

VÄRDERING & BESKRIVNING

STOCKHOLM SANDHOLMEN 10
Lammholmsbacken 41, 127 49 Skärholmen



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 2025-03-30

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-03-27 av Fredrik Brunes. 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

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Stockholm Sandholmen 10			
Kommun Stockholm		Område Skärholmen	Ärendenummer F-59-26-01
Adress Lammholmsbacken 41, 127 49 Skärholmen			
Upplåtelseform Äganderätt		Typkod 220	Tomtstorlek 453 kvm
Taxeringsvärde, SEK 4 092 000	Byggnadsvärde, SEK 2 091 000	Markvärde, SEK 2 001 000	Byggnadsår 1969
Kommentar Bostadsyta 114 kvm			

2.2 Sammanfattning

Marknadsvärdet för Stockholm Sandholmen 10 bedöms till 4,5 miljoner kronor. Bedömningen är gjord utifrån jämförelseobjekt som har sålts under senaste året i samma område. Värderingsobjektet bedöms ha ett relativt gott skick och god standard.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Tomtbeskrivning

Tomtens storlek är 453 kvm. På framsidan finns en mindre gräsmatta samt garage med förråd. På baksidan är tomten relativt rektangulär och plan vilket möjliggör fritidsaktiviteter. Intill byggnaden finns en inglasad altan.

2.4 Planförhållanden

Gällande detaljplan är "Stadsplan Sydvästra Skärholmen" lagakraftvunnen 1966. Ingen outnyttjad byggrätt finns.

2.5 Försäkring

Vet ej.

2.6 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag.

2.7 Vatten/Avlopp/El

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. El är indraget till fastigheten. Källa Fastighetsägaren.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värdetidpunkten. Total summa pantbrev: 4 249 684 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 1969	Tillbyggnadsår	Antal våningar 2
Boarea, kvm enligt taxering 114 kvm enligt ägaren.	Biarea, kvm Vet ej	Antal Rum 5
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u>	<u>Undervåning</u>	<u>mm</u> <u>mm</u> <u>mm</u> <u>Tillbehör</u>
Kök	Tvättstuga	Garage med förråd
Sovrum	Bastu	
Vardagsrum	Vardagsrum	
Sovrum	Förråd	
Hall		
Toalett		
Beskrivning		

Villan finns i området Lammholmsbacken och består av cirka sex rum fördelade på två plan. Bostadens yta är enligt ägaren 114 kvm. På markplan finns kök med målade väggar och trägolv. Tre rum där två är sovrum har samtliga trägolv. Väggarna är målade och tapetserade. På markplan finns ett WC med golv i klinker och väggar i kakel. I källaren finns en större tvättstuga med klinkergolv och väggar klädda i kakel. I källaren finns dessutom ett extra sovrum samt ett allrum. Dessa har målade väggar och trägolv.

2.12 Övriga byggnader

Ett garage med förråd finns på fastigheten. Garaget har en stomme i plåt och i viss mån en fasad av trä. Garaget rymmer en bil.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Stomme och grund i betong. Enplan med undervåning i form av soutteräng. Fasad i betong i viss mån plåt. Takbeläggning av plåt. Fönster av två- och treglasfönster. Värmekälla luftvärmepump med (antagligen) tillhörande elpatron för kalla förhållanden. Värmesystemet är vattenburet. Ventilation i form av självdrag. (Källa: Ägaren)

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Spis	Vet ej	5 - 10 år	Ja	Ägaren
Mikro	Vet ej	6 - 10 år	Ja	Ägaren
Kyl	Vet ej	7 - 10 år	Ja	Ägaren
Frys	Vet ej	8 - 10 år	Ja	Ägaren
Tvättmasken	Vet ej	9 - 10 år	Ja	Ägaren
Diskmaskin	Vet ej	10 - 10 år	Ja	Ägaren

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförelsebara lägen och bedöms enligt följande. Skicket och standarende bedöms som likvärdig med jämförelseobjekten. Även läget bedöms som likvärdigt.

Förutsättningar för

Stockholm Sandholmen 10, Lammholmsbacken 41, 127 49 Skärholmen

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

Marknadsvärde per 2026-04-08

4 500 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 450 000

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 2026-04-08

Underskrift



Fredrik Brunes

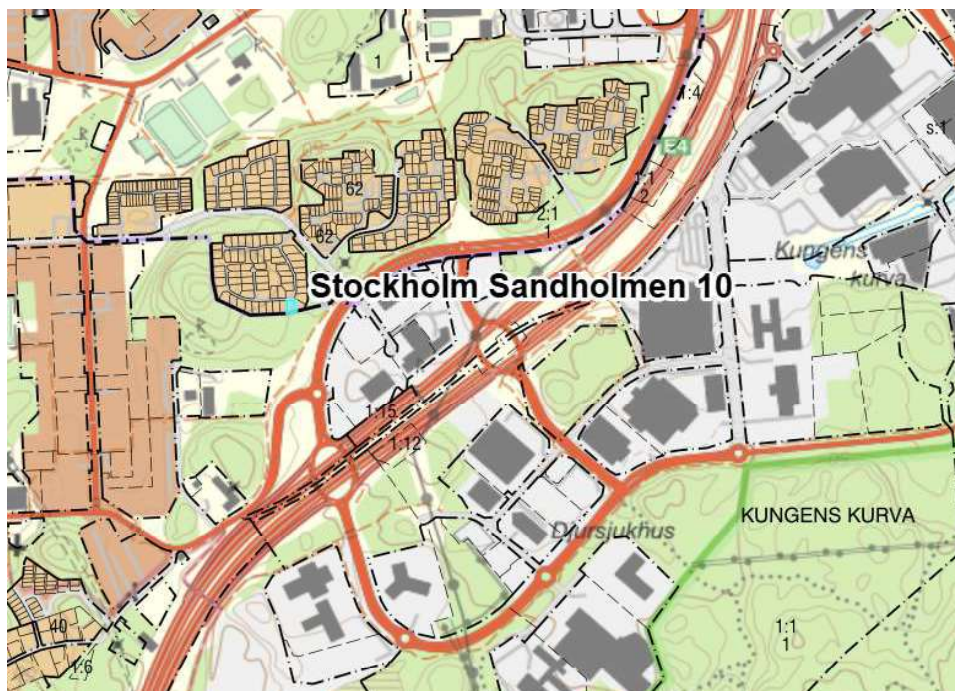
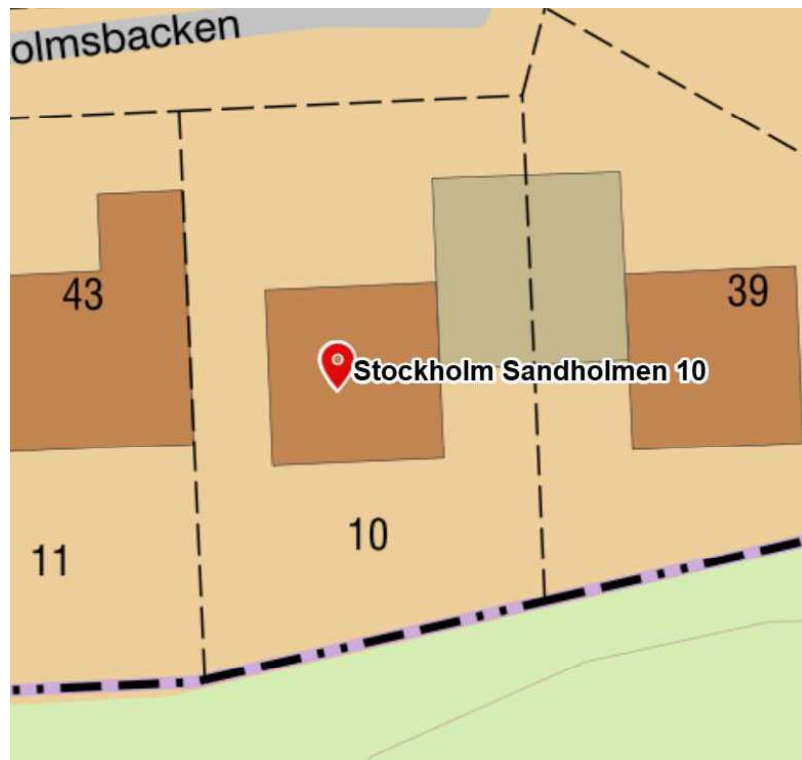
Auktoriserad Fastighetsvärderare

Telefon: 070 347 42 66

E-post: fredrik.brunes@stockholm.bryggan.se

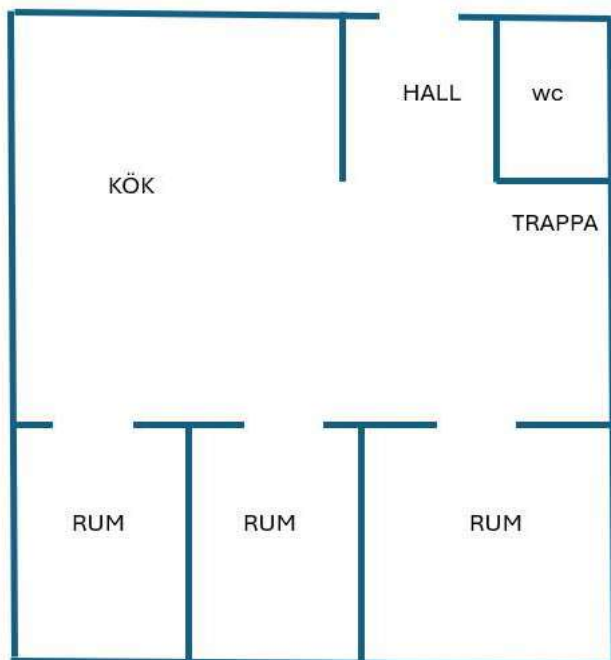
Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan

Markplan (bedömd utifrån översiktlig okulär besiktning)



Källare (bedömd utifrån översiktlig okulär besiktning)



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var tomten 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 Sandholmen 10	UUID 909a6a42-0032-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010110931	Senaste ändringen i allmänna delen 2009-06-01
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Skärholmen	Distriktskod 212092	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-12-04
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-14

Anmärkningar

Motsvarar tomt

Adress

Adress

Lammholmsbacken 41
127 49 Skärholmen

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
-------	-------	-----------------	-----

Berört fång

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
-------	-------	-----------------	-----

Berört fång

Anteckningar

Plan

Plan

Stadsplan
Sydvästra skärholmen

Datum

1966-06-27

Akt

0180-6713

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning

Sandholmen t 1-60

1969-09-23

0180-B194/1969

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

Byggnad i tomtgräns

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM2-2000/40630.1

Beskrivning

Byggnad i tomtgräns

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Sandholmen 10

Last

Stockholm Sandholmen 9

Ändamål

Byggnad i tomtgräns

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM2-2000/40642.1

Beskrivning

Byggnad i tomtgräns

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Stockholm Sandholmen 9

Last

Stockholm Sandholmen 10

Ändamål

Byggnad i tomtgräns

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM2-99/44880.1

Beskrivning

Byggnad i tomtgräns

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Stockholm Sandholmen 11

Last
Stockholm Sandholmen 10

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	162154-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4 092 000 SEK	2 091 000 SEK	2 001 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1969-09-25	0180-A437/1969
Införd i tomtboken	1969-10-03	
Fastighetsreglering upphävande av servitut	1987-01-14	0180-A3/1987
Anläggningsåtgärd	2009-06-01	0180K-2009-08304

Ursprung

Stockholm Skärholmen 2:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1 	Markområde	6573418.3	665021.8

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	453 m ²	453 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Sandholmen:10	1980-04-01	0180-15/1980

