

VÄRDERING & BESKRIVNING

Haninge Söderbymalm 3:353
Vikingavägen 24, 136 38 Handen



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-14, uppdaterad 2025-12-12

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 2025-04-14, uppdaterad 2025-12-12.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-04-14 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 Söderbymalm 3:353			
Kommun Haninge		Område Österhaninge	Ärendenummer F-2322-25-01
Adress Vikingavägen 24, 136 38 Handen			
Upplåtelseform Radhus Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 421 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 3 770 000	Byggnadsvärde, SEK 1 851 000	Markvärde, SEK 1 919 000	Byggnadsår 1962
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 om så är möjligt bostadens ägare.

2.2 Sammanfattning

Bostaden är ett radhus beläget på Vikingavägen 24 i Handen. Det är en småhusenhet med en tomtstorlek på 421 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1962. Taxeringsvärdet för fastigheten är 3 770 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 1 851 000 SEK och markvärdet 1 919 000 SEK.

Bostaden är ett tvåvånings gavelradhus beläget i Handen med totalt fem rum. På markplan finns kök, vardagsrum och matsal med parkettgolv och målade väggar. Köket har äldre vitvaror och ugnen fungerar dåligt. Det finns en helkaklad toalett på detta plan. Övre våningen rymmer tre sovrum och ett helkaklat badrum där badkarets bubbelfunktion inte fungerar. Till fastigheten hör ett förråd vid carporten. Bostaden är något sliten.

Byggnaden är ett radhus som totalrenoverades 2010. Den har en putsad fasad och grundläggningen är platta på mark. Stommen består av både betong och trä. Fönstren är av isolerglas och yttertakets är täckt med takpapp. Värmekällan är fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationssystemet är självdragsventilation. Uppgifter från ägaren.

Tomten är en skafttomt med trädgård, stora gräsmattor, belägen i ett område med radhus.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en skafttomt med trädgård, stora gräsmattor, belägen i ett område med radhus.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan: Söderby och Söderby huvudgård del i (1963-10-02) För mer information om av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastghetsutdrag.

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 enligt fastighetsregisterutdraget. El är indraget i fastigheten.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 3 825 000 kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1962		Antal våningar 2
Boarea, kvm enligt taxering 115		Antal Rum 5
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök toalett vardagsrum matsal	<u>Övre våningen</u> tre sovrum badrum	<u>Tillbehör</u> Carport Förråd
Beskrivning		

Ett tvåvånings gavelradhus i Handen med totalt fem rum.

Bostaden är något sliten. På markplan finns kök, vardagsrum, matsal med parkettgolv samt målade väggar. Köket är normalt utrustat med äldre vitvaror, där ugnen fungerar dåligt. Det finns även en helkaklad toalett.

Övre våningen har tre sovrum och ett helkaklat badrum. Badkarets bubbelfunktion är ur funktion.

Till fastigheten hör ett förråd vid carporten.

2.12 Övriga byggnader

Carport samt förråd.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är ett radhus som totalrenoverades 2010. Den har en putsad fasad och grundläggningen är platta på mark. Stommen består av både betong och trä. Fönstren är av isolerglas och yttertakets är täckt med takpapp. Värmekällan är fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem, och ventilationssystemet är självdragsventilation. Uppgifter från ägaren.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Utrustning</u>	<u>Ålder</u>	<u>Källa</u>	<u>Fungerar?</u>
Ugn	>10 år	Ägaren	Fungerar dåligt
Spis	>10 år	Ägaren	Fungerar normalt
Diskmaskin	>10 år	Ägaren	Fungerar normalt
Kyl/frys	>5 år	Ägaren	Fungerar normalt
Tvättmaskin	>10 år	Ägaren	Fungerar normalt
Bubbelbadkar	>10 år	Ägaren	Bubbelfunktionen fungerar ej

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Bostadens skick bedöms vara jämförbart med snittet av de jämförelseobjekt som har analyserats. Vidare är bostadens standard också i linje med genomsnittet för de liknande bostäder som har beaktats. Slutligen bedöms bostadens värde vara jämförbart med snittet av de jämförbara bostäderna. Detta innebär att bostaden ligger på en genomsnittlig nivå i förhållande till de andra bostäderna som har utvärderats i denna analys.

Förutsättningar för

Haninge Söderbymalm 3:353, Vikingavägen 24, 136 38 Handen

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

Marknadsvärde per 2025-04-14

4 100 000 KRONOR

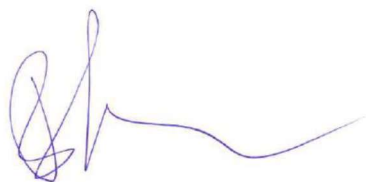
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-04-14, uppdaterad 2025-12-12

Underskrift



Björn Bring

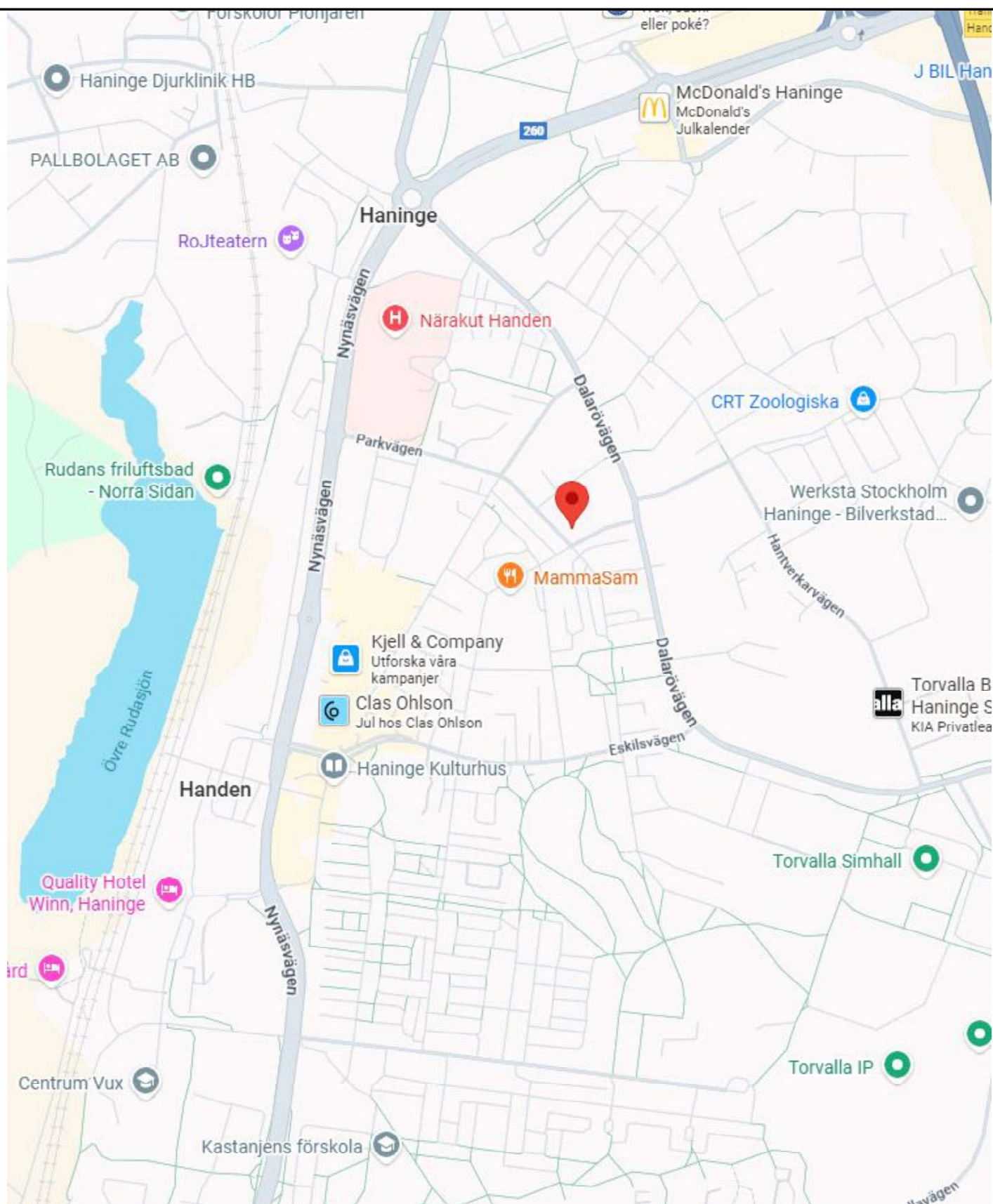
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

