

VÄRDERING & BESKRIVNING

Nykvarn Björnnäs 2:10
Björnnäsvägen 49, 155 91 Nykvarn



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-02

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 2025-06-02.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-06-02 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 är 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 Björnnäs 2:10			
Kommun Nykvarn		Område Turinge	Ärendenummer F-1113-25-01
Adress Björnnäsvägen 49, 155 91 Nykvarn			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 2 195 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 3 398 000 SEK	Byggnadsvärde 1 280 000 SEK	Markvärde 2 118 000 SEK	Byggnadsår 1995
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

Björnnäsvägen 49 i Nykvarn är en friliggande småhusenhet med en tomtstorlek på 2 195 kvadratmeter. Fastigheten har ett taxeringsvärde på 3 398 000 SEK, där byggnadsvärdet uppgår till 1 280 000 SEK och markvärdet till 2 118 000 SEK. Huset byggdes år 1995.

Enplanshus med souterrängplan beläget i Nykvarn Turinge. Bostaden består av totalt 4 rum, inklusive kök och badrum på markplan samt tvättstuga, klädkammare, kontor och utrymme som nyttjas som sovrum i souterrängplan. Huset har en normal standard med något slitna ytor och är utrustat med standardmaskiner som tvättmaskin, torktumlare, spis och kyl/frys. Golven är av plast och trä på markplan samt trä och betong i souterrängplanet. Till fastigheten hör även en altan, två friggebodar, ett garage och en lekstuga.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt belägen i ett område med fritidshus.

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: 2 372 000 SEK kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna. Energideklarationens giltighetstid har gått ut.

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1995		Antal våningar 1 + souterrängplan
Boarea, kvm 60 kvm	Biarea, kvm 60 kvm	Antal Rum 4
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök badrum vardagsrum ett sovrum	<u>Souterrängplan</u> tvättstuga kontor storstuga kontor entré	<u>Tillbehör</u> altan
Beskrivning		

Enplanshus med souterrängplan beläget i Nykvarn Turinge. Bostaden består av totalt 4 rum, inklusive kök och badrum på markplan samt tvättstuga, klädkammare, kontor och utrymme som nyttjas som sovrum i souterrängplan. Huset har en normal standard med något slitna ytor och är utrustat med standardmaskiner som tvättmaskin, torktumlare, spis och kyl/frys. Golven är av plast och trä på markplan samt trä och betong i souterrängplanet. Till fastigheten hör även en altan, två friggebodar, ett garage och en lekstuga.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har ett yttertak av plåt och värms upp med en kamin samt direktverkande el via radiatorer. Ventilationen sker genom självdragsventilation. Det finns en energideklaration som bifogats, men giltighetstiden har gått ut. Vatten och avlopp är enskilt året om.

2.12 Övriga byggnader

två gästhus/friggebodar samt en lekstuga.

2.13 Maskinell utrustning

Maskin

Tvättmaskin

Torktumlare

Spis

Kyl/frys

2.14 Värdebedömning

Bostaden bedöms som jämförbar med liknande bostäder i fråga om skick, standard och värde. Det finns ett visst behov av uppdatering och renovering, men huset är i grunden fint, är beläget i ett trevligt område nära Mälaren och har en praktisk planlösning. Putsen har släppts på fasaden under terrassen.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Nykvarn Björnnäs 2:10, Björnnäsvägen 49, 155 91 Nykvarn

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

Marknadsvärde per 2025-06-02

3 750 000 KRONOR

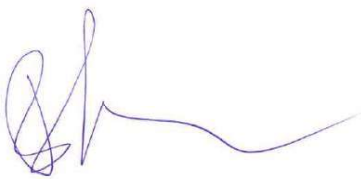
Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

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 2025-06-02

Underskrift

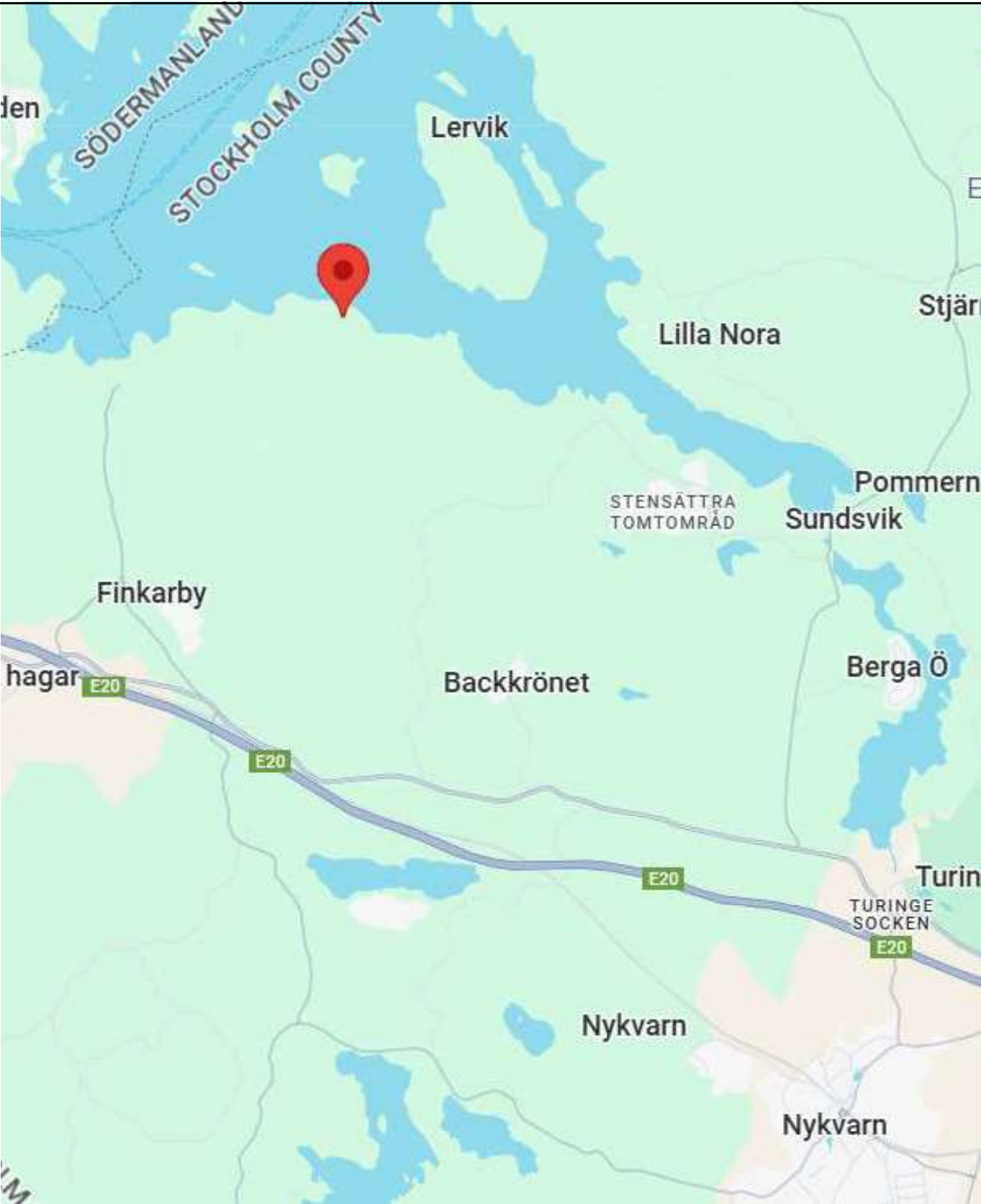


Björn Bring
Fastighetsvärderare

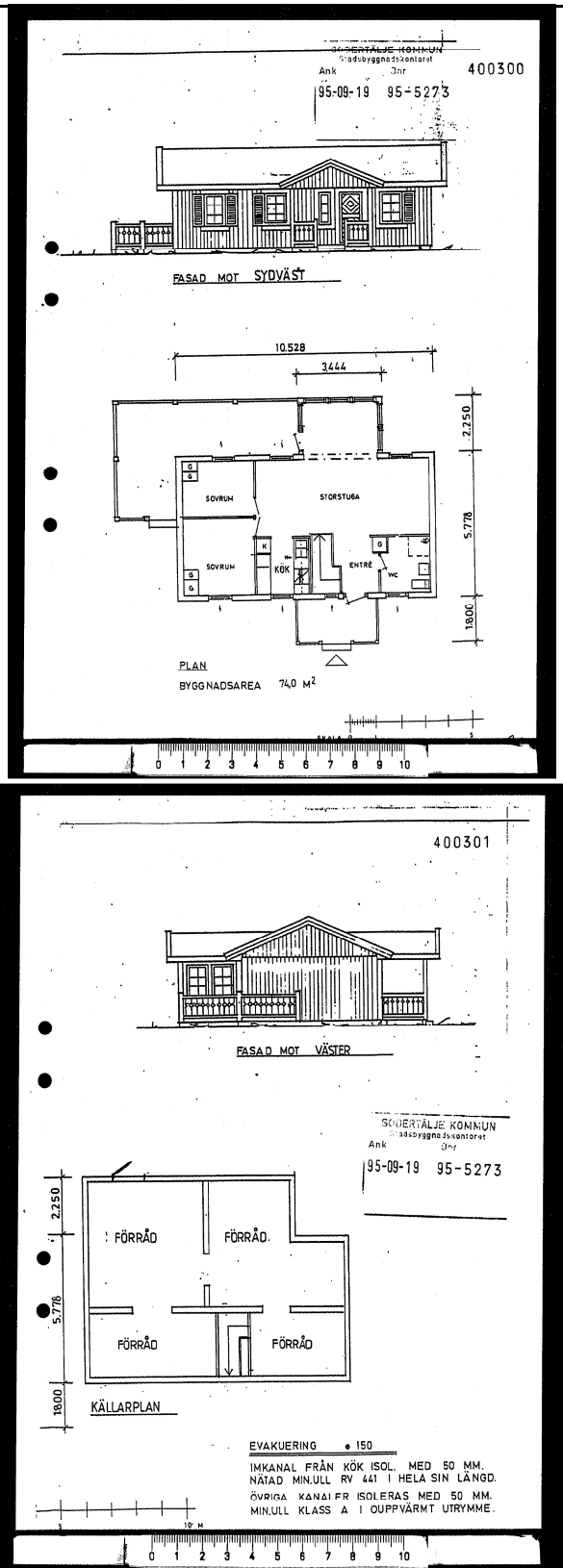
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



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 2025-05-05

Fastighet

Beteckning
Nykvarn Björnnäs 2:10

UUID:
909a6a46-4ffb-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
010401512

Län- och kommunkod
0140

Distrikt
Turinge

Distriktskod
212066

Socken: Turinge

Senaste ändringen i allmänna delen
2023-02-17

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-03-03

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-05-02

Adress

Adress
Björnnäsvägen 49
155 91 Nykvarn

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6570191.9	633669.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 195 kvm	2 195 kvm	

Lagfart

1/1

Anteckningar**Innehåll**

Utmätning 2025-02-26, 1.969.560 sek jämte ränta och kostnader
utslagsnummer 01-103814-25

Inskrivningsdag

2025-02-28

Akt

D-2025-00071223:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 09/52679

Avser inteckning 89/3326

Avser inteckning 89/3328

Avser inteckning 89/3330

Avser inteckning d-2016-00219999:1

Avser inteckning d-2017-00333648:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 2.372.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	475.000 SEK	1989-04-18	89/3326
2	200.000 SEK	1989-04-18	89/3328
Innehavare: 89/3329 Nordbanken Box 50 17222 Sundbyberg			
3	50.000 SEK	1989-04-18	89/3330
Innehavare: 89/3331 Nordbanken Box 50 17222 Sundbyberg			
4	1.175.000 SEK	2009-12-09	09/52679
5	100.000 SEK	2016-05-17	D-2016-00219999:1
6	372.000 SEK	2017-08-10	D-2017-00333648:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Byggnadsplan: Björnnäs 1:2 mfl

Datum

1959-02-06

Akt

01-TUR-464

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Nykvarn Björnnäs GA:1

Nykvarn Stensättra GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1961-01-26

Akt

01-TUR-503

Ursprung

Nykvarn Björnnäs 2:1

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

307218-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	3.398.000 SEK	1.280.000 SEK	2.118.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 021326038.

Taxeringsvärde 2.118.000 SEK	Riktvärdeområde 0140010	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 195 kvm	Strand (Strandnära) mer än 75 m men högst 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 036724038.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.280.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 60 kvm	Biutrymmesyta 60 kvm	Värdeyta 72 kvm
Nybyggnadsår 1995	Tillbyggnadsår	Värdeår 1995
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Tidigare Beteckning

Beteckning

Södertälje Björnnäs 2:10

A-Turinge Björnnäs 2:10

Omregistreringsdatum Akt

1999-01-04

0140-99/1

1983-06-15

0181-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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