VÄRDERING & BESKRIVNING

Huddinge Runristaren 3
Glömstavägen 530, 141 32 Huddinge



Marknadsvärdebedömning per 2026-08-31

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 2026-08-31.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-08-24 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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 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

Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Huddinge Runristaren 3			
Kommun Huddinge	**Område** Flemingsberg		**Ärendenummer** F-697-26-01
Adress Glömstavägen 530, 141 32 Huddinge			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		**Typkod** 220	**Tomtstorlek** 1005 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 4 740 000	**Byggnadsvärde, SEK** 2 097 000	**Markvärde, SEK** 2 643 000	**Byggnadsår** 1946
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 på Glömstavägen 530 i Huddinge är en friliggande småhusenhet med en tomt om 1 005 kvadratmeter. Byggnaden är uppförd 1946 och fastigheten har ett taxeringsvärde om 4 740 000 kronor, varav byggnadsvärdet uppgår till 2 097 000 kronor och markvärdet till 2 643 000 kronor.

Villa i Huddinge Flemingsberg med 4–6 rum, byggd i ett plan med källare och med 103 kvm boarea samt 73 kvm biarea enligt taxering. Byggnaden har ett generellt behov av uppfräschning och renovering främst interiört, och källaren upplevs fuktig med viss missdoft. På markplan finns kök i normalt skick med något låg standard, vardagsrum i något slitet skick med utgång till terrass, sliten toalett med delvis trasigt golv samt ett sovrum i något slitet skick. Källarplanet rymmer storstuga och sovrum i slitet skick samt badrum med låg standard och fuktskadad inredning där panna saknas. Dessutom finns ytterligare ett kök, badrum och två sovrum i något till slitet skick.

Byggnaden består av en villa och ett garage. Villan har träfasad, källare, trästomme, träbjälklag, treglasfönster och yttertak av plåt. Uppvärmning sker med bergvärme, vattenburet värmesystem och öppen spis, samt självdragsventilation. Garaget har putsad fasad och platta på mark, och el är indraget.

Tomten är en mellantomt i ett område med villor. Den består av gräsmatta och är något övervuxen, med träd och buskar i utkanten.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	2,5 km	7 km

Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt i ett område med villor. Den består av gräsmatta och är något övervuxen, med träd och buskar i utkanten.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan Område kring glömsta gård (1997-01-30, 0126K-12606); Vattenskyddsområde Östra mälaren (2008-11-25, 0126K-15464); Avgränsat område för fördelning av gatukostnad Glömsta gård (1997-03-18, 0126K-15620) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

Försäkring

Okänt

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

Total summa pantbrev: 6035000 kronor.

Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår	**Tillbyggnadsår**	**Antal våningar**
1946	2008	1 plus källare
Boarea, kvm enligt taxering	**Biarea, kvm**	**Antal Rum**
103	73	4 till 6

Rumsfördelning

Markplan	Källarplan	Uthyrningsdel (i källarplan)
kök	storstuga	kök
vardagsrum	badrum	badrum
toalett	ett sovrum	två sovrum
ett sovrum		

Beskrivning

Villa i Huddinge Flemingsberg med 4 till 6 rum. Byggnaden är i ett plan med källare och har en boarea om 103 kvm samt en biarea om 73 kvm enligt taxering. Det finns ett generellt behov av uppfräschning och renovering av interiören. Rummen i källarplanet upplevdes fuktiga med viss missdoft.

Markplan: Kök med normalt skick, något låg standard, målade väggar och plastgolv. Vardagsrum i något slitet skick med målade väggar och trälaminatgolv, med öppen spis och utgång till inglasad altan. Toalett i slitet skick med normal standard, kaklade väggar och klinkergolv, där golvet delvis är trasigt. Ett sovrum i något slitet skick med målade väggar och trälaminatgolv.

Källarplan: Storstuga i slitet skick med målade väggar och trälaminatgolv samt öppen spis. Badrum i slitet skick med låg standard, kaklade väggar och klinkergolv, med fuktskadad inredning och panna som saknas. Ett sovrum i slitet skick med målade väggar och trälaminatgolv.

Uthyrningsdelen består av ett kök med något slitet skick, något låg standard, målade väggar och trälaminatgolv. Badrummet är något slitet med kaklade väggar och klinkergolv. Det finns också två sovrum med slitet skick, målade väggar och trälaminatgolv.

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

Övriga byggnader

Ett dubbelgarage står på tomten.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnationen består av en villa och ett garage. Villan har träfasad, källare, trästomme, träbjälklag, treglasfönster och yttertak av plåt. Uppvärmning sker med bergvärme, vattenburet värmesystem och öppen spis, samt självdragsventilation. Garaget har putsad fasad och platta på mark, och el är indraget.

Källa: Bedömt vid värderingsbesök.

Maskinell utrustning

Maskin	Märke	Ålder	Fungerar?	Källa
Kyl	Husqvarna	10-20 år	Okänt	Bedömt
Frys	Husqvarna	10-20 år	Okänt	Bedömt
Ugn		10-20 år	Okänt	Bedömt
Keramikhäll		10-20 år	Okänt	Bedömt
Diskmaskin	Electrolux	5-10 år	Okänt	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms ha ett sämre skick, något lägre standard och ett något lägre värde än jämförelseobjektens snitt. Det trafikstörda läget mot Glömstavägen samt det generella behovet av uppfräschning och renovering interiört sänker värdebedömningen.

Förutsättningar för

Huddinge Runristaren 3, Glömstavägen 530, 141 32 Huddinge

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

Marknadsvärde per 2026-08-31

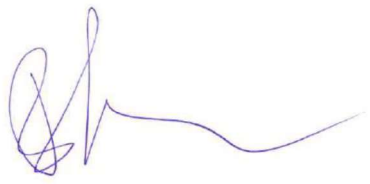
5 500 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 300 000

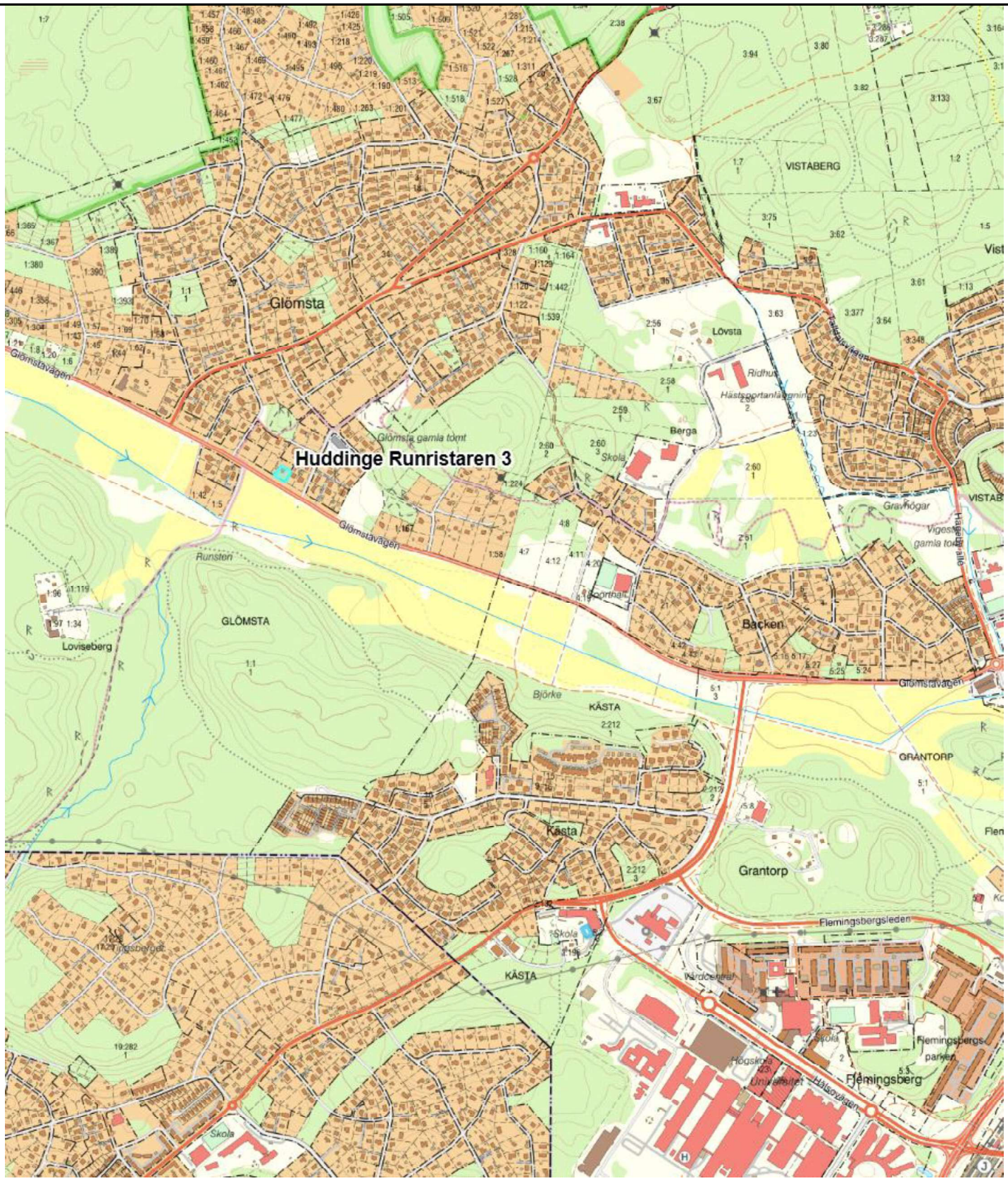
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-08-31
Underskrift



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

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan





Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder





Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden delvis möblerad, det fanns visst lösöre i garaget och 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
Huddinge Runristaren 3

UUID
909a6a44-bdfa-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010298568

Senaste ändringen i allmänna delen
2016-12-09

Län- och kommunkod
0126

Distrikt
Flemingsberg
Socken: huddinge

Distriktskod
212075

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-04-21

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-05-25

Adress

Adress

Glömstavägen 530
141 32 Huddinge

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-04-16, 5 774 320 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-208556-26	2026-04-20	D-2026-00144582:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt

Notera

Avser inteckning D-2019-00011447:2

Avser inteckning D-2019-00011447:3

Avser inteckning D-2020-00339646:3

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 6 035 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 955 000 SEK	2019-01-04	D-2019-00011447:2
2	1 730 000 SEK	2019-01-04	D-2019-00011447:3
3	2 350 000 SEK	2020-08-21	D-2020-00339646:3

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Huddinge Runristaren GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Område kring glömsta gård	1997-01-30 Genomf. start: 1997-01-31 Genomf. slut: 2012-01-30 Laga kraft: 1997-01-30	0126K-12606

Anmärkningar

Planen har delad genomförandetid

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Östra mälaren	2008-11-25 Laga kraft: 2008-11-25	0126K-15464

Anmärkningar

Berörkretsen är inte fullständig

Övriga bestämmelser och utredningar

Bestämmelse	Datum	Akt
Avgränsat område för fördelning av gatukostnad: Glömsta gård	1997-03-18	0126K-15620

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	150690-2	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4 740 000 SEK	2 097 000 SEK	2 643 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 108765046 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
2 643 000 SEK	126505	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1005 kvm

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

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 108766046 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
2 097 000 SEK	Friliggande	30	103 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
73 kvm	118 kvm	1946	2008

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1964	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1945-06-28	01-HUD-1690
Anläggningsåtgärd	2016-12-09	0126K-16347

Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Nymätning	2016-12-09	0126K-16347

Ursprung

Huddinge Glömsta 1:1

Avskild mark

Huddinge Runristaren 4

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6569996.6	666430.1

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 005 m^2	1 005 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Huddinge Glömsta 1:414	2016-12-09	0126K-16347
A-Huddinge Glömsta 1:414	1982-11-01	0126K-10521

Källa: Lantmäteriet

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