1987-11-17	87/46029B
Anmärkning: Utbyte 90/2913			
5	200.000 SEK	1987-12-30	87/52138
6	300.000 SEK	1988-11-28	88/51134
7	1.500.000 SEK	2001-06-05	01/11969
8	1.465.000 SEK	2014-12-22	D-2014-00536467:1
9	935.000 SEK	2018-09-21	D-2018-00466947:1
10	3.050.000 SEK	2022-04-13	D-2022-00156680:2
11	385.000 SEK	2022-07-20	D-2022-00307735:1
12	637.000 SEK	2023-02-09	D-2023-00043857:1
13	800.000 SEK	2024-04-24	D-2024-00127876:1
14	4.500.000 SEK	2024-11-08	D-2024-00374211:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Djursholm	1937-07-09	0162-S1/1937
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Ändrad 1980-06-17. se (akt 01-DAR-1428)		
Stadsplan: Kv gandul	1972-07-05	01-DAR-961
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Gandul	1986-09-24	0162-P86/0924

Taxeringsuppgifter

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter

Danderyd Gandul S:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning Fastighetsreglering

Datum

1987-05-18

Akt

0162-87/9

Ursprung

Danderyd Gandul 42

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

101686-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	14.188.000 SEK	4.788.000 SEK	9.400.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 002997045.

Taxeringsvärde 9.400.000 SEK	Riktvärdeområde 0162100	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 500 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 002998045.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 4.788.000 SEK	Total standardpoäng 30
Bostadsyta 195 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 195 kvm
Nybyggnadsår 1987	Tillbyggnadsår	Värdeår 1987
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet