

VÄRDERING & BESKRIVNING

Sollentuna Vitpepparn 11
Hemfridsvägen 12, 192 67 Sollentuna



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-17

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 Værdetidpunkt

Marknadsværdet bedömdes 2025-04-17.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-04-09 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och kronofogdens personal. 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 jämfställas 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 Sollentuna Vitpepparn 11			
Kommun Sollentuna		Område Sollentuna	Ärendenummer F-303-25-01
Adress Hemfridsvägen 12, 192 67 Sollentuna			
Upplåtelseform Kedjehus Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 999 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 7 484 000 SEK	Byggnadsvärde 5 000 000 SEK	Markvärde 2 484 000 SEK	Byggnadsår 1991
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

Hemfridsvägen 12 i Sollentuna är ett kedjehus med en tomtstorlek på 999 kvadratmeter. Fastigheten är klassificerad som en småhusenhet och byggdes år 1991. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 7 484 000 SEK, varav byggnadsvärdet är 5 000 000 SEK och markvärdet 2 484 000 SEK.

Villa i Sollentuna med 9 till 11 rum fördelade på två våningar och en vind. Bostaden har varierande skick och är i behov av renovering och uppdatering. På markplan finns två kök, en toalett, vardagsrum, ett sovrum, matrum och pannrum. Övre våningen har två tvättstugor, två badrum, fem sovrum och en bastu. Vindsplanet har två inredda rum. Tillhör inkluderar eldstad, garage/gym och centraldammsugare. Äldre maskiner och utrustning, inklusive kyl/frys, spis, ugn och diskmaskin. Uppvärmning med luftvärmepump och bergvärmepump. Några rum har balkongdörrar utan balkong. Trappan till vinden är undermålig.

Bostaden ligger på gångavstånd till skola, hållplats och livsmedelsbutik, samt 2 km från ett affärscentrum.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med trädgård, där grannfastighetens pool delvis sträcker sig in på tomten och pumpmekanismen är placerad nära byggnaden.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Ursprunglig plan: Viby samhälle (1927-05-10), ändring 1994-06-21 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 kommunalt vatten och avlopp året runt samt indragen el.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 3 600 000 SEK kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1991	Tillbyggnadsår –	Antal våningar 2 + vind	
Boarea, kvm 284 kvm	Biarea, kvm 46 kvm	Antal Rum 9 till 11	
Rumsfördelning			
<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>	<u>Vindsplan</u>	<u>Tillbehör</u>
<u>2 Kök</u>	<u>två tvättstugor</u>	<u>2 vindsrum</u>	<u>eldstad</u>
<u>toalett</u>	<u>två badrum</u>		<u>garage/gym</u>
<u>vardagsrum</u>	<u>fem sovrum</u>		
<u>ett sovrum</u>	<u>bastu</u>		
<u>kök</u>			
<u>vardagsrum</u>			
<u>matrum</u>			
<u>pannrum</u>			
Beskrivning			

Villa i Sollentuna med 9 till 11 rum fördelade på två våningar och en vind. Bostaden har varierande skick och är i behov av renovering och uppdatering. På markplan finns två kök, en toalett, vardagsrum, ett sovrum, matrum och pannrum. Övre våningen har två tvättstugor, två badrum, fem sovrum och en bastu. Vindsplanet har två inredda rum. Tillbehör inkluderar eldstad, garage/gym och centraldammsugare. Äldre maskiner och utrustning, inklusive kyl/frys, spis, ugn och diskmaskin. Uppvärmning med luftvärmepump och bergvärmepump. Några rum har balkongdörrar utan balkong. Trappan till vinden är undermålig.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en friliggande villa med träfasad och platta på mark som grundläggning. Stommen och bjälklaget är av trä. Fönstren är isolerglas och yttertaket är av plåt. Värmekällan inkluderar både en värmepump (luft/luft) och markvärme, enligt energideklaration. Värmesystemet består av ett vattenburet system och direktverkande el, enligt energideklaration. Ventilationssystemet är mekaniskt, enligt energideklaration.

2.12 Övriga byggnader

Förrådsbyggnad.

2.13 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Källa</u>
Kyl/frys	>10 år	Ägarens uppgift
Spis	>10 år	Ägarens uppgift
Ugn	>5 år	Ägarens uppgift
Diskmaskin	>10 år	Ägarens uppgift
centraldammsugare	>20 år	Ägarens uppgift
luftvärmepump	>10 år	Ägarens uppgift
bergvärmepump	>10 år	Ägarens uppgift

2.14 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha ett sämre skick och en lägre standard jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen. Dess värde anses därför vara något lägre än dessa jämförbara objekt.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Sollentuna Vitpepparn 11, Hemfridsvägen 12, 192 67 Sollentuna

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

Marknadsvärde per 2025-04-09

8 500 000 KRONOR

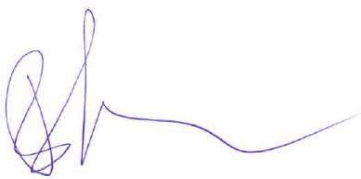
Bedömt värdeintervall

+/- 850 000

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 2025-04-17

Underskrift

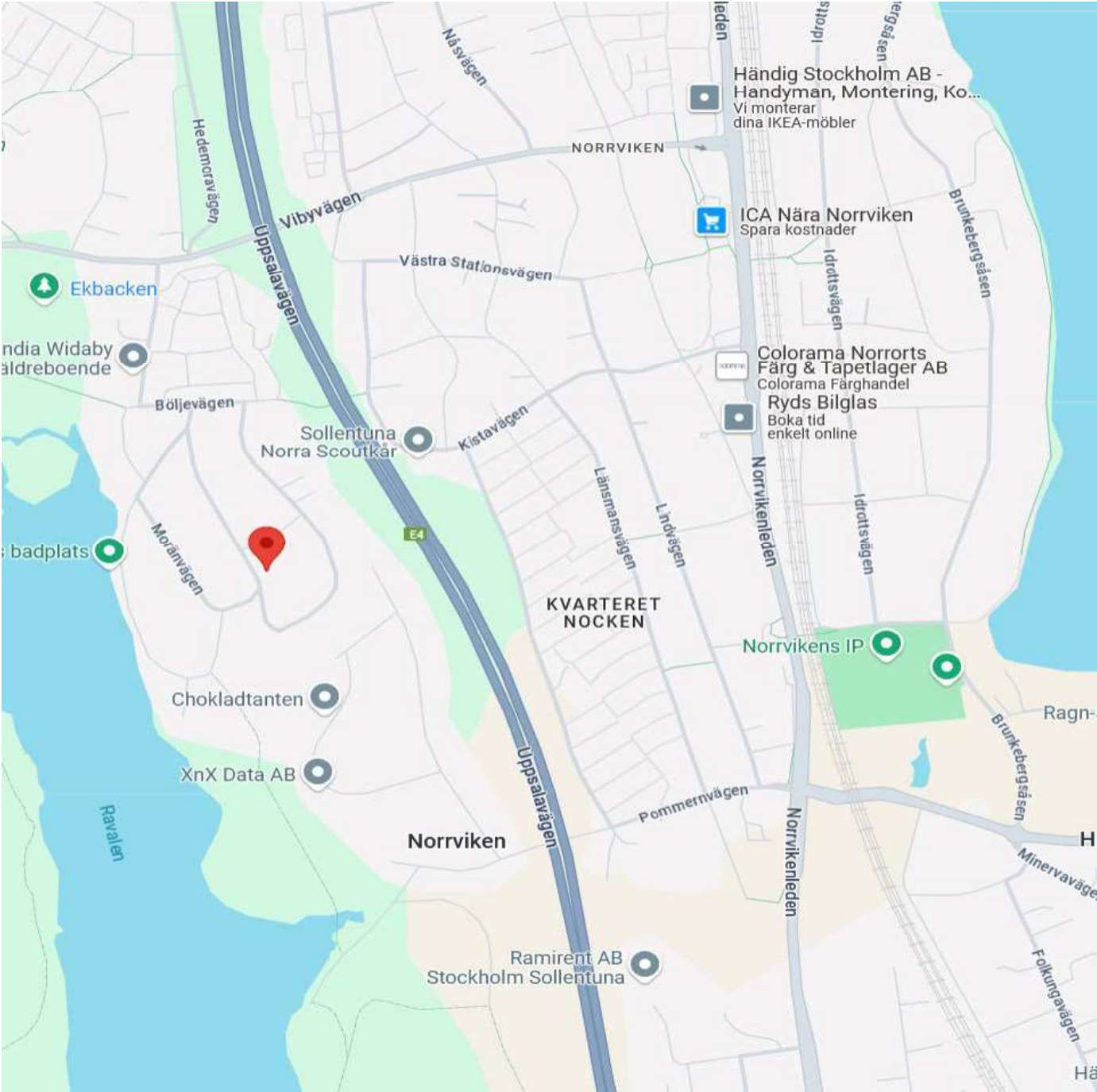


Björn Bring
Fastighetsvärderare

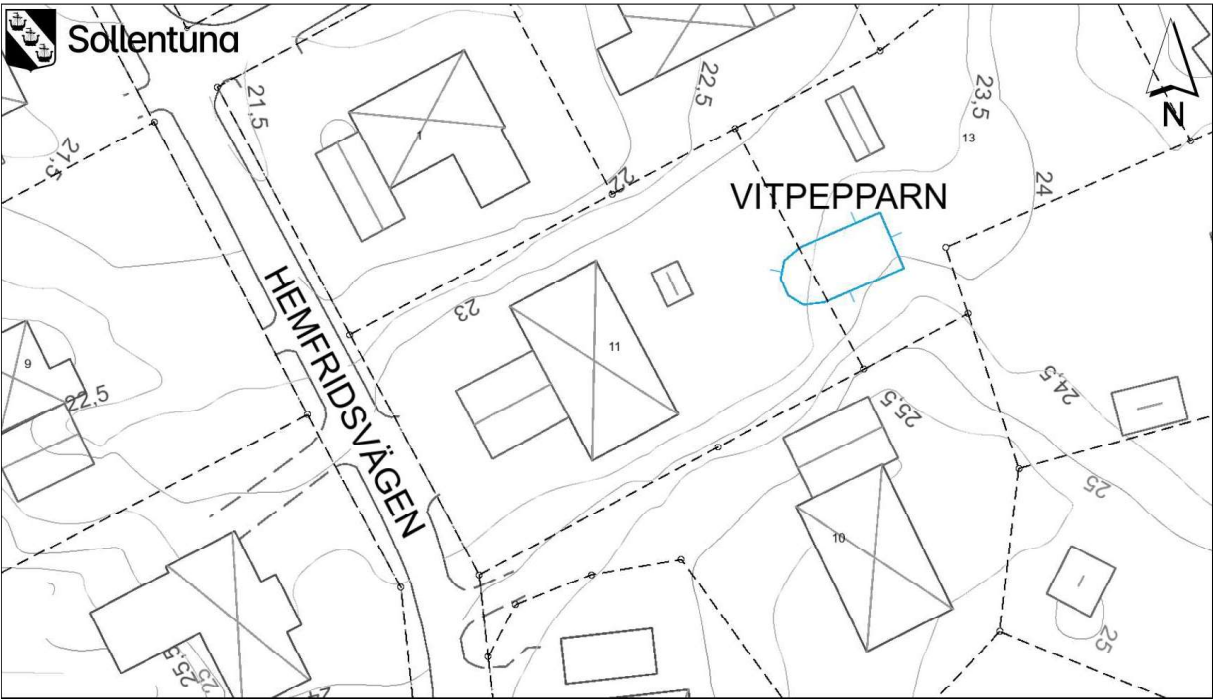
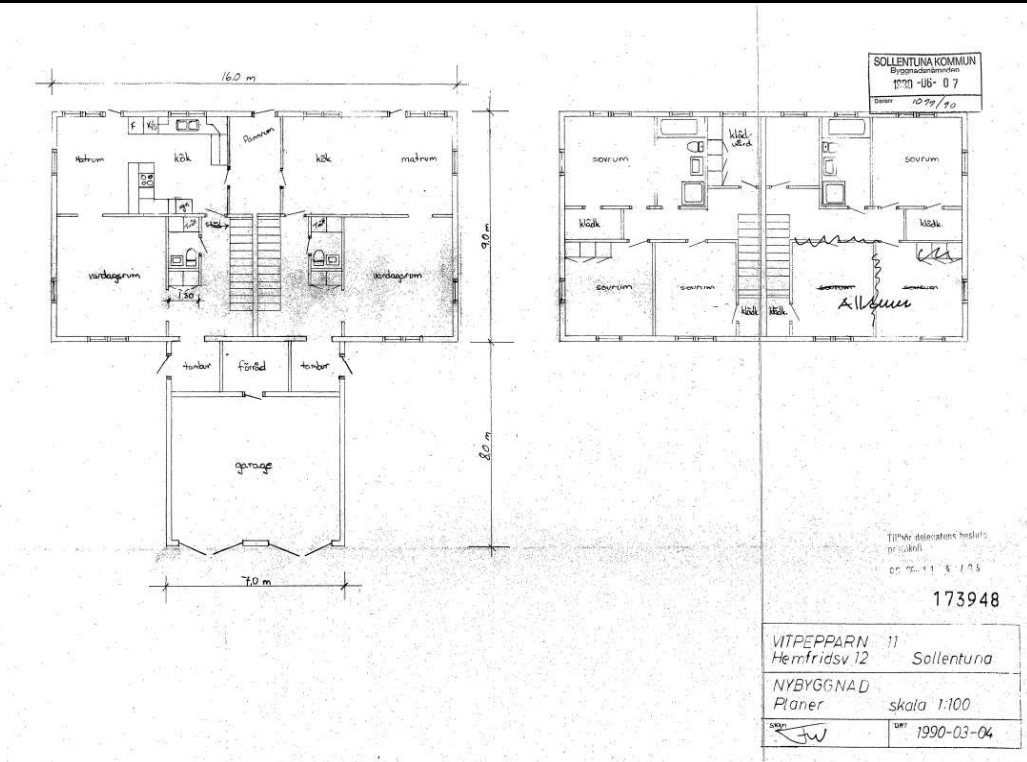
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Kartutdrag

15 april 2025

VITPEPPARN 11

Avvikelser i kartutdraget kan förekomma.

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 2025-02-06

Fastighet

Beteckning Sollentuna Vitpepparn 11	UUID: 909a6a42-b6bb-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-02-26
Nyckel: 010157695	Län- och kommunkod 0163	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-05-30
Distrikt Sollentuna	Distriktskod 215043	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-05

Adress

Adress
Hemfridsvägen 12
192 67 Sollentuna

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6594209.2	665059.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	999 kvm	999 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
--------------	--------------	------------------------	------------

:

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Kvarstad 2021-04-29 fordran 8.659.366 sek	2021-05-03	D-2021-00182577:1
Kvarstad 202-05-04 fordran 8.659.366 sek	2021-05-05	D-2021-00188045:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 11c9c081-0A60-4EA5-AF20-9002E75D20C6 Avser inteckning 01/22397 Avser inteckning 07/20224 Avser inteckning 12/3515 Avser inteckning 91/7017 Avser inteckning 91/7019 Avser inteckning 91/7021 Avser inteckning 95/3865		
Utmätning 2022-05-20, 462 962 sek (beslutsnummer 12222391646)	2022-05-24	D-2022-00219774:1
Utmätning 2022-07-05 8 581 290 sek, beslutsnr 12223604682	2022-07-07	D-2022-00290858:1
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2022-10-24	D-2022-00435592:1
Utmätning 2024-05-27, 78.928 sek, dnr 12242816499	2024-05-29	D-2024-00168567:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 3.600.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	1.950.000 SEK	1991-04-17	91/7017
3	125.000 SEK	1991-04-17	91/7019
4	125.000 SEK	1991-04-17	91/7021
5	100.000 SEK	1995-04-04	95/3865
6	400.000 SEK	2001-08-22	01/22397
7	800.000 SEK	2007-05-25	07/20224
8	100.000 SEK	2012-02-08	12/3515

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut villa och årlig avgäld	1925-03-26	25/815
Anmärkning: Ogulden köpeskillingsrätt 25/815			

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	0163-F5216.2
Beskrivning: Villa			
Anmärkning:			

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Uppgift saknas: Viby samhälle

Datum

1927-05-10

Akt

0163-A2

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Plananmärkning: Ändrade bestämmelser, se akt 0163-NR415

Ändring av detaljplan: Ravalnshagen, Ändrade bestämmelser

1994-06-21

0163-NR415

Laga kraft: 1994-07-19

Genomf. start:

1994-07-19

Genomf. slut:

2009-07-19

Plananmärkning: Ursprunglig plan, se akt 0163-A2

Taxeringsuppgifter**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Avsöndring KB	1925-02-23	01-SOE-AVS688
Fastighetsbestämning	2020-12-11	0163-2020/18

Tekniska åtgärder

Nybyggnadskarta	1990-05-14	0163-A3
Övriga åtgärder Utstakning	1990-06-12	

Avskild mark

Sollentuna Vitpepparn 13

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

172841-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	7.484.000 SEK	5.000.000 SEK	2.484.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 080284045.

Taxeringsvärde 2.484.000 SEK	Riktvärdeområde 0163066	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 999 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 080285045.

Bebyggelsetyp Kedjehus	Taxeringsvärde 5.000.000 SEK	Total standardpoäng 31
Bostadsyta 284 kvm	Biutrymmesyta 46 kvm	Värdeyta 293 kvm
Nybyggnadsår 1991	Tillbyggnadsår	Värdeår 1991
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Ursprung

Sollentuna Viby 12:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum Akt	
A-Sollentuna Kista 3:142	1948-10-30	
A-Sollentuna Stg 558	1980-10-01	0163-F4490

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

