

VÄRDERING & BESKRIVNING

Södertälje Ytterenhörna-Tuna 1:73 (Arrenderätt)

Tuna Bergsväg 3, 151 50 Enhörna



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-05

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 2025-06-05.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-06-03 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			
Södertälje Ytterenhörna-Tuna 1:73 (Arrenderätt)			
Kommun		Område	Ärendenummer
Södertälje		Ytterenhörna	F-1142-25-01
Adress			
Tuna Bergsväg 3, 151 50 Enhörna			
Upplåtelseform		Typkod	Tomtstorlek
Småhus på ofri grund Småhusenhet, tomtmark (210) + småhus på ofri grund (225)		225 (byggnad), 210 (tomt)	1 772 kvm
Taxeringsvärde, SEK	Byggnadsvärde, SEK	Markvärde, SEK	Byggnadsår
1 726 000 SEK	710 000 SEK	1 016 000 SEK	1962
Kommentar			

Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och bostadens ägare. Värderingen förutsätter att erforderliga tillstånd samt bygglov för byggnader och tillbehör på fastigheten erhållits.

Observera att detta är en byggnad på ofri grund med arrenderätt. Avgift för arrendet är 33 250 kr för 2025.

2.2 Sammanfattning

Bostaden är belägen på Tuna Bergsväg 3 i Enhörna och består av ett småhus på ofri grund med en tomtstorlek på 1 772 kvm. Fastigheten har en typkod för byggnad på 225 och för tomtmark på 210. Byggnaden uppfördes 1962 och har ett totalt taxeringsvärde på 1 726 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 710 000 SEK och markvärdet 1 016 000 SEK.

Bostaden är belägen i Södertälje Ytterenhörna och utgörs av en byggnad på ofri grund med en bostadsyta på 54 kvadratmeter. Huset har en våning och innehåller tre rum.

Interiören är i behov av renovering och rengöring, med golv av trä och plast. Köket och badrummet är sparsamt utrustade och har båda ett renoveringsbehov. Badrummet har plastgolv.

Huset består av ett kök, ett badrum, ett vardagsrum, ett sovrum samt ett kontor/matrum. Den allmänna standarden i bostaden är låg och det finns ett behov av uppfräschning.

Byggnaden har en träfasad och stående på en kryppgrund. Stommen och bjälklaget är också av trä. Fönstren är tvåglasfönster och yttertakets är gjort av plåt. Värmekällan består av en öppen spis, medan värmesystemet använder både direktverkande el och radiatorer. Ventilationen sker genom självdrag. Det finns ingen giltig energideklaration för byggnaden.

Tomten är en mellantomt med kuperad terräng, belägen i ett område med fritidshus i ett lantligt läge.

Huvudbyggnaden är 54 kvadratmeter enligt taxeringen i fastighetsutdraget. Dock utbyggt till ca 70 kvm mycket grovt uppmätt på karta.

Observera att detta är en byggnad på ofri grund med arrenderätt. Avgift för arrendet är 33 250 för år 2025. Köpare som blir ny arrendator ska också bli medlem i Tuna Enhörna samfällighet. Samfällighetsavgiften för 2025 är 4,188 kr för fritidsboende och 8,522 för helårsboende enligt markägaren.

Avgiften för 2026 är fastställd till 4,424 fritidsboende och 8,680 helårsboende.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 5 km	Hållplats 3 km	Livsmedelsbutik 5 km	Affärscentrum 1,5 mil
----------------------	--------------------------	--------------------------------	---------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med kuperad terräng, belägen i ett område med fritidshus i ett lantligt läge.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan (1986), förordnande enligt bygglagen (skyddsbestämmelser) 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.

Observera att detta är en byggnad på ofri grund med arrenderätt. Avgift för arrendet är 33 250 för år 2025. Köpare som blir ny arrendator ska också bli medlem i Tuna Enhörna samfällighet. Samfällighetsavgiften för 2025 är 4,188 kr för fritidsboende och 8,522 för helårsboende enligt markägaren. Avgiften för 2026 är fastställd till 4,424 fritidsboende och 8,680 helårsboende.

2.7 Vatten/Avlopp/El

Fastigheten har enskilt vatten och avlopp. Vattentillförseln sker via en privat brunn och avloppssystemet består av en septiktank, enligt uppgifter från ägaren. För närvarande är elen avstängd.

2.8 Pantbrev

Ej pantsatt.

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 1962	Tillbyggnadsår 1992	Antal våningar 1
Boarea, kvm enligt taxering 54 kvadratmeter enligt taxering. Dock utbyggt till ca 70 kvm.		Antal Rum 3
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök badrum vardagsrum ett sovrum kontor/matrum		<u>Tillbehör</u> Gästhus Förråd/Verkstad Trädgård
Beskrivning		

Bostaden är belägen i Södertälje Ytterenhörna och utgörs av en byggnad på ofri grund med en bostadsyta på 54 kvadratmeter. Huset har en våning och innehåller tre rum.

Interiören är i behov av renovering och rengöring, med golv av trä och plast. Köket och badrummet är sparsamt utrustade och har båda ett renoveringsbehov. Badrummet har plastgolv.

Huset består av ett kök, ett badrum, ett vardagsrum, ett sovrum samt ett kontor/matrum. Den allmänna standarden i bostaden är låg och det finns ett behov av uppfräschning.

2.12 Övriga byggnader

Ett litet gästhus samt en verkstad.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad och stående på en kryppgrund. Stommen och bjälklaget är också av trä. Fönstren är tvåglasfönster och yttertaket är gjort av plåt. Värmekällan består av en öppen spis, medan värmesystemet använder både direktverkande el och radiatorer. Ventilationen sker genom självdrag. Det finns ingen giltig energideklaration för byggnaden.

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i likvärdiga områden och bedömts utifrån flera aspekter. När det gäller skicket bedöms bostaden som sämre jämfört med andra liknande objekt. Standarden anses vara något lägre än genomsnittet för jämförbara bostäder. Värdemässigt ligger bostaden också under snittet. Detta beror främst på att tomten inte är friköpt och att det finns ett behov av renovering, vilket sänker värderingen. Dock noteras att huset verkar vara utbyggt, och boarean uppskattas till cirka 70 kvadratmeter enligt en grov uppmätning på karta, vilket bidrar till en viss ökning av värderingen.

Förutsättningar för

Södertälje Ytterenhörna-Tuna 1:73 (Arrenderätt), Tuna Bergsväg 3, 151 50 Enhörna

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

Marknadsvärde per 2025-06-03

700 000 KRONOR

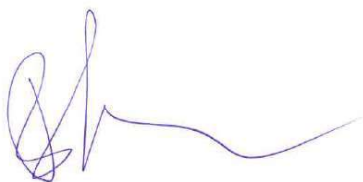
Bedömt värdeintervall

+/- 150 000

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 2025-06-05

Underskrift



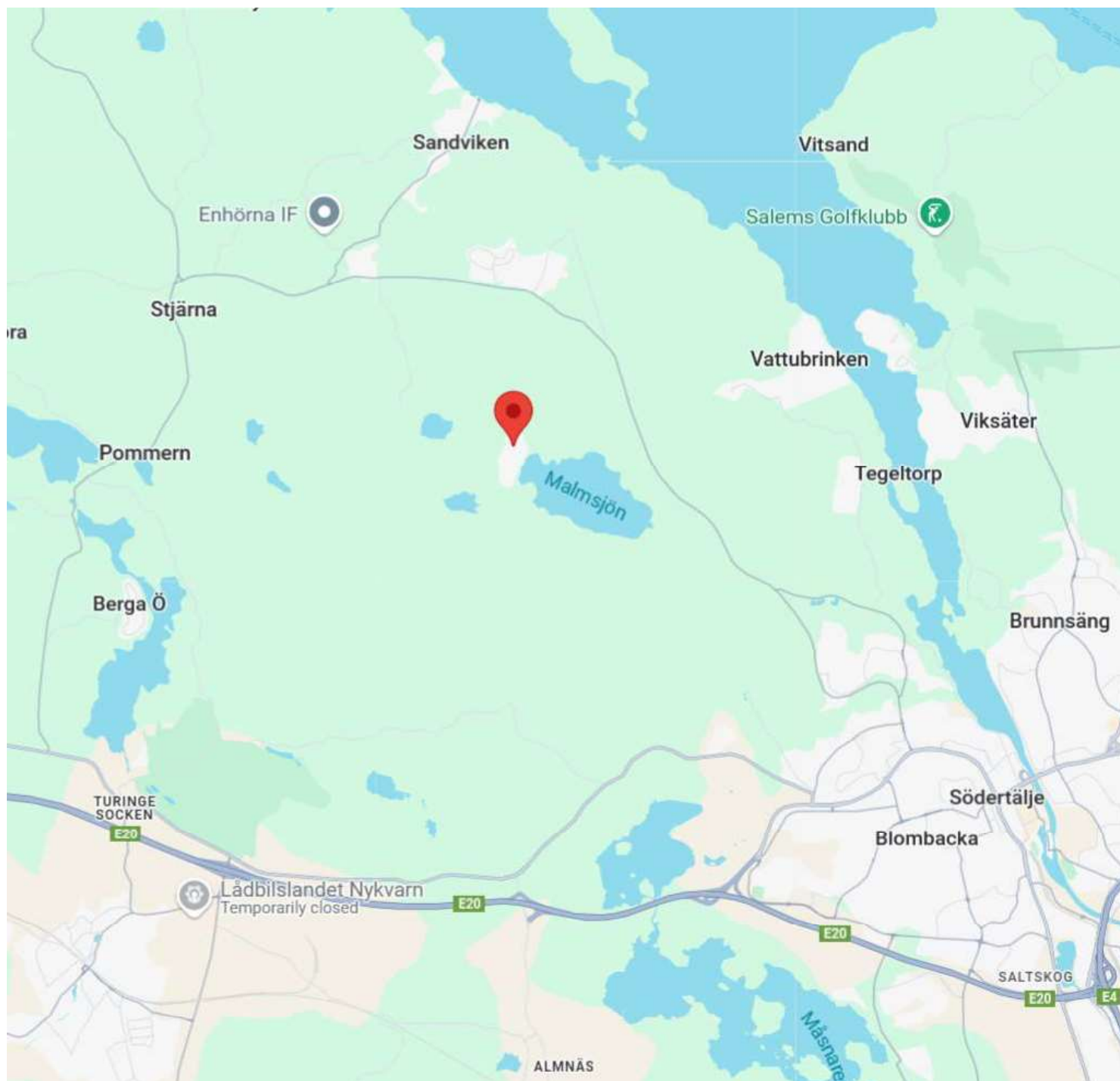
Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

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 2025-05-16

Fastighet

Beteckning Södertälje Ytterenhörna-Tuna 1:73		UUID: 5ca96c4f-e3b9-456f-bb3f-d2c5c330f96a	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-09-12
Nyckel: 010548212	Län- och kommunkod 0181		Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-05-16
Distrikt Enhörna Socken: Ytterenhörna	Distriktskod 212089		Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-15

Adress

Adress
Tuna Bergsväg 3
151 50 Enhörna

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6569022.1	643705.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 772 kvm	1 772 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559378-8861	1/1	2023-05-09	D-2023-00145891:73
Tuna Sportstugeförening AB			
Fusion: 2023-02-06			

Anmärkning: Omfattar södertälje ytterenhörna-tuna 1:59, södertälje ytterenhörna-tuna 1:98, södertälje ytterenhörna-tuna 1:131, södertälje ytterenhörna-tuna 1:97, södertälje ytterenhörna-tuna 1:116, södertälje ytterenhörna-tuna 1:55, södertälje ytterenhörna-tuna 1:109, södertälje ytterenhörna-tuna 1:100, södertälje ytterenhörna-tuna 1:47, södertälje ytterenhörna-tuna 1:87, södertälje ytterenhörna-tuna 1:142, södertälje ytterenhörna-tuna 1:82, södertälje ytterenhörna-tuna 1:101, södertälje ytterenhörna-tuna 1:93, södertälje ytterenhörna-tuna 1:75, södertälje ytterenhörna-tuna 1:125, södertälje ytterenhörna-tuna 1:118, södertälje ytterenhörna-tuna 1:68, södertälje ytterenhörna-tuna 1:144, södertälje ytterenhörna-tuna 1:48, södertälje ytterenhörna-tuna 1:57, södertälje ytterenhörna-tuna 1:113, södertälje ytterenhörna-tuna 1:53, södertälje ytterenhörna-tuna 1:122, södertälje ytterenhörna-tuna 1:90, södertälje ytterenhörna-tuna 1:110, södertälje ytterenhörna-tuna 1:84, södertälje ytterenhörna-tuna 1:121, södertälje ytterenhörna-tuna 1:128, södertälje ytterenhörna-tuna 1:63, södertälje ytterenhörna-tuna 1:71, södertälje ytterenhörna-tuna 1:127, södertälje

ytterenhörna-tuna 1:94, södertälje ytterenhörna-tuna 1:132, södertälje ytterenhörna-tuna 1:124, södertälje ytterenhörna-tuna 1:50, södertälje ytterenhörna-tuna 1:135, södertälje ytterenhörna-tuna 1:104, södertälje ytterenhörna-tuna 1:119, södertälje ytterenhörna-tuna 1:77, södertälje ytterenhörna-tuna 1:74, södertälje ytterenhörna-tuna 1:133, södertälje ytterenhörna-tuna 1:54, södertälje ytterenhörna-tuna 1:134, södertälje ytterenhörna-tuna 1:86, södertälje ytterenhörna-tuna 1:66, södertälje ytterenhörna-tuna 1:78, södertälje ytterenhörna-tuna 1:112, södertälje ytterenhörna-tuna 1:140, södertälje ytterenhörna-tuna 1:120, södertälje ytterenhörna-tuna 1:88, södertälje ytterenhörna-tuna 1:81, södertälje ytterenhörna-tuna 1:51, södertälje ytterenhörna-tuna 1:61, södertälje ytterenhörna-tuna 1:95, södertälje ytterenhörna-tuna 1:102, södertälje ytterenhörna-tuna 1:114, södertälje ytterenhörna-tuna 1:52, södertälje ytterenhörna-tuna 1:96, södertälje ytterenhörna-tuna 1:62, södertälje ytterenhörna-tuna 1:126, södertälje ytterenhörna-tuna 1:67, södertälje ytterenhörna-tuna 1:107, södertälje ytterenhörna-tuna 1:115, södertälje ytterenhörna-tuna 1:69, södertälje ytterenhörna-tuna 1:103, södertälje ytterenhörna-tuna 1:49, södertälje ytterenhörna-tuna 1:130, södertälje ytterenhörna-tuna 1:56, södertälje ytterenhörna-tuna 1:79, södertälje ytterenhörna-tuna 1:99, södertälje ytterenhörna-tuna 1:72, södertälje ytterenhörna-tuna 1:138, södertälje ytterenhörna-tuna 1:106, södertälje ytterenhörna-tuna 1:105, södertälje ytterenhörna-tuna 1:46, södertälje ytterenhörna-tuna 1:136, södertälje ytterenhörna-tuna 1:89, södertälje ytterenhörna-tuna 1:85, södertälje ytterenhörna-tuna 1:60, södertälje ytterenhörna-tuna 1:64, södertälje ytterenhörna-tuna 1:141, södertälje ytterenhörna-tuna 1:123, södertälje ytterenhörna-tuna 1:83, södertälje ytterenhörna-tuna 1:108, södertälje ytterenhörna-tuna 1:58, södertälje ytterenhörna-tuna 1:80, södertälje ytterenhörna-tuna 1:143, södertälje ytterenhörna-tuna 1:92, södertälje ytterenhörna-tuna 1:139, södertälje ytterenhörna-tuna 1:70, södertälje ytterenhörna-tuna 1:129, södertälje ytterenhörna-tuna 1:111, södertälje ytterenhörna-tuna 1:76, södertälje ytterenhörna-tuna 1:117, södertälje ytterenhörna-tuna 1:91, södertälje ytterenhörna-tuna 1:137

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Byggnadsplan: Del av ytterenhörna-tuna 1:2

Datum

1986-07-08
Genomf. slut:
1992-06-30

Akt

0181K-P882B

Plananmärkning: Förordnande enligt 113 § byggnadslagen. förbud mot trädfällning enl 110 § byggnadslagen

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, tomtmark (210)

761368-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

1.016.000 SEK

därav markvärde

1.016.000 SEK

Taxerad Ägare

559378-8861
Tuna
Sportstugeförening AB

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

6a

Värderingsenhet småhusmark 301876551.

Taxeringsvärde

1.016.000 SEK

Riktvärdeområde

0181018

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig

Tomtareal

1 772 kvm

Strand

(Inte strand eller
strandnära) mer än
150 m

Vatten o avlopp

Vatten saknas Avlopp saknas

Antal lika

1

Taxeringsenhet

Småhusenhet, småhus på ofri grund (225)

761581-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

710.000 SEK

därav
byggnadsvärde

710.000 SEK

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Södertälje Ytterenhörna-Tuna GA:1, GA:7, GA:8

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2023-03-27

Akt

0181K-2023/21

Anläggningsåtgärd

2023-07-20

0181K-2023/41

Ursprung

Södertälje Ytterenhörna-Tuna 1:46

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Taxerad Ägare

Andel

Juridisk form

Ägandetyp

Källa: Lantmäteriet

Värderingsenhet småhusbyggnad 033195038.

Bebyggelse

Friliggande

Taxeringsvärde

710.000 SEK

Total standardpoäng

25

Bostadsyta

54 kvm

Biutrymmesyta

0 kvm

Värdeyta

54 kvm

Nybyggnadsår

1962

Tillbyggnadsår

1992

Värdeår

1962

Under Byggnad

lika Nej

1

Antal

