

VÄRDERING & BESKRIVNING

Haninge Hammars Småbruk 20:12
Kometvägen 3, 137 54 Tungelsta



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-17

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 2025-06-17.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-06-13 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och kronofogdens personal. 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 Hammars Småbruk 20:12			
Kommun Haninge		Område Västerhaninge	Ärendenummer F-1097-25-01
Adress Kometvägen 3, 137 54 Tungelsta			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 2910 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 2 152 000	Byggnadsvärde, SEK 423 000	Markvärde, SEK 1 729 000	Byggnadsår 1961
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 möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa. Värderingen förutsätter att erforderliga tillstånd samt bygglov för byggnader och tillbehör på fastigheten erhållits.

2.2 Sammanfattning

På Kometvägen 3 i Tungalsta finns ett friliggande småhus uppfört 1961, beläget på en rymlig tomt om 2910 kvadratmeter. Fastighetens totala taxeringsvärde uppgår till 2 152 000 kronor, där byggnadsvärdet är 423 000 kronor och markvärdet 1 729 000 kronor.

Enplansvilla i Västerhaninge, Haninge med fyra rum och en total yta på 119 kvm enligt säljarens uppgift. Bostaden har kök, badrum, vardagsrum och tre sovrum på markplan. Köket är utrustat med kyl/frys, spis och diskmaskin, alla i fungerande skick. Vardagsrummet och sovrummen har trägolv, medan badrummet har plastgolv. Generellt neutralt intryck med något sliten standard.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 2 km	Hållplats 1,5 km	Livsmedelsbutik 3 km	Affärscentrum 2 km
----------------------	----------------------------	--------------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en naturtomt belägen på en skafttomt, omgiven av fritidshus och villor.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan Hammars småbruk 8 (1979), genomförandetid utgått 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 har enskilt vatten och saknar avlopp. El finns tillgängligt.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 880 000 kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1961	Tillbyggnadsår 1975	Antal våningar 1
Boarea, kvm 39, utbyggt till 119 kvm enligt säljaren		Antal Rum 4
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök badrum vardagsrum tre sovrum		<u>Tillbehör</u>
Beskrivning		

Enplansvilla i Västerhaninge, Haninge med fyra rum och en total yta på 119 kvm enligt säljarens uppgift. Bostaden har kök, badrum, vardagsrum och tre sovrum på markplan. Köket är utrustat med kyl/frys, spis och diskmaskin, alla i fungerande skick. Vardagsrummet och sovrummen har trägolv, medan badrummet har plastgolv. Generellt neutralt intryck med något sliten standard.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har ett yttertak av plåt och använder öppen spis samt värmepump (luft/luft) som värmekällor. Värmesystemet består av direktverkande el och radiatorer, medan ventilationssystemet är baserat på självdragsventilation. En energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad enligt fastighetsägaren och har enskilt vatten men saknar avlopp.

2.12 Övriga byggnader

2.13 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar</u>	<u>Källa</u>
Kyl/frys	<3 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Spis	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Luftvärmepump	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

2.14 Värdebedömning

Bostaden bedöms vara i något sämre skick och ha något lägre standard jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen, vilket resulterar i ett något lägre värde.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Haninge Hammars Småbruk 20:12, Kometvägen 3, 137 54 Tungelsta

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

Marknadsvärde per 2025-06-13

2 400 000 KRONOR

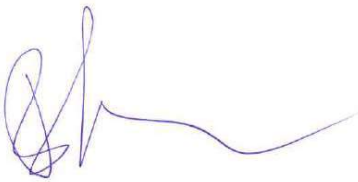
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-06-17

Underskrift



Björn Bring
Fastighetsvärderare

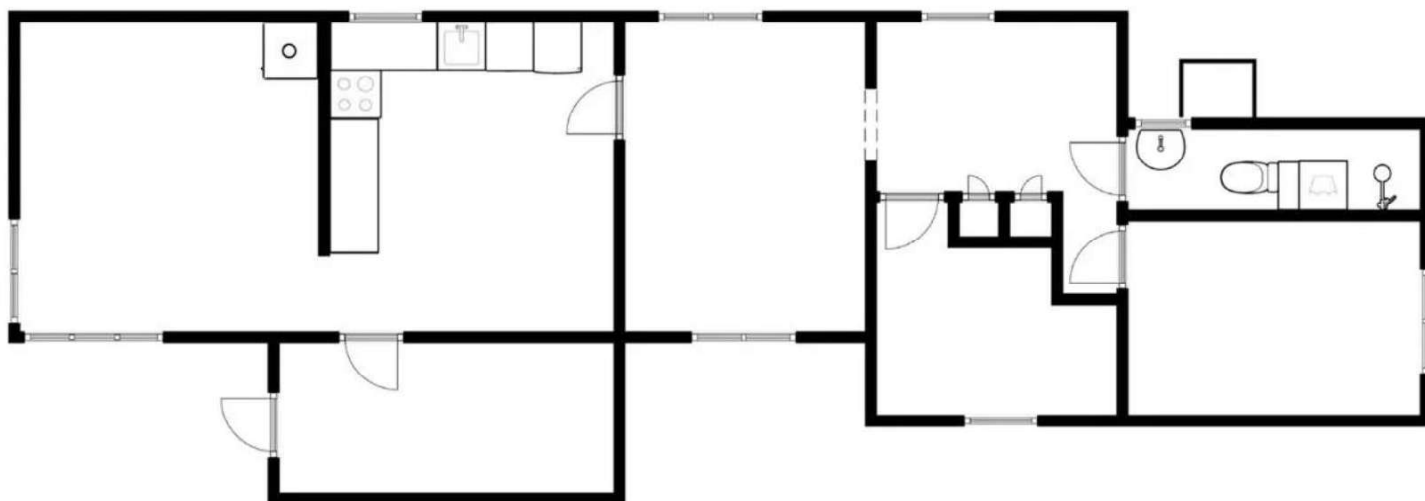
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



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 2025-05-05

Fastighet

Beteckning Haninge Hammars Småbruk 20:12	UUID: 909a6a45-87bf-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-02-26
Nyckel: 010350243	Län- och kommunkod 0136	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-11
Distrikt Västerhaninge Socken: Västerhaninge	Distriktskod 212058	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-02

Adress

Adress
Kometvägen 3
137 54 Tungalsta

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6557762.7	674475.5

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 910 kvm	2 910 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	/		

Anteckningar**Innehåll**

Utmätning 2025-03-07, 1 799 932 sek jämte ränta och kostnader (01-121424-25)

Inskrivningsdag

2025-03-10

Akt

D-2025-00083384:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 14/30226

Avser inteckning 60/3121

Avser inteckning d-2020-00117024:2

Avser inteckning d-2020-00462402:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 1.880.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	7.600 SEK	1960-05-04	60/3121
2	695.400 SEK	2014-08-07	14/30226
3	997.000 SEK	2020-03-25	D-2020-00117024:2
4	180.000 SEK	2020-11-05	D-2020-00462402:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Byggnadsplan: Hammars småbruk 8

Datum

1979-05-04

Genomf. slut:

1992-06-30

Akt

01-VÄS-1847

Taxeringsuppgifter

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1960-03-31

Akt

01-VÄS-1135

Inställd åtgärd eller förrättning

2025-02-26

0136K-2025/5

Ursprung

Haninge Hammars Småbruk 20:1

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
114887-2
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	2.152.000 SEK	423.000 SEK	1.729.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 028476046.

Taxeringsvärde 1.729.000 SEK	Riktvärdeområde 0136899	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 910 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt/enskilt sommarvatten Avlopp saknas
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 028477046.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 423.000 SEK	Total standardpoäng 18
Bostadsyta 39 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 39 kvm
Nybyggnadsår 1961	Tillbyggnadsår 1975	Värdeår 1966
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum Akt	
A-Västerhaninge Hammars Småbruk 20:12	1983-06-15	0136-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