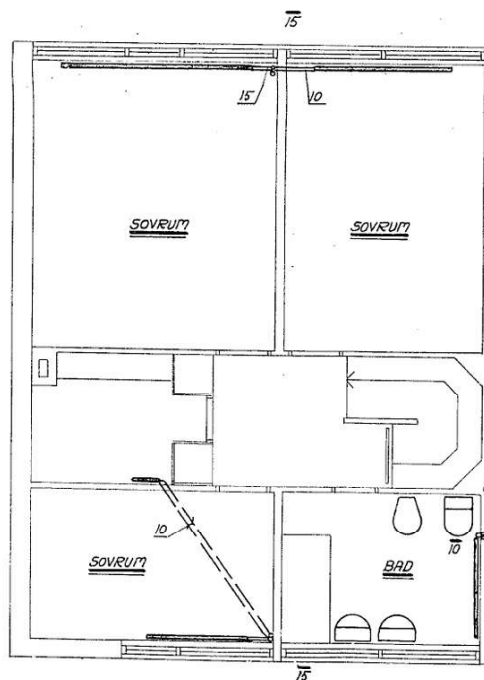
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



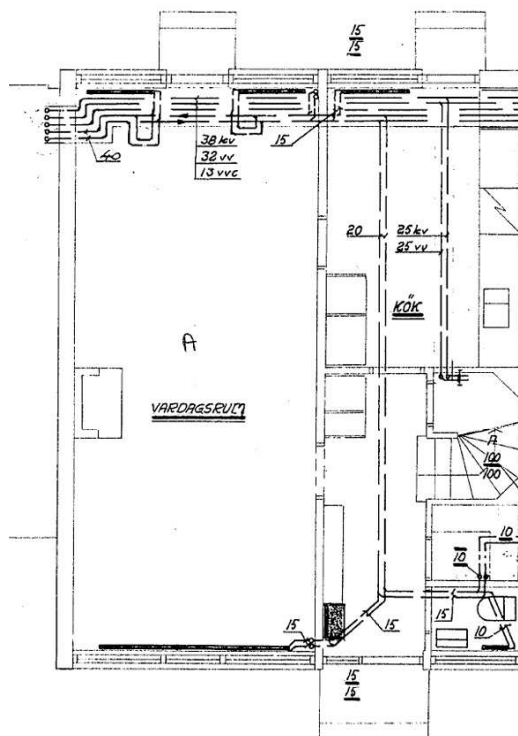
Bilaga 2 - Planritning och situationsplan


$$\frac{38 \cdot 59 \cdot 77}{10}$$

36.44 MP
10

$$2 \frac{24 \cdot 44 \cdot 77P}{10}$$

31.60-N-40
10



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.?

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var tomten fri från 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



038 Allmän+Taxering 2025-04-14

Fastighet**Beteckning**Haninge
Söderbymalm 3:353**UUID:**

909a6a45-ba0c-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2019-02-22

Nyckel:

010363120

Län- och kommunkod

0136

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2019-02-21

DistriktÖsterhaninge
Socken: Österhaninge**Distriktskod**

212059

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-04-11

Adress**Adress**Vikingavägen 24
136 38 Handen**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6563344.2

E (SWEREF 99 TM)

679810.9

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

421 kvm

Därav landareal

421 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare

Andel

Inskrivningsdag

Akt

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 3.825.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	34.900 SEK	1962-06-20	62/4634
2	27.900 SEK	1962-06-20	62/4635
3	77.200 SEK	1974-03-20	74/2527
4	161.000 SEK	1989-11-09	89/52516
5	249.000 SEK	2007-05-15	07/21421
6	1.691.000 SEK	2009-12-08	09/52499
7	309.000 SEK	2010-07-02	10/26645
8	150.000 SEK	2010-07-02	10/26646
9	700.000 SEK	2015-04-23	D-2015-00158237:1
10	425.000 SEK	2018-02-21	D-2018-00080143:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Datum

Akt

Stadsplan: Söderby och söderby huvudgård del i

1963-10-02

01-ÖSR-1348

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

1/2

2009-12-08

09/52497

Köpeskilling: 2.490.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2

2009-12-08

09/52498

Köp (även transportköp): 2009-12-04

Köpeskilling: 2.490.000 SEK, avser hela fastigheten.

Taxeringsuppgifter

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Samfälligheter

Haninge Söderbymalm S:14

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
108587-2
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	3.770.000 SEK	1.851.000 SEK	1.919.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 016241046.

Taxeringsvärde 1.919.000 SEK	Riktvärdeområde 0136195	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 421 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 016242046.

Bebyggelsetyp Radhus	Taxeringsvärde 1.851.000 SEK	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 115 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 115 kvm
Nybyggnadsår 1962	Tillbyggnadsår	Värdeår 1962
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1962-06-14

Akt

01-ÖSR-1271

Ursprung

Haninge Söderbymalm 3:341

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Österhaninge Söderby 1:631

Omregistreringsdatum Akt

1983-06-15

0136-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet