VÄRDERING & BESKRIVNING

Huddinge Vidja 1:272
HÄSTHAGSVÄGEN 46, 123 52 FARSTA

Marknadsvärdebedömning per 2026-02-02

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 2026-02-02.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-02-02 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 jämställas 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 Huddinge Vidja 1:272			
Kommun Huddinge	**Område** Vidja		**Ärendenummer** F-2577-25-01
Adress HÄSTHAGSVÄGEN 46, 123 52 FARSTA			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		**Typkod** 220	**Tomtstorlek** 1879 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 2 500 000	**Byggnadsvärde, SEK** 228 000	**Markvärde, SEK** 2 272 000	**Byggnadsår** 1964
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. Huvudbyggnaden har byggts ut och har en större yta än den taxerade bostadsytan, uppskattningsvis mellan 45 och 55 kvadratmeter. Ingen bekräftad ytuppgift var tillgänglig vid värderingstidpunkten.

2.2 Sammanfattning

Bostaden är belägen på Hästhagsvägen 46 i Farsta och är en friliggande småhusenhet med en typkod på 220. Tomtstorleken uppgår till 1879 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1964. Det totala taxeringsvärdet är 2 500 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 228 000 SEK och markvärdet 2 272 000 SEK.

Fritidshuset i Huddinge Vidja har en boarea på cirka 50 kvm efter utbyggnad och består av tre rum i ett plan. Ursprungligen var bostadsytan 28 kvm. Huset har två sovrum, ett vardagsrum, ett badrum och ett kök, alla i normalt skick med visst slitage. Sovrummen och vardagsrummet har träpanel på väggarna och trälaminat på golven. Badrummet har träpanel på väggarna och plastgolv, medan köket har träpanel på väggarna och trälaminat på golvet.

Byggnaden är en huvudbyggnad med en träfasad och en stomme av trä. Den står på plintar och har träbjälklag. Fönstren är treglasfönster och yttertaket är av plåt. Värmekällan är en luft/luft-värmepump och värmesystemet består av direktverkande el. Ventilationssystemet är baserat på självdrag och byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Källa: Ägarens uppgifter.

Tomten är en mellantomt som består av gräsmatta och träd. Den är belägen i ett område med villor och fritidshus, och har ett lantligt läge.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	**Hållplats**	**Livsmedelsbutik**	**Affärscentrum**
6 km	G	6 km	6 km

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt som består av gräsmatta och träd. Den är belägen i ett område med villor och fritidshus, och har ett lantligt läge.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan Vidja etapp 1 (2011), genomförandetid t.o.m. 2029 För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren ej 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 ägarens uppgift. El är indraget i fastigheten.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 2 429 000 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 1964		**Antal våningar** 1
Boarea, kvm enligt taxering 28	**Biarea, kvm** 10	**Antal Rum** 3
Rumsfördelning		
Markplan två sovrum vardagsrum badrum kök		
Beskrivning		

Fritidshus beläget i Huddinge Vidja med en uppskattad boarea på cirka 50 kvm efter utbyggnad. Huset har tre rum och är byggt i ett plan. Det är i genomgående normalt skick med visst slitage. Ursprunglig bostadsyta enligt taxering är 28 kvm.

Bostaden är belägen på markplan och har en rumsfördelning som inkluderar två sovrum, ett vardagsrum, ett badrum och ett kök.

De två sovrummen har väggar klädda i träpanel och golv av trälaminat. Vardagsrummet har liknande inredning med träpanel på väggarna och trälaminat på golvet. Badrummet är utrustat med väggar av träpanel och ett golv av plast. Köket har också väggar av träpanel och golv av trälaminat. Alla rum är i normalt skick.

2.12 Övriga byggnader

En förrådsbod av äldre typ i slitet skick. En gäststuga som enligt fastighetsägaren står på hjul och ej ingår som tillbehör till fastigheten står på tomten vid värderingstillfället.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en huvudbyggnad med en träfasad och en stomme av trä. Den står på plintar och har träbjälklag. Fönstren är treglasfönster och yttertaket är av plåt. Värmekällan är en luft/luft-värmepump och värmesystemet består av direktverkande el. Ventilationssystemet är baserat på självdrag och byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Källa: Ägarens uppgift.

2.14 Maskinell utrustning

Maskin	Märke	Ålder	Källa
Tvättmaskin	Samsung	5-10 år	Ägarens uppgift
Kyl/Frys	Samsung	5-10 år	Ägarens uppgift
Elspis	Siemens	5-10 år	Ägarens uppgift
Diskmaskin	Beko	5-10 år	Ägarens uppgift
Varmvattenberedare		5-10 år	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Skicket på bostaden ligger i nivå med snittet för jämförelseobjekten. Standarden bedöms dock som lägre än genomsnittet för dessa objekt. Värdet på bostaden är också lägre jämfört med snittet för liknande bostäder. Anledningen till det lägre värdet är främst att huvudbyggnaden på denna fastighet är mindre än byggnaderna på de mest jämförbara objekten. Detta påverkar både standard och värde negativt i förhållande till marknaden.

Förutsättningar för

Huddinge Vidja 1:272, HÄSTHAGSVÄGEN 46, 123 52 FARSTA

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

Marknadsvärde per 2026-02-02

2 900 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

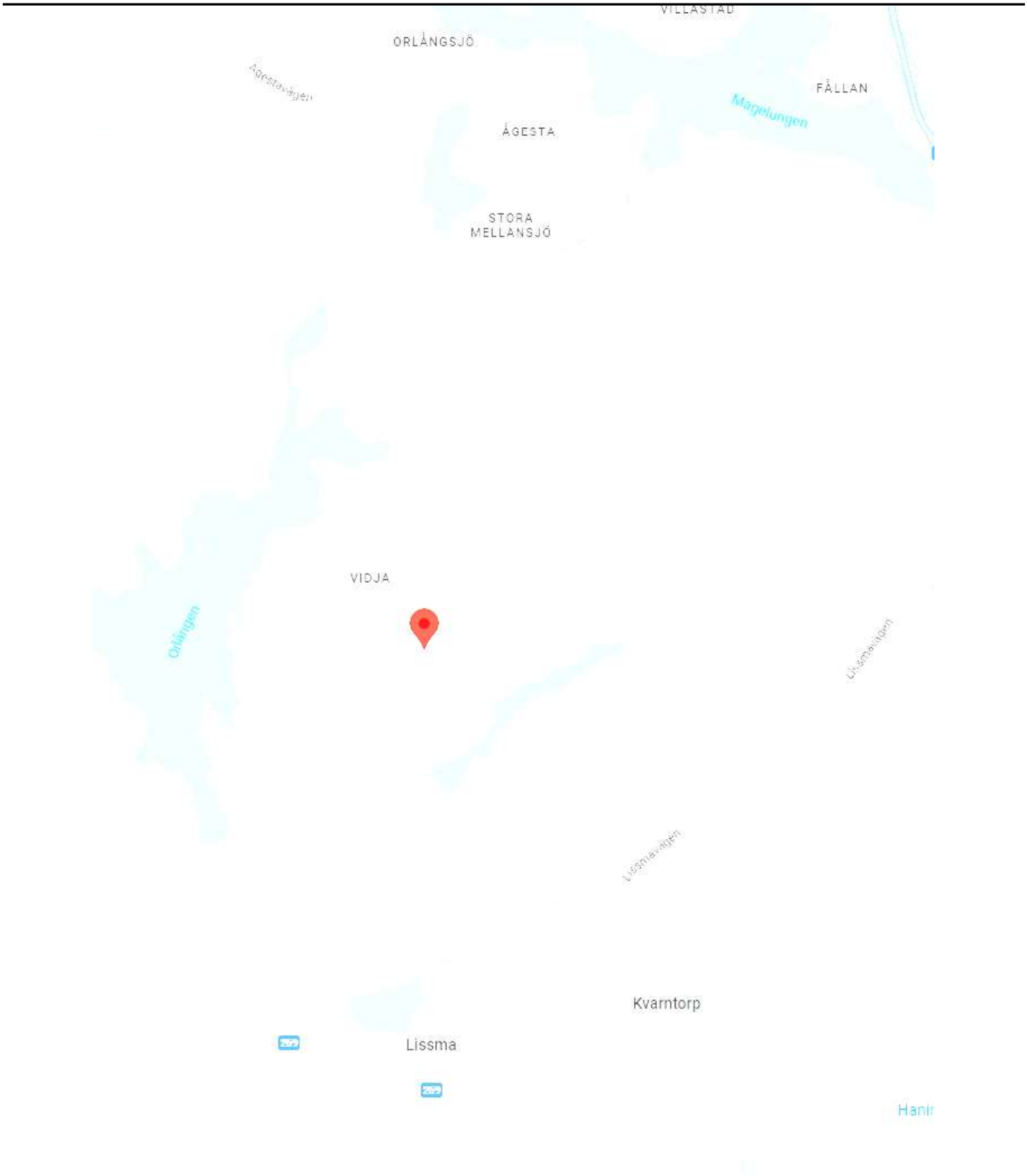
+/- 300 000

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.

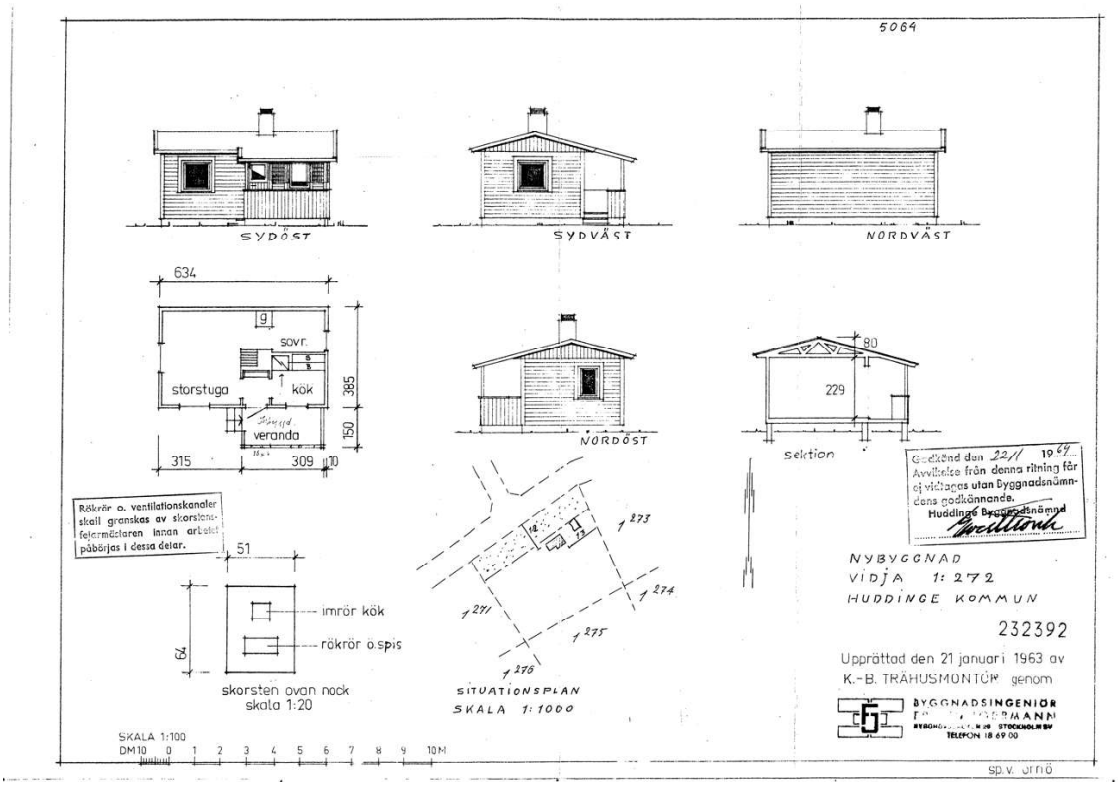
Stockholm 2026-02-02
Underskrift

Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070 - 428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



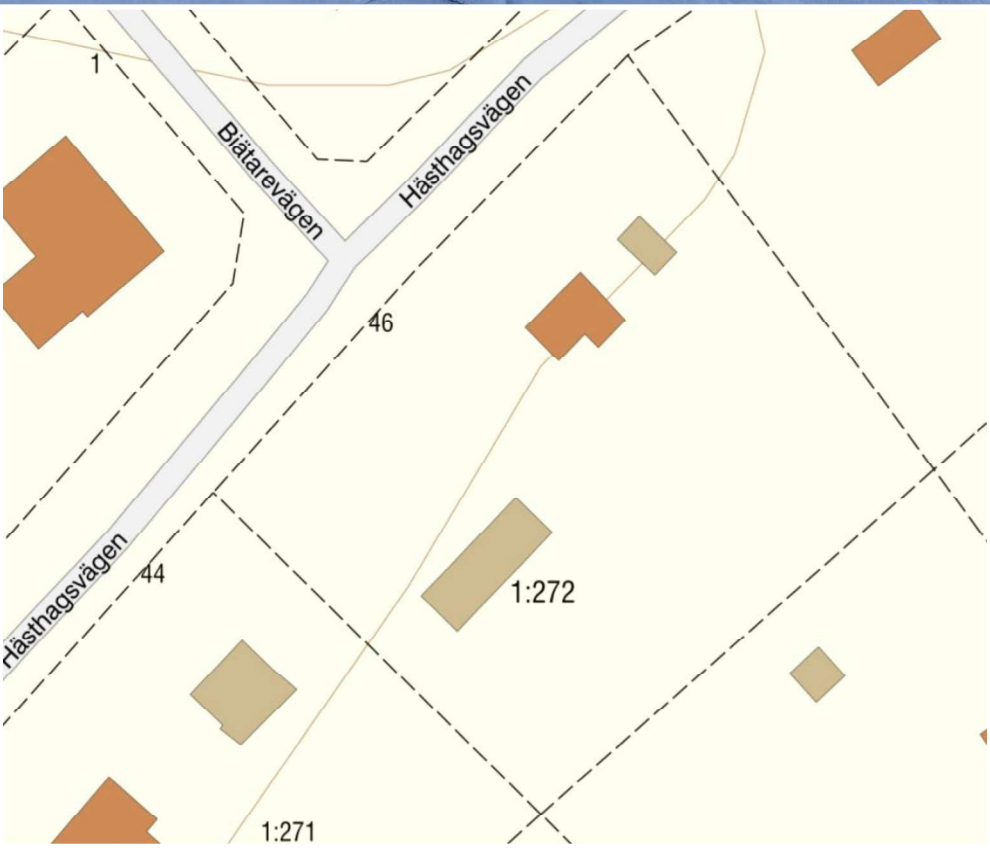
Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Sedan denna planritning har byggnaden utökats med två sovrum.

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Tomten var relativt obelamrad och snötäckt vid värderingstillfället.

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

FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Huddinge Vidja 1:272	909a6a45-0318-90ec-e040-ed8f66444c3f	010316267	2020-12-07
Län- och kommunkod	**Distrikt**	**Distriktskod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
0126	Trångsund Socken: huddinge	212077	2025-10-22
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-02-02

Adress

Adress

Hästhagsvägen 46
123 52 Farsta

Inskrivningsinformation

Lagfart

Berört fång
D-2024-00192584:1, andel 1/1
Gåva: 2024-05-15
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Beviljad d-2024-00242865:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-10-20, 2.190.199 sek jämte ränta och kostnader mål nr t 7346-25	2025-10-21	D-2025-00380639:1

Anmärkningar

Avser inteckning D-2019-00318010:1

Beslut om tagande i förvar 2024-09-24	2024-09-25	D-2024-00312872:1

Anmärkningar

Belastar Huddinge Vidja 1:195,286-287

Kvarstad 2024-10-03 fordran 5 000 000 sek	2024-10-04	D-2024-00326344:1

Anmärkningar

Belastar Huddinge Vidja 1:195,286-287

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 2 429 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 429 000 SEK	2019-07-15	D-2019-00318010:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
Lantmäteriet	Norrtälje
Telefonnummer	**E-mail**
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Huddinge Vidja GA:4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Vidja etapp 1	2011-06-20 Genomf. start: 2014-07-08 Genomf. slut: 2029-07-07 Laga kraft: 2013-01-07	0126K-15647

Anmärkningar

Beslutande myndighet: huddinge kommun

Övriga bestämmelser och utredningar

Bestämmelse	Datum	Akt
Avgränsat område för fördelning av gatukostnad: Vidja,etapp 1 och 2	2016-06-13	0126K-16654

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	176783-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	**Taxeringsvärde**	**därav byggnadsvärde**	**därav markvärde**
2024	2 500 000 SEK	228 000 SEK	2 272 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 92867046 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
2 272 000 SEK	126235	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1879 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten saknas Avlopp saknas	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300191951 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
228 000 SEK	Friliggande	13	28 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
10 kvm	30 kvm	1964	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1964	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1947-11-20	01-HUD-1944
Registreringsbeslut	2009-10-21	0126K-14929
Anläggningsåtgärd	2014-01-03	0126K-15736
Särskild gränsumärkning	2018-09-10	0126K-16367

Ursprung

Huddinge Vidja 1:57

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6565942.5	675422.4

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 879 m^2	1 879 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Huddinge Vidja 1:272	1982-11-01	0126K-10521

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige