

VÄRDERING & BESKRIVNING

Huddinge Fågelsnaran 16
Kristinavägen 19, 141 32 Huddinge



Marknadsvärdebedömning per 2026-01-14

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 2026-01-14.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-01-14 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 Huddinge Fågelsnaran 16			
Kommun Huddinge	Område Flemingsberg	Ärendenummer F-2153-25-01	
Adress Kristinavägen 19, 141 32 Huddinge			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1499 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 3 241 000	Byggnadsvärde, SEK 946 000	Markvärde, SEK 2 295 000	Byggnadsår 2024
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. Observera att taxeringsuppgifterna gäller den tidigare byggnaden på fastigheten. Aktuella taxeringsuppgifter saknas.

2.2 Sammanfattning

Bostaden är belägen på Kristinavägen 19 i Huddinge och är en friliggande småhusenhet. Tomtstorleken uppgår till 1499 kvadratmeter. Huset är byggt 2024 och slutbesked gällande bygglov för huset saknas med anledning av att ett garage ej färdigställts enligt ägaren.

Bostaden ligger i Huddinge Flemingsberg och består av åtta rum fördelade på två våningar samt en källare. Den totala bostadsytan är enligt ägaren 300 kvadratmeter med en biyta på 150 kvadratmeter, men dessa uppgifter är inte bekräftade. Källaren innehåller ett garage, en tvättstuga och en toalett. På markplanet finns två vardagsrum, ett sovrum, ett kontor och två badrum. Första våningen rymmer tre sovrum, ett vardagsrum, två badrum och ett kök. Materialval inkluderar parkettgolv, kakel, klinker och marmor.

Byggnaden har en putsad fasad och är grundlagd med både platta på mark och suterräng. Stommen och bjälklagen är av betong. Fönstren är av isolerglas och yttertaket är täckt med plåt. Värmekällan är bergvärme och värmesystemet består av ett vattenburet system med golvvärme. Ventilationssystemet är mekaniskt och inkluderar FTX. Informationen är baserad på ägarens uppgift.

Tomten är kuperad och har en gräsmatta. Den ligger i ett villaområde. Bygglov för huset är inte avslutat eftersom garaget inte är färdigställt. En garageplatta och en platta för ett Attefallshus med vatten och el är anlagda. Vatten är också draget till uteplatsen. Uppgifterna är från ägaren.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är kuperad och har en gräsmatta. Den ligger i ett villaområde. Bygglov för huset är inte avslutat eftersom garaget inte är färdigställt. En garageplatta och en platta för ett Attefallshus med vatten och el är anlagda. Vatten är också draget till uteplatsen. Uppgifterna är från ägaren.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan Kristinavägen, område kring (2002), gatukostnadsområde. 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 har kommunalt vatten och avlopp enligt ägarens uppgift. El är indraget i fastigheten, även detta enligt ägarens uppgift.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 5 640 000 kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 2024		Antal våningar Två samt källare
Boarea, kvm enligt ägare 300	Biarea, kvm enligt ägaren 150	Antal Rum 8
Rumsfördelning		
<u>Källarplan</u>	<u>Markplan</u>	<u>Första våningen</u>
garage	vardagsrum	tre sovrum
tvättstuga	badrum	vardagsrum
toalett	ett sovrum	badrum
	kontor	badrum
	vardagsrum	kök
	badrum	
Beskrivning		

Bostaden är belägen i Huddinge Flemingsberg och består av åtta rum. Byggnaden har två våningar samt en källare. Enligt ägaren är bostadsytan 300 kvadratmeter och biytan 150 kvadratmeter, men dessa uppgifter är inte bekräftade. Fastighetsutdraget avser tidigare byggnation.

Källarplanet består av ett garage med målade väggar och betonggol. Tvättstugan har kaklade väggar och klinkergolv. Toaletten är inredd med marmor på både väggar och golv.

På markplanet finns ett vardagsrum med målade väggar och parkettgolv. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. Ett sovrum har målade väggar och parkettgolv. Kontoret är utrustat med målade väggar och parkettgolv. Ytterligare ett vardagsrum har målade väggar och parkettgolv. Ett andra badrum är inrett med marmor på både väggar och golv.

På första våningen finns tre sovrum med målade väggar och parkettgolv. Vardagsrummet har också målade väggar och parkettgolv. Det finns två badrum, båda med kaklade väggar och klinkergolv. Köket har målade väggar och marmorgolv.

