

VÄRDERING & BESKRIVNING

Haninge Öran 1:16
Öranvägen 66, 141 91 Huddinge



Marknadsvärdebedömning per 2025-10-13

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 2025-10-13.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-10-13 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 Öran 1:16			
Kommun Haninge		Område Västerhaninge	Ärendenummer F-1563-25-01
Adress Öranvägen 66, 141 91 Huddinge			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 3907 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 3 379 000	Byggnadsvärde, SEK 1 471 000	Markvärde, SEK 1 908 000	Byggnadsår 1958
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 bostadens ägare.

2.2 Sammanfattning

Bostaden är belägen på Öranvägen 66 i Huddinge och är en friliggande småhusenhet med typkod 220. Tomtstorleken uppgår till 3907 kvadratmeter. Byggnaden är uppförd år 1958 och har ett taxeringsvärde på 3 379 000 SEK. Byggnadsvärdet är 1 471 000 SEK och markvärdet är 1 908 000 SEK.

Fritidshuset är beläget i Haninge Västerhaninge och omfattar tre rum. Det är en enplansbyggnad med en total bostadsyta på 80 kvadratmeter enligt taxeringen. Byggnaden är ursprungligen från tidigt 50-tal med en tillbyggnad som gjordes under 80-talet.

Inomhus är golven slitna och vissa delar av träpanelen på utsidan behöver bytas ut, särskilt där ett gammalt fönster har satts igen. Interiören i gäststugan är inte färdigställd och renoveringsarbete pågår.

På tomten finns även ett Attefallshus från 90-talet, en plåtcontainer, en vedbod och en liten förrådsbyggnad. Attefallshuset har el indraget och dess ytskikt är gipsade. Det finns också ett trädäck med en infälld ovan-markenpool.

Huset värms upp med en elpanna som driver vattenburen golvvärme. Under sommaren används en varmvattenberedare istället för elpannan. Fastigheten har del i en samfällighet som inkluderar tillgång till ett gemensamt föreningshus samt en badplats med bastu och brygga.

Byggnaden har en träfasad och är uppförd på plintar med en stomme av trä. Bjälklagen är också av trä. Fönstren består av både treglas- och tvåglasfönster. Yttertaket är av plåt. Uppvärmningen sker via en elpanna och en öppen spis med insats, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationen sker genom självdrag. Det finns ingen giltig energideklaration för byggnaden, vilket säljaren kan vara skyldig att upprätta vid försäljning.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 8 km	Hållplats 3,5 km	Livsmedelsbutik 8 km	Affärscentrum 8 km
----------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en hörntomt belägen i ett område med villor och fritidshus. Den har ett lantligt läge.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan Öran 1:3 mfl (1971), 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

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 och avlopp. Vattenförsörjningen sker genom en egen borrhälsbrunn samt sommarvatten från sjön. Avloppet hanteras med en sluten tank och en markbädd, enligt ägarens uppgifter. El är indraget i fastigheten.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 450 000 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 1958		Antal våningar 1
Boarea, kvm enligt taxering 80		Antal Rum 3
Rumsfördelning		
<u>Huvudbyggnad</u> vardagsrum två sovrum badrum tvättstuga kök		<u>Tillbehör</u> Gäststuga Container Vedbod Förråd
Beskrivning		

Fritidshuset är beläget i Haninge Västerhaninge och omfattar tre rum. Det är en enplansbyggnad med en total bostadsyta på 80 kvadratmeter enligt taxeringen. Byggnaden är ursprungligen från tidigt 50-tal med en tillbyggnad som gjordes under 80-talet.

Inomhus är golven slitna och vissa delar av träpanelen på utsidan behöver bytas ut, särskilt där ett gammalt fönster har satts igen. Interiören i gäststugan är inte färdigställd och renoveringsarbete pågår.

På tomten finns även ett Attefallshus från 90-talet, en plåtcontainer, en vedbod och en liten förrådsbyggnad. Attefallshuset har el indraget och dess ytskikt är gipsade. Det finns också ett trädäck med en infälld ovan-markenpool.

Huset värms upp med en elpanna som driver vattenburen golvvärme. Under sommaren används en varmvattenberedare istället för elpannan. Fastigheten har del i en samfällighet som inkluderar tillgång till ett gemensamt föreningshus samt en badplats med bastu och brygga.

Vardagsrummet har ett golv av trälaminat och är i något slitet skick. Rummet är utrustat med en öppen spis med insats.

De två sovrummen har också golv av trälaminat och är i lite slitet skick.

Badrummet har klinkergolv och är i något slitet skick. Det har genomgått en renovering omkring år 2008.

Tvättstugan har klinkergolv och är i något slitet skick.

Köket har ett golv av trälaminat och är i normalt skick.

2.12 Övriga byggnader

Gäststuga under renovering, vedbod, förråd samt en metallcontainer finns på tomten.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad och är uppförd på plintar med en stomme av trä. Bjälklagen är också av trä. Fönstren består av både treglas- och tvåglasfönster. Yttertakets är av plåt. Uppvärmningen sker via en elpanna och en öppen spis med insats, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationen sker genom självdrag. Det finns ingen giltig energideklaration för byggnaden, vilket säljaren kan vara skyldig att upprätta vid försäljning.

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
Diskmaskin	>10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Elspis	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Elpanna	>10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
varmvattenberedare	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Skicket på bostaden är sämre i jämförelse med andra objekt. Standarden bedöms som lägre än hos jämförbara bostäder. Värdet på bostaden är något lägre än det genomsnittliga värdet för liknande bostäder i området.

Förutsättningar för

Haninge Öran 1:16, Öranvägen 66, 141 91 Huddinge

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

Marknadsvärde per 2025-10-13

3 000 000 KRONOR

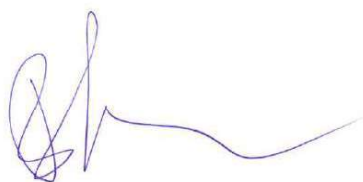
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-10-13

Underskrift



Björn Bring

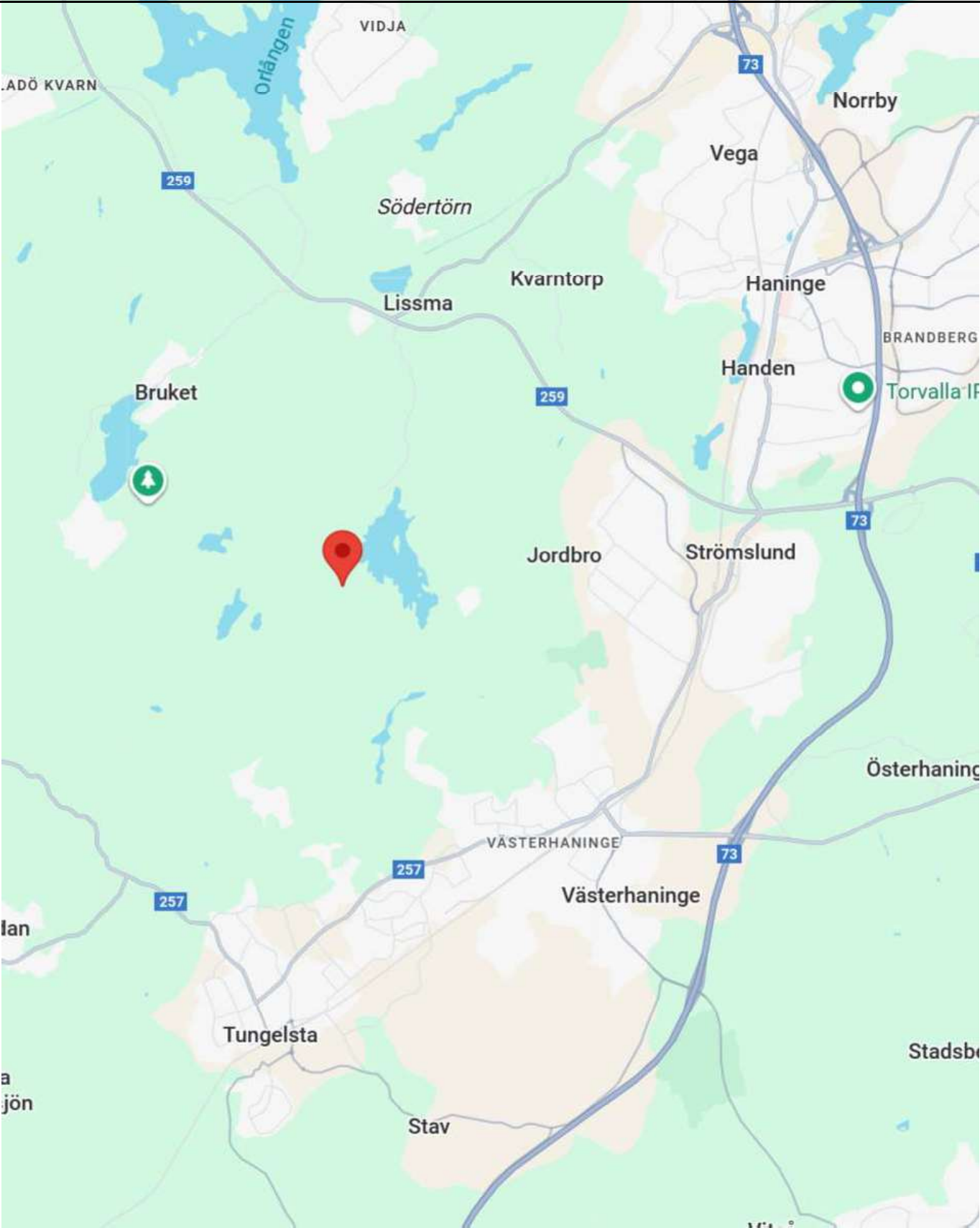
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

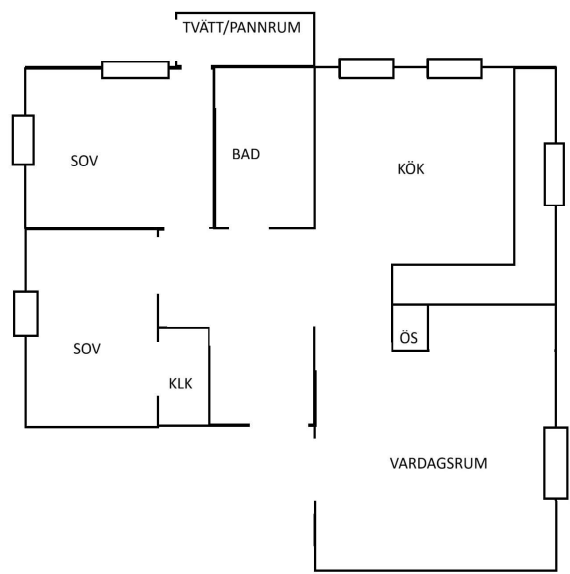
E-post: info@bringhojden.se

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 värderingstillfället var tomten belamrad med diverse lösöre.

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 Öran 1:16	UUID 909a6a45-cf9d-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010368641	Län- och kommunkod 0136
Distrikt Västerhaninge Socken: västerhaninge	Distriktskod 212058	Senaste ändringen i allmänna delen 2010-02-25	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-08-19
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-10			

Adress

Adress
Öranvägen 66
141 91 Huddinge

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande att ta bort byggnad	1999-06-01	99/11367

Innehåll

Anmärkningar

Frist:3 månader från delgivning 99/11367

Vite 5.000 sek 99/11367

Inskrivningsdag

Akt

Utmätning 2025-06-11, 33 114 sek, beslutsnummer: 12253690213

2025-06-12

D-2025-00208237:1

Utmätning 2025-06-09, 140 588 sek, beslutsnummer: 12253653849

2025-06-12

D-2025-00208235:1

Utmätning 2025-06-09, 140 588 sek, beslutsnummer: 12253654318

2025-06-12

D-2025-00208236:1

Utmätning 2025-08-18, 3 908 sek, beslutsnr 12254427888

2025-08-19

D-2025-00290993:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 1 450 000 SEK

Nr

Belopp

Inskrivningsdag

Akt

1

365 000 SEK

1991-03-26

91/15309

2

155 000 SEK

1991-03-26

91/15311

3

220 000 SEK

2007-10-10

07/47510

4

710 000 SEK

2007-12-05

07/57137

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Norrälje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



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

Samfälligheter

Haninge Öran FS:2,6, S:10

Gemensamhetsanläggningar

Huddinge Lissma GA:5

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Byggnadsplan
Öran 1:3 mfl

Datum

1971-05-07

Akt

01-VÄS-1603

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	01-VÄS-727.1

Anmärkningar

Se även(AKT 01-VÄS-1092,0136-88/17,92/52) se även(AKT 0136-88/17,92/52)

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Haninge Öran 1:13,16,32,36

Last

Haninge Hammars Småbruk 23:2

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	122495-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	3 379 000 SEK	1 471 000 SEK	1 908 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 43175046 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
1 908 000 SEK	136899	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	3907 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 43176046 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsestyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 471 000 SEK	Friliggande	32	80 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta 80 kvm	Nybyggnadsår 1958	Tillbyggnadsår
Värdeår 1958	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Ätgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1948-12-30	01-VÄS-727
Avstyckning	1958-12-18	01-VÄS-1092
Fastighetsreglering	1992-03-02	0136-91/59
Anläggningsåtgärd	2010-02-23	0126K-15105

Ursprung

Haninge Öran 1:3

Avskild mark

Haninge Öran 1:32

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6560385.6	674896.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 907 m ²	3 907 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Västerhaninge Öran 1:16	1983-06-15	0136-83/1

Källa: Lantmäteriet