

VÄRDERING & BESKRIVNING

SALEM FJÄRILEN 50

Fjärilstigen 114

144 42 Rönninge



Marknadsvärdebedömning per 2026-04-08

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 2026-03-30

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-03-27 av Fredrik Brunes. 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 Salem Fjärilen 50					
Kommun Salem		Område		Ärendenummer F-58-26-01	
Adress Fjärilstigen 114, 144 42 Rönninge					
Upplåtelseform Tomträtt				Typkod 220	
				Tomtstorlek 206 kvm	
Taxeringsvärde, SEK 2 935 000		Byggnadsvärde, SEK 1 848 000		Markvärde, SEK 1 087 000	
				Byggnadsår 1970 (enligt taxeringen)	
Kommentar					

2.2 Sammanfattning

Marknadsvärdet för Salem Fjärilen 50 bedöms till 3,5 miljoner kronor. Bedömingen är gjord utifrån jämförelseobjekt som har sålts under senaste året i samma område. Värderingsobjektet bedöms ha ett relativt gott skick och god standard.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Tomtbeskrivning

På tomträttens framsida mot gatan finns en altan. På tomträttens baksida finns också en mindre altan.

2.4 Planförhållanden

För fastigheten gäller detaljplanen Stadsplan Sörby 3. Ingen outnyttjad byggrätt bedöms finnas.

2.5 Försäkring

Vet ej

2.6 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

Tomträtten har andel i gemensamhetsanläggningen Salem Fjärilen GA:1-2.

2.7 Vatten/Avlopp/El

Kommunalt Vatten och avlopp. El finns. Källa: ägaren.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värdetidpunkten. Total summa pantbrev: 3 395 700 kronor.

2.9 Energideklaration

Energiklass B.

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1970	Tillbyggnadsår	Antal våningar 2
Boarea, kvm enligt taxering 124	Biarea, kvm 30	Antal Rum 7
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u>	<u>Undervåning</u>	<u>Tillbehör</u>
Kök	Sovrum	Två altaner
Sovrum	Sovrum	
Sovrrum	Bad	
Sovrum	Pannrum med förråd	
Hall	Sovrum	
Toalett	Sovrum	
Beskrivning		

Villan finns i område med liknande tomträtter i form av radhus i centrala Salem. Tomträten har cirka sju rum fördelade på två plan. På markplan finns kök med målade väggar och trägolv. Samtliga rum har trägolv och målade väggar. På markplan finns ett WC med golv i klinker och väggar i kakel. I källaren finns en större tvättstuga med klinkergolv och väggar klädda i kakel. Skicket och standarden bedöms som relativt hög.

2.12 Övriga byggnader

Finns inga överiga byggnader.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Stomme och grund i betong. Enplan med undervåning i form av soutteräng. Fasad i puts och trä. Takbeläggning av plåt. Fönster av två- och treglasfönster. Värmekälla luftvärmepump med (antagligen) tillhörande elpatron för kalla förhållanden. Värmesystemet är vattenburet, sankar radiatorer istället golvvärme. Ventilation i form av självdrag. (Källa: Ägaren)

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl	Oklart	Oklart	Ja	Ägaren
Frys	Oklart	Oklart	Ja	Ägaren
Spis	Oklart	Oklart	Ja	Ägaren
Diskmaskin	Oklart	Oklart	Ja	Ägaren
Micro	Oklart	Oklart	Ja	Ägaren
Tvättmaskin	Oklart	Oklart	Ja	Ägaren
Torktumlare	Oklart	Oklart	Ja	Ägaren

3. Slutlig värdebedömning

Tomträtten har jämförts med liknande tomträtter (jämförelseobjekt) som sålts i närheten och bedöms enligt följande. Skicket och standarden på tomträtten bedöms som likvärdig i förhållande till genomsnittet av jämförelseobjekten. Läget bedöms också som likvärdig med genomsnittet av jämförelseobjekten.

