

VÄRDERING & BESKRIVNING

Järfälla Viksjö 3:274
Rågången 38, 175 46 Järfälla



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-02

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 2025-04-02.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-03-06 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och kronofogdens personal. Værdetbedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfællet.

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 jämfställas 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 Järfälla Viksjö 3:274			
Kommun Järfälla		Område Viksjö, Järfälla	Ärendenummer F-2588-24-01
Adress Rågången 38, 175 46 Järfälla			
Upplåtelseform Radhus Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 350 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 3 663 000	Byggnadsvärde 1 878 000	Markvärde 1 785 000	Byggnadsår 1971
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.

2.2 Sammanfattning

Rågången 38 i Järfälla är ett radhus med en tomtstorlek på 350 kvadratmeter. Bostaden, som byggdes 1971, har ett taxeringsvärde på 3 663 000 kronor, där byggnadsvärdet utgör 1 878 000 kronor och markvärdet 1 785 000 kronor.

Bostadstyp: Äldre villa i Järfälla Viksjö med 5 rum fördelade på två våningar. På markplan finns kök, vardagsrum, ett sovrum, toalett och tvättstuga. Övre våningen har tre sovrum, badrum och bastu. Tillhörande balkong, trädgård, altan och förrådsbyggnad. Generellt något slitet skick med låg standard och plastgolv, förutom trä i övriga rum. Sparsamt utrustad.

Denna bostad är belägen i ett praktiskt område med närhet till flera viktiga faciliteter. Skolan ligger endast 500 meter bort, vilket gör det till en kort promenad för barnen. Även hållplatsen och livsmedelsbutiken är mycket nära, bara 200 meter från bostaden, vilket underlättar kollektivtrafikresor och vardagliga ärenden. Affärscentrumet är inte heller långt borta, beläget på ett avstånd av 2 kilometer, vilket gör det lättillgängligt för shopping och andra tjänster.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 500 m	Hållplats 200 m	Livsmedelsbutik 200 m	Affärscentrum 2 km
-----------------------	---------------------------	---------------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en hörntomt belägen i ett område med radhus.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan: Del av Viksjö delplan II (1969-02-25), Grundvattenskydd: Östra Mälaren (2008-11-25) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

2.6 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

Fastigheten har andel i samfällighet/er. För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

2.7 Vatten/Avlopp/El

Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp året om samt är ansluten till elnätet.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 645 500 kronor

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 1971		Antal våningar 2
Boarea, kvm 129 kvm		Antal Rum 5
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> <u>kök</u> <u>toalett</u> <u>vardagsrum</u> <u>ett sovrum</u> <u>tvättstuga</u>	<u>Övre våningen</u> <u>tre sovrum</u> <u>badrum</u> <u>bastu</u>	<u>Tillbehör</u> <u>Balkong</u> <u>Trädgård</u> <u>Altan</u> <u>Förrådsbyggnad</u>
Beskrivning		

Bostadstyp: Äldre villa i Järfälla Viksjö med 5 rum fördelade på två våningar. På markplan finns kök, vardagsrum, ett sovrum, toalett och tvättstuga. Övre våningen har tre sovrum, badrum och bastu. Tillhörande balkong, trädgård, altan och förrådsbyggnad. Generellt något slitet skick med låg standard och plastgolv, förutom trä i övriga rum. Sparsamt utrustad.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är ett radhus med en fasad av trä och tegel. Grundläggningen är platta på mark och fönstren är av isolerglas. Yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmekällan är en värmepump (luft/luft) och värmesystemet består av ett luftburet värmesystem, direktverkande el och radiatorer. Ventilationssystemet är självdragsventilation.

2.12 Övriga byggnader

En förrådsbyggnad finns på tomten.

2.13 Värdebedömning

Bostaden har bedömts som något lägre i skick, standard och värde jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen. Detta beror främst på ett renoveringsbehov som sänker det bedömda värdet.

2.13 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Källa</u>
Luftvärmepump	> 15 år	Ägaren
Varmvattenberedare	> 15 år	Ägaren
Kyl/frys	> 15 år	Ägaren
Spis	> 15 år	Ägaren
Tvättmaskin	> 15 år	Ägaren

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Järfälla Viksjö 3:274, Rågången 38, 175 46 Järfälla

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

Marknadsvärde per 2025-03-06

3 750 000 KRONOR

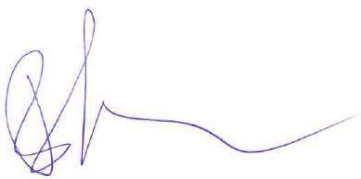
Bedömt värdeintervall

+/- 190 000

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 2025-04-02

Underskrift



Björn Bring
Fastighetsvärderare

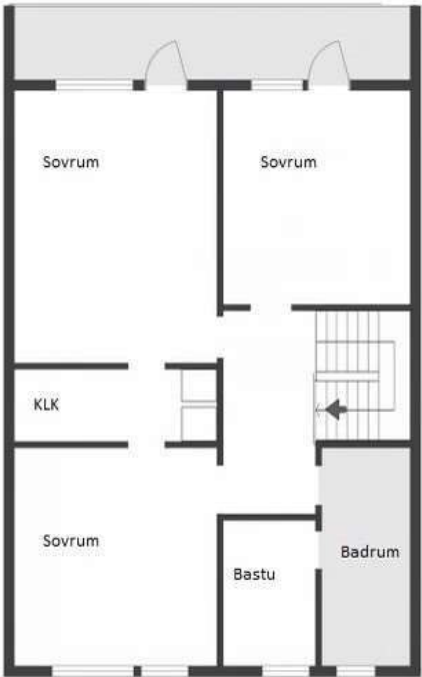
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bjorn.bring@bryggan.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig ritning.

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 2025-03-06

Fastighet				
Beteckning Järfälla Viksjö 3:274	UUID: 909a6a45-2bae-90ec-e040-ed8f66444c3f		Senaste ändringen i allmänna delen 2021-02-19	
Nyckel: 010326657	Län- och kommunkod 0123		Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-12	
Distrikt Viksjö Socken: Järfälla	Distriktskod 215010		Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-05	
Adress				
Adress Rågången 38 175 46 Järfälla				
Läge, karta				
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6589619.3	E (SWEREF 99 TM) 658186.6		
Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	350 kvm	350 kvm		
Lagfart				
Ägare	Andel /	Inskrivningsdag	Akt	
Anmärkning:				

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2024-12-09, 1 640 101 sek jämte ränta och kostnader (01-681280-24)

Inskrivningsdag

2024-12-11

Akt

D-2024-00421373:1

Anmärkningar:

- Avser inteckning 05/14191
- Avser inteckning 92/6070
- Avser inteckning 92/6072
- Avser inteckning d-2016-00569150:1
- Avser inteckning d-2018-00322341:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 1.645.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	640.000 SEK	1992-07-14	92/6070
2	67.500 SEK	1992-07-14	92/6072
3	93.100 SEK	2005-04-08	05/14191
4	600.000 SEK	2016-12-14	D-2016-00569150:1
5	244.900 SEK	2018-06-26	D-2018-00322341:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Stadsplan: Del av viksjö delplan ii

Datum

1969-02-25

Akt

01-JÄF-1613

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Naturvårdsbestämmelser

Grundvattenskydd: Östra målaren

Datum

2008-11-25
Laga kraft: 2008-11-25

Akt

0125-P08/1125

Taxeringsuppgifter

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Järfälla Viksjö GA:13

Samfälligheter

Järfälla Viksjö S:12

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1969-07-10

Akt

01-JÄF-1646

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
141608-5
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	3.663.000 SEK	1.878.000 SEK	1.785.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 203353045.

Taxeringsvärde 1.785.000 SEK	Riktvärdeområde 0123020	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 350 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 203354045.

Bebyggelsetyp Radhus	Taxeringsvärde 1.878.000 SEK	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 129 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 129 kvm
Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår	Värdeår 1971
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Ursprung

Järfälla Viksjö 3:8

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum Akt	
A-Järfälla Viksjö 3:274	1982-10-01	0123-82/10

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

