

VÄRDERING & BESKRIVNING

Huddinge Motorsågen 11
Höjdvägen 21, 142 51 Skogås



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-12

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 2026-05-12.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-05-10 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för 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 Huddinge Motorsågen 11			
Kommun Huddinge		Område Trångsund	Ärendenummer F-158-26-01
Adress Höjdvägen 21, 142 51 Skogås			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 950 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 6 800 000	Byggnadsvärde, SEK 4 696 000	Markvärde, SEK 2 104 000	Byggnadsår 2006
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 Höjdvägen 21 i Skogås och är en friliggande småhusenhet med en typkod på 220. Tomten omfattar 950 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 2006. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 6 800 000 SEK, varav byggnadsvärdet är 4 696 000 SEK och markvärdet 2 104 000 SEK.

Villan i Huddinge Trångsund har sju rum på två våningar och en boarea på 226 kvm. På markplan finns vardagsrum, matsal och kök med målade väggar och parkettgolv, samt ett badrum med kakel och klinker i gott skick. Tvättstugan har klinkergolv och är i normalt skick. Övre våningen har två sovrum, två badrum och ett vardagsrum, alla med målade väggar och parkettgolv. Badrummen är i normalt skick.

Byggnaden är en villa med en träfasad och en grundläggning av platta på mark. Stommen och bjälklaget är också av trä. Fönstren är treglasfönster och yttertakets tak är täckt med betongpannor. Värmekällan utgörs av en frånluftsvärmepump och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är mekaniskt. Villan förefaller vara i gott skick.

Tomten är en mellantomt med gräsmatta och ligger i ett villaområde.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med gräsmatta och ligger i ett villaområde.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan Västra länna ii (2002-11-07, 0126K-13602) 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 avlopp, vilket innebär att den får sitt vatten och hanterar sitt avloppsvatten via kommunens nätverk. El är indraget, vilket betyder att fastigheten har tillgång till elektricitet via det lokala elnätet.

Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 11 100 000 kronor

Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 2006		Antal våningar 2
Boarea, kvm enligt taxering 226		Antal Rum 7
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>	
vardagsrum	två sovrum	
matsal	två sovrum	
kök	badrum	
badrum	badrum	
tvättstuga	vardagsrum	
Beskrivning		

Villan är belägen i Huddinge Trångsund och har sju rum fördelade på två våningar. Den totala boarean enligt taxering är 226 kvadratmeter.

På markplan finns ett vardagsrum med målade väggar och trestavs parkettgolv. Intill ligger en matsal med samma typ av väggar och golv. Köket har målade väggar och trestavs parkettgolv, och är i normalt skick med normal standard. Badrummet på markplan har kaklade väggar och klinkergolv, och är i gott skick med lite högre standard. Tvättstugan har målade väggar och klinkergolv, och är i normalt skick med normal standard.

På övre våningen finns två sovrum, båda med målade väggar och trestavs parkettgolv. Det finns två badrum; ett med kaklade väggar och ett med målade väggar och dusch, båda i normalt skick med normal standard. Ett vardagsrum med målade väggar och trestavs parkettgolv finns också på denna våning.

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

Övriga byggnader

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en villa med en träfasad och en grundläggning av platta på mark. Stommen och bjälklaget är också av trä. Fönstren är treglasfönster och yttertaket är täckt med betongpannor. Värmekällan utgörs av en frånluftsvärmepump och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är mekaniskt. Villan förefaller vara i gott skick.

Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Källa</u>
Värmepump	Nibe	5-10 år	Bedömt
Tvättmaskin	Electrolux	5-10 år	Bedömt
Torktumlare	Samsung	5-10 år	Bedömt
Kyl	Bosch	5-10 år	Bedömt
Frys	Husqvarna	5-10 år	Bedömt
Kyl	Husqvarna	5-10 år	Bedömt
Frys	Husqvarna	5-10 år	Bedömt
Induktionshäll		5-10 år	Bedömt
Diskmaskin		5-10 år	Bedömt
Ugn		5-10 år	Bedömt
Inbyggd micro	Husqvarna	5-10 år	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. I denna jämförelse bedöms bostadens skick som jämförbart med genomsnittet för de andra bostäderna. Även bostadens standard och värde bedöms som jämförbara med genomsnittet för jämförelseobjekten.

Förutsättningar för

Huddinge Motorsågen 11, Höjdvägen 21, 142 51 Skogås

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

Marknadsvärde per 2026-05-10

8 750 000 KRONOR

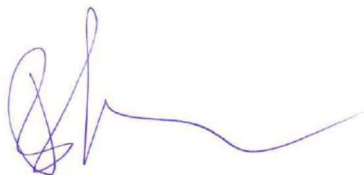
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-05-12

Underskrift



Björn Bring

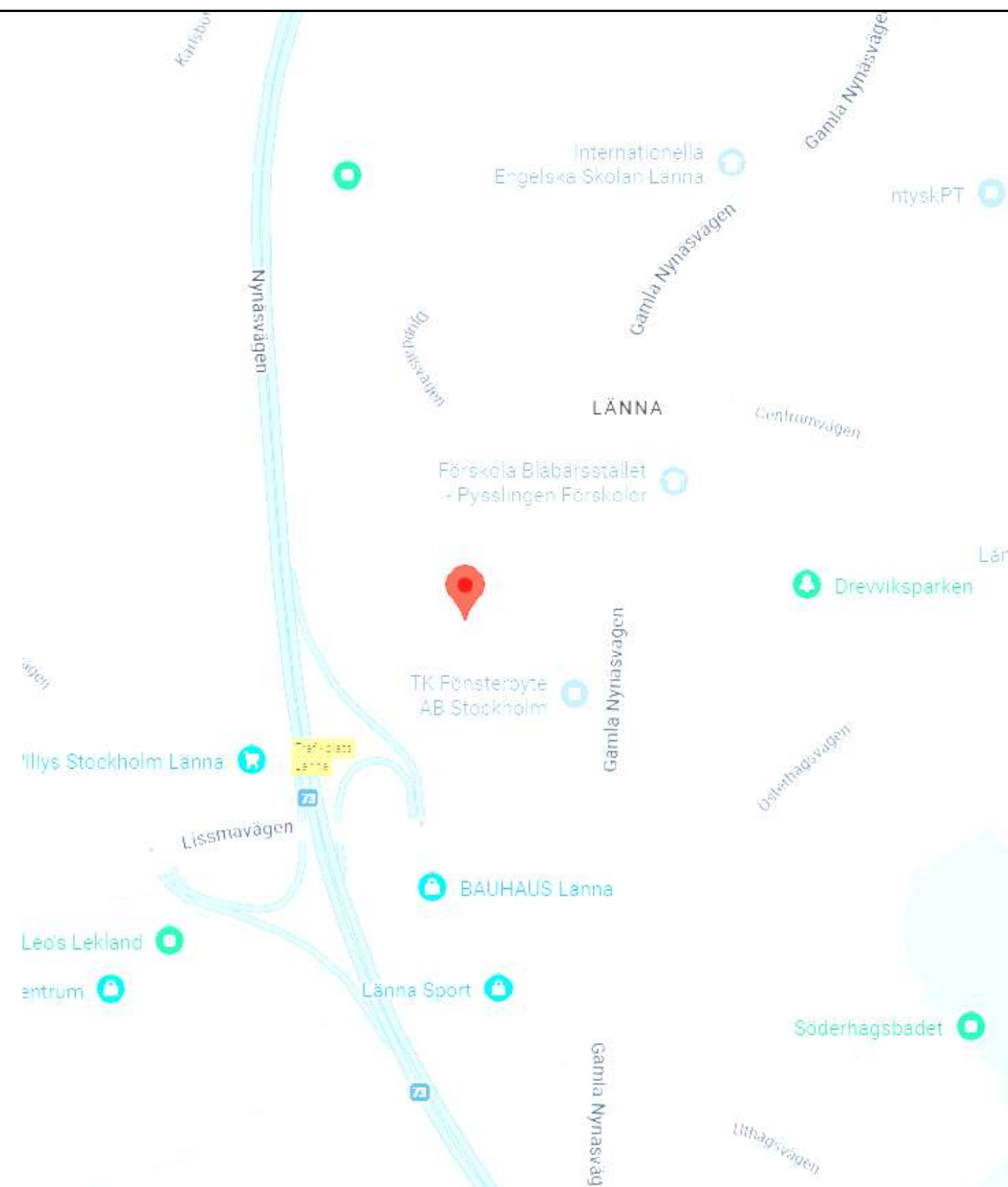
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

