

VÄRDERING & BESKRIVNING

Stockholm Örsätra 30
Örsätrabacken 92, 127 30 Skärholmen



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-13

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 2026-05-13.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-05-13 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

Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Stockholm Örsnätra 30			
Kommun Stockholm		Område Skärholmen	Ärendenummer F-233-26-01
Adress Örsnätrabacken 92, 127 30 Skärholmen			
Upplåtelseform Kedjehus Småhusenhet, bebyggd (220) TOMTRÄTT		Typkod 220	Tomtstorlek 324 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 4 556 000	Byggnadsvärde, SEK 2 142 000	Markvärde, SEK 2 414 000	Byggnadsår 1966
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. Fastigheten innehas med tomträtt. Aktuell tomträttsavgäld för 2026 är: 18 700 kr.

Sammanfattning

Fastigheten är belägen på Örsätrabacken 92 i Skärholmen, med postnummer 127 30. Det rör sig om ett kedjehus med upplåtelseformen tomträtt, klassificerat som en småhusenhet med typkod 220. Tomtens storlek uppgår till 324 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1966. Enligt senaste taxering har fastigheten ett totalt taxeringsvärde på 4 556 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 2 142 000 SEK och markvärdet 2 414 000 SEK.

Kedjehuset i Stockholm Skärholmen har fyra rum fördelade på två våningar med en boarea på 106 kvadratmeter och en biarea på 5 kvadratmeter. På markplan finns ett kök med normal standard, målade väggar och klinkergolv, samt ett vardagsrum med parkettgolv. Toaletten har tapetserade väggar och plastgolv, medan tvättstugan har målade väggar och klinkergolv. På övre våningen finns tre sovrum med målade väggar och trälaminatgolv. Badrummet är i slitet skick med kaklade väggar och klinkergolv. Bostaden har även tillgång till en extern tvättstuga och ett garage.

Byggnaden är ett kedjehus med en fasad av tegel och trä. Den har en grundläggning med platta på mark och en stomme av trä. Bjälklaget är också av trä. Fönstren är treglasfönster och yttertaket är täckt med betongpannor. Värmekällan är ett gemensamt värmeverk som använder pellets för samfälligheten, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Det finns även ett garage.

Tomten är en mellantomt med gräsmatta belägen i ett område med kedjehus.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med gräsmatta belägen i ett område med kedjehus.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Delstadsplan 6 (1964-04-27, 0180-6301); Tomtindelning Örnsätra t 2-72 (1967-04-18, 0180-B100/1967); Vattenskyddsområde Östra mälaren (2008-11-25, 0180K-P2011-14147) 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 avlopp, vilket innebär att den får sitt vatten och hanterar sitt avloppsvatten via kommunens system. El är indraget, vilket betyder att fastigheten har tillgång till elektricitet via det lokala elnätet.

Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 3 820 000 kronor

Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1966	Tillbyggnadsår Uppgift saknas	Antal våningar 2
Boarea, kvm enligt taxering 106	Biarea, kvm 5	Antal Rum 4
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök vardagsrum toalett tvättstuga	<u>Övre våningen</u> tre sovrum badrum	<u>Tillbehör</u> Garage
Beskrivning		

Kedjehus beläget i Stockholm Skärholmen. Bostaden har fyra rum fördelade på två våningar. Den taxerade boarean är 106 kvadratmeter och det finns en biarea på 5 kvadratmeter. Ägaren har tillgång till en extern tvättstuga.

På markplan finns ett kök med normal standard. Väggarna är målade och golvet består av klinker. Vardagsrummet har målade väggar och ett parkettgolv i trestavsutförande. Toaletten har tapetserade väggar och plastgolv. Tvättstugan har målade väggar och klinkergolv.

På övre våningen finns tre sovrum med målade väggar och golv av trälaminat. Badrummet är i slitet skick med kaklade väggar och klinkergolv.

Till bostaden hör ett garage.

Areauppgifterna bekräftas ej och tas ej ansvar för av fastighetsvärderingsföretaget eller fastighetsvärderaren.

Övriga byggnader

Ett vidbyggt garage hör till fastigheten.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är ett kedjehus med en fasad av tegel och trä. Den har en grundläggning med platta på mark och en stomme av trä. Bjälklaget är också av trä. Fönstren är treglasfönster och yttertaket är täckt med betongpannor. Värmekällan är ett gemensamt värmeverk som använder pellets för samfälligheten, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Det finns även ett garage.

Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl	Samsung	5-10 år		Ägarens uppgift
Frys	Samsung	5-10 år		Ägarens uppgift
Ugn	Siemens	5-10 år		Ägarens uppgift
Inbyggd micro	Electrolux	5-10 år		Ägarens uppgift
Diskmaskin		5-10 år		Ägarens uppgift
Induktionshäll		5-10 år	Trasig	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Bostadens skick bedöms vara jämförbart med snittet av dessa objekt. Standarden är något lägre än snittet, medan värdet bedöms vara jämförbart med de andra bostäderna.

Förutsättningar för

Stockholm Örnsätra 30, Örnsätrabacken 92, 127 30 Skärholmen

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

Marknadsvärde per 2026-05-13

4 750 000 KRONOR

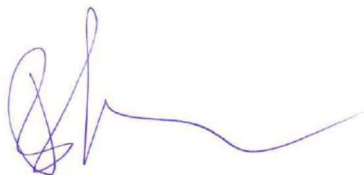
Bedömt värdeintervall

+/- 250 000

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 2026-05-13

Underskrift



Björn Bring

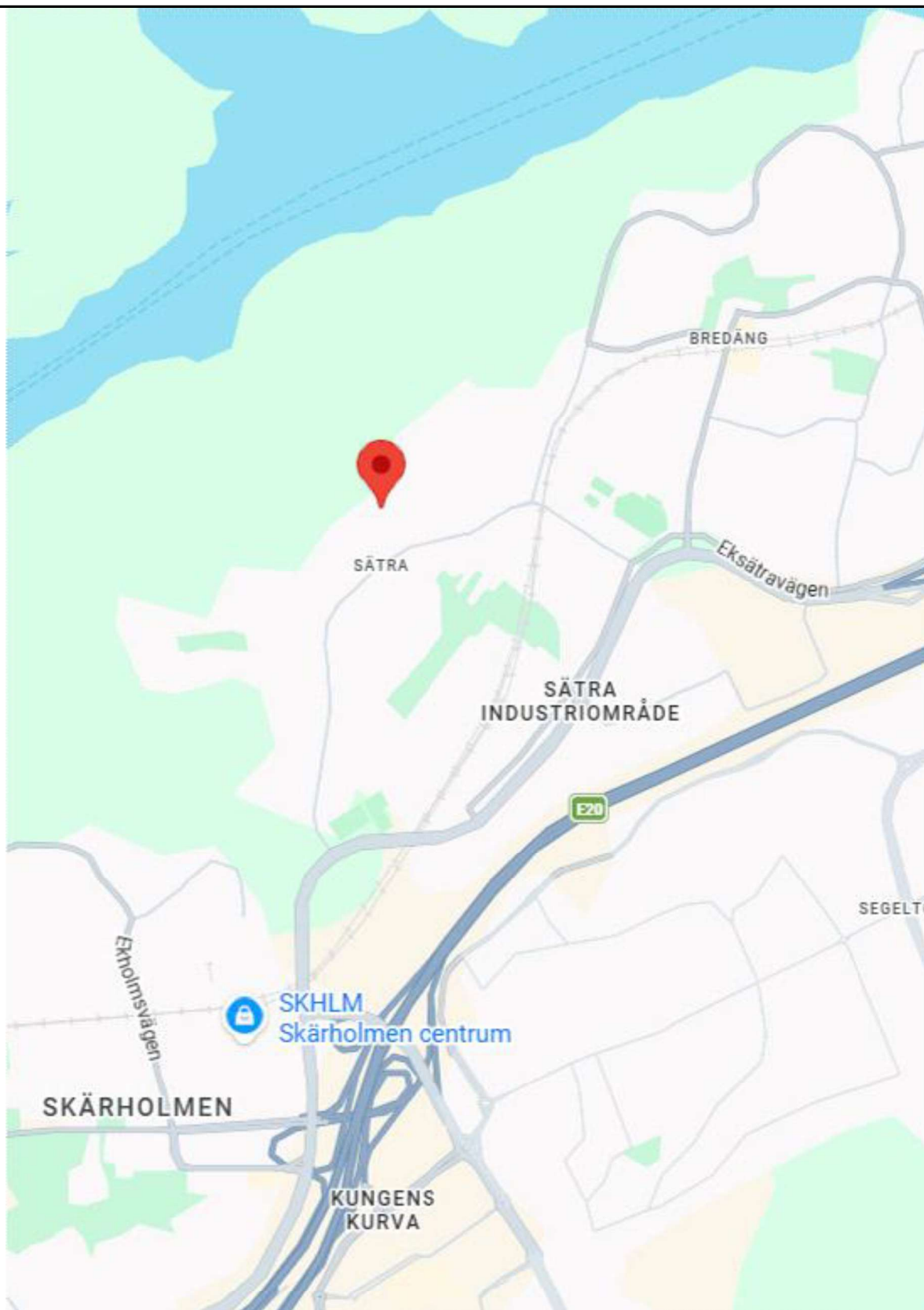
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

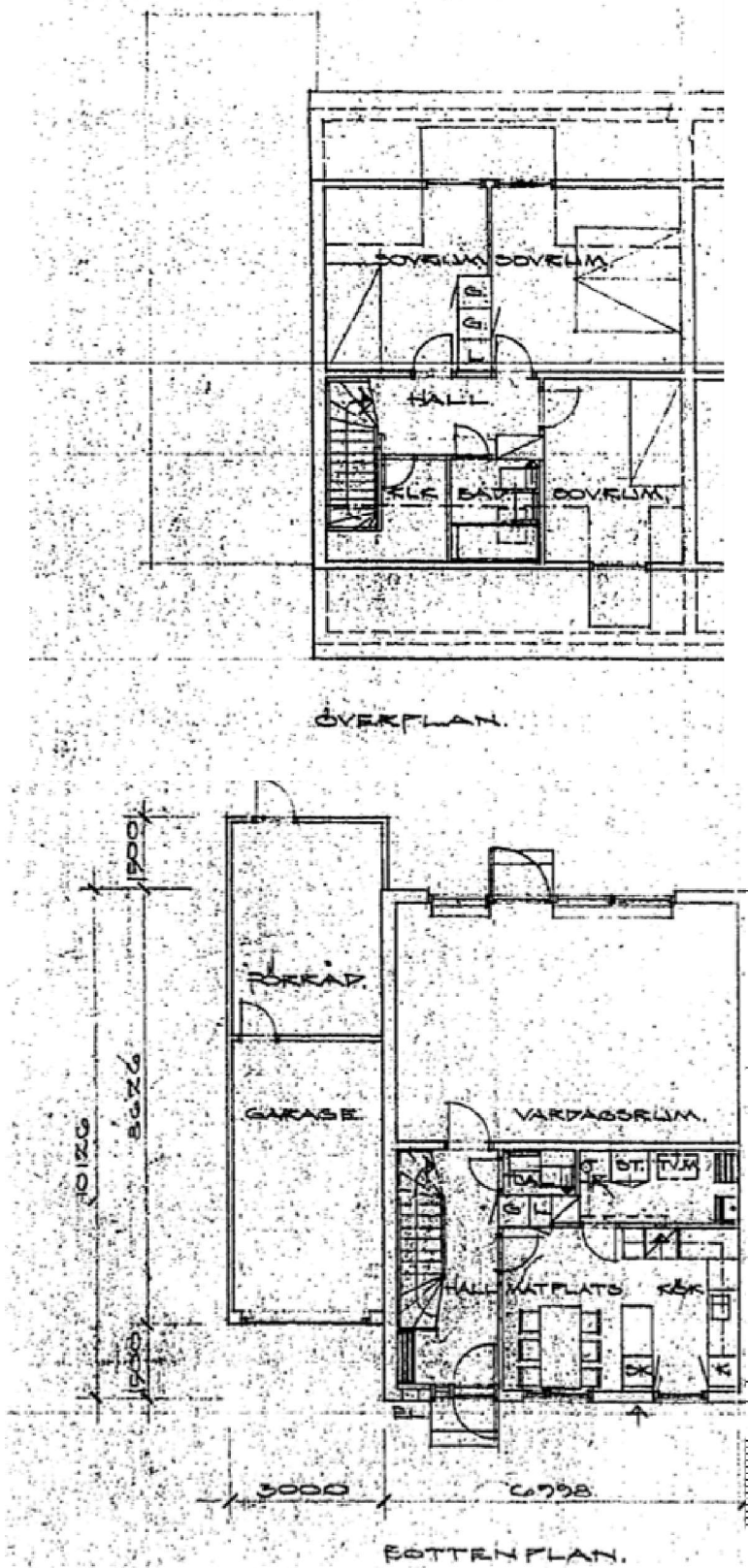
E-post: info@bringhojden.se

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

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Byggnaden, ett kedjehus, var vid värderingstillfället normalt möblerad. Garaget nämns men inga detaljer om dess inredning ges. Tomten var fri från lösöre vid samma tidpunkt.

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 Örnsätra 30	UUID 909a6a42-5eeb-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010135182	Senaste ändringen i allmänna delen 1980-08-29
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Skärholmen	Distriktskod 212092	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-02-11
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-30

Anmärkningar

Motsvarar tomt

Adress

Adress

Örnsätrabacken 92
127 30 Skärholmen

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1968-04-10	Akt 68/1555	Upplåtelsedag 1968-03-05	Ändamål Bostadsbebyggelse
Avgäld 24 800 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2025-10-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2025-10-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäld 84/55082

Anm 85/77736

Ny avgäld 04/12161

Ny avgäldsperiod 04/12161

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun	1/1	1961-07-05	61/1471

Berört fång

61/1471, andel 1/1
Expropriation: 1961-05-31
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Anmärkning 84/18570

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-11-24, 3 605 723 sek jämte ränta och kostnader, mål nr 17857-25	2026-02-10	D-2026-00046460:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14
Totalt belopp: 3 820 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	75 000 SEK	1968-04-10	68/1557
3	150 000 SEK	1987-03-03	87/15897
4	150 000 SEK	1987-03-03	87/15898
5	100 000 SEK	1988-09-30	88/50500
6	145 000 SEK	1990-10-08	90/40730
7	40 000 SEK	1992-03-03	92/9620
8	1 550 000 SEK	2010-02-18	10/4509
9	200 000 SEK	2010-04-12	10/9106
10	70 000 SEK	2010-06-23	10/16575
11	70 000 SEK	2014-02-27	14/3549
12	360 000 SEK	2014-12-29	D-2014-00543444:1
13	440 000 SEK	2015-10-27	D-2015-00489922:1
14	200 000 SEK	2016-03-24	D-2016-00129475:1
15	270 000 SEK	2016-12-20	D-2016-00579228:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1968-04-10	68/1556

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
-----------	------------------

Lantmäteriet
Telefonnummer
0771-63 63 63

Norrtälje
E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Delstadsplan 6

Datum

1964-04-27

Akt

0180-6301

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning
Örnsätra t 2-72

1967-04-18

0180-B100/1967

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse

Vattenskyddsområde
Östra mälaren

Datum

2008-11-25
Laga kraft: 2008-12-03

Akt

0180K-P2011-14147

Anmärkningar

Berörkrets ej fullständig

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål

Ledning mm

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM2-68/1387.1

Beskrivning

Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Örnsätra 3-72

Last

Stockholm Örnsätra 2

Ändamål

Ledning mm

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM2-68/1556.1

Beskrivning

Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Örnsätra 2

Last

Stockholm Örnsätra 30

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 165253-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 4 556 000 SEK	därav byggnadsvärde 2 142 000 SEK	därav markvärde 2 414 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 161728043 (2024)			
Taxeringsvärde 2 414 000 SEK	Riktvärdeområde 180528	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 324 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 161729043 (2024)			
Taxeringsvärde 2 142 000 SEK	Bebyggelsetyp Kedjehus	Total standardpoäng 30	Bostadsyta 106 kvm
Biutrymmesyta 5 kvm	Värdeyta 107 kvm	Nybyggnadsår 1966	Tillbyggnadsår
Värdeår 1966	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1967-04-24	0180-A225/1967

Införd i tomtboken

1967-04-27

Ursprung

Stockholm Örnsätra 1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6576027.2	666033.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	324 m ²	324 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Örsätra:30	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige