

VÄRDERING & BESKRIVNING

Haninge Arbottna 5:2
GRYTHOLMSVÄGEN 11, 148 95 MUSKÖ



Marknadsvärdebedömning per 2025-09-30

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 2025-09-30.

1.4 Inspektion

tomten inspekterades 2025-09-30 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade fastighetsvärderaren. 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 Arbottna 5:2			
Kommun Haninge		Område Muskö	Ärendenummer F-1438-25-01
Adress GRYTHOLMSVÄGEN 11, 148 95 MUSKÖ			
Upplåtelseform Obebyggd fastighet, Småhusenhet, tomtmark (210)		Typkod 210	Tomtstorlek 1674 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 576 000			
Kommentar			

Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och tomtens ägare.

2.2 Sammanfattning

Bostaden är belägen på Grytholmsvägen 11, 148 95 Muskö. Det rör sig om en obebyggd fastighet med upplåtelseformen småhusenhet, tomtmark. Fastigheten har en typkod på 210 och omfattar en tomtstorlek på 1674 kvadratmeter. Taxeringsvärdet är 576,000 SEK.

Tomten är en naturtomt belägen i ett skogsområde. Den saknar anslutning till väg samt tillgång till vatten, avlopp och el.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik 5 km	Affärscentrum 4 mil
-------------------	-----------------------	--------------------------------	-------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en naturtomt belägen i ett skogsområde. Den saknar anslutning till väg samt tillgång till vatten, avlopp och el.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Obebyggd fastighet

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 saknar både vatten och avlopp enligt fastighetsregistret. Dessutom finns det ingen elanslutning. Detta innebär att fastigheten inte är ansluten till kommunala eller privata system för dessa grundläggande tjänster.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 173 549 kronor

3. Slutlig värdebedömning

Tomten har jämförts med liknande tomter som sålts i jämförbara lägen och bedöms utifrån dessa. Vid en jämförelse med andra objekt bedöms tomtens värde som lägre. Detta beror främst på att tomten saknar tillgång till väg, avlopp och vatten. Dessutom är tomtens placering i skogen, en god bit från havet, en faktor som påverkar värdet negativt i förhållande till andra liknande tomter.

Förutsättningar för

Haninge Arbottna 5:2, GRYTHOLMSVÄGEN 11, 148 95 MUSKÖ

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

Marknadsvärde per 2025-09-30

550 000 KRONOR

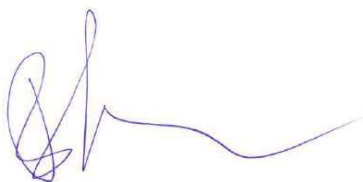
Bedömt värdeintervall

+/- 100 000

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 2025-09-30

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

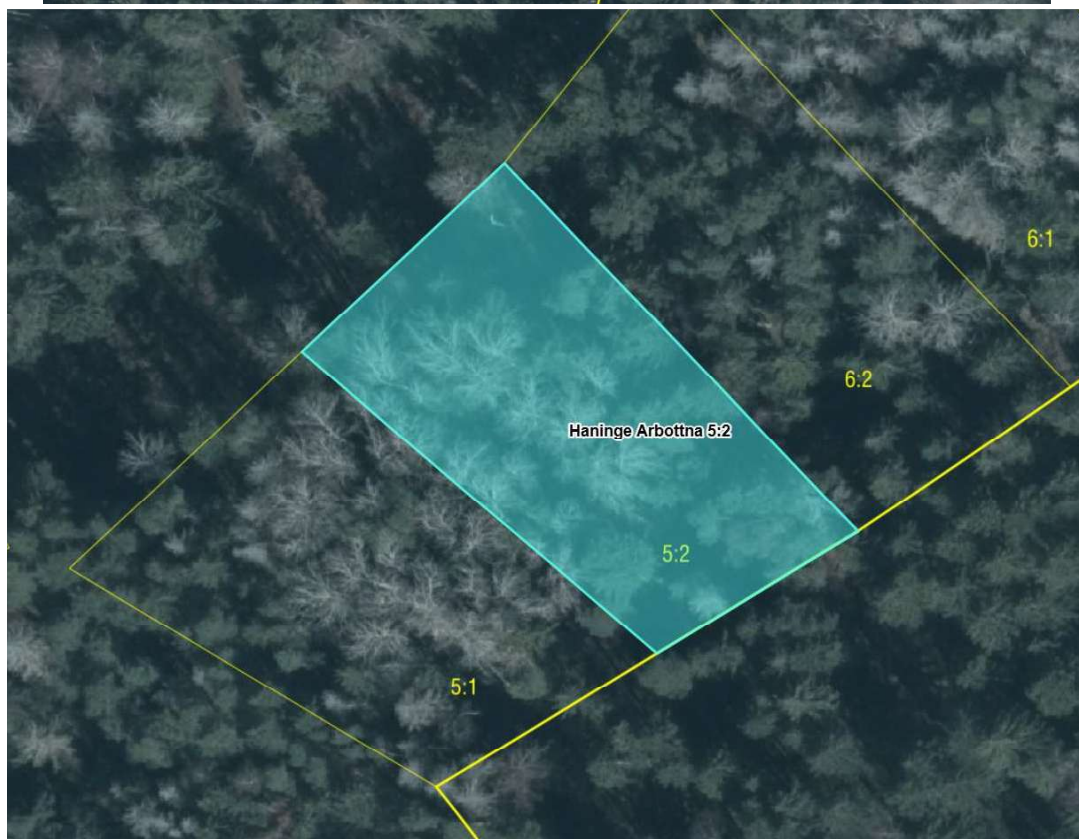
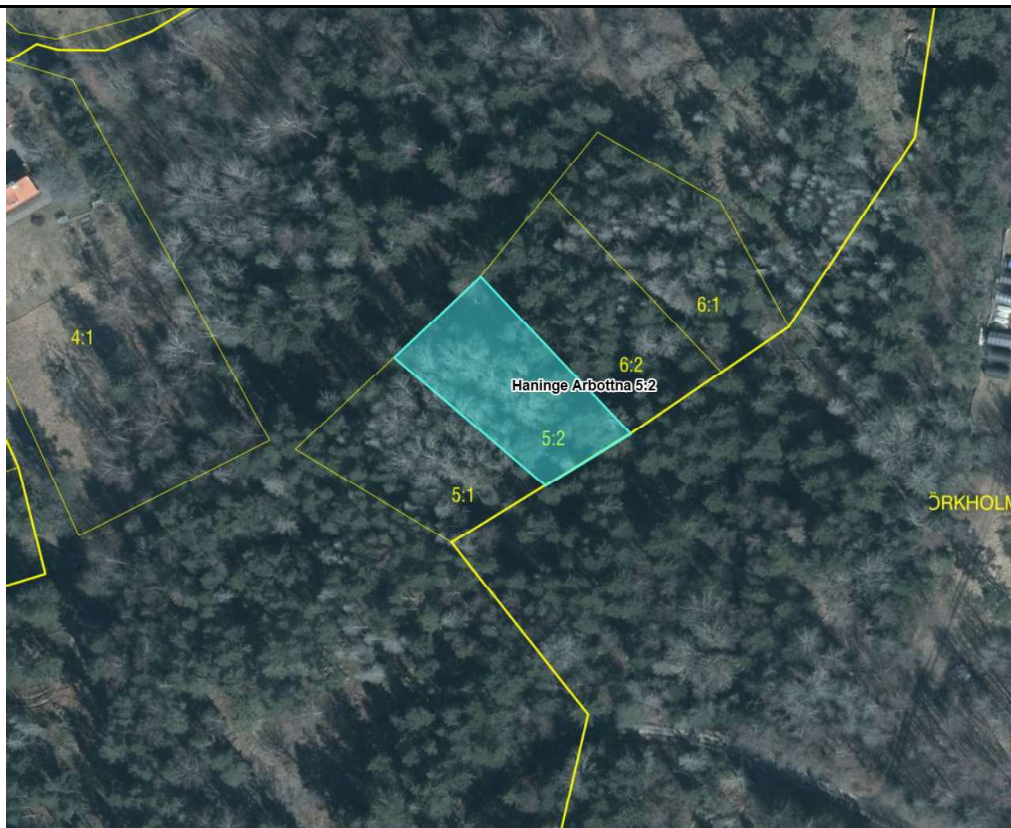
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta

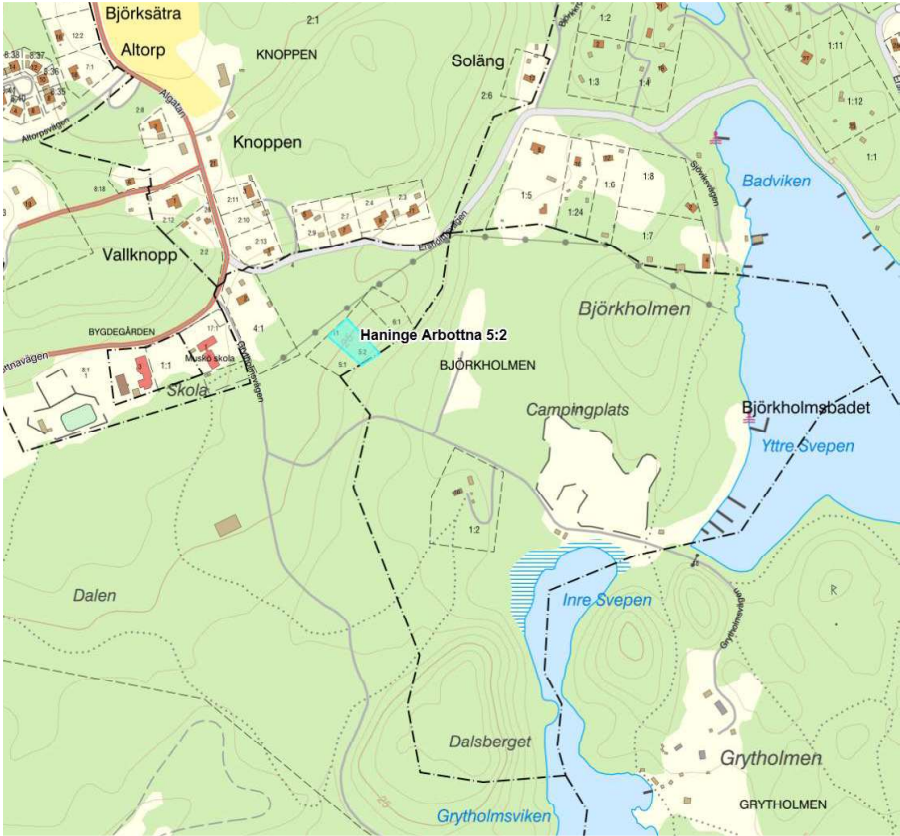
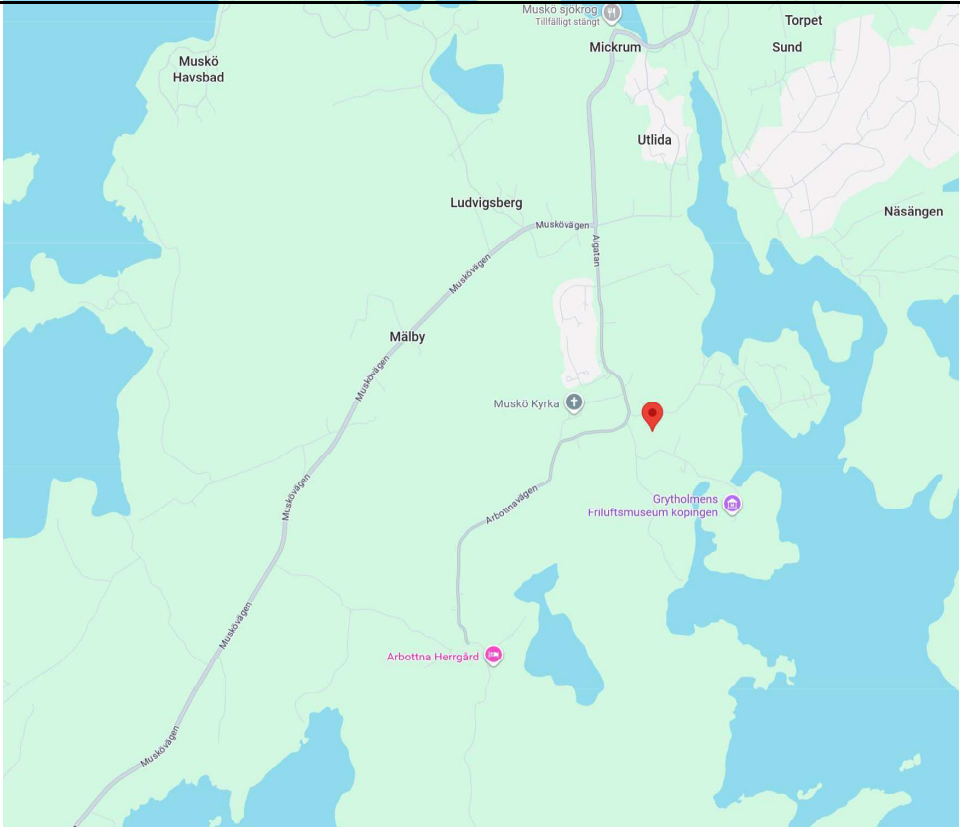


Bilaga 2 - Flygfoton



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Kartor



Bilaga 4 - Handräckning

Tomten består av skog

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 Arbottna 5:2	UUID 909a6a47-0d71-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010458163	Län- och kommunkod 0136
Distrikt Muskö Socken: muskö	Distriktskod 212046	Senaste ändringen i allmänna delen 1990-05-11	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-04
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-30			

Adress

Adress
Grytholmsvägen 11
148 95 Muskö

Inskrivningsinformation

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-06-01, 173.549 sek beslutsnummer 12253585066	Inskrivningsdag 2025-06-03	Akt D-2025-00194512:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	01-MUS-217.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån	Haninge Arbottna 5:1-2, 6:1-2		
Last	Haninge Arbottna 1:2		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, tomtmark (210)	124115-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	576 000 SEK		576 000 SEK
Värderingsenhet småhus tomtmark 46214046 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
576 000 SEK	136164	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1674 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten saknas Avlopp saknas	1	Trädgårdsanläggning saknas helt, Väg till tomten saknas

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1990-05-11	0136-90/48
Ursprung			
Haninge Arbottna 5:1			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6543948.3	680203.4

Område

Typ

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Total

1 674 m²

1 674 m²

0 m²

Källa: Lantmäteriet

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