

VÄRDERING & BESKRIVNING

Stockholm Örhänget 2
Brudkronevägen 4, 126 41 Hägersten



Marknadsvärdebedömning per 2025-05-09

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 2025-05-09.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-05-09 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Stockholm Örhänget 2, med tomträtt			
Kommun Stockholm		Område Brännkyrka	Ärendenummer F-765-25-01
Adress Brudkronevägen 4, 126 41 Hägersten			
Upplåtelseform Friliggande Villa, TOMTRÄTT		Typkod 220	Tomtstorlek 691 kvadratmeter
Taxeringsvärde 5 924 000 SEK	Byggnadsvärde 1 735 000 SEK	Markvärde Tomträtt	Byggnadsår 1949
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

Brudkronevägen 4 i Hägersten är en friliggande villa med tomträtt, byggd 1949. Fastigheten har en tomtstorlek på 691 kvadratmeter. Taxeringsvärdet uppgår till 5 924 000 SEK, varav byggnadsvärdet är 1 735 000 SEK.

Villa i Stockholm Brännkyrka med tomträtt. Bostaden har 3 rum på markplan och ett sovrum i källaren, totalt 1,5 våningar. Markplanet består av kök, vardagsrum, två sovrum och en toalett. Källarplanet har ett badrum och ett sovrum. Köket är utrustat med kyl/frys, diskmaskin, spis och ugn, alla äldre än 5 år, samt en luftvärmepump yngre än 3 år. Det finns en luft/vattenvärmepump äldre än 20 år. Eldstad finns i vardagsrummet. Golv består av klinker, trä och plast på markplan samt klinker, plast och betong i källaren med värmegolv. Bostaden har en normal standard och är generellt i gott skick.

Tomträttsavgälden uppgår till 20 500 kr per år. För mer information se bifogade fastighetsutdrag.

Byggnadens bostadsyta är sannolikt lite större på övervåningen som en följd av utbyggnaden. Liknande hus i området mäter ca 80 kvadratmeter boarea och det gäller sannolikt även för detta hus. Värderingen bygger på en bedömd boarea om 80 kvadratmeter på övervåningen.

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 villaområde.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan (1943), Tomtindelning (1946), genomförandetid utgången För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Byggnaden är enligt ägaren försäkrad.

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

Fastigheten är ansluten till det kommunala elnätet för elförsörjning. Vattenförsörjningen sker via det kommunala vattennätet. Avloppet hanteras genom anslutning till det kommunala avloppssystemet.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 908 000 SEK 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 1949	Biarea, kvm 69 kvm	Antal våningar 1,5
Boarea, kvm 69 kvm, se kommentar under 2.15.		Antal Rum 3 + ett sovrum i källaren
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök toalett vardagsrum två sovrum	<u>Källarplan</u> badrum ett sovrum garage/förråd	
Beskrivning		

Villa i Stockholm Brännkyrka med tomträtt. Bostaden har 3 rum på markplan och ett sovrum i källaren, totalt 1,5 våningar. Markplanet består av kök, vardagsrum, två sovrum och en toalett. Källarplanet har ett badrum och ett sovrum. Köket är utrustat med kyl/frys, diskmaskin, spis och ugn, alla äldre än 5 år, samt en luftvärmepump yngre än 3 år. Det finns en luft/vattenvärmepump äldre än 20 år. Eldstad finns i vardagsrummet. Golv består av klinker, trä och plast på markplan samt klinker, plast och betong i källaren med värmegolv. Bostaden har en normal standard och är generellt i gott skick.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har ett yttertak av tegelpannor och värms upp med en värmepump (luft/vatten), en värmepump (luft/luft) samt en braskamin. Värmesystemet är vattenburet och ventilationssystemet bygger på självdrag. Byggnaden saknar giltig energideklaration, vilket säljaren kan vara skyldig att upprätta inför en försäljning. Byggnaden är enligt ägaren försäkrad och har kommunalt vatten och avlopp året om.

2.12 Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden uppgår till 20 500 kr per år. För mer information se bifogade fastighetsutdrag.

2.13 Övriga byggnader

Friggebod/lekstuga på tomten

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Källa</u>
Kyl/frys	>5 år	ägaren
Diskmaskin	>5 år	ägaren
Spis	>5 år	ägaren
Ugn	>5 år	ägaren
Luftvärmepump	<3 år	ägaren
luft/vattenvärmepump	>20 år	ägaren

2.15 Värdebedömning

Bostaden bedöms vara i något sämre skick och ha något lägre standard jämfört med liknande bostäder. Dess värde är också något lägre, främst på grund av behovet av viss renovering för att nå upp till genomsnittlig standard, samt att tomträtten påverkar värdet negativt.

Byggnadens bostadsyta är sannolikt lite större på övervåningen som en följd av utbyggnaden. Liknande hus i området mäter ca 80 kvadratmeter boarea och det gäller sannolikt även för detta hus. Värderingen bygger på en bedömd boarea om 80 kvadratmeter på övervåningen.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Stockholm Örhänget 2, Brudkronevägen 4, 126 41 Hägersten

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

Marknadsvärde per 2025-05-09

6 500 000 KRONOR

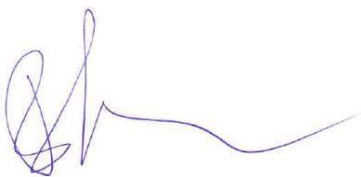
Bedömt värdeintervall

+/- 330 000

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 2025-05-09

Underskrift

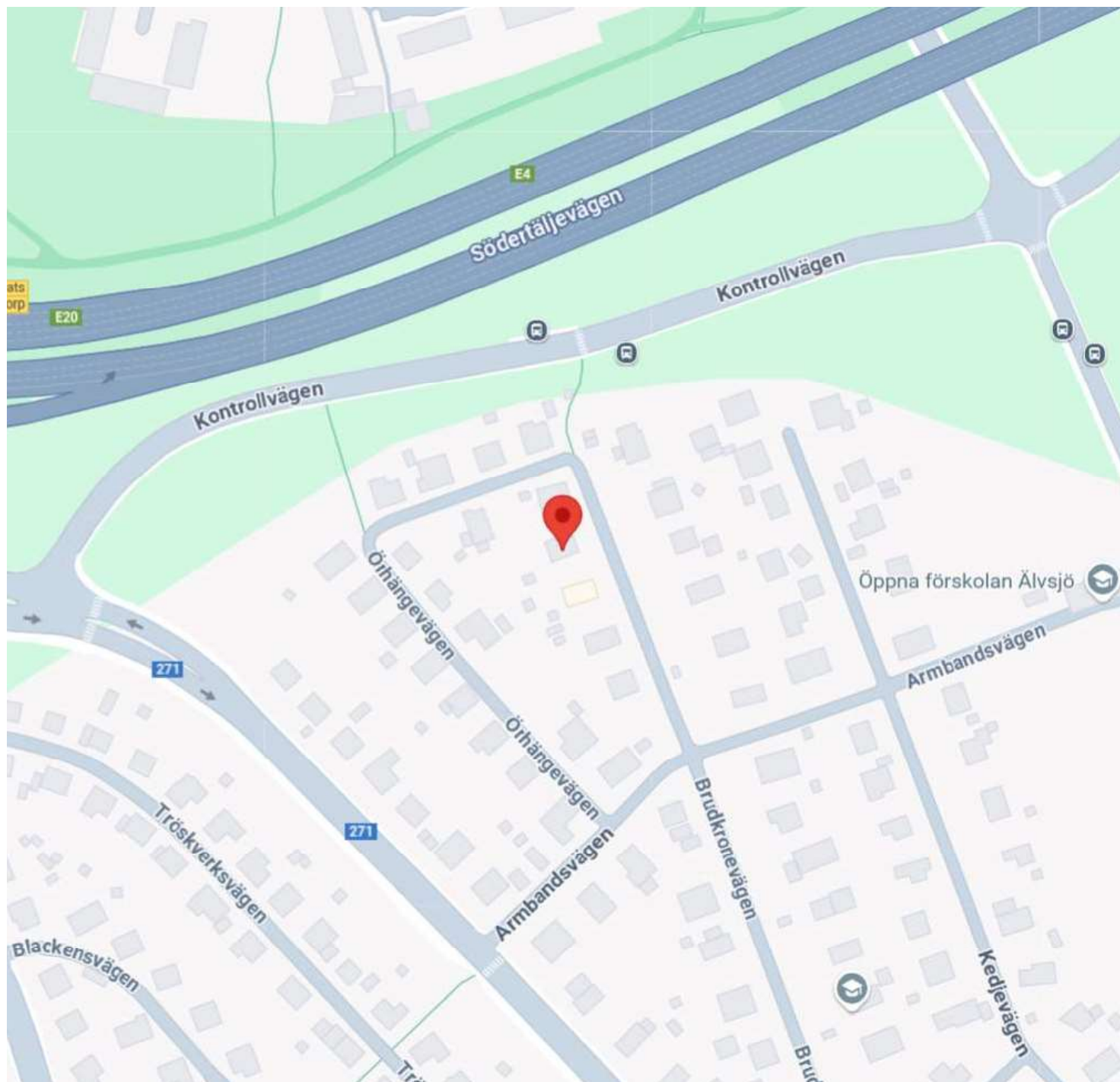


Björn Bring
Fastighetsvärderare

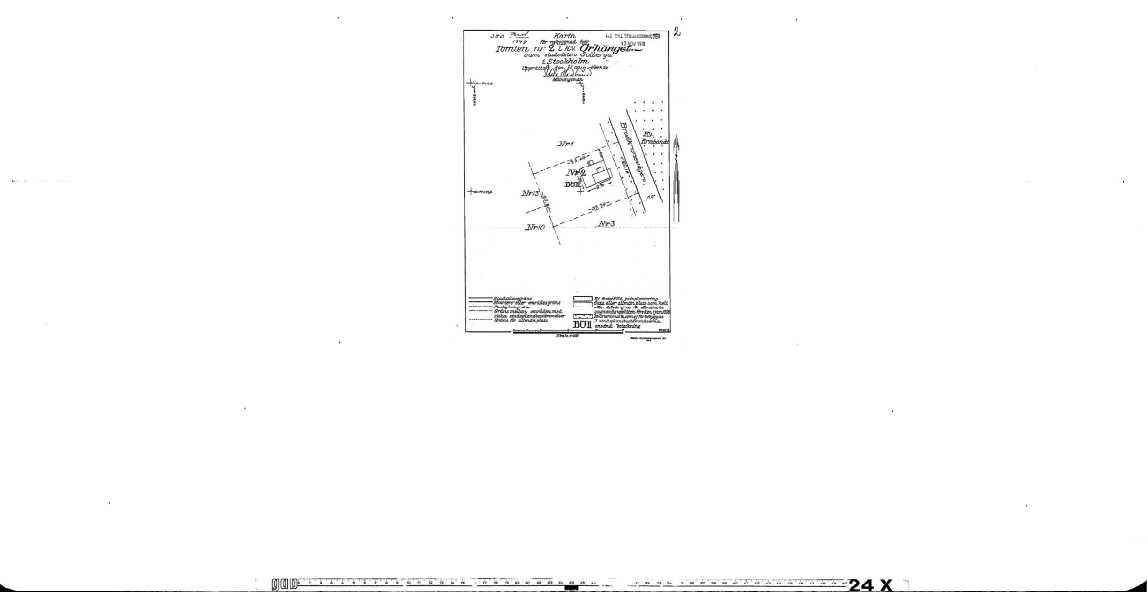
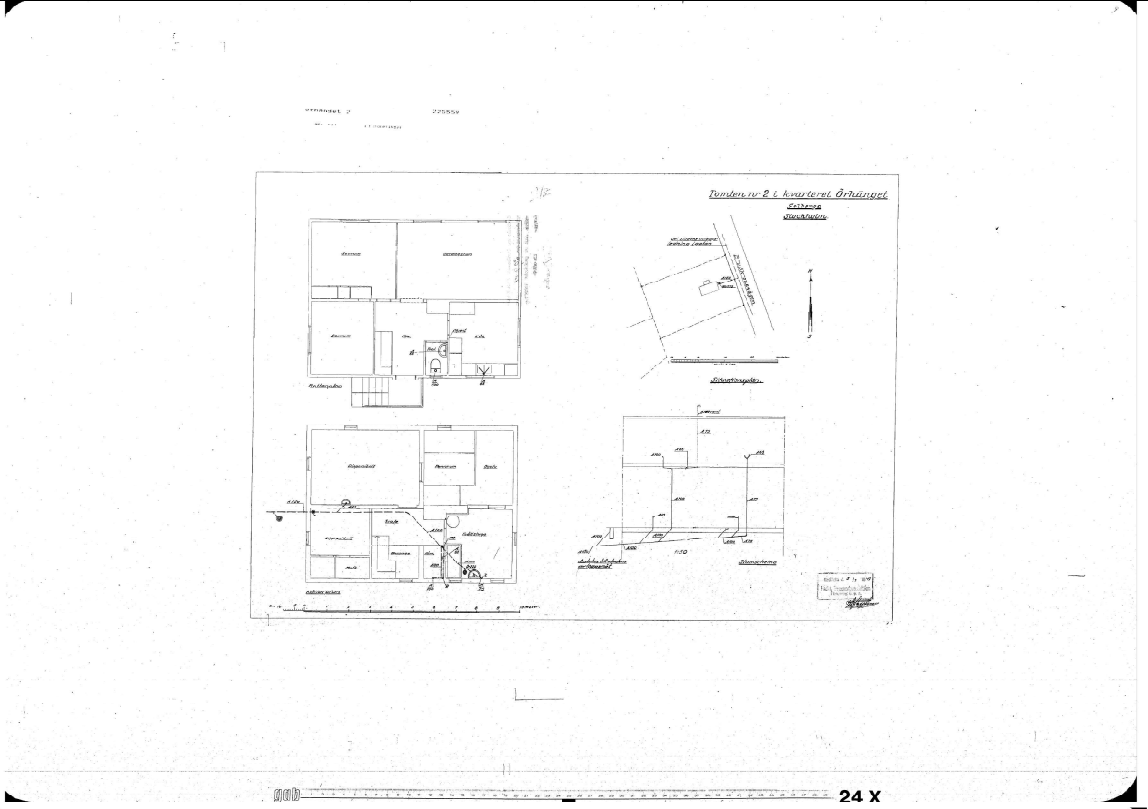
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



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



036 Allmän 2025-05-14

Adress

Adress
Brudkronevägen 4
126 41 Hägersten

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6575965.2	670280.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	691 kvm	691 kvm	

Tomträttsinnehav

Andel	Inskrivningsdag	Akt
/		

Fastighet

Beteckning UUID:
Stockholm Örhänget 2 909a6a42-5ea7-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

010135114

Län- och kommunkod

0180

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-03-25

Distrikt

Brännkyrka

Distriktskod

212096

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-05-14

Anmärkning:

Motsvarar tomt

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1935-08-14	35/2367
Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret			
Box 8189			
104 20 Stockholm			
Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun			

Köp (även transportköp): 1935-05-21
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 99/37193

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-19, 1 027 833 sek, beslutsnummer 1225831260.	2025-03-24	D-2025-00101752:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 20db6ec8-B9EC-441E-8A40-A5671C3FE21D		
Utmätning 2025-03-19, 1 027 833 sek, beslutsnummer 1225831047.	2025-03-24	D-2025-00101786:1
Anmärkningar: Avser inteckning 02/53771		
Utmätning 2025-03-19, 1 027 833 sek, beslutsnummer 1225830783.	2025-03-24	D-2025-00101794:1
Anmärkningar: Avser inteckning 00/37653 Avser inteckning 01/50247 Avser inteckning 87/25187 Avser inteckning 89/38600 Avser inteckning 99/40755		

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1948-12-15	48/2549	1948-07-01
Ändamål	Avgäld	
Bostad	20.500 SEK	
Avgäldsperiod	Perioddatum från	
10 år	2008-07-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande	Inskränkningar

uppsägningsperiod

2008-07-01

40 år

Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Rättat 07/30340, ny avgäld 07/30352, ändring i upplåtelsen till ny lag, ny avgäld d-2017-00013337:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 908.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	12.750 SEK	1948-12-15	48/2550A

Innehavare: 51/2398 S-e-banken Bolån Ab
Box 7370 10391 StockholmAnmärkning:
Utbyte 51/427

2	246.250 SEK	1984-11-28	84/76767
3	17.000 SEK	1985-01-28	85/6694
4	58.000 SEK	1986-09-19	86/65241
5	125.000 SEK	1987-04-15	87/25187
6	100.000 SEK	1989-08-10	89/38600
7	162.000 SEK	1999-11-02	99/40755
8	65.000 SEK	2000-07-18	00/37653
9	83.000 SEK	2001-06-11	01/50247
10	39.000 SEK	2002-11-22	02/53771

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Delar av stadsdelarna långbro och västberga (långdalen)	1943-08-20	0180-2312A
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Örhänget t 1-13	1946-11-19	0180-B350/1946

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

164466-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde
Taxeringsår	
2024	5.924.000 SEK

Ursprung

Stockholm Brännkyrka 1:4

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Stockholm Örhänget 2

Omregistreringsdatum Akt

1980-04-01

0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet



Adress

Adress

Brudkronevägen 4
126 41 Hägersten

Byggnad 1 Bostad, Småhus friliggande

Nyckel: 0-0 Senaste ändringen i byggnadsdelen
2011-03-22

Adress

Brudkronevägen 4 Bostadsadress med registrerad lägenhet
126 41 Hägersten

Läge, karta

N	(SWEREF 99 TM)	E	(SWEREF 99 TM)
	6575967.133		670276.887

Koordinatläge

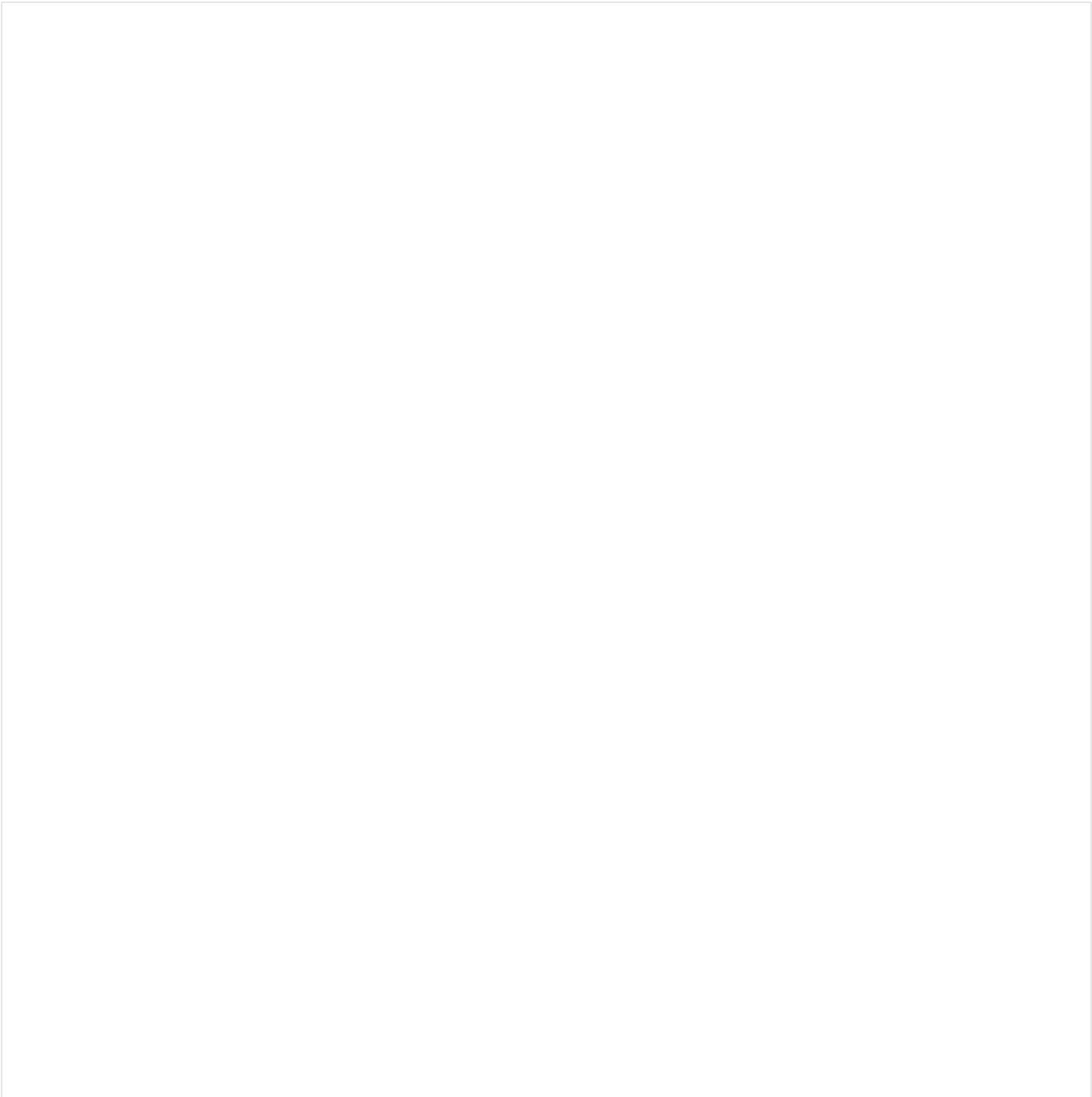
U (Ungefärligt lägesbestämd) ■ Markerar läge för Entré

Fastighet

Beteckning UUID:
Stockholm Örhänget 2 909a6a42-5ea7-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel: Län- och kommunkod
010135114 0180

Distrikt Distriktskod
Brännkyrka 212096



Källa: Lantmäteriet

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
164466-1
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	5.924.000 SEK	1.735.000 SEK	4.189.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp

Värderingsenhet småhusmark 160187043.

Taxeringsvärde 4.189.000 SEK	Riktvärdeområde 0180512	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 690 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 160188043.

Bebyggelseyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.735.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 69 kvm	Biutrymmesyta 69 kvm	Värdeyta 83 kvm
Nybyggnadsår 1949	Tillbyggnadsår	Värdeår 1949
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	