

VÄRDERING & BESKRIVNING

Stockholm Slipmassan 15
Skönviksvägen 226, 122 64 Enskede



Marknadsvärdebedömning per 2025-10-17

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 2025-10-17.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-10-17 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för 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 Slipmassan 15			
Kommun Stockholm		Område Vantör	Ärendenummer F-1302-25-01
Adress Skönviksvägen 226, 122 64 Enskede			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1018 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 8 865 000	Byggnadsvärde, SEK 3 265 000	Markvärde, SEK 5 600 000	Byggnadsår 1946
Kommentar			

Värderingen förutsätter att erforderliga tillstånd samt bygglov för byggnader och tillbehör på fastigheten erhållits. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och om så är möjligt bostadens ägare.

2.2 Sammanfattning

Bostaden är ett friliggande småhus beläget på Skönviksvägen 226 i Enskede. Fastigheten har en tomtstorlek på 1018 kvadratmeter och byggdes år 1946. Taxeringsvärdet är 8 865 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 3 265 000 SEK och markvärdet 5 600 000 SEK. Fastighetens typkod är 220, vilket indikerar att det är en bebyggd småhusenhet.

Bostaden är en stor villa belägen i Stockholm Vantör. Den består av totalt sju rum, varav tre är belägna i källaren. Byggnaden har två våningar samt en källare. Enligt taxeringen är bostadsytan 168 kvadratmeter.

Villan är i behov av omfattande renovering. Det finns tecken på förfall och det är osäkert om tidigare renoveringar har utförts enligt svenska standarder. Det finns fuktgenomslag, röta och skador runt fönstren samt andra skador på huset och i trädgården. Interiören är sliten på flera ställen och vissa elinstallationer har rivits bort, vilket har lämnat sladdar hängande.

Ägaren har inte varit tillgänglig för att ge information om husets inredning, utrustning och skick. Det finns indikationer på att vissa delar av huset har renoverats med påkostade materialval, men det övergripande skicket är osäkert.

Byggnaden har en tegelfasad och är grundlagd med källare. Stommen och bjälklagen består av trä. Fönstren är treglasfönster, men exteriört är många fönsterramar i renoveringsbehov. Yttertaket är täckt med tegelpannor, där några pannor saknas. Uppvärmningen sker via bergvärme och värmesystemet är vattenburet, med osäkerhet kring om det också är luftburet. Ventilationen består av mekanisk ventilation, men detta är osäkert. Byggnaden saknar giltig energideklaration. Informationen är bedömd och delvis baserad på ägarens uppgifter.

Tomten är en kuperad mellantomt med inslag av berg belägen i ett villaområde.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en kuperad mellantomt med inslag av berg belägen i ett villaområde.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Tomtindelning Slipmassan t 14-15 (1945), Stadsplan Stureby (1948)
För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Okänt, ägarens företrädare kunde inte svara på det.

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 kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att den får sitt vatten från det kommunala nätet och avloppsvattnet leds bort via kommunens avloppssystem. El är indraget i fastigheten, vilket betyder att den har en anslutning till det allmänna elnätet.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 15 958 000 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 1946		Antal våningar 2 plus källare	
Boarea, kvm enligt taxering 168	Biarea, kvm 100	Antal Rum 7 (varav 3 i källaren)	
Rumsfördelning			
<u>Källarplan</u>	<u>Första våningen</u>	<u>Andra våningen</u>	<u>Tillbehör</u>
tvättstuga	entré	vardagsrum	en trädgård
pannrum	toalett	tre sovrum	
ett sovrum	kök	badrum	
kontor	vardagsrum		
vardagsrum			
badrum			
badrum			
Beskrivning			

Bostaden är en stor villa belägen i Stockholm Vantör. Den består av totalt sju rum, varav tre är belägna i källaren. Byggnaden har två våningar samt en källare. Enligt taxeringen är bostadsytan 168 kvadratmeter.

Villan är i behov av omfattande renovering. Det finns tecken på förfall och det är osäkert om tidigare renoveringar har utförts enligt svenska standarder. Det finns fuktgenomslag, röta och skador runt fönstren samt andra skador på huset och i trädgården. Interiören är sliten på flera ställen och vissa elinstallationer har rivits bort, vilket har lämnat sladdar hängande.

Ägaren har inte varit tillgänglig för att ge information om husets inredning, utrustning och skick. Det finns indikationer på att vissa delar av huset har renoverats med påkostade materialval, men det övergripande skicket är osäkert.

Källarplanet i villan består av flera rum med varierande skick och funktion. Tvättstugan har ett slitet skick och golvet är av sten. Pannrummet är också slitet med stengolv och är så belamrat att det inte är möjligt att se hela rummet.

Det finns ett sovrum med något slitet skick och golv av trälaminat. Kontoret, som också har trälaminatgolv, är i liknande skick. Vardagsrummet har samma typ av golv och är också något slitet.

Badrummet i källaren är smutsigt och slitet med ett renoveringsbehov. Golvet är av sten och det finns trasiga badrumsspeglar samt andra tecken på slitage.

På första våningen av villan finns flera rum med varierande skick och egenskaper. Entrén har ett golv av sten och är i något slitet skick. Ytterdörren saknar lås.

Toaletten på denna våning har också ett stengolv och är i normalt skick, men det finns en mycket stark och obehaglig doft som noteras.

Köket är välutrustat men har ett renoveringsbehov. Golvet är av sten och det finns visst behov av renovering av luckor, stommar, lister samt en elanslutning.

Vardagsrummet har ett golv av trälaminat och är i normalt skick, men golvet är ojämnt och sviktar på vissa ställen. Det finns en balkong utanför som saknar balustrad och glaset i balkongdörren är trasigt.

På andra våningen i villan finns ett vardagsrum, tre sovrum och ett badrum.

Vardagsrummet har ett golv av trälaminat och är i något slitet skick.

De tre sovrummen har också golv av trälaminat och är i liknande något slitet skick som vardagsrummet.

Badrummet är i något slitet skick och har ett stengolv.

2.12 Övriga byggnader

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en tegelfasad och är grundlagd med källare. Stommen och bjälklagen består av trä. Fönstren är treglasfönster, men exteriört är många fönsterramar i renoveringsbehov. Yttertaket är täckt med tegelpannor, där några pannor saknas. Uppvärmningen sker via bergvärme och värmesystemet är vattenburet, med osäkerhet kring om det också är luftburet. Ventilationen består av mekanisk ventilation, men detta är osäkert. Byggnaden saknar giltig energideklaration. Informationen är bedömd och delvis baserad på ägarens uppgifter.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Panna	>10 år	Okänt	Bedömt
Tvättmaskin	>10 år	Okänt	Bedömt
Torktumlare	>10 år	Okänt	Bedömt
Kyl/Frys	>10 år	Okänt	Bedömt
Kyl/Frys	>10 år	Okänt	Bedömt
Ugn	>10 år	Okänt	Bedömt
Inbyggd micro	>10 år	Okänt	Bedömt
Kaffemaskin	>10 år	Okänt	Bedömt
Gasspis	>10 år	Okänt	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. I förhållande till andra objekt i området bedöms bostadens skick som sämre. Värdet på bostaden är också lägre jämfört med jämförbara objekt. Detta beror främst på ett upplevt behov av renovering genomgående i varierande grad. Dessutom finns det en osäkerhet kring korrektheten av tidigare renoveringar, vilket påverkar värdet negativt. Det är sannolikt att en potentiell köpare skulle vilja genomföra en totalrenovering av huset.

Förutsättningar för

Stockholm Slipmassan 15, Skönviksvägen 226, 122 64 Enskede

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

Marknadsvärde per 2025-10-17

11 000 000 KRONOR

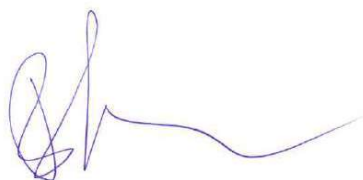
Bedömt värdeintervall

+/- 1 000 000

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 2025-10-17

Underskrift



Björn Bring

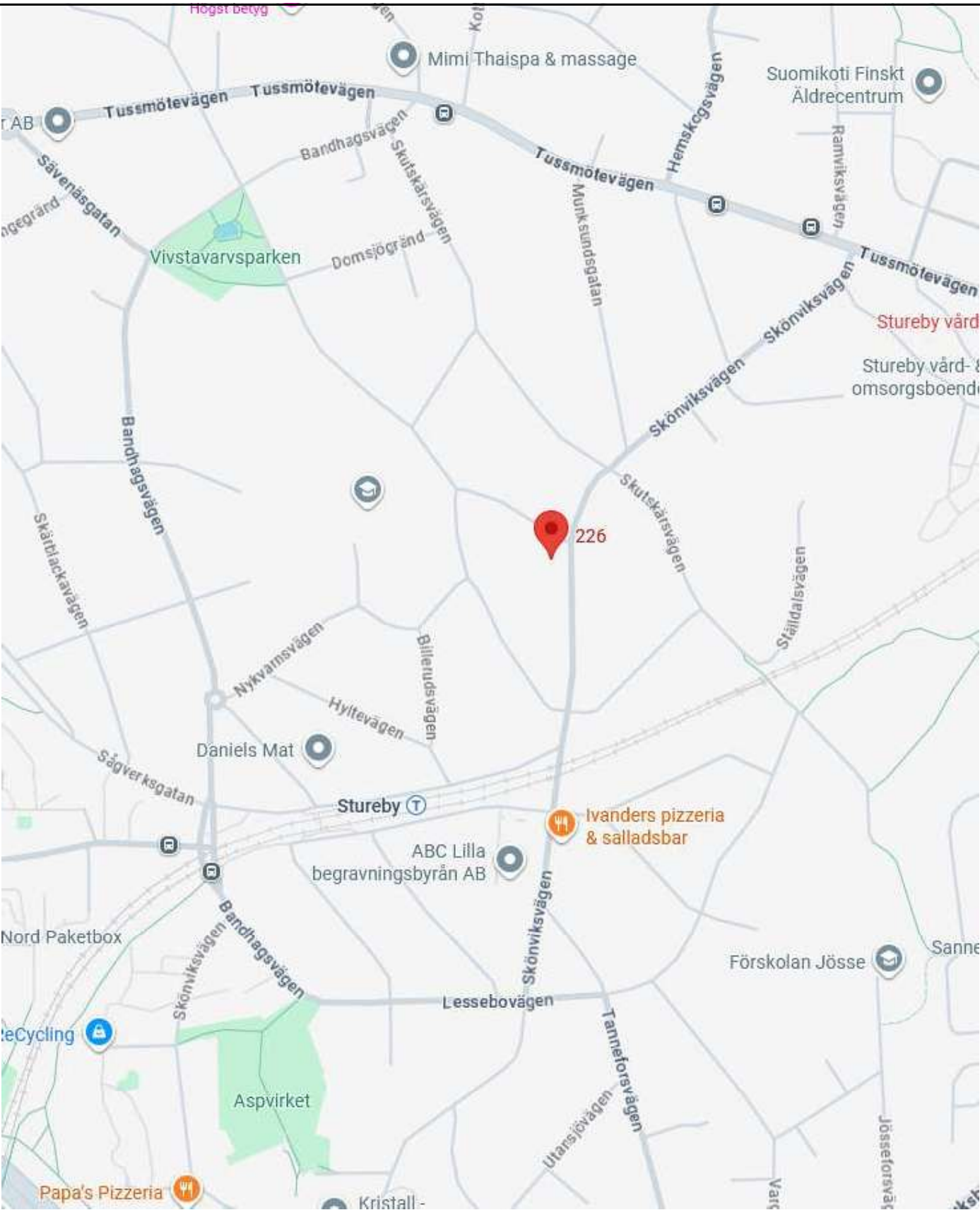
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

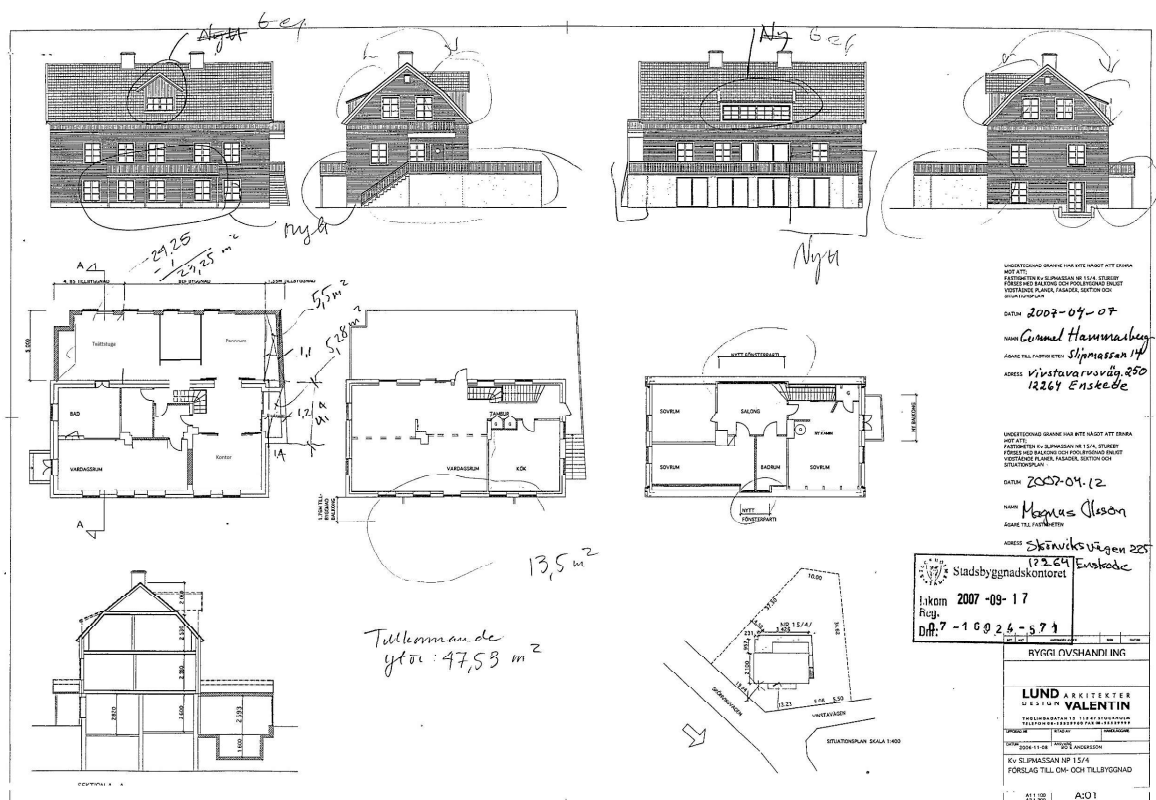
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var tomten belamrad med diverse lösöre.

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 Slipmassan 15	UUID 909a6a42-0e2f-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010114512	Senaste ändringen i allmänna delen 1984-03-30
Län- och kommunkod 0180	Distrikt Vantör	Distriktskod 212093	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-22
Anmärkningar Motsvarar tomt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-16

Adress

Adress
Skönviksvägen 226
122 64 Enskede

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2025-04-07, 9 256 199 kronor jämte ränta och kostnader, beslutsnummer t 20545-24

Inskrivningsdag

2025-05-21

Akt

D-2025-00177479:1

Anmärkningar

Avser inteckning 05/23517

Avser inteckning 06/21651

Avser inteckning 07/24798

Avser inteckning 08/3689

Avser inteckning 08/13395

Avser inteckning 10/19272

Avser inteckning D-2014-00461928:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 15 958 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		3 000 000 SEK	2005-08-29	05/23517
2		500 000 SEK	2006-08-09	06/21651
3		1 500 000 SEK	2007-10-11	07/24798
4		676 000 SEK	2008-02-15	08/3689
5		1 000 000 SEK	2008-06-23	08/13395
6		1 324 000 SEK	2010-07-23	10/19272
7		1 500 000 SEK	2014-11-10	D-2014-00461928:1
8		3 000 000 SEK	2015-06-18	D-2015-00263616:1
9		1 958 000 SEK	2016-06-13	D-2016-00275312:1
10	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 500 000 SEK	2019-05-28	D-2019-00249901:1

Anmärkningar

Innehavare: D-2019-00249901:2 Hellström & Hjelm Revision AB, Rådhusgatan 15-17, 831 41 Östersund

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Norrtälje

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Slipmassan t 14-15	1945-08-27	0180-B175/1945
Stadsplan Del av stadsdelen stureby	1948-09-10	0180-3389B
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 157576-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 8 865 000 SEK	därav byggnadsvärde 3 265 000 SEK	därav markvärde 5 600 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 146080043 (2024)

Taxeringsvärde 5 600 000 SEK	Riktvärdeområde 180520	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1018 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 146081043 (2024)

Taxeringsvärde 3 265 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 168 kvm
Biutrymmesyta 100 kvm	Värdeyta 188 kvm	Nybyggnadsår 1946	Tillbyggnadsår
Värdeår 1946	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1945-10-10

Akt

0180-A930/1945

Sammanläggning

1945-10-24

Fastighetsreglering upphävande av vägservitut

1984-03-30

0180-A53/1984

Ursprung

Stockholm Brännkyrka 10:38,40
Stockholm Slipmassan 4

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6574853.6

E (SWEREF99 TM)

674275.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

1 018 m²

Därav landareal

1 018 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

A-Stockholm Slipmassan:15

Omregistreringsdatum

1980-04-01

Akt

0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet