

VÄRDERING & BESKRIVNING

Stockholm Vallmon 56
Sandviksvägen 63, 165 70 Hässelby



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-15

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 2025-04-15.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-04-09 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren. 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 byggtæknisk kunskap, utför inför ett förvärv av objektet.

1.5 Bilagor

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Planritning

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handræckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Stockholm Vallmon 56			
Kommun Stockholm		Område Hässelby	Ärendenummer F-355-25-01
Adress Sandviksvägen 63, 165 70 Hässelby			
Upplåtelseform Kedjehus Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 457 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 4 154 000 SEK	Byggnadsvärde 2 698 000 SEK	Markvärde 1 456 000 SEK	Byggnadsår 1975
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 möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa.

2.2 Sammanfattning

På Sandviksvägen 63 i Hässelby ligger ett kedjehus med en tomtstorlek på 457 kvadratmeter. Fastigheten, uppförd 1975, har ett taxeringsvärde på 4 154 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 2 698 000 SEK och markvärdet 1 456 000 SEK.

Villa i Hässelby, Stockholm med 7 rum fördelat på två våningar. På markplan finns kök, toalett, vardagsrum, ett sovrum, tvättstuga och ett mindre vardagsrum som kan omvandlas till sovrum. Övre våningen har fyra sovrum, ett allrum och ett badrum. Garaget är nybyggt. Delvis renoveringsbehov, särskilt på uppfarten och altanen. Asfalten utanför är uppriven. Utrustning inkluderar spis (>10 år, fungerar), diskmaskin (trasig), ugn (trasig), tvättmaskin (<5 år, fungerar), luftvärmepump (>10 år, fungerar), kyl (>10 år, trasig) och frys (>10 år, fungerar).

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med trädgård, belägen i ett område med villor, kedjehus och radhus.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan (1968-05-22), Tomtindelning (1969-03-18), Grundvattenskydd: Östra Mälaren (2008-11-25) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

2.6 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

Fastigheten har andel i samfällighet/er. För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

2.7 Vatten/Avlopp/El

Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp året om samt indragen el.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 3 135 000 SEK kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna. Energideklarationens giltighetstid har gått ut.

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1975		Antal våningar 2
Boarea, kvm 153 kvm		Antal Rum 7
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> <u>kök</u> <u>toalett</u> <u>vardagsrum</u> <u>ett sovrum</u> <u>tvättstuga</u> <u>litet vardagsrum till</u>	<u>Övre våningen</u> <u>fyra sovrum</u> <u>allrum</u> <u>badrum</u>	<u>Tillbehör</u> <u>garage</u> <u>öppen spis i vardags</u>
Beskrivning		

Villa i Hässelby, Stockholm med 7 rum fördelat på två våningar. På markplan finns kök, toalett, vardagsrum, ett sovrum, tvättstuga och ett mindre vardagsrum som kan omvandlas till sovrum. Övre våningen har fyra sovrum, ett allrum och ett badrum. Garaget är nybyggt. Delvis renoveringsbehov, särskilt på uppfarten och altanen. Asfalten utanför är uppriven. Utrustning inkluderar spis (>10 år, fungerar), diskmaskin (trasig), ugn (trasig), tvättmaskin (<5 år, fungerar), luftvärmepump (>10 år, fungerar), kyl (>10 år, trasig) och frys (>10 år, fungerar).

Byggnadsteknisk beskrivning

Det är en friliggande villa med tegelfasad, platta på mark som grundläggning och trästomme. Bjälklagen är av trä och fönstren är tvåglasfönster. Yttertaket består av betongpannor. Värmekällan är en värmepump (luft/luft) och värmesystemet är direktverkande el. Ventilationssystemet är självdragsventilation.

2.12 Övriga byggnader

Garage

2.13 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar</u>	<u>Källa</u>
Spis	>10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin		Trasig	Ägarens uppgift
Ugn		Trasig	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Luftvärmepump	>10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
kyl	>10 år	Trasig	Ägarens uppgift
frys	>10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

2.14 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha ett något sämre skick och en något lägre standard jämfört med liknande bostäder i området, vilket resulterar i ett lägre värde. Negativa faktorer som påverkar värdet inkluderar renoveringsbehov av altan och uppfart samt behov av interiör uppdatering och ny köksutrustning. Positiva faktorer inkluderar en bra tomt och en praktisk planlösning.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Stockholm Vallmon 56, Sandviksvägen 63, 165 70 Hässelby

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

Marknadsvärde per 2025-04-09

6 000 000 KRONOR

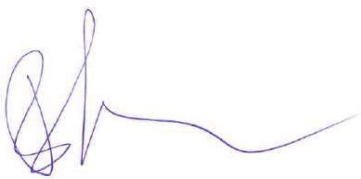
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-04-15

Underskrift

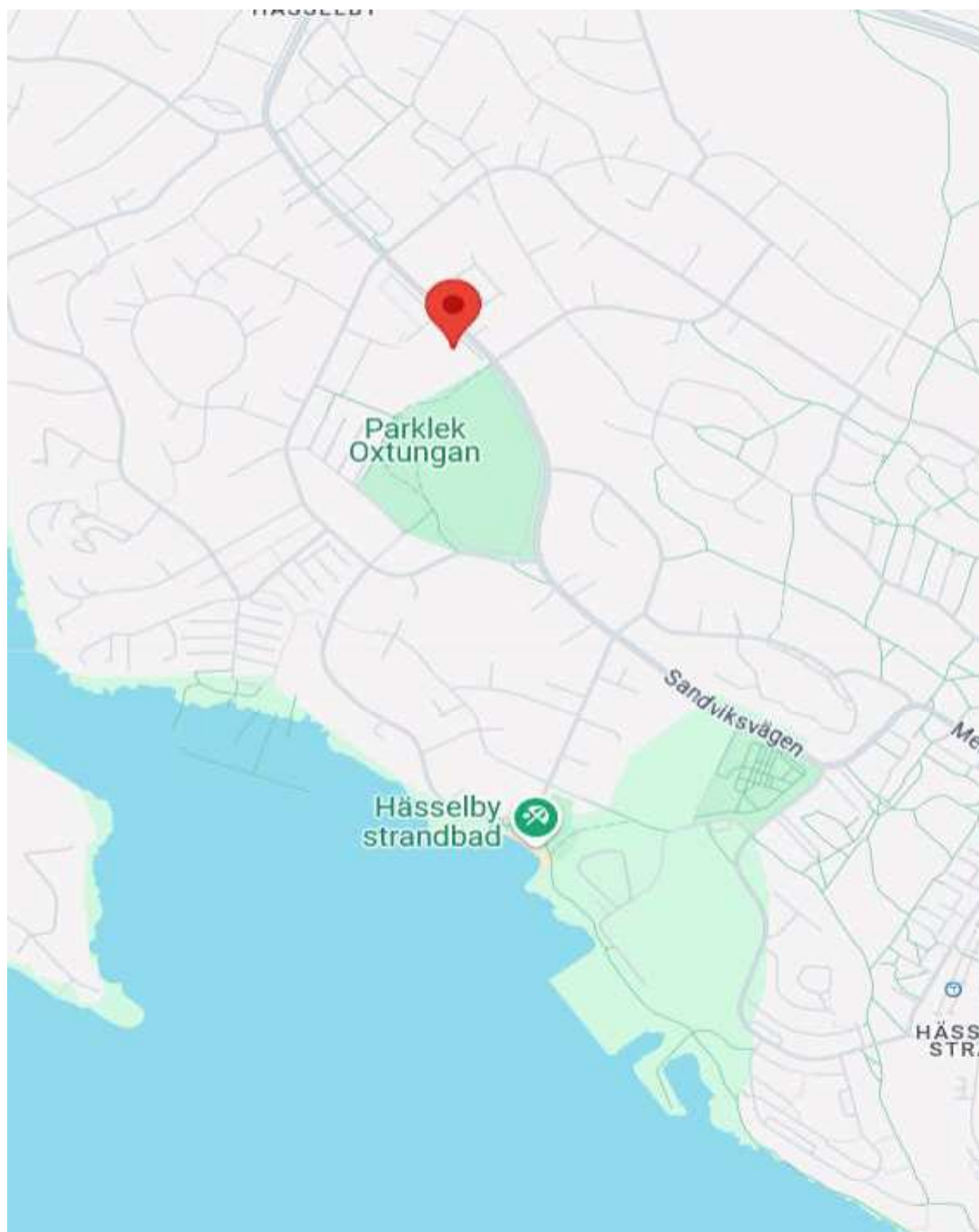


Björn Bring
Fastighetsvärderare

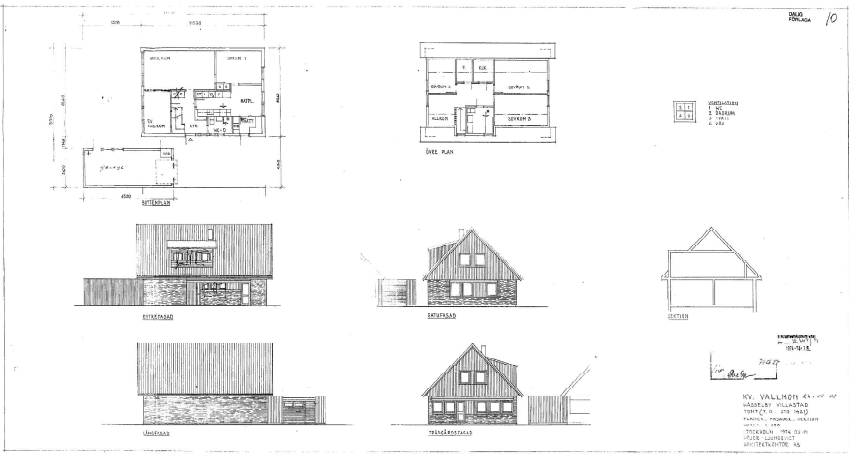
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



gdb

24 X

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 2025-03-27

Adress

Adress
Sandviksvägen 63
165 70 Hässelby

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6584808.6	660188.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	457 kvm	457 kvm	

Fastighet

Beteckning	UUID:
Stockholm Vallmon 56	909a6a42-4e2b-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:	Län- och kommunkod
010130894	0180

Distrikt	Distriktskod
Hässelby	215009

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-01-31

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-03-26

1/2

2008-11-03

08/21830

Köpeskilling: 3.195.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2

2008-11-03

08/21831

Köp (även transportköp): 2008-10-31

Köpeskilling: 3.195.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inskrivningar

Nr			Akt
1			75/465

Anmärkning:

2	Avtalsservitut vattenledning	1975-01-29	75/465A
---	---------------------------------	------------	---------

Anmärkning:

Företrädesordningen oklar mellan 75/465 75/465A och 75/465B 75/465A

3	Avtalsservitut elledning	1975-01-29	75/465B
---	-----------------------------	------------	---------

Anmärkning:

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM2-75/465A.1
	Beskrivning: Vattenledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM2-75/465B.1
	Beskrivning: Elledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM2-75/465.1
	Beskrivning: Avloppsledning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv stenbäret mm	1968-05-22	0180-6206A
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Vallmon t 23-24	1969-03-18	0180-B56/1969
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Östra mälaren	2008-11-25 Laga kraft: 2008-12-03	0180K-P2011-14147
Plananmärkning: Berörkrets ej fullständig		

Inskrivningar

Inskrivningsdag

Avtalsservitut

1975-01-29

avloppsledning

Företrädesordningen oklar mellan 75/465 75/465A och 75/465B 75/465

Företrädesordningen oklar mellan 75/465 75/465A och 75/465B 75/465B

Taxeringsuppgifter

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter

Stockholm Vallmon S:59

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1975-10-10

Akt

0180-A304/1975

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

178151-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	4.154.000 SEK	2.698.000 SEK	1.456.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 121357045.

Taxeringsvärde 1.456.000 SEK	Riktvärdeområde 0180803	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 457 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 121358045.

Bebyggelsetyp Kedjehus	Taxeringsvärde 2.698.000 SEK	Total standardpoäng 32
Bostadsyta 153 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 153 kvm
Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår	Värdeår 1975
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Ursprung

Stockholm Vallmon 24

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Stockholm Vallmon 56

Omregistreringsdatum Akt

1980-04-01

0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet