

VÄRDERING & BESKRIVNING

Stockholm Vanlande 15
Blockåsstigen 11, 163 42 Spånga



Marknadsvärdebedömning per 2026-06-10

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-06-10.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-06-10 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

Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Stockholm Vanlande 15			
Kommun Stockholm		Område Spånga	Ärendenummer F-390-26-01
Adress Blockåsstigen 11, 163 42 Spånga			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1135 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 5 335 000	Byggnadsvärde, SEK 2 430 000	Markvärde, SEK 2 905 000	Byggnadsår 1907
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.

Sammanfattning

Fastigheten är belägen på Blockåsstigen 11 i Spånga och utgörs av en friliggande småhusenhet bebyggd. Tomten är 1 135 kvadratmeter och byggnaden är uppförd 1907. Taxeringsvärdet uppgår till 5 335 000 kronor, varav 2 430 000 kronor avser byggnadsvärde och 2 905 000 kronor markvärde.

Villa i Stockholm, Spånga, med 8 rum och en boarea om 168 kvm enligt taxering. Huset är uppfört i två våningar med källare och är i generellt slitet skick med renoveringsbehov både invändigt och utvändigt. Entréplanet rymmer kök, vardagsrum, matsal, kontor, badrum och toalett, där flera ytskikt och standarder är äldre eller slitna. Övervåningen består av tre sovrum, ett vardagsrum, toalett och pigkammare, även här med äldre standard och visst renoveringsbehov. I källaren finns pannrum och tvättstuga med enklare utförande. Till bostaden hör dessutom två förråd och en lekstuga.

På fastigheten finns en villa med träfasad, källare, trästomme, träbjälklag, tvåglasfönster, tegeltak, bergvärme, vattenburet värmesystem och självdragsventilation. Det finns även ett förråd/gästhus med träfasad, torpargrund, trästomme, träbjälklag och tegeltak samt ett förråd med träfasad, torpargrund, trästomme och träbjälklag. Avloppsröret från huset till gatan är trasigt och det finns ett generellt behov av renovering exteriört och interiört.

Tomten är en mellantomt i kuperad natur med villabebyggelse i omgivningen. Den har ett högt läge med viss utsikt och upplevs något vildvuxen, med behov av reparationer av stentrappor och gångvägar.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt i kuperad natur med villabebyggelse i omgivningen. Den har ett högt läge med viss utsikt och upplevs något vildvuxen, med behov av reparationer av stentrappor och gångvägar.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Del av stadsdelen bromsten (1960-01-15, 0180-4375C); Tomtindelning Vanlande t 5-13 (1966-11-09, 0180-B223/1966) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

Vatten/Avlopp/El

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och kommunalt avlopp. El är indraget.

Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 2 631 000 kronor

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).

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1907		Antal våningar Två plus källare	
Boarea, kvm enligt taxering 168		Antal Rum 8	
Rumsfördelning			
<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>	<u>Källarplan</u>	<u>Tillbehör</u>
kök	ett sovrum	pannrum	två förråd
vardagsrum	ett sovrum	tvättstuga	Lekstuga
matsal	vardagsrum		
kontor	toalett		
badrum	ett sovrum		
toalett	pigkammare		
Beskrivning			

Villa i Stockholm Spånga med 8 rum och en boarea enligt taxering om 168 kvm. Byggnaden är uppförd i två våningar plus källare. Bostaden är i generellt slitet skick med renoveringsbehov i både interiör och exteriör.

Markplan består av ett kök med sliten standard, målade väggar och plankgolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar, fiskbensparkett och kakelugn. Matsalen har målade väggar och plankgolv. Kontoret har tapetserade väggar och plankgolv. Badrummet har kaklade väggar, klinkergolv, något låg standard och är byggt på 90-talet. Toaletten har renoveringsbehov, äldre standard, kaklade väggar och plastgolv. Övre våningen består av tre sovrum med tapetserade väggar, där två har plankgolv och ett har fiskbensparkett. Vardagsrummet på övre våningen har tapetserade väggar, fiskbensparkett och öppen spis. Toaletten har renoveringsbehov, äldre standard, kaklade väggar, plastgolv och är ur funktion. Pigkammaren har tapetserade väggar, plastgolv och nås via smygddörr samt ansluter till ett annat sovrum.

Källarplan med pannrum och tvättstuga. Pannrummet har målade väggar och betonggolv. Tvättstugan har låg standard, målade väggar och betonggolv.

Till bostaden hör två förråd och en lekstuga.

Areauppgifterna är hämtade från taxeringsuppgifterna i fastighetsregisterutdraget om inget annat anges. De kontrolleras inte genom uppmätning och kan avvika från verkliga förhållanden.

Övriga byggnader

Två förråd samt en lekstuga.

Byggnadsteknisk beskrivning

På fastigheten finns en villa med träfasad, källare, trästomme, träbjälklag, tvåglasfönster, tegeltak, bergvärme, vattenburet värmesystem och självdragsventilation. Det finns även ett förråd/gästhus med träfasad, torpargrund, trästomme, träbjälklag och tegeltak samt ett förråd med träfasad, torpargrund, trästomme och träbjälklag. Avloppsröret från huset till gatan är trasigt och det finns ett generellt behov av renovering exteriört och interiört.

Maskinell utrustning

Maskin

Torktumlare

Tvättmaskin

Frys

Kyl

Elspis

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden bedöms vara sämre och ha lägre standard och värde än jämförbara bostäder. Det beror främst på ett genomgående renoveringsbehov, vilket har sänkt värderingen med en grovt bedömd renoveringsbudget om cirka 2,5 mkr. Samtidigt finns positiva faktorer som högt läge i området, attraktiv byggnadstyp med bevarade tidstypiska detaljer, bergvärme och stor boarea.

Förutsättningar för

Stockholm Vanlande 15, Blockåsstigen 11, 163 42 Spånga

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

Marknadsvärde per 2026-06-10

8 000 000 KRONOR

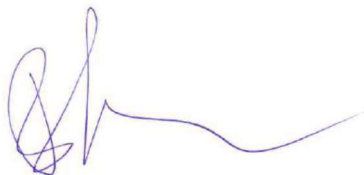
Bedömt värdeintervall

+/- 500 000

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 2026-06-10

Underskrift



Björn Bring

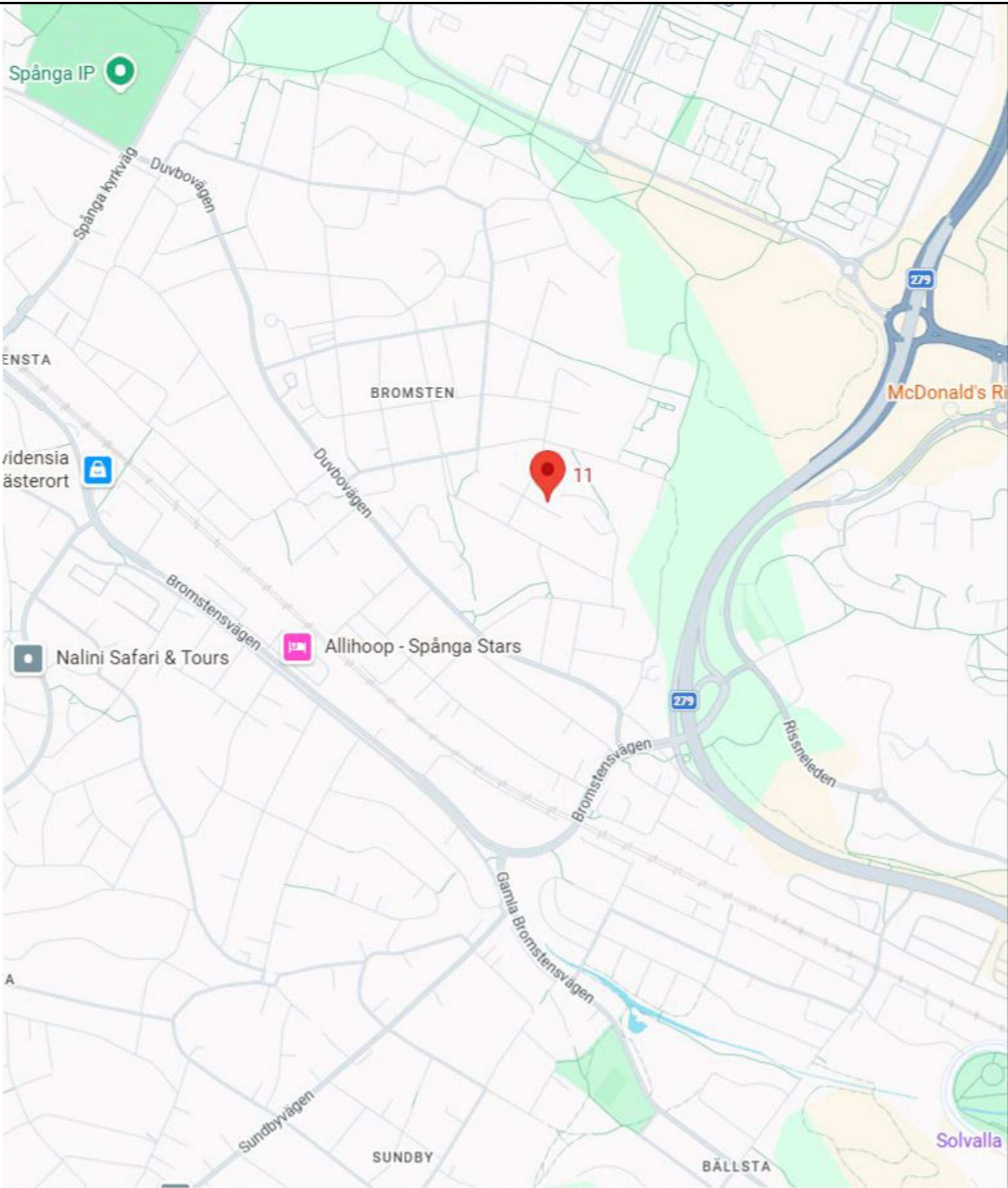
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

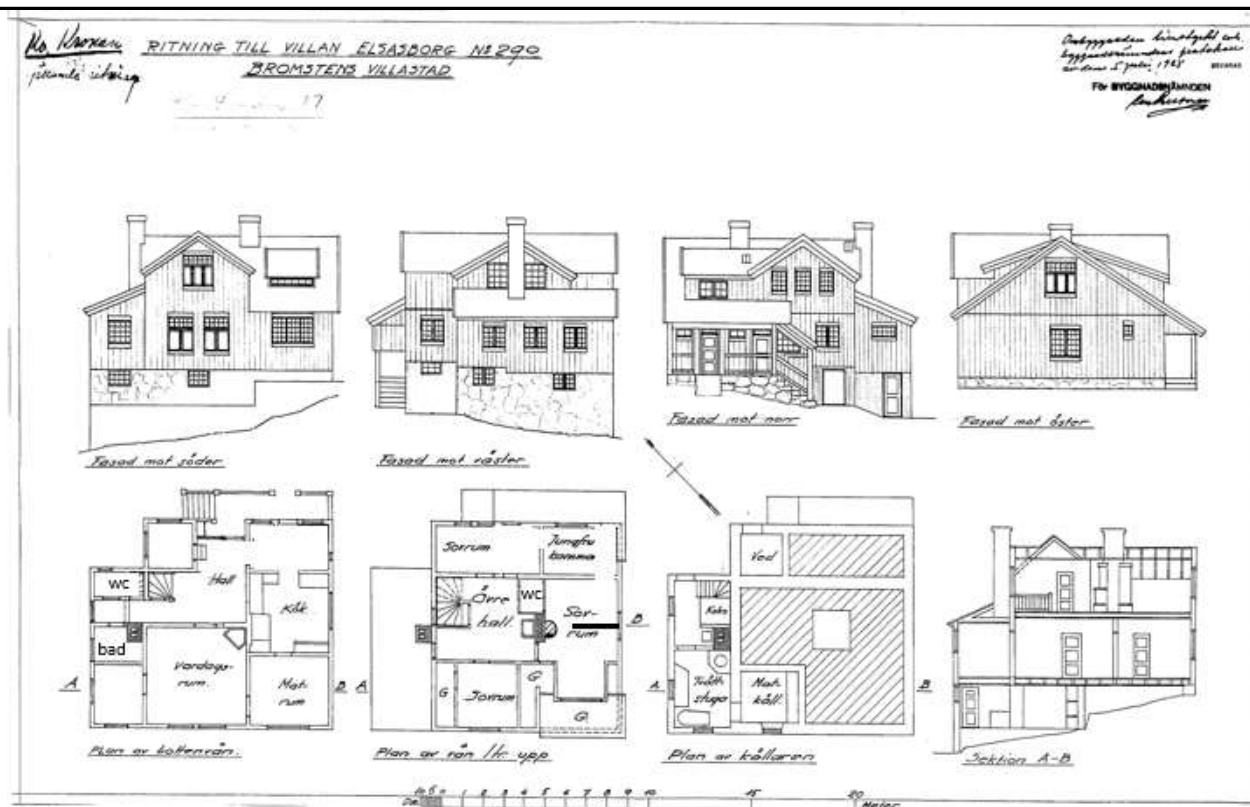
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelse förekommer. Ej skalnlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var villan och förrådet/gästhuset belamrade med lösöre. Tomten var relativt obelamrad.

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

Beteckningar

Beteckning Stockholm Vanlande 15	UUID 909a6a42-4ebf-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010131042	Senaste ändringen i allmänna delen 2009-01-21
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Spånga	Distriktskod 215014	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-01-28
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-13

Adress

Adress

Blockåsstigen 11
163 42 Spånga

Kronvägen (22)

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2026-01-26, 2 534 333 sek, jämte ränta och kostnader, mål nr t 7393-25

Inskrivningsdag

2026-01-27

Akt

D-2026-00028300:1

Innehåll

Anmärkningar

Avser inteckning 80/17225A

Avser inteckning 80/17225B

Avser inteckning 80/17227

Avser inteckning 80/17229A

Avser inteckning 80/17229B

Avser inteckning 82/64576

Avser inteckning 85/56460

Avser inteckning 85/56461

Avser inteckning 87/21931

Avser inteckning 00/23937

Avser inteckning 01/3855

Avser inteckning 03/28737

Avser inteckning 05/27669

Avser inteckning 10/24894

Avser inteckning 11/4611

Avser inteckning 13/12901

Avser inteckning D-2015-00206198:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 17

Totalt belopp: 2 631 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	292 000 SEK	1980-06-12	80/17225A
Anmärkningar Utbyte 87/32001			
2	58 000 SEK	1980-06-12	80/17225B
Anmärkningar Utbyte 87/32001			
3	90 300 SEK	1980-06-12	80/17227
4	41 500 SEK	1980-06-12	80/17229A
Anmärkningar Utbyte 85/56459			
5	38 500 SEK	1980-06-12	80/17229B
Anmärkningar Utbyte 85/56459			
6	8 600 SEK	1982-11-17	82/64576
7	16 500 SEK	1985-09-04	85/56460
8	17 700 SEK	1985-09-04	85/56461
9	77 500 SEK	1987-03-30	87/21931
10	150 000 SEK	2000-05-16	00/23937
11	148 500 SEK	2001-01-12	01/3855

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
12	57 000 SEK	2003-10-14	03/28737
13	700 000 SEK	2005-10-07	05/27669
14	164 900 SEK	2010-10-08	10/24894
15	350 000 SEK	2011-03-23	11/4611
16	160 000 SEK	2013-08-09	13/12901
17	260 000 SEK	2015-05-25	D-2015-00206198:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan	Datum	Akt	
Stadsplan Del av stadsdelen bromsten	1960-01-15	0180-4375C	
Tomtindelning Vanlande t 5-13	1966-11-09	0180-B223/1966	

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	174349-5	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet Stockholm Vanlande 15-16			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	5 335 000 SEK	2 430 000 SEK	2 905 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 132529045 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
2 905 000 SEK	180769	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1236 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 132530045 (2024)			
Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
2 430 000 SEK	Friliggande	25	168 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	168 kvm	1907	

Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
------------------------	-----------------------------	------------------------	------------------------

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring	1905-03-17	01-SPÅ-AVS698
Tomtmätning	1965-10-05	0180-A444/1965

Ursprung

Stockholm Domalde 41

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6585903.1	665994.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 135 m ²	1 135 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Spånga Bromsten Kronan:17	1949-04-19	0180-1251/1949
A-Stockholm Domalde:17	1980-04-01	0180-15/1980
A-Spånga Bromsten 3:108	1945-01-24	0180-B152/1949

Källa: Lantmäteriet