

JÆGER & J:SON

STOCKHOLM STÄVHOLMEN 51
Stävholmsgränd 30, 127 49 Skärholmen



Uppdatering av marknadsvärdet
Januari 2026

F-2108-24-01

Adress

Box 145
182 12 DANDERYD

Telefon

08-41 00 30 43

Org nr

969776-2459

E-post

info@jjson.se

Hemsida

www.jjson.se

1 UPPDRAG

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att uppdatera värderingsobjektets marknadsvärde för rubricerat värderingsobjekt.

"Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller 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 inte föreligga något tvång att överlåta värderingsobjektet 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 hänför sig till värdetidpunkten januari 2026.

1.4 Tidigare värdering

Objektet har tidigare värderats av Jaeger&J:son i november 2024, även då med Kronofogden som uppdragsgivare.

1.5 Värderingsförutsättningar

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid inspektions-tillfället. Inför denna värdebedömning har ingen ny inspektion av värderingsobjektet utförts inom ramen från uppdragsgivaren för detta uppdrag. Bedömt marknadsvärde förutsätter därför att värderingsobjektet och dess standard samt skick i allt väsentligt är oförändrat i förhållande till det ursprungliga besiktningstillfället enligt ovan angivet datum. Detta utlåtande endast är giltigt som en bilaga till den senaste värderingen som genomfördes i november 2024.

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Registerbeteckning:	Stockholm Stävholmen 51
Adress:	Stävholmsgränd 30, 127 49 Skärholmen
Område:	Skärholmen
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	F-2108-24-01
Tomtstorlek:	543 m ²
Typkod:	220, Småhusenhet bebyggd

2.2 Allmänt

Inför värdebedömningen har en undersökning av genomförda kedjehusförsäljningar inom Skärholmen studerats. Undersökningen avser perioden november 2024 – januari 2026.

I första hand har undersökningsområdet avgränsats till det aktuella området samt direkt närliggande områden. Marknadsinformationen är hämtad från bland annat UC, Mäklarstatistik, Booli, Valueguard och Hemnet. Förutom specifika försäljningar har även den genomsnittliga prisutvecklingen inom kommundelen granskats.

Endast ett fåtal jämförbara försäljningar har skett i närområdet under perioden, med köpeskillingskoefficienter mellan 0,9 - 1,2, vilket i snitt är lägre än tidigare. Studerar man den generella prisstatistiken inom hela kommundelen, pekar även den på en prisnedgång på ca 5 % under perioden.

Med ledning av den utförda marknadsundersökningen och med beaktande av de försäljningar som skett i området, har värdet justerats nedåt i förhållande till det ursprungliga åsatta.

2.3 Taxeringsvärde

Taxeringsår: 2024			
Taxeringsvärde:	3 967 000	Byggnadsvärde:	2 205 000
		Markvärde:	1 762 000

3 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet Stockholm Stävholmen 51 till:

Marknadsvärde per januari 2026
FYRAMILJONERTREHUNDRATUSEN KRONOR 4 300 000 KRONOR
Bedömt värdeintervall ± 200 000 kr

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.

Saltsjö-Boo 2026-01-13

JÆGER & J:SON



Nina Liffunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA I FASTIGHETSDATAUTDRAG



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Stockholm Stävholmen 51	UUID 909a6a42-307e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010123297	Senaste ändringen i allmänna delen 2009-03-02
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Skärholmen	Distriktskod 212092	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-25
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-08

Anmärkningar

Motsvarar tomt

Adress

Adress
Stävholmsgränd 30
127 49 Skärholmen

Inskrivningsinformation

Lagfart

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

Berört fång

D-2017-00508802:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2017-10-04
Köpeskilling: 4 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

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

Berört fång

D-2019-00565505:1, andel 1/2
Gåva: 2019-10-01
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Beviljad d-2020-00056091:1

Anteckningar

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

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

0180IM-01/1364.1

Beskrivning

Byggnad i tomtgräns

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Stockholm Stävholmen 52

Last

Stockholm Stävholmen 51

Ändamål

Byggnad i tomtgräns

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

0180IM-02/2215.1

Beskrivning

Byggnad i tomtgräns

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Stockholm Stävholmen 51

Last

Stockholm Stävholmen 52

Taxeringsenheter**Småhustaxeringsenhet****Typkod**

Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer

170510-1

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

3 967 000 SEK

därav byggnadsvärde

2 205 000 SEK

därav markvärde

1 762 000 SEK

Taxerade ägare**Andel****Juridisk form**

Värderingsenhet småhus tomtmark 171912043 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
1 762 000 SEK	180543	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	543 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 171913043 (2024)			
Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
2 205 000 SEK	Kedjehus	33	136 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	136 kvm	1969	2020
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1969	Nej	1	Radonhus
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1969-03-10	0180-A131/1969
Införd i tomtboken		1969-03-13	
Fastighetsreglering upphävande av servitut		1987-01-15	0180-A5/1987
Anläggningsåtgärd		2009-03-02	0180K-2009-02168
Ursprung			
Stockholm Skärholmen 2:1			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6573568.3	665264.2
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	543 m ²	543 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
A-Stockholm Stävholmen:51	1980-04-01		0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet