

VÄRDERING & BESKRIVNING

Stockholm Furuholmen 123
Bullerholmsgränd 19, 127 40 Skärholmen



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-30

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 Værdetidpunkt

Marknadsværdet bedömdes 2025-04-30.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-04-30 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för ägaren och kronofogdens personal. Værdëbedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfållet.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av Lantmäteriet, kommunen och ägaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulær undersökning och kan jämfställas med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggtëknisk kunskap, utför inför ett förvärv av objektet.

1.5 Bilagor

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Planritning

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handrækning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Stockholm Furuholmen 123			
Kommun Stockholm		Område Skärholmen	Ärendenummer F-752-25-01
Adress Bullerholmsgränd 19, 127 40 Skärholmen			
Upplåtelseform Radhus Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 167 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 4 109 000 SEK	Byggnadsvärde 2 522 000 SEK	Markvärde 1 587 000 SEK	Byggnadsår 1968
Kommentar			

Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och bostadens ägare. Då uppgifter från värderarens bedömning eller bostadens ägare ej bekräftas så är det är möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa.

2.2 Sammanfattning

Radhuset på Bullerholmsgränd 19 i Skärholmen är ett småhus från 1968 med en tomtstorlek på 167 kvadratmeter. Det har ett taxeringsvärde på 4 109 000 SEK, varav 2 522 000 SEK utgör byggnadsvärdet och 1 587 000 SEK markvärdet.

Rymlig och välutrustad villa i Skärholmen, Stockholm med gott skick och påkostad standard. Bostaden består av 5 rum fördelade på två våningar plus källare. På markplan finns ett kök med högre standard och stengolv, en toalett och ett vardagsrum, båda med lite högre standard och stengolv. Övre våningen innehåller fyra sovrum med trägolv och ett påkostat badrum med stengolv. Källarplan erbjuder en tvättstuga och ett allrum, båda med normal standard och stengolv. Till bostaden hör även en balkong och en trädgård.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt omgiven av radhus.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Skärholmshöjden (1965), Tomtindelning Furuholmen t 3-202 För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Okänt

2.6 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

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

2.7 Vatten/Avlopp/El

Radhuset är anslutet till kommunalt elnät, vattenledningsnät och avloppssystem.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 3 200 000 SEK kronor

2.9 EnergideklARATION

EnergideklARATION för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1968		Antal våningar 2+källare
Boarea, kvm 134 kvm	Biarea, kvm 74 kvm	Antal Rum 5
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök toalett vardagsrum	<u>Övre våningen</u> fyra sovrum badrum	<u>Källarplan</u> allrum tvättstuga
		<u>Tillbehör</u> Balkong Trädgård
Beskrivning		

Rymlig och välutrustad villa i Skärholmen, Stockholm med gott skick och påkostad standard. Bostaden består av 5 rum fördelade på två våningar plus källare. På markplan finns ett kök med högre standard och stengolv, en toalett och ett vardagsrum, båda med lite högre standard och stengolv. Övre våningen innehåller fyra sovrum med trägolv och ett påkostat badrum med stengolv. Källarplan erbjuder en tvättstuga och ett allrum, båda med normal standard och stengolv. Till bostaden hör även en balkong och en trädgård.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har ett yttertak av betongpannor och värms upp med både direktverkande el och en värmepump av typen luft/luft. Ventilationen sköts genom självdragsventilation. Vatten och avlopp är anslutet till kommunalt system.

2.12 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha ett bättre skick och en högre standard jämfört med liknande bostäder i området, vilket resulterar i ett högre värde.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Stockholm Furuholmen 123, Bullerholmsgränd 19, 127 40 Skärholmen

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

Marknadsvärde per 2025-04-30

4 300 000 KRONOR

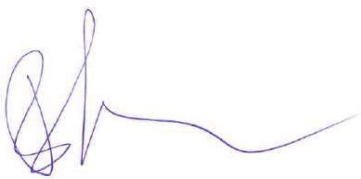
Bedömt värdeintervall

+/- 350 000

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 2025-04-30

Underskrift

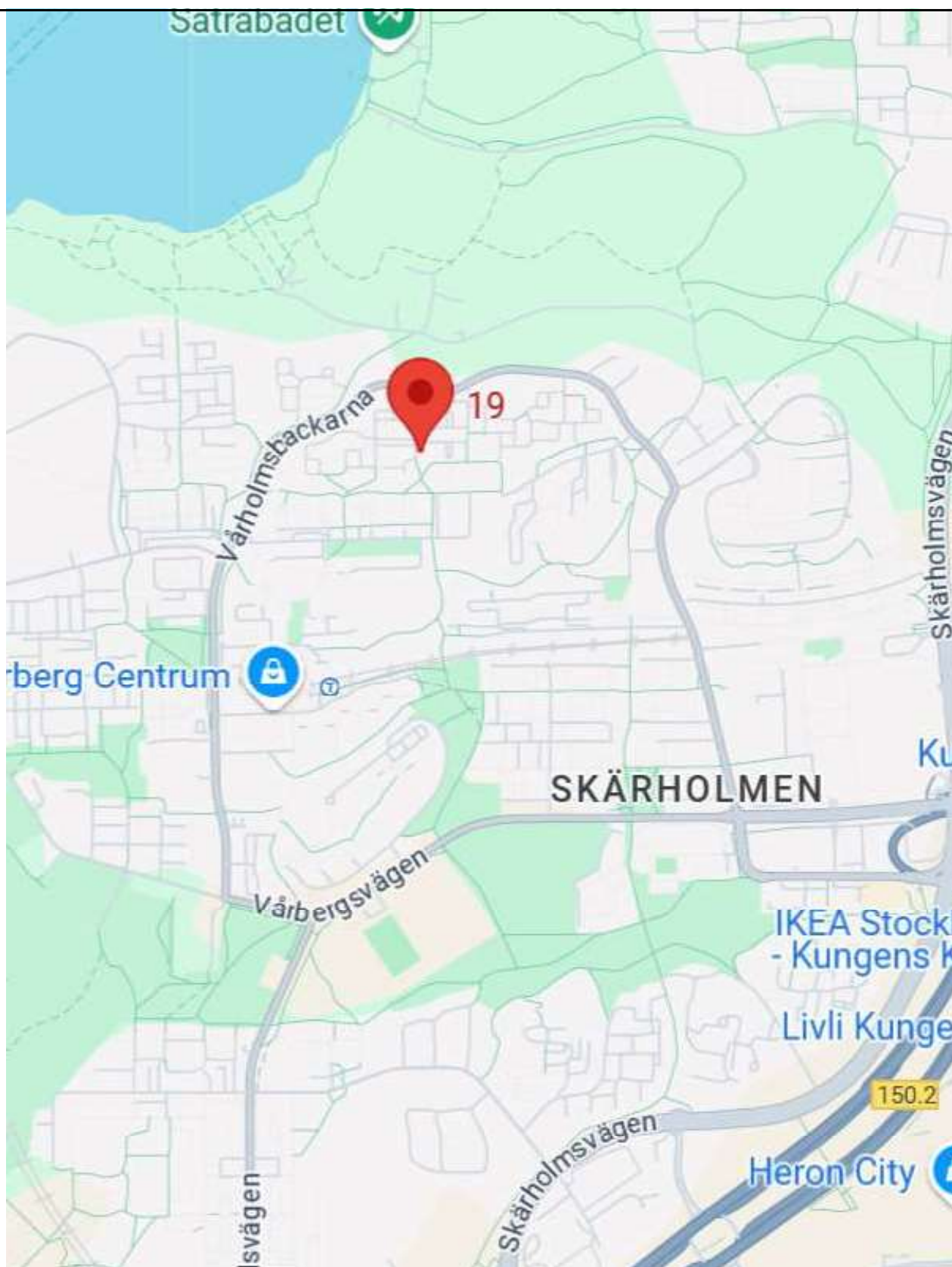


Björn Bring
Fastighetsvärderare

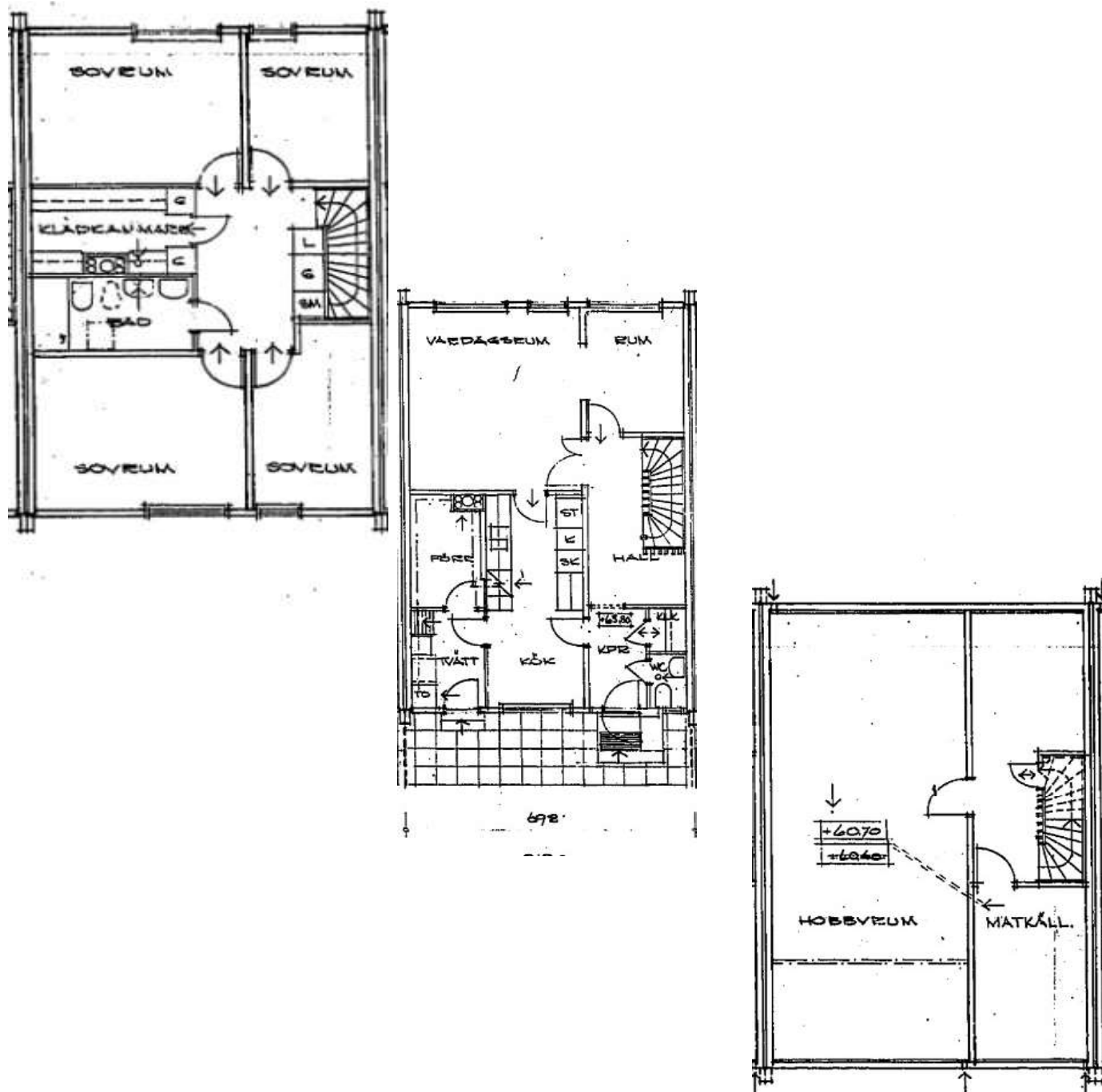
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Övervåning, markplan, källarplan. Planlösningen har ändrats sedan originalritningen

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

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



038 Allmän+Taxering 2025-04-30

Fastighet**Beteckning**Stockholm
Furuholmen 123**UUID:**

909a6a41-8f4c-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2009-08-11

Nyckel:

010082028

Län- och kommunkod

0180

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-04-24

Distrikt

Skärholmen

Distriktskod

212092

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-04-30

Anmärkning:

Motsvarar tomt

Adress**Adress**Bullerholmsgränd 19
127 40 Skärholmen**Läge, karta****Område****N** (SWEREF 99 TM)**E** (SWEREF 99 TM)

1

6574808.8

664848.8

2

6574893.6

664843.9

Areal**Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

167 kvm

167 kvm

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-03, 275 783 kronor, beslutsnummer 1225656147	2025-03-06	D-2025-00079106:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande a308c8f2-3566-4317-9658-D314C9A099EF Avser inteckning d-2018-00088615:3		
Utmätning 2025-03-03, 275 783 kronor, beslutsnummer 1225656196	2025-03-06	D-2025-00079114:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande a308c8f2-3566-4317-9658-D314C9A099EF		
Utmätning 2025-03-17, 2 617 455 sek, beslutsnummer 1225805355	2025-03-21	D-2025-00100080:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 52375483-0530-4FBE-A4F0-157F31C45786		
Utmätning 2025-03-17, 2 617 455 sek, beslutsnummer 1225805306	2025-03-21	D-2025-00100083:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 52375483-0530-4FBE-A4F0-157F31C45786 Avser inteckning d-2018-00088615:3		
Utmätning 2025-04-21, 15 178 sek, 12252410282	2025-04-23	D-2025-00139891:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande a308c8f2-3566-4317-9658-D314C9A099EF		
Utmätning 2025-04-21, 129 855 sek, 1225241038	2025-04-23	D-2025-00139892:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 52375483-0530-4FBE-A4F0-157F31C45786		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 3.200.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	530.000 SEK	2007-01-03	07/284
2	2.670.000 SEK	2018-02-22	D-2018-00088615:3

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Stadsplan: Skärholmshöjden

Datum

1965-08-05

Akt

0180-6472

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning: Furuholmen t 3-202

1969-09-23

0180-B191/1969

Naturvårdsbestämmelser

Grundvattenskydd: Östra mälaren

Datum

2008-11-25

Akt

0180K-P2011-14147

Laga kraft: 2008-12-03

Plananmärkning: Berörkrets ej fullständig

Taxeringsuppgifter

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Stockholm Furuholmen GA:1

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
168949-1
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	4.109.000 SEK	2.522.000 SEK	1.587.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 168902043.

Taxeringsvärde 1.587.000 SEK	Riktvärdeområde 0180558	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 166 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 168903043.

Bebyggelsetyp Radhus	Taxeringsvärde 2.522.000 SEK	Total standardpoäng 32
Bostadsyta 134 kvm	Biutrymmesyta 74 kvm	Värdeyta 149 kvm
Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår	Värdeår 1968
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum	Akt
Tomtmätning	1969-09-25
Införd i tomtboken	0180-A433/1969
Fastighetsreglering *a4*upphävande av servitut	1969-10-03
Anläggningsåtgärd	1989-07-05
	0180-A103/1989
	2009-08-11
	0180K-2007-16105

Ursprung

Stockholm Furuholmen 1

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Stockholm Furuholmen 123

Omregistreringsdatum Akt

1980-04-01

0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet