

VÄRDERING & BESKRIVNING

Huddinge Björksättra 1:48
Vråkstigen 5, 141 91 Huddinge



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-16

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 2025-04-16

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-04-14 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för ägaren.

Værdetbedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfæillet.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är læmnade av Lantmæteriet, kommunen och ægaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulær undersökning och kan jämfællas 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 - Handræckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Huddinge Björksättra 1:48			
Kommun Huddinge		Område Huddinge	Ärendenummer F-745-25-01
Adress Vråkstigen 5, 141 91 Huddinge			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 4 385 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 3 419 000 SEK	Byggnadsvärde 1 526 000 SEK	Markvärde 1 893 000 SEK	Byggnadsår 1970
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

På Vråkstigen 5 i Huddinge finns ett friliggande småhus med en tomtstorlek på 4 385 kvadratmeter. Huset, som byggdes 1970, har ett totalt taxeringsvärde på 3 419 000 SEK, varav byggnadsvärdet är 1 526 000 SEK och markvärdet 1 893 000 SEK.

Fritidshus i Huddinge med totalt 4 rum, varav 2 i huvudbyggnaden och 2 i gäststuga. Huset är i neutralt skick med något låg standard och består av kök, badrum, vardagsrum och sovrum. Golven är av laminat, klinker och trä. Utrustningen är sparsam i köket och normal i övriga rum. Endast en våning.

Bostaden ligger inom gångavstånd till en hållplats, medan det är 4,5 kilometer till närmaste skola och 1 mil till både livsmedelsbutik och affärscentrum.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 4,5 km	Hållplats G	Livsmedelsbutik 1 mil	Affärscentrum 1 mil
------------------------	-----------------------	---------------------------------	-------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en skafthtomt med kuperad terräng, naturlig vegetation och berg, belägen i ett lantligt område med fritidshus.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan: Björksättra 1:5 m.fl. (1987-04-23, genomförandetid utgången 1992-06-30) 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 indraget elnät, vilket innebär att den är ansluten till det allmänna elnätet för sin elförsörjning. Vattenförsörjningen sker genom en enskild vattenkälla som är tillgänglig året om. Avloppshanteringen sker via ett enskilt avloppssystem.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 5 197 500 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 1970	Tillbyggnadsår 2006	Antal våningar 1
Boarea, kvm 64 kvm		Antal Rum 2+2
Rumsfördelning		
<u>Huvudbyggnad</u> <u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>ett sovrum</u>	<u>Gäststuga</u> <u>allrum</u> <u>ett sovrum</u>	<u>Tillbehör</u>
Beskrivning		

Fritidshus i Huddinge med totalt 4 rum, varav 2 i huvudbyggnaden och 2 i gäststuga. Huset är i neutralt skick med något låg standard och består av kök, badrum, vardagsrum och sovrum. Golven är av laminat, klinker och trä. Utrustningen är sparsam i köket och normal i övriga rum. Endast en våning.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är ett fritidshus med träfasad och trästomme. Det har en källargrundläggning och träbjälklag. Fönstren är tvåglasfönster och yttertakets är av plåt. Uppvärmningen sker via en öppen spis med insats och direktverkande el. Ventilationssystemet är självdragsventilation.

2.12 Övriga byggnader

Gäststuga

2.13 Värdebedömning

Bostaden bedöms som jämförbar med liknande bostäder avseende skick, standard och värde. Inga specifika anledningar identifierades för avvikande värde jämfört med jämförbara objekt.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Huddinge Björksättra 1:48, Vråkstigen 5, 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 2025-04-16

4 000 000 KRONOR

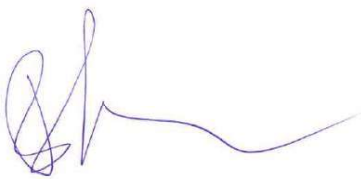
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-04-16

Underskrift

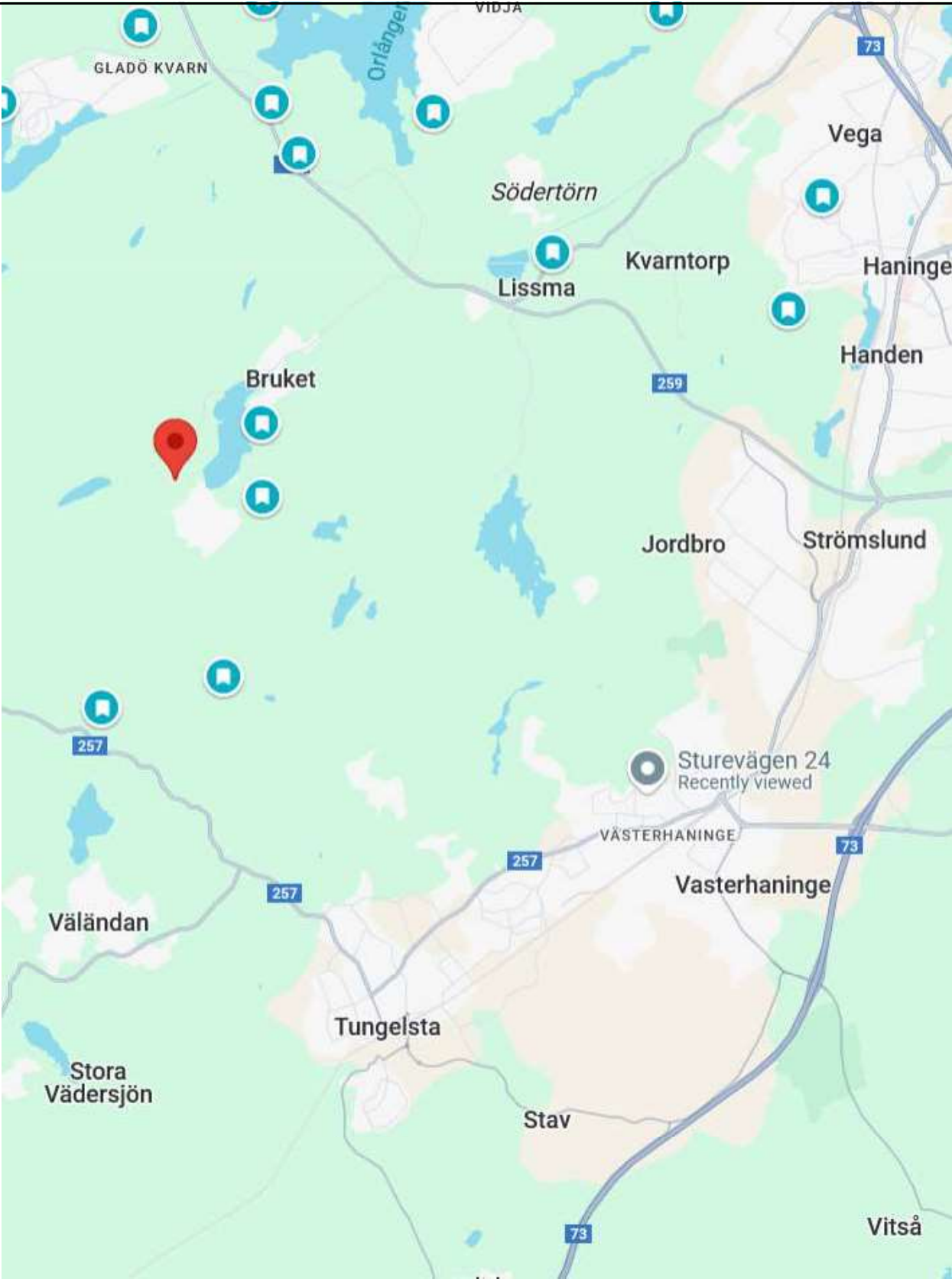


Björn Bring
Fastighetsvärderare

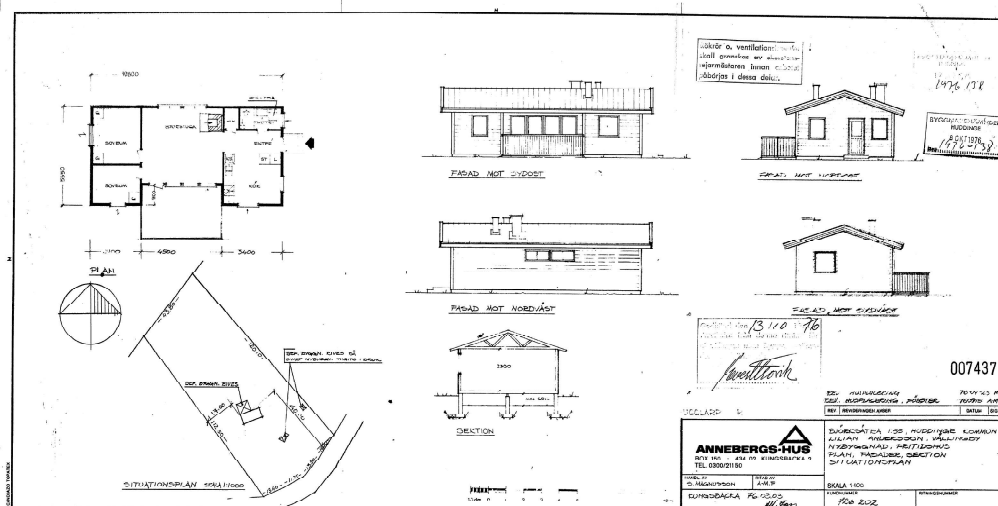
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan

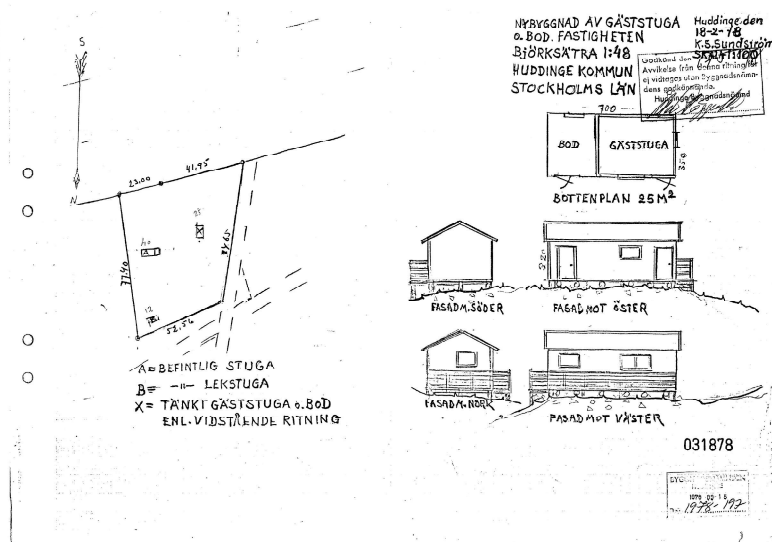


Rulle 15 14 8Y

**Stans- &
Mikrotjänst AB**

A4

A3

 $\hat{A}^2$ 

RULLE 62

62 14.8X

Stans- & Mikrotjänst AB

 Δ Δ

2

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 2025-04-16

Fastighet**Beteckning**Huddinge Björksättra
1:48**UUID:**

909a6a44-afac-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2014-04-17

Nyckel:

010294906

Län- och kommunkod

0126

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-02-26

DistriktHuddinge
Socken: Huddinge**Distriktskod**

212076

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-04-15

Adress**Adress**Vråkstigen 5
141 91 Huddinge**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6561243.6

E (SWEREF 99 TM)

671880.9

Areal**Område****Totalt****Totalareal**

4 385 kvm

Därav landareal

4 385 kvm

Därav vattenareal**Lagfart****Ägare****Andel**

/

Inskrivningsdag**Akt**

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2025-02-24 464 367 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-97652-25

Inskrivningsdag

2025-02-25

Akt

D-2025-00066197:1

Anmärkningar:

Avser inteckning d-2017-00508022:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15

Totalt belopp: 5.197.500 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		465.000 SEK	2004-01-13	04/1311
2		40.000 SEK	2004-11-16	04/57248
3		379.500 SEK	2007-08-22	07/38798
4		63.500 SEK	2009-02-02	09/3747
5		150.000 SEK	2010-03-17	10/10181
6		91.000 SEK	2011-01-12	11/934
7		190.238 SEK	2012-04-05	12/10324
8		368.262 SEK	2013-11-18	13/42362
9		450.000 SEK	2017-10-03	D-2017-00508022:1
10	Skriftligt pantbrev	500.000 SEK	2024-03-18	D-2024-00084277:1
11	Skriftligt pantbrev	500.000 SEK	2024-03-18	D-2024-00084277:2
12	Skriftligt pantbrev	500.000 SEK	2024-03-18	D-2024-00084277:3
13	Skriftligt pantbrev	500.000 SEK	2024-03-18	D-2024-00084277:4
14	Skriftligt pantbrev	500.000 SEK	2024-03-18	D-2024-00084277:5
15	Skriftligt pantbrev	500.000 SEK	2024-03-18	D-2024-00084277:6

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål

Se beskrivning

Rättsförhållande

Förmån

Beskrivning: Fiske

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Rättighetsbeteckning

01-IM7-43/5020.1

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Byggnadsplan: Björksättra 1:5 m fl(ådran del n)

Datum

1987-04-23
Genomf. slut:
1992-06-30

Akt

0126K-11249

Taxeringsuppgifter

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Huddinge Lissma GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning	1940-04-04	01-HUD-1421
Ändrat andelstal	2014-04-17	0126K-15855

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

169094-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	3.419.000 SEK	1.526.000 SEK	1.893.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 148665046.

Taxeringsvärde 1.893.000 SEK	Riktvärdeområde 0126500	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 4 385 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 148666046.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.526.000 SEK	Total standardpoäng 46
Bostadsyta 64 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 64 kvm
Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2006	Värdeår 1981
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Ursprung

Huddinge Björksättra 1:5

Tidigare Beteckning

Beteckning

Omregistreringsdatum Akt

A-Huddinge Björksättra Eller Upsala 1:48

1942-01-15

01-AD867/1941

A-Huddinge Björksättra 1:48

1952-05-15

01-AD69/1952

A-Huddinge Björksättra 1:48

1982-11-01

0126K-10521

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet