

VÄRDERING & BESKRIVNING

Sigtuna Ekeby 5:14
Ekeby 265, 195 96 Rosersberg



Marknadsvärdebedömning per 2025-03-05

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 2025-03-05.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-03-03 av Björn Bring. 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 Sigtuna Ekeby 5:14			
Kommun Sigtuna		Område Norrunda-skånela, Skånela	Ärendenummer F-373-25-01
Adress Ekeby 265, 195 96 Rosersberg			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1 583 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 2 357 000	Byggnadsvärde 1 068 000	Markvärde 1 289 000	Byggnadsår 1970
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 är möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa.

2.2 Sammanfattning

På Ekeby 265 i Rosersberg finner du ett friliggande småhus med en tomtstorlek på 1 583 kvadratmeter. Fastigheten, som är bebyggd och har en typkod på 220, har ett taxeringsvärde på 2 357 000 kronor, där byggnadsvärdet utgör 1 068 000 kronor och markvärdet 1 289 000 kronor. Huset byggdes år 1970.

Enplansvilla med vind belägen i Sigtuna Norrunda-Skånela. Bostaden har 6 rum, inklusive kök, vardagsrum, tre sovrum på markplan och ett sovrum på vindsplan. Det finns även två förrådsutrymmen. Fastigheten har varierande skick med vissa reparationsbehov, inklusive en läckande pool och delvis bytt fasad som behöver ytterligare arbete. Taket har betongpannor med papp lagd på baksidan, men behöver delvis färdigställas. Köket och badrummet är 15 år gamla, och vitvaror som spis och diskmaskin är cirka 20 år gamla. Bostaden har en öppen spis och en uteplats. Golven består av plast, klinker och trä, och inredningen är normalt utrustad. Fastigheten har en torpar/krypgrund.

Bostaden ligger 1,5 km från närmaste skola, 700 meter från en hållplats och 5 km från både en livsmedelsbutik och ett affärscentrum.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 1,5 km	Hållplats 700 m	Livsmedelsbutik 5 km	Affärscentrum 5 km
------------------------	---------------------------	--------------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt belägen i ett kuperat naturområde med omgivning av villor och fritidshus i ett lantligt läge.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan: Ekeby 3:1, 3:2 m.fl. (1948-10-19) 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 enskilt vatten året om via en borrarad brunn med en nedsänkt pump på 35 meters djup och en ny ackumulatortank. Avloppet är enskilt med en ej godkänd septiktank som enligt ägaren behöver ersättas med ett minireningsverk efter föreläggande. El är indraget.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1.590.000 SEK 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 1970		Antal våningar En plus vind
Boarea, kvm 67 kvm		Antal Rum 6
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> <u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>tre sovrum</u>	<u>Vindsplan</u> <u>ett sovrum</u> <u>Två förrådsutrymme</u>	<u>Tillbehör</u> <u>Öppen spis</u> <u>Uteplats</u> <u>Pool, behöver</u> <u>repareras, läcker</u>
Beskrivning		

Enplansvilla med vind belägen i Sigtuna Norrsunda-Skånela. Bostaden har 6 rum, inklusive kök, vardagsrum, tre sovrum på markplan och ett sovrum på vindsplan. Det finns även två förrådsutrymmen. Fastigheten har varierande skick med vissa reparationsbehov, inklusive en läckande pool och delvis bytt fasad som behöver ytterligare arbete. Taket har betongpannor med papp lagd på baksidan, men behöver delvis färdigställas. Köket och badrummet är 15 år gamla, och vitvaror som spis och diskmaskin är cirka 20 år gamla. Bostaden har en öppen spis och en uteplats. Golven består av plast, klinker och trä, och inredningen är normalt utrustad. Fastigheten har en torpar/krypgrund.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad och är uppförd med en torpargrund. Stommen och bjälklagen är av trä, och fönstren är tvåglasfönster. Yttertakets består av betongpannor och takpapp, men är ofullständigt på baksidan och behöver kompletteras med plåt eller takpannor. Värmekällan utgörs av en värmepump, både luft/vatten och luft/luft, och värmesystemet inkluderar luftburet värmesystem, direktverkande el, radiatorer och golvvärme. Ventilationssystemet är baserat på självdrag.

2.12 Övriga byggnader

En friggebod i något slitet skick samt förrådsbyggnad finns på fastigheten.

2.13 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha ett något lägre skick och värde jämfört med liknande bostäder i området, medan standarden anses vara jämförbar. Det lägre värdet beror på behovet av att installera ett minireningsverk samt renoveringsbehov på delar av byggnaden och poolen.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Sigtuna Ekeby 5:14, Ekeby 265, 195 96 Rosersberg

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

Marknadsvärde per 2025-03-03

2 250 000 KRONOR

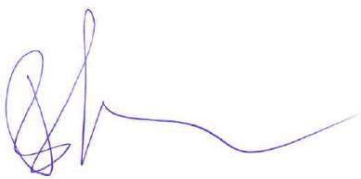
Bedömt värdeintervall

+/- 230 000

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 2025-03-05

Underskrift

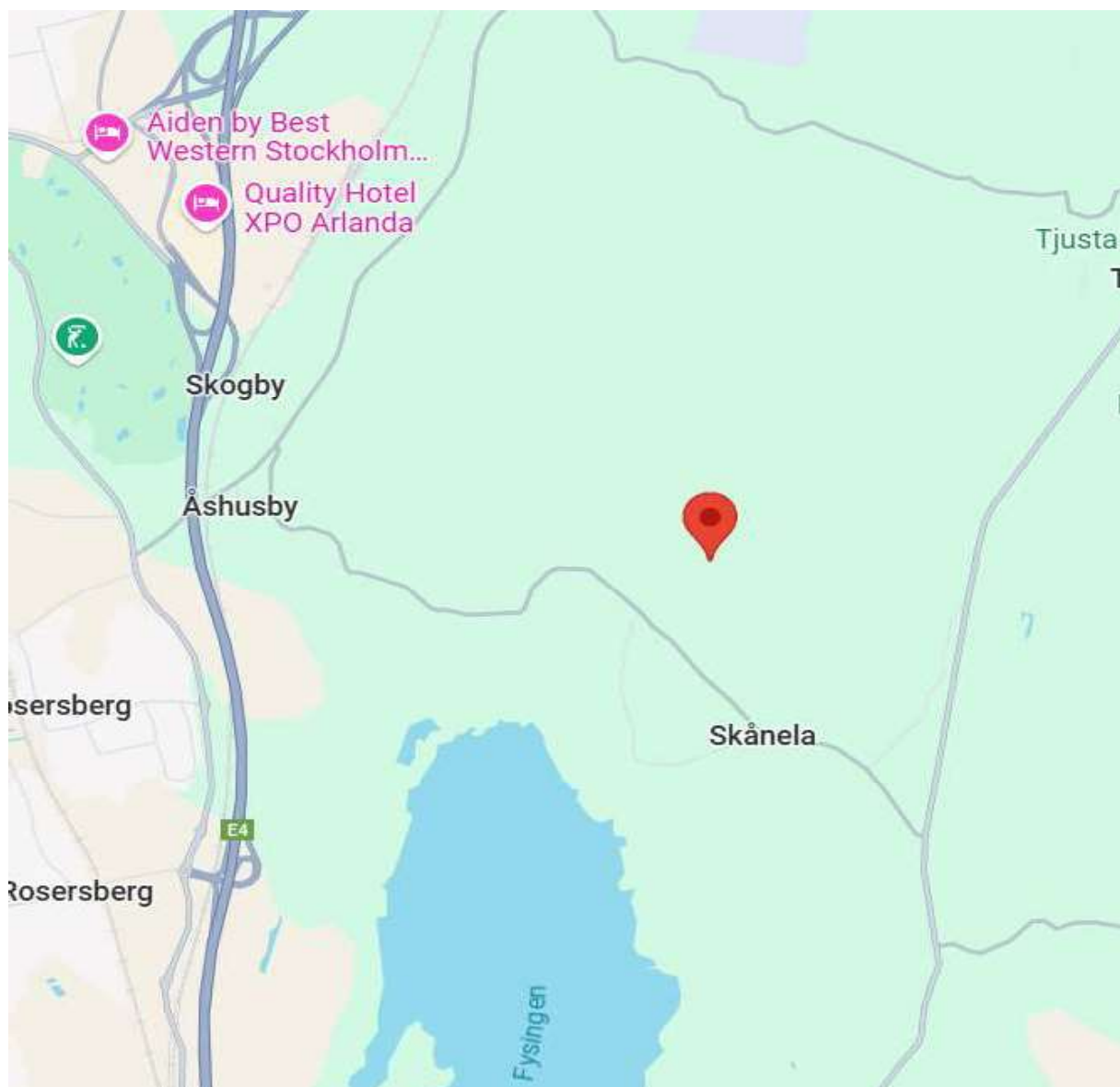


Björn Bring
Fastighetsvärderare

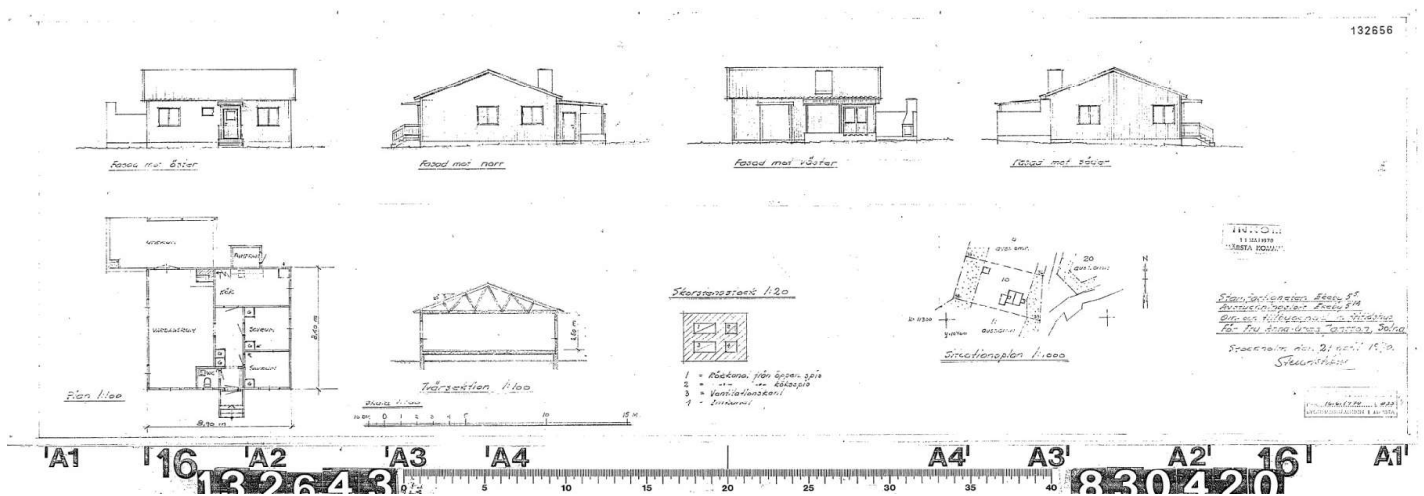
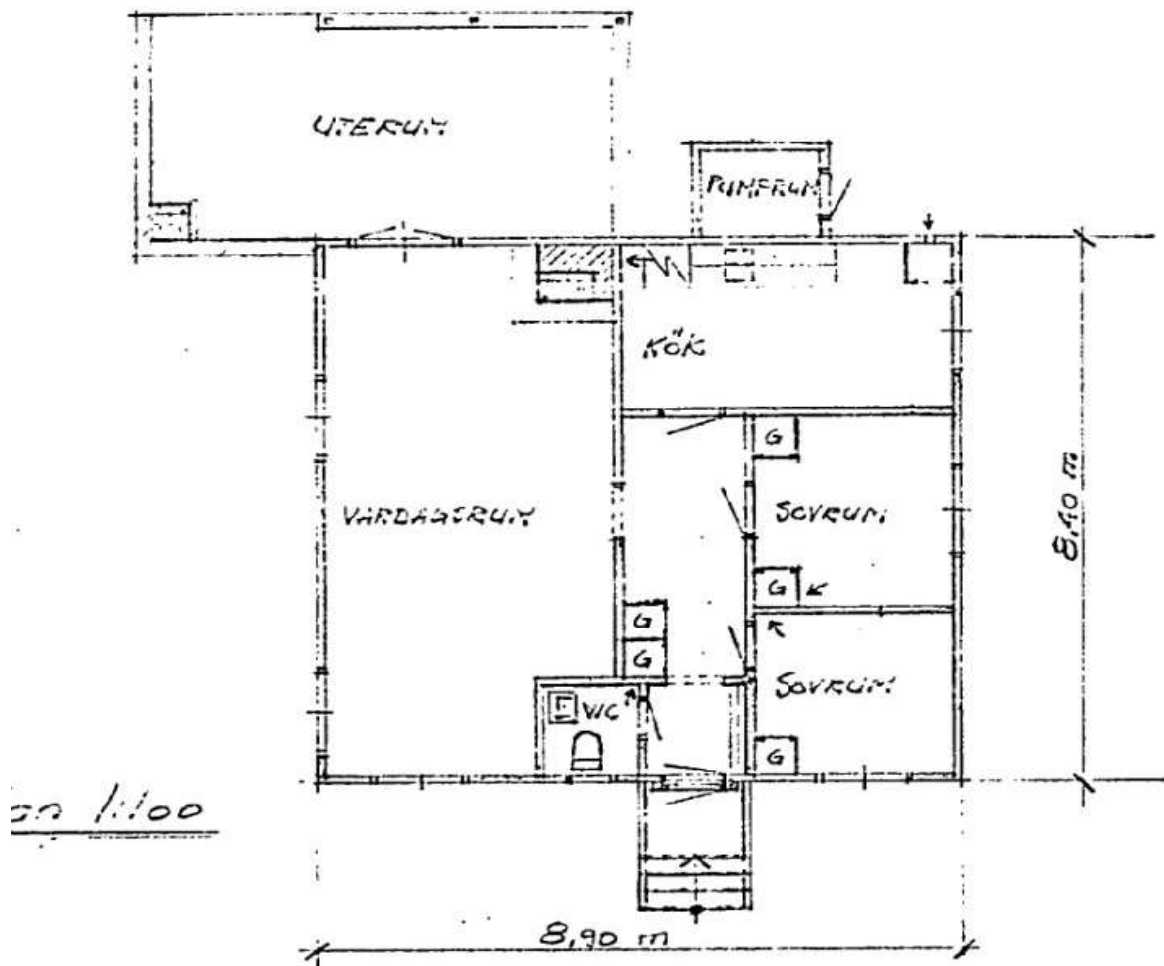
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bjorn.bring@bryggan.se

Bilaga 1 - Karta

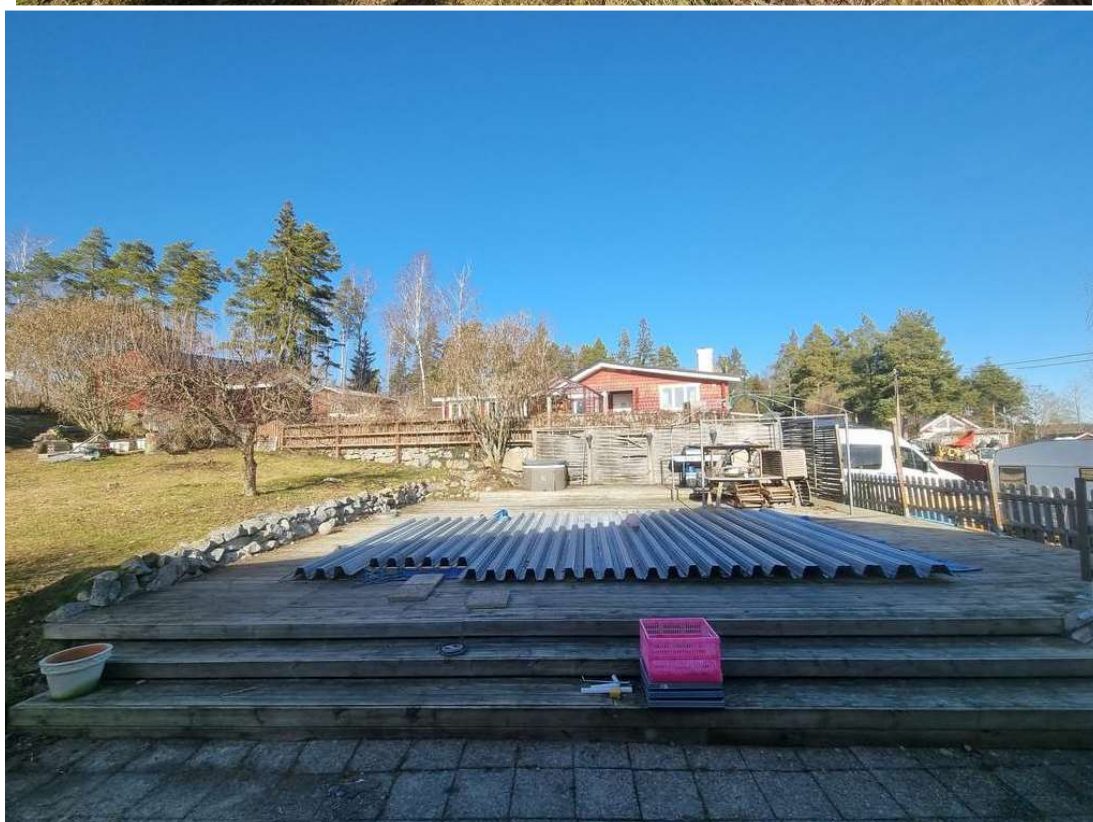


Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Faktisk plan avviker från originalhandlingarna ovan. Tillbyggnader har skett bland annat.

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 2025-03-05

Fastighet

Beteckning Sigtuna Ekeby 5:14	UUID: 909a6a42-686f-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2013-10-09
Nyckel: 010137651	Län- och kommunkod 0191	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-07
Distrikt Norrunda-skånela Socken: Skånela	Distriktskod 215063	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-04

Adress

Adress
Ekeby 265
195 96 Rosersberg

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6609564.2	666178.6

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 583 kvm	1 583 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	/		

Anteckningar**Innehåll**

Förbud att släppa ut avloppsvatten

Inskrivningsdag

2019-06-28

Akt

D-2019-00292735:1

Anmärkningar:

Frist till 2021-01-01 d-2019-00292735:2

Utmätning 2025-02-05, 1 874 929 sek, beslutsnummer 1225367489	2025-02-06	D-2025-00043639:1
---	------------	-------------------

Utmätning 2025-02-05, 1 874 929 sek, beslutsnummer 1225367406	2025-02-06	D-2025-00043640:1
---	------------	-------------------

Anmärkningar:

Avser inteckning 05/28512

Avser inteckning 05/28513

Avser inteckning 06/12310

Avser inteckning 06/95

Avser inteckning 09/2222

Avser inteckning 10/28791

Avser inteckning 10/28792

Avser inteckning 12/5937

Avser inteckning 53/1060

Avser inteckning 59/2158

Avser inteckning 59/2159

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11

Totalt belopp: 1.590.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.100 SEK	1953-04-29	53/1060
2	4.000 SEK	1959-09-30	59/2158
Anmärkning: Lika rätt som 59/2159			
3	3.000 SEK	1959-09-30	59/2159
Anmärkning: Lika rätt som 59/2158			
4	543.500 SEK	2005-07-05	05/28512
5	112.500 SEK	2005-07-05	05/28513
6	100.000 SEK	2006-01-02	06/95
7	10.900 SEK	2006-03-27	06/12310
8	425.000 SEK	2009-01-26	09/2222
9	75.000 SEK	2010-08-24	10/28791
10	225.000 SEK	2010-08-24	10/28792
11	90.000 SEK	2012-03-05	12/5937

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Byggnadsplan: Ekeby 3:1, 3:2 m.fl.

Datum

1948-10-19

Akt

01-SKÖ-181

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Sigtuna Ekeby GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning	1949-04-21	01-SKÖ-191
Anläggningsåtgärd	2013-10-09	0191-13/15

Ursprung

Sigtuna Ekeby 5:5

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

158223-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	2.357.000 SEK	1.068.000 SEK	1.289.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 103603045.

Taxeringsvärde 1.289.000 SEK	Riktvärdeområde 0191901	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 650 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 103604045.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.068.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 67 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 67 kvm
Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår	Värdeår 1970
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum Akt
A-Skånela Ekeby 5:14	1980-10-01 01-HAG-169

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