Förutsättningar för

Salem Fjärilen 50, Fjärilstigen 114, Salem

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

Marknadsvärde per 2026-04-08

3 500 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 350 000

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 2026-04-08

Underskrift



Fredrik Brunes

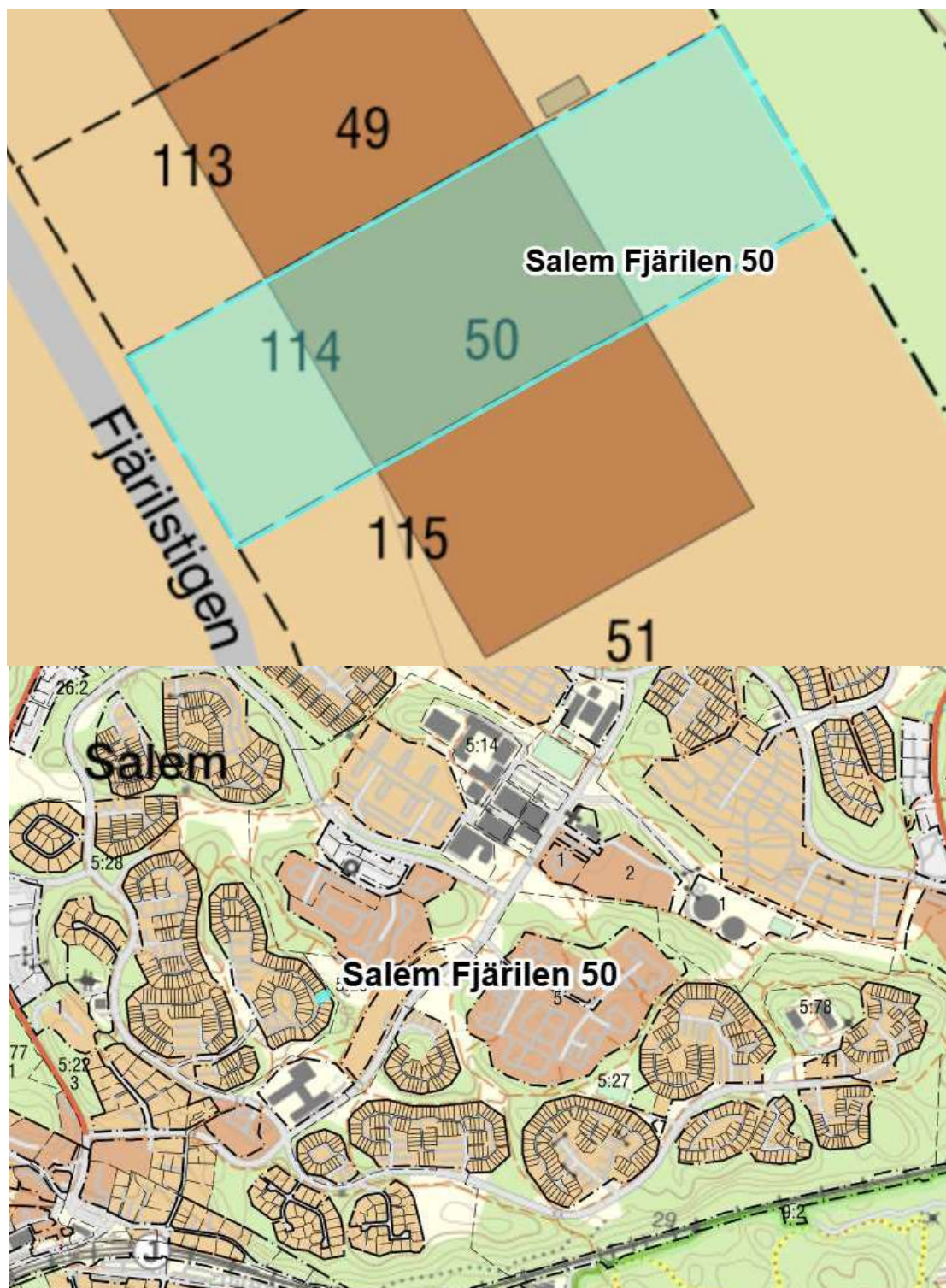
Auktoriserad Fastighetsvärderare

Telefon: 070 347 42 66

E-post: fredrik.brunes@stockholm.bryggan.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta

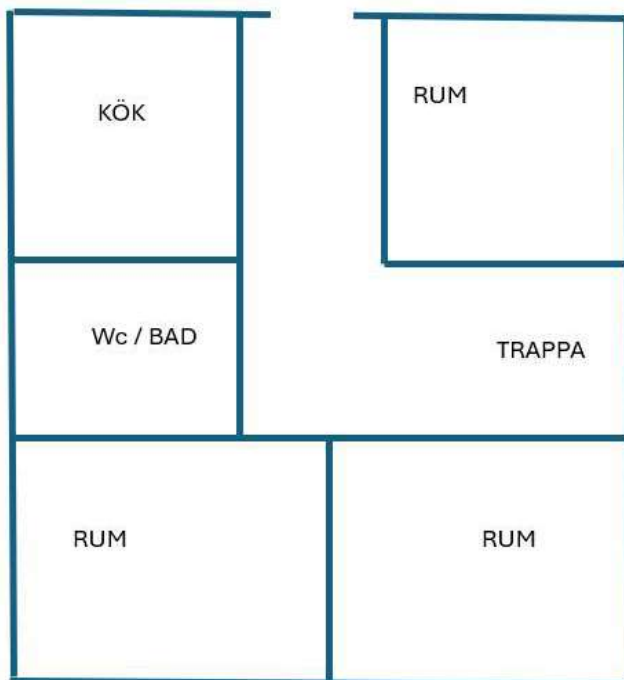


Bilaga 2 - Planritning och situationsplan

Källare (bedömd utifrån översiktlig okulär besiktning)



Markplan (bedömd utifrån översiktlig okulär besiktning)



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var tomten relativt obelamrad.

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 Salem Fjärilen 50	UUID 909a6a45-38e6-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010330041	Senaste ändringen i allmänna delen 2002-08-06
Län- och kommunkod 0128	Distrikt Salem Socken: salem	Distriktskod 212072	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-01-12
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-14

Adress

Adress
Fjärilstigen 114
144 42 Rönninge

Inskrivningsinformation

Tomrättsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
------------	-------	-----------------	-----

Berört fång

Tomrättsupplåtelse

Inskrivningsdag 1972-10-18	Akt 72/2289	Upplåtelsedag 1970-01-01	Ändamål Bostadsbebyggelse
Avgäld 11 700 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2022-10-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2032-10-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäld 11/31097
Ny avgäld 01/8069

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1901-01-16	01/17

Stockholms Kommun/
Exploateringskontoret
Box 8189
104 20 Stockholm
Inskrivet ägarnamn: Stockholms
Kommun

Berört fång

01/20

Ingen köpeskillning redovisad

Berört fång

01/18

Ingen köpeskillning redovisad

Berört fång

01/17

Köp (inklusive transportköp):

1899-09-18

Ingen köpeskillning redovisad

Anmärkningar

Anmärkning 84/28040

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 16

Totalt belopp: 3 395 700 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	86 800 SEK	1972-10-18	72/11593
2	13 000 SEK	1975-08-20	75/9822B
Anmärkningar			
Utbyte 81/118			
3	20 000 SEK	1975-08-20	75/9823
4	50 000 SEK	1978-01-11	78/249
5	25 000 SEK	1978-01-11	78/250
6	82 000 SEK	1986-06-06	86/14995
7	70 000 SEK	1986-06-06	86/14997
8	230 000 SEK	1988-10-21	88/27741
9	858 700 SEK	2007-07-23	07/33975
10	159 500 SEK	2007-07-23	07/33976
11	156 000 SEK	2010-12-01	10/49536
12	65 000 SEK	2011-02-24	11/6203
13	292 700 SEK	2015-05-12	D-2015-00184973:1
14	850 000 SEK	2020-07-14	D-2020-00290693:1
15	263 000 SEK	2021-04-08	D-2021-00143383:1
16	174 000 SEK	2022-12-27	D-2022-00523182:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Norrtälje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Salem Fjärilen GA:1-2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Söderby 3	1967-02-23	01-SAE-668

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Ändrade bestämmelser se(AKT 0128-P08/0617/3)

Ändring av detaljplan	2008-06-17	0128-P08/0617/3
Ändring av detaljplan för kv fjärilen m fl (söderby 3)	Genomf. start: 2008-07-17 Genomf. slut: 2013-07-16 Laga kraft: 2008-07-16	

Anmärkningar

Ursprunglig plan se(AKT 01-SAE-668)

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	316384-9	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2 935 000 SEK	1 848 000 SEK	1 087 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1972-03-09	01-SAE-870
Fastighetsreglering	1992-03-09	0128-91/17
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2002-08-06	0128-02/9

Ursprung

Salem Salem 5:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1 	Markområde	6565402.1	657563.7

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	206 m ²	206 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
A-Salem Söderby 5:1414	1982-11-01		0127-82/15

Källa: Lantmäteriet

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