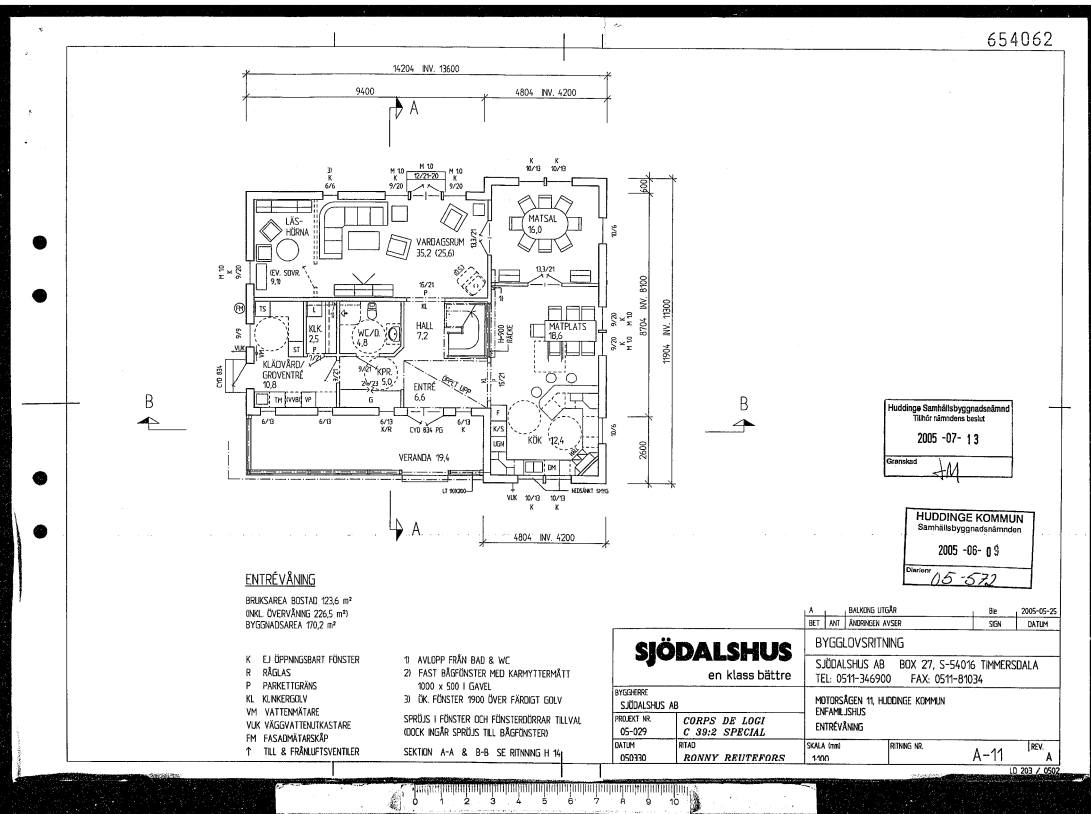
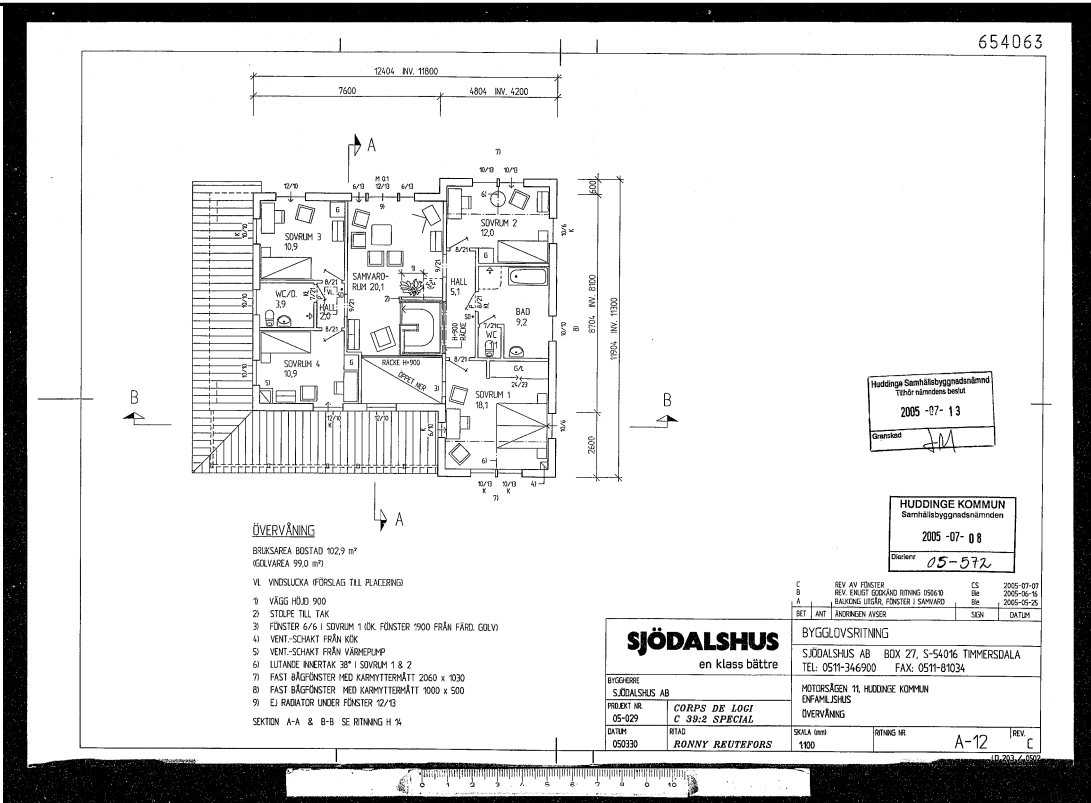
E-post: info@bringhojden.se

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

Villan var vid värderingstillfället normalt möblerad. Tomten var 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

Beteckningar

Beteckning Huddinge Motorsågen 11	UUID 909a6a47-8afd-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010490852	Senaste ändringen i allmänna delen 2003-09-24
Län- och kommunkod 0126	Distrikt Trångsund Socken: huddinge	Distriktskod 212077	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-01-28
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-08

Adress

Adress
Höjdvägen 21
142 51 Skogås

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2026-01-19, 1 949 990 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-32340-26.

Anmärkningar

Rättat D-2026-00022008:1

Inskrivningsdag

2026-01-21

Akt

D-2026-00021244:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt		
Utmätning 2026-01-19, 1 356 125 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-33383-26.	2026-01-21	D-2026-00021235:1		
Utmätning 2026-01-15, 1 830 060 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 01-27492-26	2026-01-19	D-2026-00018268:1		
Anmärkningar				
Avser inteckning 04/6168				
Avser inteckning 05/73200				
Avser inteckning 11/7087				
Avser inteckning 12/39342				
Avser inteckning D-2015-00438549:1				
Avser inteckning D-2016-00462644:1				
Utmätning 2026-01-19, 1 830 000 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-32439-26.	2026-01-21	D-2026-00021251:1		
Anmärkningar				
Avser inteckning 04/6168				
Avser inteckning 05/73200				
Avser inteckning 11/7087				
Avser inteckning 12/39342				
Avser inteckning D-2015-00438549:1				
Avser inteckning D-2016-00462644:1				
Utmätning 2026-01-14, 1 356 185 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-24645-26	2026-01-16	D-2026-00016566:1		
Anmärkningar				
Avser inteckning 04/6168				
Avser inteckning 05/73200				
Avser inteckning 11/7087				
Avser inteckning 12/39342				
Avser inteckning D-2015-00438549:1				
Avser inteckning D-2016-00462644:1				
Utmätning 2026-01-23, 4 182 376 sek, beslutsnummer 1226199949	2026-01-27	D-2026-00028146:1		
Anmärkningar				
Avser inteckning D-2016-00462644:1				
Utmätning 2026-01-23, 2 395 388 sek, beslutsnummer 1226199931	2026-01-27	D-2026-00028152:1		
Anmärkningar				
Avser inteckning D-2016-00462644:1				
Inteckningar				
Totalt antal inteckningar: 9				
Totalt belopp: 11 100 000 SEK				
Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		575 000 SEK	2004-02-09	04/6168
2		2 025 000 SEK	2005-12-29	05/73200
3		1 200 000 SEK	2011-03-04	11/7087

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4		300 000 SEK	2012-11-14	12/39342
5		2 000 000 SEK	2015-10-01	D-2015-00438549:1
6		1 000 000 SEK	2016-10-10	D-2016-00462644:1
7	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 000 000 SEK	2020-07-03	D-2020-00271292:1
8		2 000 000 SEK	2022-10-03	D-2022-00403788:1
9	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 000 000 SEK	2024-07-24	D-2024-00237937:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter	
Gemensamhetsanläggningar	
Huddinge Motorsågen GA:2	

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan	2002-11-07	0126K-13602
Västra länna ii	Genomf. start: 2002-12-05	
	Genomf. slut: 2012-12-04	
	Laga kraft: 2002-12-04	

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	146485-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	6 800 000 SEK	4 696 000 SEK	2 104 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 300024429 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
2 104 000 SEK	126404		950 kvm

Källa: Lantmäteriet