

VÄRDERING & BESKRIVNING

Haninge Ribby 1:208
Sturevägen 24, 137 34 Västerhaninge



Marknadsvärdebedömning per 2025-05-06

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 2025-05-06.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-05-06 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för ägaren och kronofogdens personal. Værdëbedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfållet.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av Lantmäteriet, kommunen och ägaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulær undersökning och kan jämfställas med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggtæknisk 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 Haninge Ribby 1:208			
Kommun Haninge		Område Västerhaninge	Ärendenummer F-824-25-01
Adress Sturevägen 24, 137 34 Västerhaninge			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 644 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 4 541 000 SEK	Byggnadsvärde 2 812 000 SEK	Markvärde 1 729 000 SEK	Byggnadsår 1974
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

Sturevägen 24 i Västerhaninge är en friliggande småhusenhet byggd 1974. Bostaden har en tomtstorlek på 644 kvadratmeter. Taxeringsvärdet uppgår till 4 541 000 SEK, där byggnadsvärdet är 2 812 000 SEK och markvärdet är 1 729 000 SEK.

En rymlig villa i Västerhaninge, Haninge, fördelad på två våningsplan samt källare. Bostaden har totalt 6 rum, inklusive ett kök, vardagsrum med braskamin, matsal, samt fyra sovrum. På markplan finns kök, badrum, vardagsrum, ett sovrum och matsal. Övre våningen rymmer tre sovrum, ett allrum och ett badrum. Källaren är utrustad med storstuga, tvättstuga, bastu samt två förråd. Ett garage och två ytterligare förråd finns som tillbehör. Vissa delar av bostaden har ett visst renoveringsbehov och maskinparken varierar i ålder. Standard är generellt normal med äldre inslag.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med trädgård, belägen i ett villaområde.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan från 1968 (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 det lokala elnätet för elförsörjning. Vattenförsörjningen sker via kommunalt vattenledningsnät. Avloppshanteringen är kopplad till det kommunala avloppssystemet.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 659 000 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 1974	Tillbyggnadsår 1980	Antal våningar 2 + källare
Boarea, kvm 133 kvm	Biarea, kvm 83 kvm	Antal Rum 6
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök badrum vardagsrum ett sovrums matsal	<u>Övre våningen</u> tre sovrums allrum badrum	<u>Källarplan</u> storstuga tvättstuga bastu + 2 förråd
		<u>Tillbehör</u> öppen spis garage 2 förråd
Beskrivning		

En rymlig villa i Västerhaninge, Haninge, fördelad på två våningsplan samt källare. Bostaden har totalt 6 rum, inklusive ett kök, vardagsrum med braskamin, matsal, samt fyra sovrums. På markplan finns kök, badrum, vardagsrum, ett sovrums och matsal. Övre våningen rymmer tre sovrums, ett allrum och ett badrum. Källaren är utrustad medorstuga, tvättstuga, bastu samt två förråd. Ett garage och två ytterligare förråd finns som tillbehör. Vissa delar av bostaden har ett visst renoveringsbehov och maskinparken varierar i ålder. Standard är generellt normal med äldre inslag.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har ett yttertak av betongpannor och värms upp med direktverkande el, värmepump (luft/luft) samt en braskamin. Värmesystemet består av radiatorer och ventilationssystemet är självdragsventilation. Byggnaden saknar giltig energideklaration, och fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad. Vatten och avlopp är kommunalt året om.

2.12 Övriga byggnader

Garage och förråd

2.13 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar</u>	<u>Källa</u>
Spis	>10 år		Ägarens uppgift
Kyl/frys	<5 år		Ägarens uppgift
Ugn	>10 år		Ägarens uppgift
Luftvärmepump	>10 år		Ägarens uppgift
Tvättmaskin	<5 år		Ägarens uppgift
Torktumlare	>10 år		Ägarens uppgift
Varmvattenberedare	>5 år		Ägarens uppgift
Centralsugare	>10 år		Ägarens uppgift

2.14 Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder och bedöms ha något sämre skick och något lägre standard. Detta resulterar i ett lägre värde jämfört med jämförbara objekt, främst på grund av ett renoveringsbehov interiört.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Haninge Ribby 1:208, Sturevägen 24, 137 34 Västerhaninge

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

Marknadsvärde per 2025-05-06

5 000 000 KRONOR

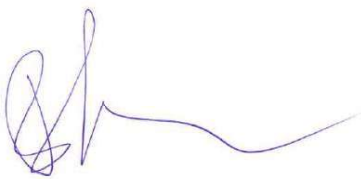
Bedömt värdeintervall

+/- 500 000

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 2025-05-06

Underskrift

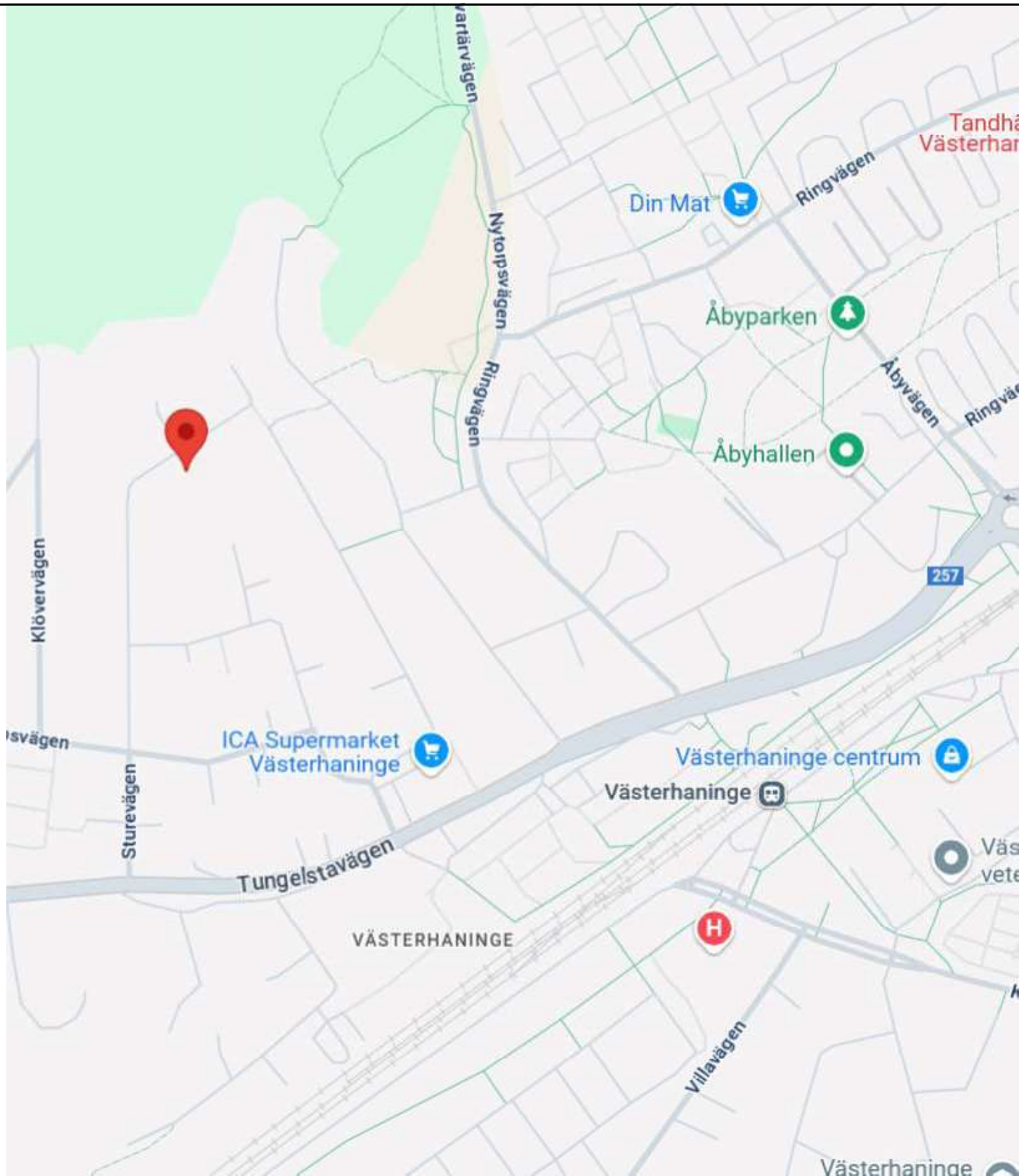


Björn Bring
Fastighetsvärderare

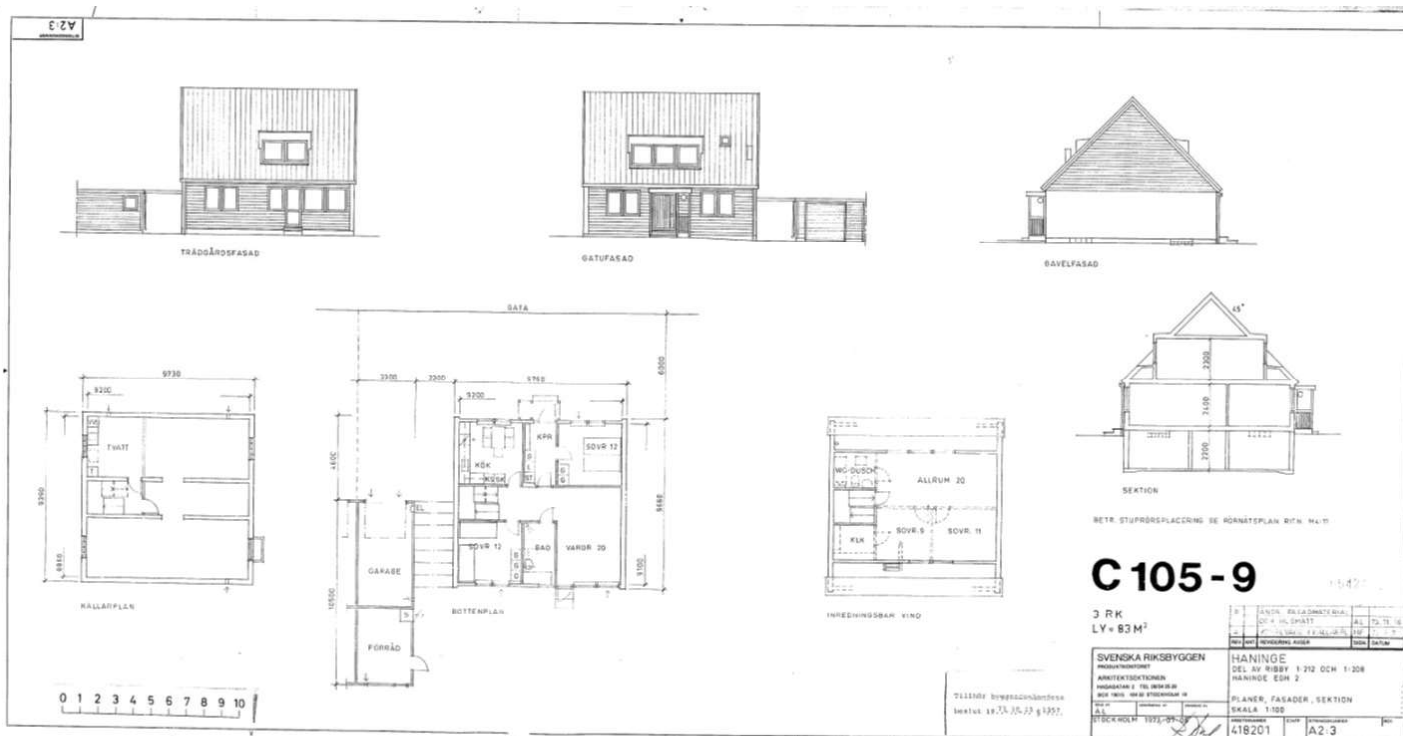
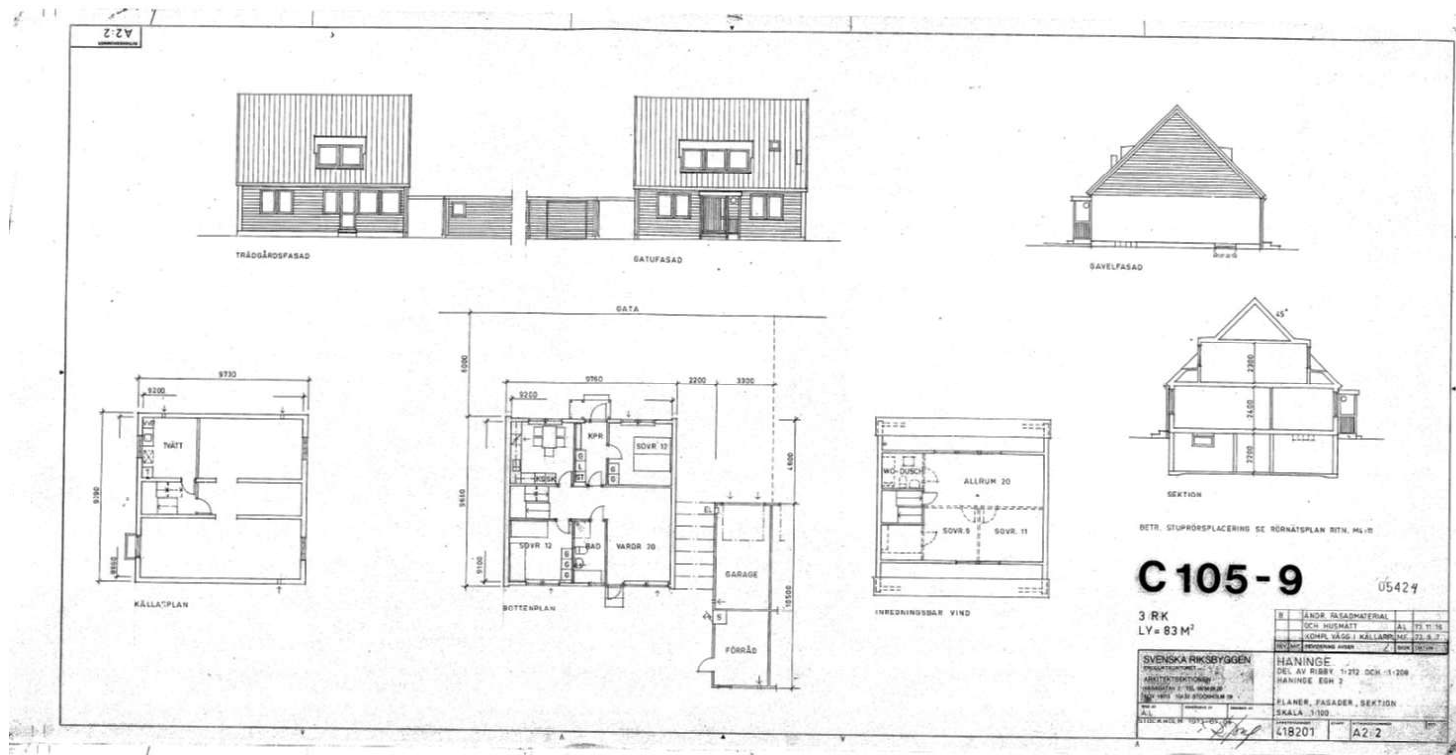
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



0

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 2025-05-08

Fastighet				
Beteckning Haninge Ribby 1:208		UUID: 909a6a45-a139-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Nyckel: 010356765		Län- och kommunkod 0136		Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-01
Distrikt Västerhaninge Socken: Västerhaninge		Distriktskod 212058		Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-07
Adress				
Adress Sturevägen 24 137 34 Västerhaninge				
Läge, karta				
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6558131.3	E (SWEREF 99 TM) 677027.7		
Areal				
Område Totalt	Totalareal 644 kvm	Därav landareal 644 kvm	Därav vattenareal	
Lagfart				
Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2007-07-25				
.				
Anmärkning: Namn 12/92				
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 12/92				

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 1.659.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	158.000 SEK	1975-09-17	75/5765
2	34.600 SEK	1975-09-17	75/5766
3	1.800 SEK	1975-09-17	75/5767
4	30.000 SEK	1978-09-06	78/8836
5	45.000 SEK	1982-07-07	82/7869
6	75.000 SEK	1988-06-27	88/28662
7	38.600 SEK	1989-11-09	89/52487
8	397.000 SEK	1991-11-04	91/56287
9	200.000 SEK	1991-11-04	91/56289
10	679.000 SEK	2007-07-27	07/34557

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Stadsplan: Del av ribby 1:212, 1:240 m fl

Datum

1968-11-08

Akt

01-VÄS-1488

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning	1963-09-10	01-VÄS-1236
Fastighetsreglering Fastighetsbestämning Fig 4	1973-07-14	01-VÄS-1722

Avskild mark

Haninge Ribby 1:433, 1:434

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

129817-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	4.541.000 SEK	2.812.000 SEK	1.729.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 057216046.

Taxeringsvärde 1.729.000 SEK	Riktvärdeområde 0136070	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 644 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 057217046.

Bebyggelse typ Friliggande	Taxeringsvärde 2.812.000 SEK	Total standardpoäng 34
Bostadsyta 133 kvm	Biutrymmesyta 83 kvm	Värdeyta 150 kvm
Nybyggnadsår 1974	Tillbyggnadsår 1980	Värdeår 1976
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Ursprung

Haninge Ribby 1:2

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Västerhaninge Ribby 1:208

Omregistreringsdatum Akt

1983-06-15

0136-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet