

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Stockholm Urtavlan 15  
NÄVEKVARNSVÄGEN 23 / FORSAVÄGEN 40, 124 32 BANDHAGEN



Marknadsvärdebedömning per 2025-11-06

# 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 2025-11-06.

## 1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-11-06 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren. 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

|                                                                       |                                        |                                    |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Fastighetsbeteckning</b><br>Stockholm Urtavlan 15                  |                                        |                                    |                                        |
| <b>Kommun</b><br>Stockholm                                            |                                        | <b>Område</b><br>Vantör            | <b>Ärendenummer</b><br>F-1798-25-01    |
| <b>Adress</b><br>NÄVEKVARNSVÄGEN 23 / FORSAVÄGEN 40, 124 32 BANDHAGEN |                                        |                                    |                                        |
| <b>Upplåtelseform</b><br>Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)       |                                        | <b>Typkod</b><br>220               | <b>Tomtstorlek</b><br>733 kvadratmeter |
| <b>Taxeringsvärde, SEK</b><br>8 225 000                               | <b>Byggnadsvärde, SEK</b><br>4 044 000 | <b>Markvärde, SEK</b><br>4 181 000 | <b>Byggnadsår</b><br>1980              |
| <b>Kommentar</b>                                                      |                                        |                                    |                                        |

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 Nävekvarnsvägen 23 / Forsavägen 40 i Bandhagen, med en tomtstorlek på 733 kvadratmeter. Huset byggdes år 1980 och har ett totalt taxeringsvärde på 8 225 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 4 044 000 SEK och markvärdet 4 181 000 SEK. Fastigheten klassificeras som en bebyggd småhusenhet enligt typkod 220.

Villan ligger i området Stockholm Vantör och har sex rum fördelade på två våningar med en total bostadsyta på 158 kvadratmeter. Interiören är i gott skick men kan uppdateras då ytskikten är av äldre standard. På markplan finns flera rum med olika funktioner och materialval. Köket har tapetserade väggar och plastgolv, medan vardagsrummet har tapetserade väggar och trestavs parkettgolv. Ett sovrum har tapetserade väggar och heltäckningsmatta. Badrummet är kaklat med klinkergolv och renoverades omkring 2010. Grovtvätttrummet har tapetserade väggar och plastgolv.

På övre våningen finns ett allrum med tapetserade väggar, plastgolv, en braskamin och en balkong. Här finns även tre sovrum med tapetserade väggar och golv av trälaminat. Badrummet på denna våning har plastgolv och är i originalskick. Bostaden har ett garage på cirka 35 kvadratmeter med en verkstad.

Byggnaden har en fasad av både trä och tegel. Den är grundlagd på en torpargrund och har en stomme av trä. Bjälklagen är också av trä. Fönstren är treglasfönster och yttertakets tak är täckt med betongpannor. Värmekällorna inkluderar en elpanna, en värmepump (luft/luft) och en braskamin, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är mekaniskt.

Tomten är en hörntomt belägen i ett villaområde med lite träd samt en gräsmatta.

#### Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

|                   |                       |                             |                              |
|-------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Skola</b><br>G | <b>Hållplats</b><br>G | <b>Livsmedelsbutik</b><br>G | <b>Affärscentrum</b><br>2 km |
|-------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|

## 2.3 Tomtbeskrivning

---

Tomten är en hörntomt belägen i ett villaområde med lite träd samt en gräsmatta.

## 2.4 Planförhållanden

---

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Örby (1940), Tomtindelning Urtavlan 1–25 (1941), genomförandetid utgången För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

## 2.5 Försäkring

---

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

## 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 det kommunala avloppssystemet. El är indraget i fastigheten, vilket innebär att den har tillgång till elektricitet från det allmänna elnätet.

## 2.8 Pantbrev

---

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 7 210 000 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

|                                                                               |                                                        |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Byggår</b><br>1980                                                         |                                                        | <b>Antal våningar</b><br>2 |
| <b>Boarea, kvm enligt taxering</b><br>158                                     | <b>Biarea, kvm</b><br>50                               | <b>Antal Rum</b><br>6      |
| <b>Rumsfördelning</b>                                                         |                                                        |                            |
| <u>Markplan</u><br>kök<br>vardagsrum<br>ett sovrum<br>badrum<br>grovtvätttrum | <u>Övre våningen</u><br>allrum<br>tre sovrum<br>badrum | <u>Tillbehör</u><br>garage |
| <b>Beskrivning</b>                                                            |                                                        |                            |

Villan är belägen i området Stockholm Vantör och består av sex rum fördelade på två våningar. Den totala bostadsytan enligt taxering är 158 kvadratmeter. Interiören är i allmänhet i gott skick, men det finns möjlighet till uppdatering i de flesta rummen då ytskikten har en äldre standard.

På markplan finns flera rum med olika funktioner och materialval. Köket har tapetserade väggar och ett golv av plast. Vardagsrummet är också tapetserat men har istället ett golv av trestavs parkett. Ett av sovrummen på detta plan har tapetserade väggar och en heltäckningsmatta på golvet. Badrummet är kaklat med klinkergolv och renoverades omkring 2010. Grovtvätttrummet har tapetserade väggar och ett plastgolv.

På övre våningen finns ett allrum med tapetserade väggar och plastgolv, utrustat med en braskamin och en balkong. Här finns även tre sovrum, alla med tapetserade väggar och golv av trälaminat. Badrummet på denna våning har ett plastgolv och är i originalskick.

Bostaden har ett garage som är cirka 35 kvadratmeter stort. I garaget finns en verkstad.

## 2.12 Övriga byggnader

---

Garage

## 2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

---

Byggnaden har en fasad av både trä och tegel. Den är grundlagd på en torpargrund och har en stomme av trä. Bjälklagen är också av trä. Fönstren är treglasfönster och yttertaket är täckt med betongpannor. Värmekällorna inkluderar en elpanna, en värmepump (luft/luft) och en braskamin, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är mekaniskt.

## 2.14 Maskinell utrustning

---

| <u>Maskin</u> | <u>Ålder</u> | <u>Fungerar?</u> | <u>Källa</u>    |
|---------------|--------------|------------------|-----------------|
| Kyl           | >10 år       | Fungerar normalt | Ägarens uppgift |
| Frys          | >10 år       | Fungerar normalt | Ägarens uppgift |
| Elspis        | >10 år       | Fungerar normalt | Ägarens uppgift |
| Diskmaskin    | >10 år       | Fungerar normalt | Ägarens uppgift |
| Luftvärmepump | >10 år       | Fungerar normalt | Ägarens uppgift |
| Tvättmaskin   | >5 år        | Fungerar normalt | Ägarens uppgift |
| Torkskåp      | >20 år       | Fungerar normalt | Ägarens uppgift |

### 3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Vid denna jämförelse bedöms bostadens skick som jämförbart med snittet av de övriga objekten. Standarden på bostaden anses vara något lägre än genomsnittet för de jämförda bostäderna. När det gäller bostadens värde bedöms det vara i nivå med snittet för de andra jämförelseobjekten.

#### Förutsättningar för

Stockholm Urtavlan 15, NÄVEKVARN SVÄGEN 23 / FORSAVÄGEN 40, 124 32 BANDHAGEN

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

#### **Marknadsvärde per 2025-11-06**

9 250 000 KRONOR

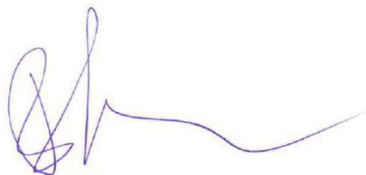
#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 500 000

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 2025-11-06

Underskrift



Björn Bring

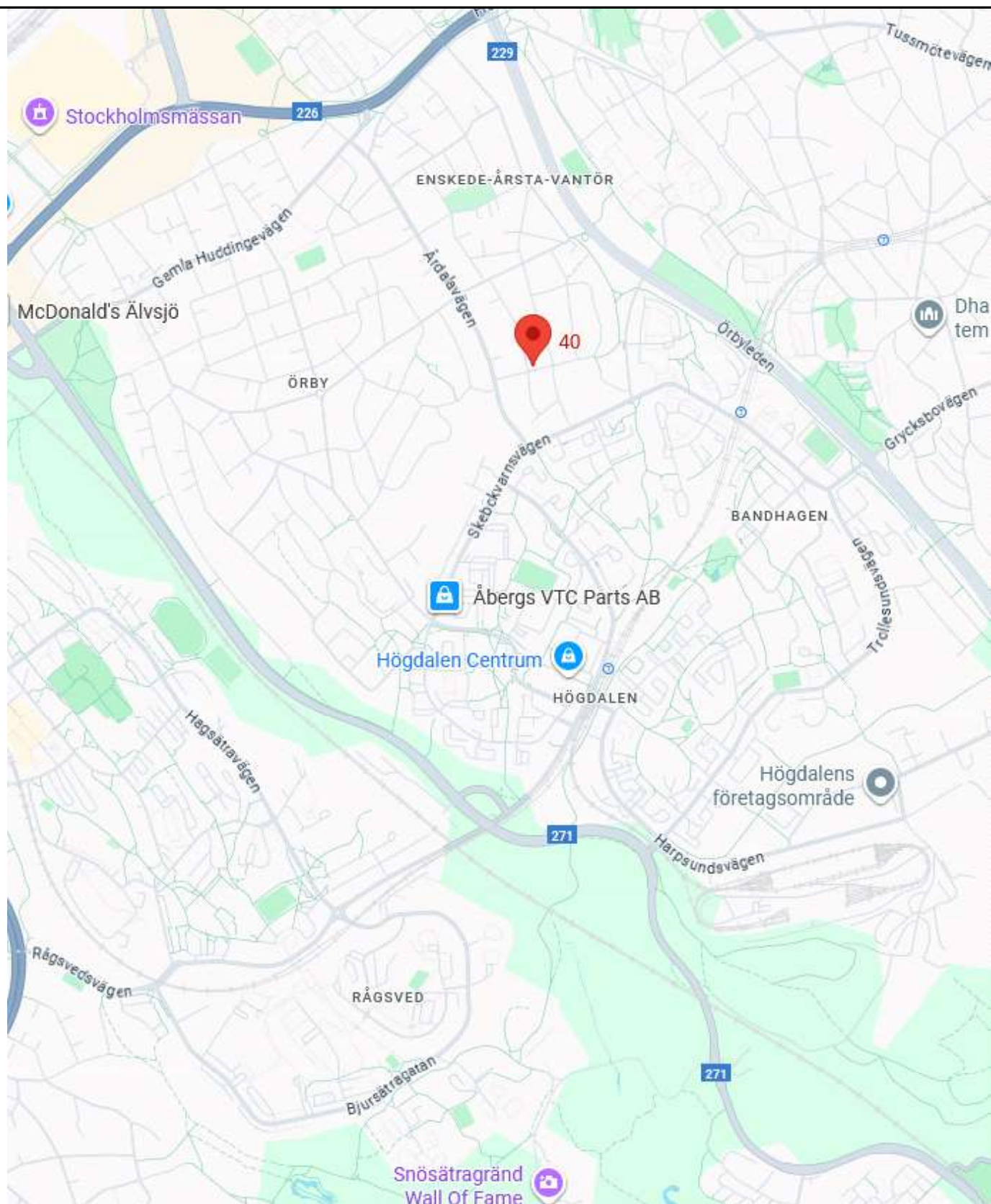
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

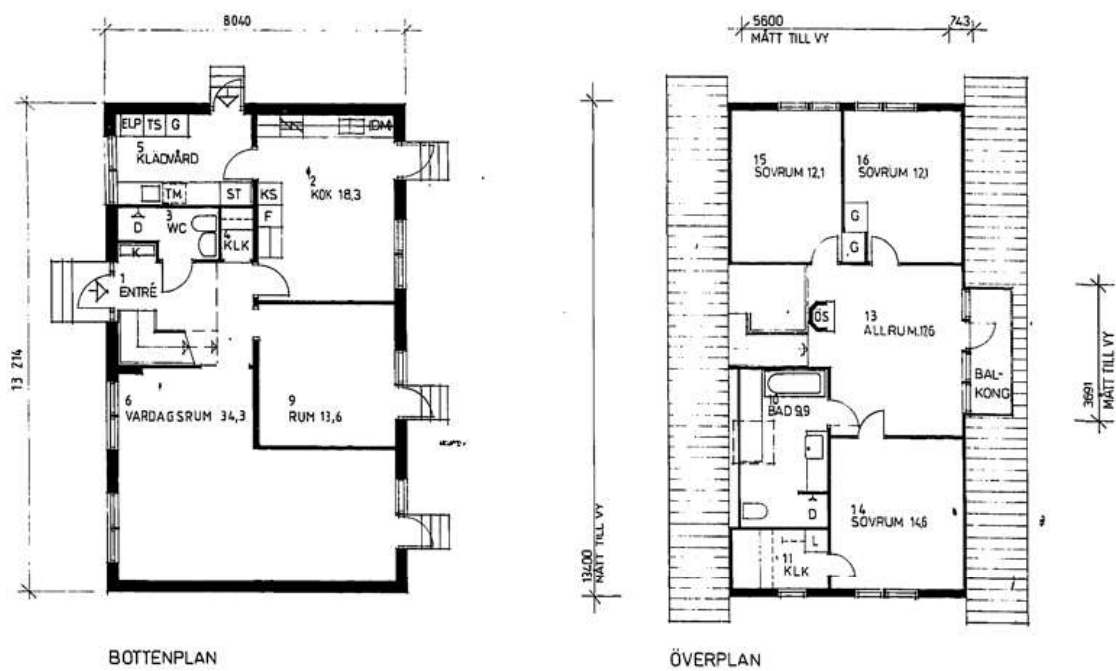
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

## Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

## Bilaga 3 - Bilder

---



## Bilaga 4 - Handräckning

---

### 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

|                                            |                                                     |                                      |                                                            |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Beteckning</b><br>Stockholm Urtavlan 15 | <b>UUID</b><br>909a6a42-4c88-90ec-e040-ed8f66444c3f | <b>Fastighetsnyckel</b><br>010130475 | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>1981-06-09    |
| <b>Län- och kommunkod</b><br>0180          | <b>Distrikt</b><br>Vantör                           | <b>Distriktskod</b><br>212093        | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2025-07-28 |
|                                            |                                                     |                                      | <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2025-11-06  |

## Anmärkningar

Motsvarar tomt

## Adress

## Adress

Forsavägen 40  
124 32 Bandhagen  
Nävekarnevägen (23)

## Inskrivningsinformation

## Anteckningar

|                                                               |                        |                   |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Innehåll</b>                                               | <b>Inskrivningsdag</b> | <b>Akt</b>        |
| Utmätning 2025-07-23, 2.212.076 sek beslutsnummer 12254067924 | 2025-07-25             | D-2025-00264942:1 |

## Anmärkningar

Avser inteckning D-2023-00296596:1  
Avser inteckning D-2024-00367560:1

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12  
Totalt belopp: 7 210 000 SEK

|           |               |                        |            |
|-----------|---------------|------------------------|------------|
| <b>Nr</b> | <b>Belopp</b> | <b>Inskrivningsdag</b> | <b>Akt</b> |
| 1         | 315 700 SEK   | 1980-08-19             | 80/28098   |
| 2         | 112 700 SEK   | 1980-08-19             | 80/28099   |

| Nr                                      | Belopp        | Inskrivningsdag | Akt               |
|-----------------------------------------|---------------|-----------------|-------------------|
| 3                                       | 4 200 SEK     | 1980-08-19      | 80/28100A         |
| <div>Anmärkningar</div> Utbyte 81/33190 |               |                 |                   |
| 4                                       | 400 000 SEK   | 2009-05-27      | 09/9720           |
| 5                                       | 1 742 400 SEK | 2010-05-19      | 10/12891          |
| 6                                       | 165 000 SEK   | 2011-04-15      | 11/5812           |
| 7                                       | 550 000 SEK   | 2011-10-26      | 11/17374          |
| 8                                       | 600 000 SEK   | 2020-06-30      | D-2020-00265872:1 |
| 9                                       | 957 100 SEK   | 2021-08-05      | D-2021-00342187:1 |
| 10                                      | 162 900 SEK   | 2022-08-26      | D-2022-00350711:1 |
| 11                                      | 1 800 000 SEK | 2023-09-25      | D-2023-00296596:1 |
| 12                                      | 400 000 SEK   | 2024-11-05      | D-2024-00367560:1 |

Ajourförande inskrivningsmyndighet

|                                        |                                               |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <div>Myndighet</div> Lantmäteriet      | <div>Kontorbeteckning</div> Norrtälje         |
| <div>Telefonnummer</div> 0771-63 63 63 | <div>E-mail</div> fastighetsinskrivning@lm.se |

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

| Plan                                  | Datum      | Akt       |
|---------------------------------------|------------|-----------|
| Stadsplan<br>Örby delar av stadsdelen | 1940-06-14 | 0180-2392 |

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

|                                  |            |              |
|----------------------------------|------------|--------------|
| Tomtindelning<br>Urtavlan t 1-25 | 1941-12-01 | 0180-B6/1942 |
|----------------------------------|------------|--------------|

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

| Typkod                     | Taxeringsenhetsnummer | Samtaxerad          | Typ av fastighet |
|----------------------------|-----------------------|---------------------|------------------|
| Småhusenhet, bebyggd (220) | 158746-1              | Nej                 | Fastighet        |
| Taxeringsår                | Taxeringsvärde        | därav byggnadsvärde | därav markvärde  |
| 2024                       | 8 225 000 SEK         | 4 044 000 SEK       | 4 181 000 SEK    |

Värderingsenhet småhus tomtmark 148616043 (2024)

| Taxeringsvärde | Riktvärdeområde | Fastighetsrättliga förhållanden                | Tomtareal |
|----------------|-----------------|------------------------------------------------|-----------|
| 4 181 000 SEK  | 180522          | Utgör en eller flera självständiga fastigheter | 733 kvm   |

|                                                               |                                                                  |                                  |                              |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| <b>Strand</b><br>Inte strand eller strandnära mer än 150 m    | <b>Vatten och avlopp</b><br>Kommunalt vatten<br>Kommunalt avlopp | <b>Antal lika</b><br>1           | <b>Justeringsorsak</b>       |
| <b>Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 148617043 (2024)</b> |                                                                  |                                  |                              |
| <b>Taxeringsvärde</b><br>4 044 000 SEK                        | <b>Bebyggelseyp</b><br>Friliggande                               | <b>Total standardpoäng</b><br>38 | <b>Bostadsyta</b><br>158 kvm |
| <b>Biutrymmesyta</b><br>50 kvm                                | <b>Värdeyta</b><br>168 kvm                                       | <b>Nybyggnadsår</b><br>1980      | <b>Tillbyggnadsår</b>        |
| <b>Värdeår</b><br>1980                                        | <b>Under byggnad</b><br>Nej                                      | <b>Antal lika</b><br>1           | <b>Justeringsorsak</b>       |

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1979-09-14

Akt

0180-A212/1979

Ursprung

Stockholm Urtavlan 16

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6574245.4

E (SWEREF99 TM)

673203.0

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

733 m<sup>2</sup>

Därav landareal

733 m<sup>2</sup>

Därav vattenareal

0 m<sup>2</sup>

Tidigare beteckningar

Beteckning

A-Stockholm Urtavlan:15

Omregistreringsdatum

1980-04-01

Akt

0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet