

VÄRDERING & BESKRIVNING

Sigtuna Åsby 5:1 & 14:1
Åsby 711 & 713, 195 94 Märsta



Marknadsvärdebedömning per 2025-07-25

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 2025-07-25.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-01-09 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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 Sigtuna Åsby 5:1 & 14:1			
Kommun Sigtuna		Område Skepptuna	Ärendenummer F-2443-24-01
Adress Åsby 711 & 713, 195 94 Märsta			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 3928 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 2 946 000	Byggnadsvärde, SEK 1 537 000	Markvärde, SEK 1 409 000	Byggnadsår 1927
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. Värderingens giltighet förutsätter att erforderliga tillstånd samt bygglov för byggnader och tillbehör på fastigheten erhållits. Värderingsbesiktningen utfördes ca 6 månader innan värdering. Värderingens giltighet förutsätter att inga väsentliga förändringar inträffat sedan värderingsbesiktningen.

2.2 Sammanfattning

Villa belägen på Åsby 711 & 713 i Märsta, med en total tomtstorlek om 3928 kvadratmeter som fördelar sig på två fastigheter. Huset, byggt 1927, har ett taxeringsvärde på 2 946 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 1 537 000 SEK och markvärdet 1 409 000 SEK. Bostaden är en tvåvåningsvilla med källare belägen i Sigtuna Skepptuna. Den har totalt fem rum och en boyta på 100 kvadratmeter enligt taxeringen. På markplan finns ett kök med visst renoveringsbehov, ett badrum med renoveringsbehov, ett vardagsrum i normalt skick och en matsal med något slitet skick. Golven består av plast i kök, badrum och matsal, medan vardagsrummet har trägolv. På övre våningen finns tre sovrum, varav två har trägolv och ett har plastgolv, alla med renoveringsbehov. Det finns även en toalett i normalt skick med plastgolv. Till fastigheten hör ett garage och en mindre komplementbyggnad. Byggnaden har en tegelfasad och är grundlagd med en källare. Stommen och bjälklagen är av trä, och fönstren är av isolerglas. Yttertaket är av plåt. Enligt ägarens uppgift används markvärme som värmekälla, och det finns ett vattenburet värmesystem. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad, men dess giltighetstid har gått ut. Tomten är en trädgårdstomt belägen i ett kuperat område med lantligt läge, omgiven av villor. Tomten är en trädgårdstomt belägen i ett kuperat område med lantligt läge, omgiven av villor.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 8 km	Hållplats G	Livsmedelsbutik 8 km	Affärscentrum 2 km
----------------------	-----------------------	--------------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en trädgårdstomt belägen i ett kuperat område med lantligt läge, omgiven av villor.

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

Notis om fornlämning i fastighetsutdrag. 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 och avlopp med ett minireningsverk enligt ägarens uppgift. El är indraget.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 513 750 kronor

2.9 Energideklaration

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

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1927		Antal våningar 2+källare
Boarea, kvm enligt taxering 100	Biarea, kvm 48	Antal Rum 5
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök badrum vardagsrum matsal	<u>Övre våningen</u> två sovrum ett sovrum toalett	<u>Tillbehör</u> Garage Mindre komplementsbyggnad
Beskrivning		

Bostaden är en tvåvåningsvilla med källare belägen i Sigtuna Skepptuna. Den har totalt fem rum och en boyta på 100 kvadratmeter enligt taxeringen. På markplan finns ett kök med visst renoveringsbehov, ett badrum med renoveringsbehov, ett vardagsrum i normalt skick och en matsal med något slitet skick. Golven består av plast i kök, badrum och matsal, medan vardagsrummet har trägolv. På övre våningen finns tre sovrum, varav två har trägolv och ett har plastgolv, alla med renoveringsbehov. Det finns även en toalett i normalt skick med plastgolv. Till fastigheten hör ett garage och en mindre komplementbyggnad.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en tegelfasad och är grundlagd med en källare. Stommen och bjälklagen är av trä, och fönstren är av isolerglas. Yttertaket är av plåt. Enligt ägarens uppgift används markvärme som värmekälla, och det finns ett vattenburet värmesystem. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad, men dess giltighetstid har gått ut.

2.12 Övriga byggnader

Garagebyggnad i mycket dåligt skick samt en komplementsbyggnad i mycket slitet skick.

2.13 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Källa</u>
frysbox	<10 år	Bedömt
Spis	<10 år	Bedömt
Diskmaskin	<10 år	Bedömt
Tvättmaskin	<10 år	Bedömt
Kyl/frys	<10 år	Bedömt
Tvättmaskin	<10 år	Bedömt
Värmepump, markvärme		Ägarens uppgift, ej bekräftad

2.14 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha ett sämre skick och lägre standard jämfört med liknande bostäder i området, vilket resulterar i ett lägre värde. Renoveringsbehovet påverkar värderingen negativt. Positivt är dock att huset är robust och välplanerat, samt att det ligger på en stor tomt som omfattar två fastigheter.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Sigtuna Åsby 5:1 & 14:1, Åsby 711 & 713, 195 94 Märsta

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

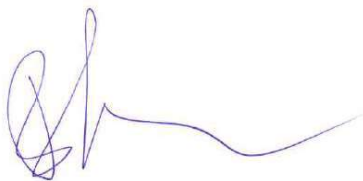
Marknadsvärde per 2025-07-25

Värderingsobjekt	Bedömt värde	Bedömt värdeintervall
Sigtuna Åsby 5:1	1000 000 SEK	+100 000 SEK
Sigtuna Åsby 14:1	1 950 000 SEK	+150 000 SEK
Gemensamt värde		
Sigtuna Åsby 5:1 & 14:1	2 950 000 SEK	+250 000 SEK

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 2025-07-25

Underskrift

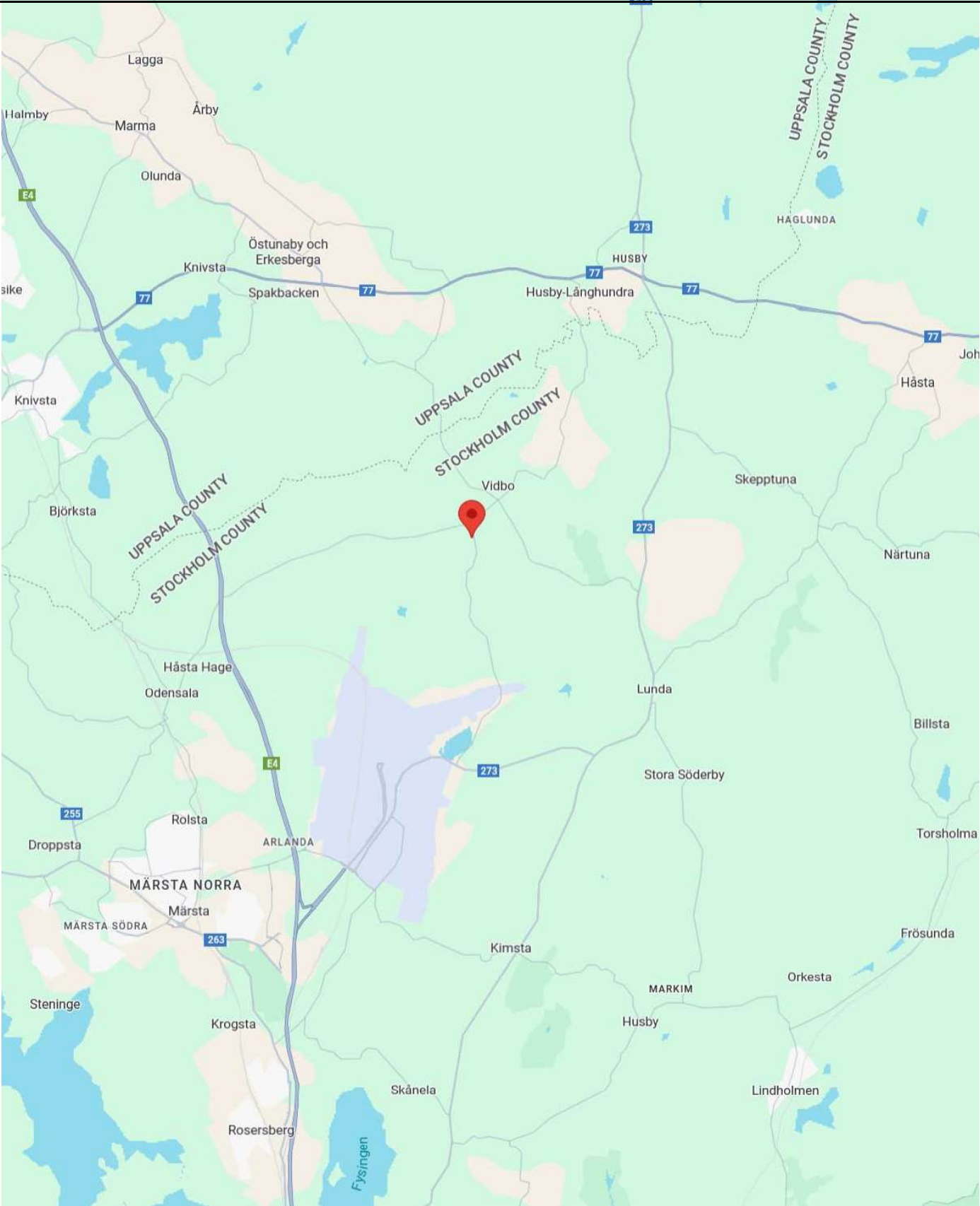


Björn Bring
Fastighetsvärderare

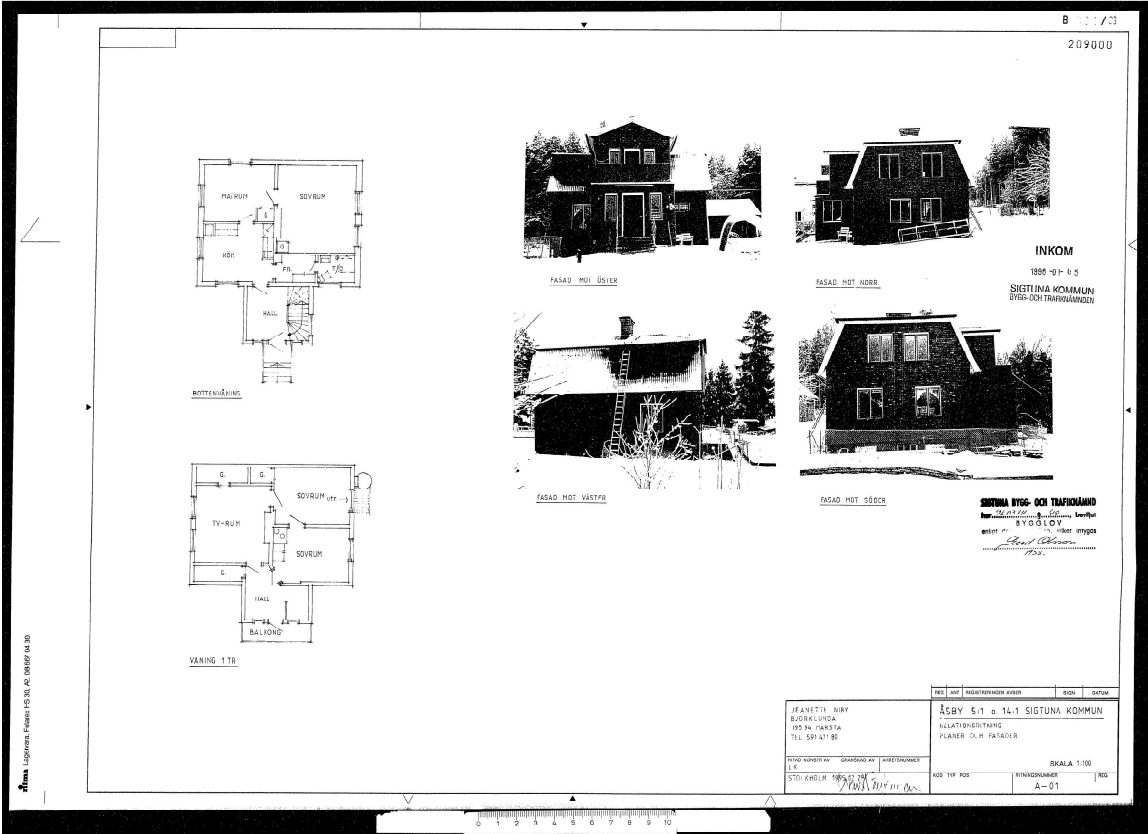
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

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

Beteckningar			
Beteckning Sigtuna Åsby 5:1	UUID 909a6a42-8167-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010144043	Län- och kommunkod 0191
Distrikt Skepptuna Socken: vidbo	Distriktskod 215115	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-02	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-24

Adress	
Adress Åsby 713 195 94 Märsta	

Inskrivningsinformation			
Lagfart			
Ägare	Andel /	Inskrivningsdag	Akt
Berört fång			

Anteckningar		
Innehåll Utmätning 2025-04-28, 14 812 sek, beslutsnummer 12252499673	Inskrivningsdag 2025-04-30	Akt D-2025-00149772:1
Anmärkningar Belastar Sigtuna Åsby 14:1		
Utmätning 2024-10-24 397 001 sek jämte ränta och kostnader (utslagsnummer 01-589978-24)	2024-10-28	D-2024-00358426:1
Anmärkningar Belastar Sigtuna Åsby 14:1		
Utmätning 2024-11-28, 206 758 sek, beslutsnummer 12245842591	2024-11-29	D-2024-00404247:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar		
Belastar Sigtuna Åsby 14:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 1 513 750 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 000 SEK	1925-06-05	25/42
Anmärkningar			
Utsträckt i SIGTUNA ÅSBY 5:1 43/218, undefined 13/35039			
Belastar även: Sigtuna Åsby 14:1			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Åsby 14:1			
Utsträckning 43/218			
2	3 000 SEK	1926-03-12	26/37
Anmärkningar			
undefined 13/35040, Utsträckt i SIGTUNA ÅSBY 5:1 43/219			
Belastar även: Sigtuna Åsby 14:1			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Åsby 14:1			
Utsträckning 43/219			
3	1 400 SEK	1943-10-06	43/220
Anmärkningar			
undefined 13/35041			
Belastar även: Sigtuna Åsby 14:1			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Åsby 14:1			
4	93 600 SEK	1994-03-29	94/4885
Anmärkningar			
undefined 13/35042			
Belastar även: Sigtuna Åsby 14:1			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Åsby 14:1			
5	80 000 SEK	1995-06-27	95/7160
Anmärkningar			
Belastar även: Sigtuna Åsby 14:1			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Åsby 14:1			
6	945 000 SEK	2013-07-22	13/23074

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Belastar även: Sigtuna Åsby 14:1 Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Åsby 14:1			
7	150 000 SEK	2013-07-22	13/23075
Anmärkningar Belastar även: Sigtuna Åsby 14:1 Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Åsby 14:1			
8	238 750 SEK	2014-06-04	14/16771
Anmärkningar Belastar även: Sigtuna Åsby 14:1 Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Åsby 14:1			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar

Antikvariatisk bedömning

Fornlämning

Akt

L2015:9031

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod

Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer

163995-5

Samtaxerad

Ja

Typ av fastighet

Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Sigtuna Åsby 5:1, 14:1

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

2 946 000 SEK

därav byggnadsvärde

1 537 000 SEK

därav markvärde

1 409 000 SEK

Taxerade ägare

Andel

Juridisk form

Värderingsenhet småhus tomtmark 301080597 (2024)

Taxeringsvärde 1 409 000 SEK	Riktvärdeområde 191900	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 4901 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301080600 (2024)

Taxeringsvärde 1 537 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 100 kvm
Biutrymmesyta 48 kvm	Värdeyta 110 kvm	Nybyggnadsår 1927	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

</

Beteckningar

Beteckning Sigtuna Åsby 14:1	UUID 909a6a42-8174-90ec -e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010144056	Län- och kommunkod 0191
Distrikt Skepptuna Socken: vidbo	Distriktskod 215115	Senaste ändringen i allmänna delen 1985-09-12	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-07-02
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-24	Särskilda namn Särskilt namn: åsbylund (akt 0127-83/42)		

Adress

Adress Åsby 711 195 94 Märsta
--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel /	Inskrivningsdag	Akt
Berört fång 1 07-15 även annan fastighet)			
Anmärkningar Skatt beslutad saknas			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Berört fång			
Anmärkningar Uppskov			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-28, 14 812 sek, beslutsnummer 12252499673	2025-04-30	D-2025-00149772:1
Anmärkningar Belastar Sigtuna Åsby 5:1		
Utmätning 2024-10-24 397 001 sek jämte ränta och kostnader (utslagsnummer 01-589978-24)	2024-10-28	D-2024-00358426:1
Anmärkningar Belastar Sigtuna Åsby 5:1		
Utmätning 2024-11-28, 206 758 sek, beslutsnummer 12245842591	2024-11-29	D-2024-00404247:1
Anmärkningar Belastar Sigtuna Åsby 5:1		

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 8 Totalt belopp: 1 513 750 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 000 SEK	1925-06-05	25/42
Anmärkningar Utsträckt i SIGTUNA ÅSBY 5:1 43/218, undefined 13/35039 Belastar även: Sigtuna Åsby 5:1 Utsträckning 43/218			
2	3 000 SEK	1926-03-12	26/37
Anmärkningar undefined 13/35040, Utsträckt i SIGTUNA ÅSBY 5:1 43/219 Belastar även: Sigtuna Åsby 5:1 Utsträckning 43/219			
3	1 400 SEK	1943-10-06	43/220
Anmärkningar undefined 13/35041 Belastar även: Sigtuna Åsby 5:1 Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Åsby 5:1			
4	93 600 SEK	1994-03-29	94/4885
Anmärkningar undefined 13/35042 Belastar även: Sigtuna Åsby 5:1 Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Åsby 5:1			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	80 000 SEK	1995-06-27	95/7160
Anmärkningar			
Belastar även: Sigtuna Åsby 5:1			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Åsby 5:1			
6	945 000 SEK	2013-07-22	13/23074
Anmärkningar			
Belastar även: Sigtuna Åsby 5:1			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Åsby 5:1			
7	150 000 SEK	2013-07-22	13/23075
Anmärkningar			
Belastar även: Sigtuna Åsby 5:1			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Åsby 5:1			
8	238 750 SEK	2014-06-04	14/16771
Anmärkningar			
Belastar även: Sigtuna Åsby 5:1			
Avsåg ursprungligen även: Sigtuna Åsby 5:1			

Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Norrtälje	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	163995-5	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet			
Sigtuna Åsby 5:1, 14:1			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2 946 000 SEK	1 537 000 SEK	1 409 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form

Värderingsenhet småhus tomtmark 301080597 (2024)

Taxeringsvärde 1 409 000 SEK	Riktvärdeområde 191900	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 4901 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301080600 (2024)

Taxeringsvärde 1 537 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 100 kvm
Biutrymmesyta 48 kvm	Värdeyta 110 kvm	Nybyggnadsår 1927	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1925-02-23	01-VID-AVS 47

Ursprung

Sigtuna Åsby 1:2, 2:2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6621489.4	667306.1	Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	973 m ²	973 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Vidbo Åsbylund 1:1	1980-10-01	01-HAG-169

