

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Strängnäs Granaten 1



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	4
OMDÖME	5
EKONOMISKA DATA.....	5
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	7
BILAGA: KARTOR	8

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt: Strängnäs Granaten 1
Adress: Ringvägen 16, 647 51 Åkers Styckebruk
Kommun: Strängnäs
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Mellersta.
Värdetidpunkt: Mars 2024.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-03-15 av undertecknad.

Omfattning

Bebyggelsen in - och utvändigt.
Utvändig besiktning har skett från markplan.
Byggnaden var nedskräpad och nedsmutsad vilket försvårade besiktningen. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enl. JB 4:19, se även bilaga Förbehåll för värdeutlåtande.

Handräckning

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.

TOMT

Upplåtelseform	Äganderätt
Areal, tomttyp	1 018 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad uppfart på tomt.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Åkers Styckebruk, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket
Planbestämmelser, servitut mm	Byggnadsplan från 1965. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD
Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 -plan.	
Byggnadsår	1968, enligt taxering.	
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme ca 94 resp 0 kvadratmeter enligt taxering.	
Innehåll	Hall, 3 sovrum, vardagsrum, badrum, WC, tvättstuga, kök.	
Undergrund	Ej känt	
Grundmurar	Betongsten	
Grundläggning	Betongplatta på mark	
Stomme	Trä	
Bjälklag	Trä	
Fasad	Tegel. Liggande träpanel på övre del.	
Yttertak	Takpannor	
Fönster	Tvåglasfönster	
Golvbeläggningar	Parkett, plastmatta	
Tak	Skivor	
Kök	Spårade träluckor och lådfronter, 4-pls keramikhäll, spisfläkt, diskmaskin (mindre variant), inbyggd ugn. Vitvaror bedöms som något äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök bedöms vara i normalt/ eftersatt skick. Mycket lös egendom utspritt i utrymmet vilket gjorde det delvis svårbedömt.	
Våtrum	Badrum	WC
golv	Klinker	Plastmatta
väggar	Kakel	Plastmatta
inredning	WC, tvättställ, dusch	WC, tvättställ
övrigt	Ljust porslin	Ljust porslin
skick	Normalt	Normalt

Tvättavdelning golv väggar inredning	Betong Tapet Tvättmaskin, torktumlare
Ventilation	Självdraagsventilation
Uppvärmning -system	Fjärrvärme Vattenburet, radiatorer
Övrigt	Delvis in- och utvändigt upprustningsbehov. Luft- luftvärmepumpar två st (2010) observerades. I brukligt skick enligt uppgift.
Garage	Intilliggande garage. Betongplatta. El. Stor mängd lös egendom och avfall. Förråd intill. Garage och förråd bedöms vara i normalt skick. Nedgrävd plastpool ca 3 x 5 m. Värmepump. Enligt uppgift är poolsystemet i fungerande skick. Välvt tak i hårdplast. Ok skick. Trädgårdsplattor runt om. Inglasad altan om ca 8 kvm. Väggar bedöms vara isolerade. Plasttak, trädgårdsplattor, el. Visst underhållsbehov.

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i villaområde
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	God
Standard	Godtagbar
Underhåll	Eftersatt
Objektet som helhet	Äldre, mindre småhus i normalt skick, delvis underhållsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	556 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1 137 000 kr</u>
Totalt	1 693 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 3 st. Totalt 1 500 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,6 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 2 700 000 kronor för värderingsobjektet. Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till hur marknaden ser ut idag (med korrigering/ avdrag om ca 15%), värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 2 500 000 kronor.
Marknadsvärde	Marknadsvärdet för fastigheten <u>Strängnäs Granaten 1</u> har vid värdetidpunkten mars 2024 bedömts till:

TVÅMILJONERFEMHUNDRATUSENKRONOR (2 500 000 kr)

Kalmar 2024-03-26
Forum Fastighetsekonomi AB



Sofia Lööv
Fastighetsvärderare



Peter Strand
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Karta
Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta
Bilaga 4: Ortsprismaterial

BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi AB, och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

Offentliga uppgifter

- Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

Uppgifter från ägare/representant

- Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.

BILAGA: KARTOR

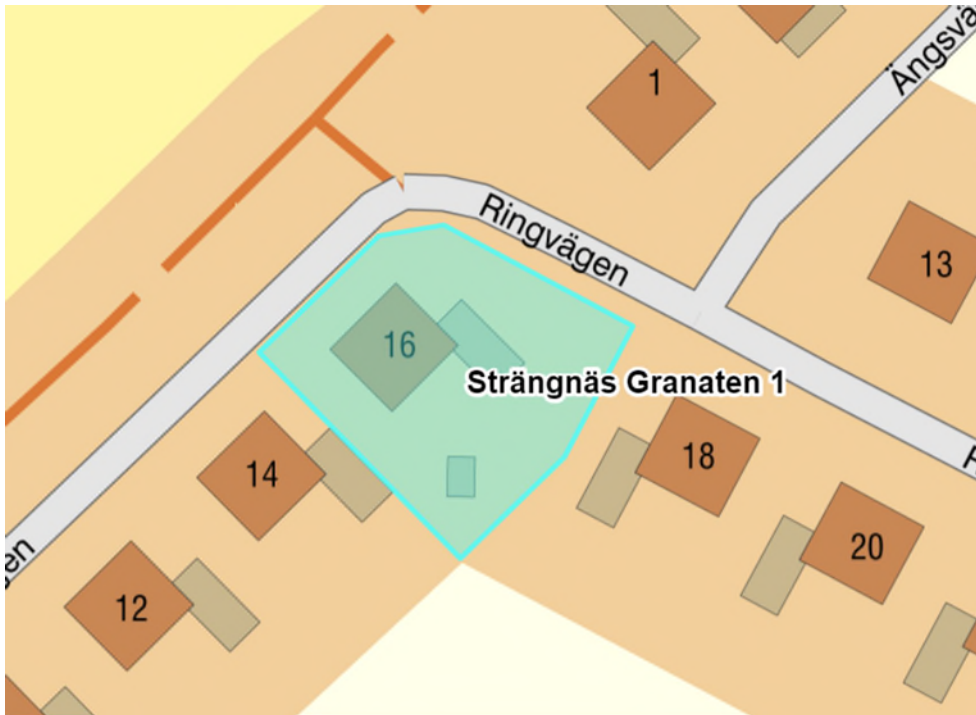
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Satellitbild:





Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Strängnäs Granaten 1	909a6a4b-835f-90ec-e040-ed8f66444c3f	2012-08-01
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
040089753	0486	2024-01-02
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Åker	212064	2024-02-09
Socken: Åker		

Adress

Adress

Ringvägen 16
647 51 Åkers Styckebruk

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6570587.0	619866.0



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 018 kvm	1 018 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2007-04-27	07/10822

Köp (även transportköp): 2007-04-03
 Köpeskilling: 1.350.000 SEK, avser hela fastigheten.

	1/2	2007-04-27	07/10823
--	-----	------------	----------

Köp (även transportköp): 2007-04-03
 Köpeskilling: 1.350.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-11-23, 413 846 sek, 12235393795	2023-11-27	D-2023-00377109:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande c2d28337-0793-43A4-B74A-CAC7DA971CC6 Avser inteckning 07/10826 Avser inteckning 07/10827		
Utmätning 2023-11-23, 413 846 sek, 12235393910	2023-11-27	D-2023-00377110:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande c2d28337-0793-43A4-B74A-CAC7DA971CC6 Avser inteckning 09/13196		
Utmätning 2023-11-23, 413 846 sek, 12235393290	2023-11-27	D-2023-00377519:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande c2d28337-0793-43A4-B74A-CAC7DA971CC6		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2023-12-29	D-2023-00416878:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
 Totalt belopp: 1.500.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.215.000 SEK	2007-04-27	07/10826
2	135.000 SEK	2007-04-27	07/10827
3	150.000 SEK	2009-06-17	09/13196

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan	1965-12-20	04-ÅKE-496
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 0486-P11/10		

Planer	Datum	Akt
Ändring av detaljplan: Övergång till kommunalt huvudmannaskap för allmän plats inom vissa tätorter	2011-10-31 Laga kraft: 2011-12-06 Genomf. start: 2011-12-07 Genomf. slut: 2016-12-06	0486-P11/10

Plananmärkning: Ursprungliga planer se akter 04-ÅKE-421, 04-ASP-181, 04-ÅKE-436, 04-HÄR-265, 04-ÅKE-475, 04-HÄR-296, 04-ÅKE-487, 04-ÅKE-496, 04-HÄR-306, 04-ÅKE-498, 04-ÅKE-504, 04-HÄR-330, 04-VAN-219, 04-ÅKE-529, 04-ÅKE-545, 04-ÅKE-577, 0486-P77/6, 0486-P77/10, 0486-P79/10, 0486-P79/13, 0486-P80/2, 0486-P81/9, 0486-P92/19, 0486-P89/3, 0486-P89/10, 0486-P92/10, 0486-P98/4, 0486-P01/8, 0486-P01/9

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

549161-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	1.693.000 SEK	1.137.000 SEK	556.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyper

Lagfart eller Tomträtt

Taxerad Ägare

Andel

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyper

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 005071413.

Taxeringsvärde 556.000 SEK	Riktvärdeområde 0486029	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 018 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 005072413.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.137.000 SEK	Total standardpoäng 36
Bostadsyta 94 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 94 kvm
Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår	Värdeår 1968

Under Byggnad	Antal lika
Nej	1

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1968-05-31	04-ÅKE-516
Anläggningsåtgärd	2012-08-01	0486-12/20

Ursprung

Strängnäs Åkers Styckebruk 1:99

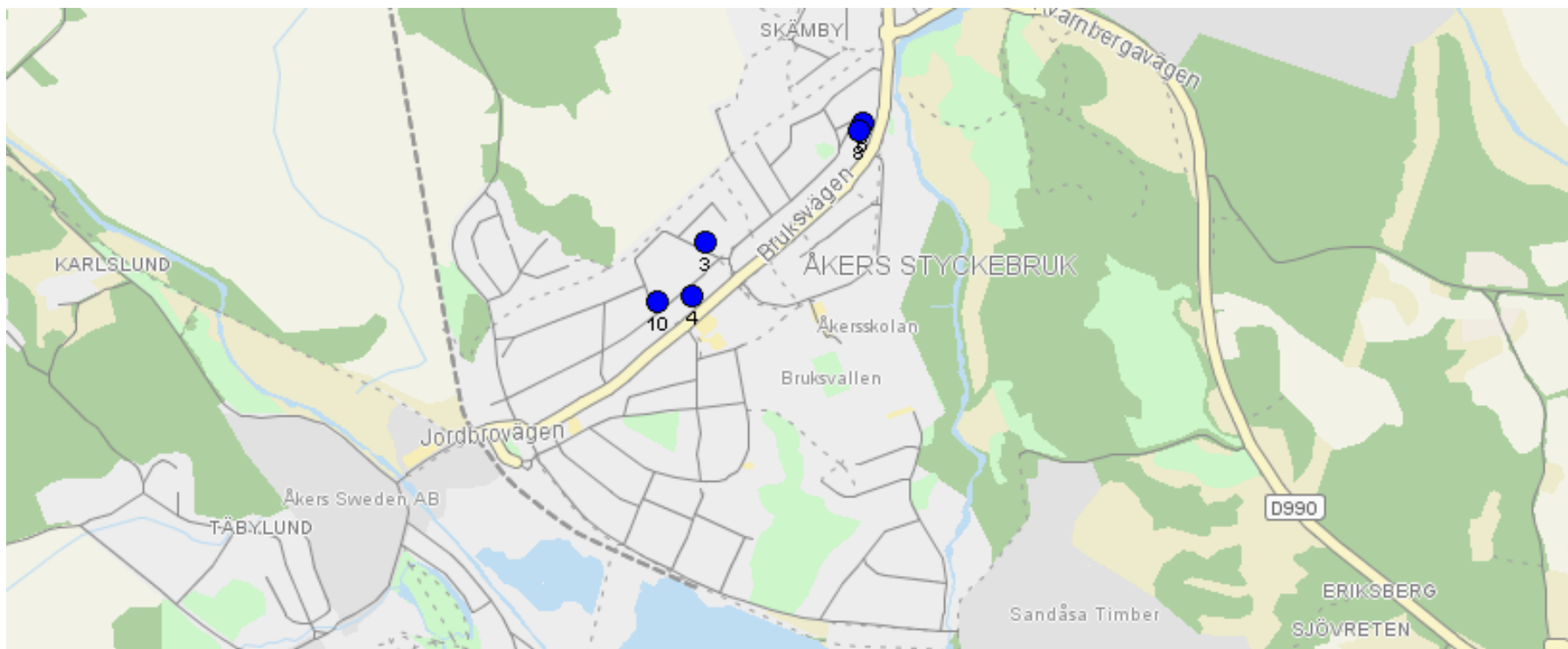
Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Åker Åkers Styckebruk 1:244	1985-10-09	04-84/510

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrälje Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---------------------------------------------------------

Källa: Lantmäteriet



Småhus:

- Typkod 220, 221
- Typkod 200, 201
- Typkod 210 - 213
- Typkod 222 - 299

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
3	Strängnäs	0486029	BYSSAN 3	220	835	88	89	1969	1969	38	04	2705	2022-07-08	30739	1.64
4	Strängnäs	0486029	LAVETTEN 12	220	971	119	119	1966	1977	35	04	3200	2022-07-08	26891	1.61
6	Strängnäs	0486029	LINDKOLET 16	220	1135	111	119	1962	1962	35	03	3000	2022-05-11	27027	1.55
8	Strängnäs	0486029	LINDKOLET 15	220	1054	82	98	1962	1962	34	03	2340	2021-10-01	28537	1.35
10	Strängnäs	0486029	KULAN 2	220	910	135	142	1967	1969	34	04	3700	2021-05-20	27407	1.91

#	...	Kommun	...	Typkod	Fastighet	Adress	Lagfartsdatum	Pris Tkr	...	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	...	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
							2022-02-07	2 989		28 120	1,61	981		113	107	33	1967	1965	35
3	...	Strängnäs	...	220	BYSSAN 3	Ringvägen 17	2022-07-08	2 705		30 739	1,64	835 04		89	88	6	1969	1969	38
4	...	Strängnäs	...	220	LAVETTEN 12	Granbyvägen 30E	2022-07-08	3 200		26 891	1,61	971 04		119	119	0	1977	1966	35
6	...	Strängnäs	...	220	LINDKOLET 16	Granbyvägen 58	2022-05-11	3 000		27 027	1,55	1 135 03		119	111	39	1962	1962	35
8	...	Strängnäs	...	220	LINDKOLET 15	Granbyvägen 56	2021-10-01	2 340		28 537	1,35	1 054 03		98	82	82	1962	1962	34
10	...	Strängnäs	...	220	KULAN 2	Granbyvägen 29A	2021-05-20	3 700		27 407	1,91	910 04		142	135	37	1969	1967	34