

VÄRDERING & BESKRIVNING

Haninge Svartbäcken 1:368
Svartbäcksgränsen 543, 136 59 Vendelsö



Marknadsvärdebedömning per 2025-11-21

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 2025-11-21.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-11-21 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 Haninge Svartbäcken 1:368			
Kommun Haninge		Område Österhaninge	Ärendenummer F-2009-25-01
Adress Svartbäcksgränsen 543, 136 59 Vendelsö			
Upplåtelseform Radhus Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 257 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 3 201 000	Byggnadsvärde, SEK 1 807 000	Markvärde, SEK 1 394 000	Byggnadsår 1978
Kommentar			

Värderingen förutsätter att erforderliga tillstånd samt bygglov för byggnader och tillbehör på fastigheten erhållits. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och om så är möjligt bostadens ägare.

2.2 Sammanfattning

Bostaden är ett radhus beläget på Svartbäcksgränsen 543 i Vendelsö, med en tomtstorlek på 257 kvadratmeter. Byggnaden är uppförd 1978 och har ett taxeringsvärde på 3 201 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 1 807 000 SEK och markvärdet 1 394 000 SEK. Radhuset klassificeras som en småhusenhet enligt typkod 220.

Radhuset är beläget i Haninge Österhaninge och är en äganderätt med fem rum fördelade på två våningar, med en total bostadsyta på 134 kvadratmeter. Byggnaden har en oinredd vind med potential för inredning. Vid senaste värderingen pågick renovering av toaletten och badrummet, och förrådets tak behöver bytas.

På markplan finns ett kök i gott skick med målade väggar och trestavs parkettgolv. Tvättstugan har målade väggar och plastgolv, och är i normalt skick. Toaletten är i gott skick med målade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet på markplan har målade väggar och trestavs parkettgolv, och är i normalt skick.

På övre våningen finns tre sovrum med trälaminatgolv. Badrummet har kaklade väggar, klinkergolv och elektrisk golvvärme. Det finns även ett vardagsrum med trälaminatgolv på denna våning.

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd med platta på mark. Stommen och bjälklagen är av trä. Fönstren är av isolerglas och yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmekällan är en luftvärmepump, men den är trasig. Värmesystemet är luftburet och ventilationssystemet är mekaniskt med frånluftsventilation och värmeåtervinning.

Tomten är en skafttomt med gräsmattor belägen i ett område med radhus.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en skafftomt med gräsmattor belägen i ett område med radhus.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Svartbäcken i (1975), genomförandetid utgången För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

2.6 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

2.7 Vatten/Avlopp/El

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att den får sitt vatten och hanterar sitt avloppsvatten via kommunens system. El är indraget, vilket betyder att fastigheten har tillgång till elektricitet via det lokala elnätet.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 2 462 400 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 1978		Antal våningar 2
Boarea, kvm enligt taxering 134		Antal Rum 5
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök tvättstuga toalett vardagsrum	<u>Övre våningen</u> tre sovrum badrum vardagsrum	<u>Tillbehör</u> ett förråd
Beskrivning		

Radhuset är beläget i Haninge Österhaninge och är en äganderätt. Det består av fem rum fördelade på två våningar. Den totala bostadsytan enligt taxeringen är 134 kvadratmeter.

Byggnaden har en oinredd vind, men det finns möjlighet att inreda den, vilket några grannar har gjort. Vid senaste värderingstillfället pågick renovering av toaletten och badrummet. Det finns även ett förråd vars tak behöver bytas.

På markplan finns ett kök i gott skick med målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Tvättstugan har målade väggar och ett plastgolv, och är i normalt skick. Toaletten, som också är i gott skick, har målade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet på markplan har målade väggar och ett golv av trestavs parkett, och är i normalt skick.

På övre våningen finns tre sovrum med trälaminatgolv. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv, samt är utrustat med elektrisk golvvärme. Det finns även ett vardagsrum med trälaminatgolv på denna våning.

2.12 Övriga byggnader

Förrådsbyggnad med behov av nytt tak efter skada.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd med platta på mark. Stommen och bjälklagen är av trä. Fönstren är av isolerglas och yttertakets tak är täckt med tegelpannor. Värmekällan är en luftvärmepump, men den är trasig. Värmesystemet är luftburet och ventilationssystemet är mekaniskt med frånluftsventilation och värmeåtervinning.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Frys	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Ugn	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Inbyggd micro	>5 år	Trasig	Ägarens uppgift
Induktionshäll	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Luftvärmepump	>10 år	Trasig	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Torktumlare	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har blivit bedömd genom att jämföras med liknande bostäder som nyligen sålts i liknande områden. När det gäller bostadens skick, standard och värde, bedöms den som jämförbar med genomsnittet av dessa jämförelseobjekt. Detta innebär att bostaden ligger på en likvärdig nivå i förhållande till andra bostäder som har liknande egenskaper och ligger i motsvarande lägen.

Förutsättningar för

Haninge Svartbäcken 1:368, Svartbäcksgränsen 543, 136 59 Vendelsö

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

Marknadsvärde per 2025-11-21

3 850 000 KRONOR

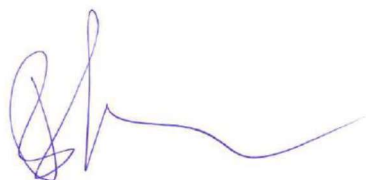
Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

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 2025-11-21

Underskrift



Björn Bring

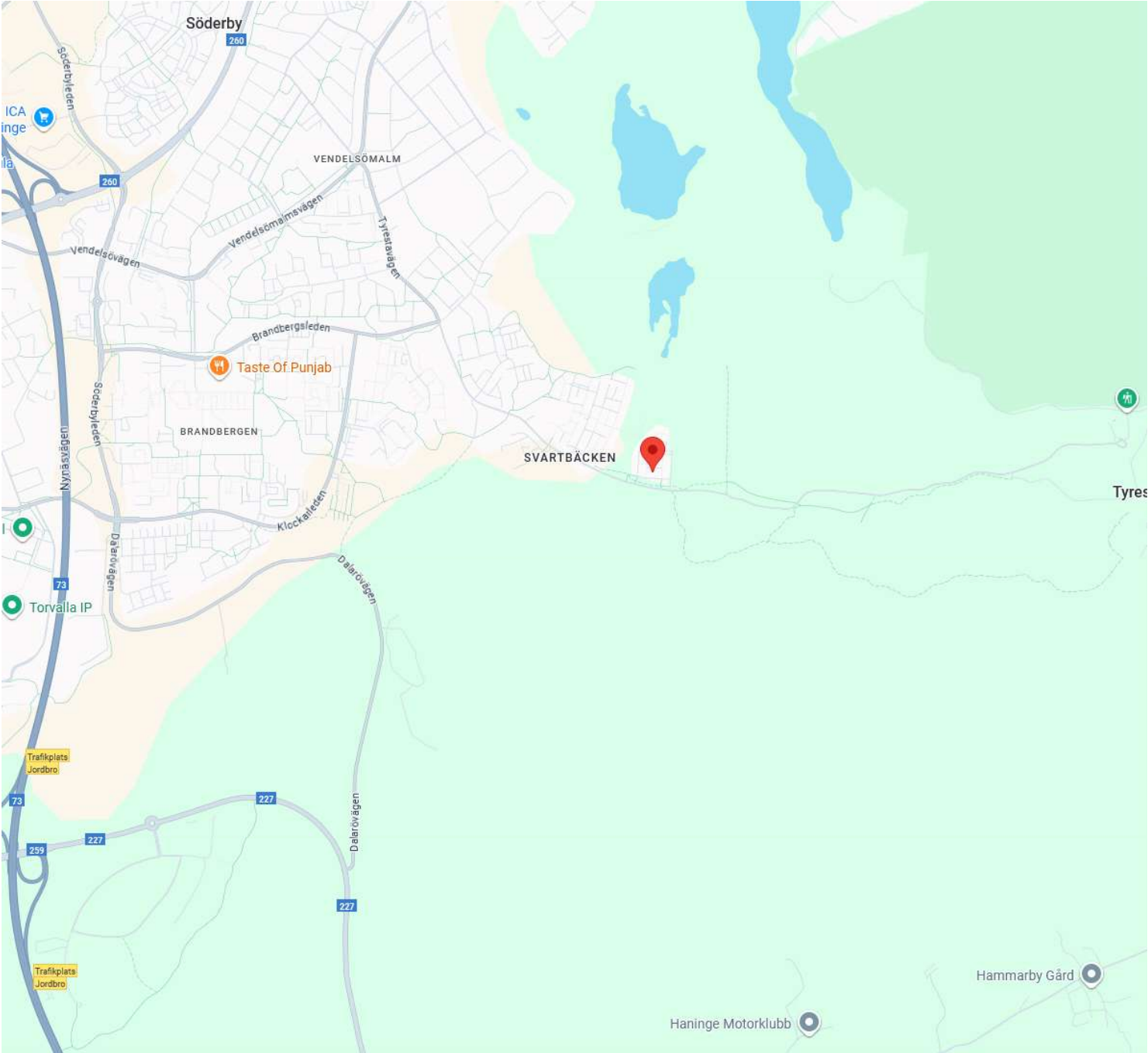
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

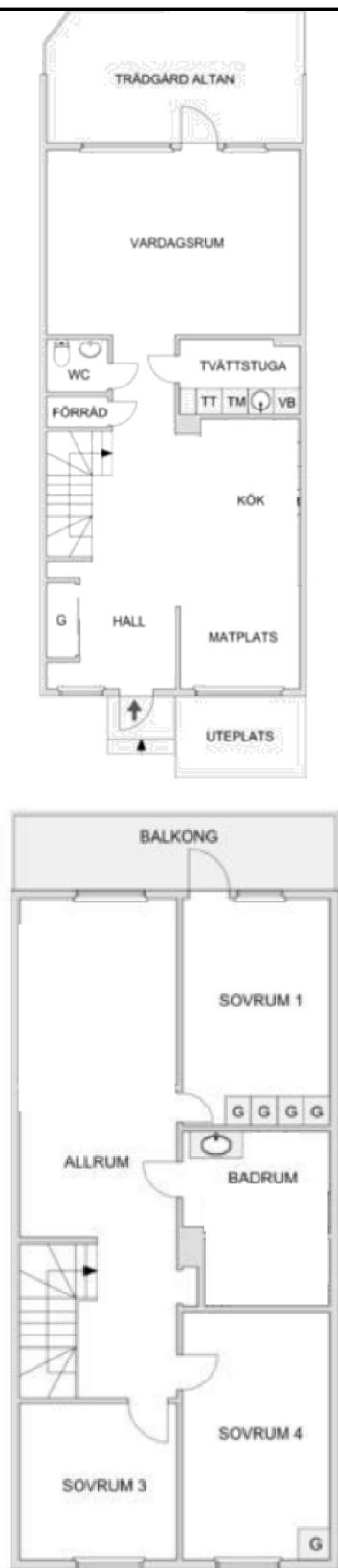
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingen fanns lite utemöbler

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 Haninge Svartbäcken 1:368	UUID 909a6a45-afcf-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010360499	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0136	Distrikt Österhaninge Socken: österhaninge	Distriktskod 212059	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-04 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-20

Adress

Adress
Svartbäcksgränsen 543
136 59 Vendelsö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-19, 1 209 651 sek, beslutsnr 12252720037	2025-05-20	D-2025-00176520:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-06-03	D-2025-00194506:1
Utmätning 2024-10-16, 12.659 sek beslutsnummer 12245237214	2024-10-18	D-2024-00346312:1

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 12
Totalt belopp: 2 462 400 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	242 200 SEK	1981-02-11	81/1327
2	86 500 SEK	1981-02-11	81/1328
3	37 500 SEK	1982-02-17	82/1914
4	21 500 SEK	1988-05-06	88/19181
5	21 500 SEK	1989-03-06	89/10193
6	1 140 800 SEK	2004-07-16	04/35324
7	139 400 SEK	2005-12-27	05/72754
8	62 000 SEK	2006-10-31	06/56096
9	110 000 SEK	2008-03-18	08/12544
10	96 000 SEK	2008-09-03	08/39390
11	147 000 SEK	2009-10-29	09/45539
12	358 000 SEK	2017-01-05	D-2017-00007301:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Haninge Svartbäcken GA:4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Svartbäcken i

Datum

1975-12-04

Akt

01-OSR-1863

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Tillträde dagvattenavrinning

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

01-ÖSR-1957.29

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Haninge Svartbäcken 1:366,368

Last

Haninge Svartbäcken 1:367

Ändamål Tillträde dagvattenavrinning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 01-ÖSR-1957.30
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Haninge Svartbäcken 1:367,369 Last Haninge Svartbäcken 1:368			
Ändamål Tillträde dagvattenavrinning	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 01-ÖSR-1957.31
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Haninge Svartbäcken 1:368,370 Last Haninge Svartbäcken 1:369,371			
Ändamål Tillträde dagvattenavrinning	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 01-ÖSR-1957.72
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Haninge Svartbäcken 1:334-419 Last Haninge Svartbäcken 1:347,379-380,420			

Taxeringsenheter											
Småhustaxeringsenhet											
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 128280-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet								
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 3 201 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 807 000 SEK	därav markvärde 1 394 000 SEK								
Värderingsenhet småhus tomtmark 54192046 (2024) <table> <tr> <td>Taxeringsvärde 1 394 000 SEK</td><td>Riktvärdeområde 136056</td><td>Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter</td><td>Tomtareal 257 kvm</td></tr> <tr> <td>Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m</td><td>Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp</td><td>Antal lika 1</td><td>Justeringsorsak</td></tr> </table>				Taxeringsvärde 1 394 000 SEK	Riktvärdeområde 136056	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 257 kvm	Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Taxeringsvärde 1 394 000 SEK	Riktvärdeområde 136056	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 257 kvm								
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak								
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 54193046 (2024)											

Taxeringsvärde 1 807 000 SEK	Bebyggelsestyp Radhus	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 134 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 134 kvm	Nybyggnadsår 1978	Tillbyggnadsår
Värdeår 1978	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1978-04-06

Akt

01-ÖSR-1957

Ursprung

Haninge Svartbäcken 1:1

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6563234.9

683011.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

257 m²

Därav landareal

257 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

A-Österhaninge Svartbäcken 1:368

Omregistreringsdatum

1983-06-15

Akt

0136-83/1

Källa: Lantmäteriet

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