2.12 Övriga byggnader

Markplatta har enligt ägaren anlagts för såväl garage som ett attefallshus.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en putsad fasad och är grundlagd med både platta på mark och suterräng. Stommen och bjälklagen är av betong. Fönstren är av isolerglas och yttertaket är täckt med plåt. Värmekällan är bergvärme och värmesystemet består av ett vattenburet system med golvvärme. Ventilationssystemet är mekaniskt och inkluderar FTX. Informationen är baserad på ägarens uppgift.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Elspis		0-5 år		Bedömt
Kyl/Frys		0-5 år		Bedömt
Diskmaskin		0-5 år		Bedömt
Tvättmaskin	Samsung	0-5 år		Bedömt
Kyl/Frys		0-5 år		Bedömt
Induktionshäll		0-5 år		Bedömt
Ugn		0-5 år		Bedömt
Värmepump	IVT	0-5 år		Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som har sålts i jämförbara lägen och bedöms utifrån olika aspekter. När det gäller bostadens skick ligger den något bättre till jämfört med snittet för jämförelseobjekten. Standardmässigt bedöms bostaden också som något högre än genomsnittet för liknande bostäder. Detta medför att bostadens värde också anses vara något högre än snittet för de jämförbara objekten.

Det finns vissa faktorer som påverkar värdet negativt, såsom avsaknaden av slutbesked gällande bygglov samt att tomten är sluttande. Å andra sidan finns det positiva faktorer som påverkar värdet, inklusive den stora boarean (även om den inte är bekräftad), bostadens goda skick, samt möjligheten till att ha en uthyrningsdel eller använda bostaden som ett generationsboende. Dessa aspekter bidrar till en mer fördelaktig bedömning av bostadens värde i förhållande till liknande objekt.

Förutsättningar för

Huddinge Fågelsnaran 16, Kristinavägen 19, 141 32 Huddinge

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

Marknadsvärde per 2026-01-14

9 500 000 KRONOR

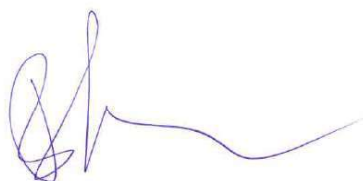
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-01-14

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

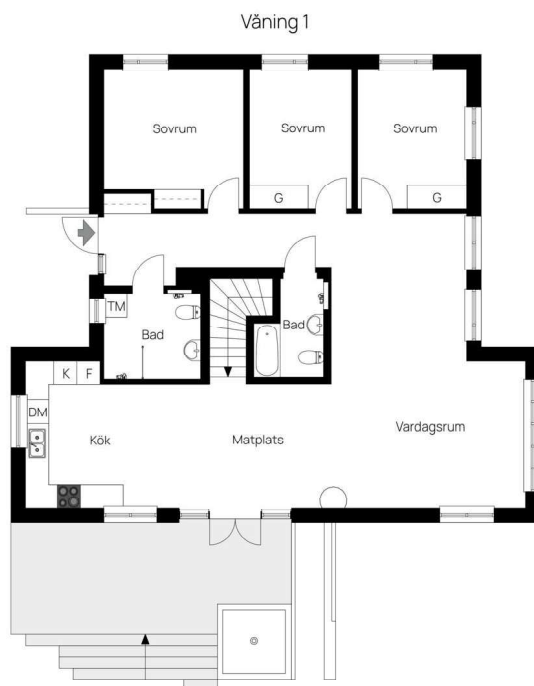
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

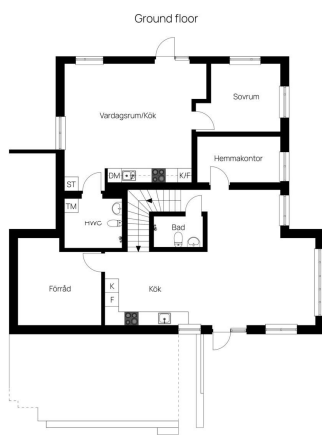
Bilaga 1 - Karta



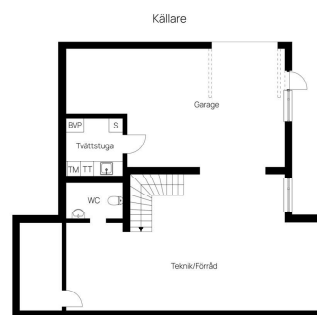
Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Med reservation för avvikelser.



Med reservation för avvikelser.



Med reservation för avvikelser.

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var tomten relativt obelamrad.

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 Huddinge Fågelsnaran 16	UUID 909a6a47-995e-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010494562	Senaste ändringen i allmänna delen 2005-07-08
Län- och kommunkod 0126	Distrikt Flemingsberg Socken: huddinge	Distriktskod 212075	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-15
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-14

Adress

Adress

Kristinavägen 19
141 32 Huddinge

Reginastigen 1
141 32 Huddinge

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anmärkningar

Övriga fång: d-2016-00162849:1, andel 1/1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-09-08, 5 155 731 sek (beslutsnummer 12254644573)	2025-09-12	D-2025-00325463:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 5 640 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	360 000 SEK	2006-11-08	06/58010
2	40 000 SEK	2015-04-23	D-2015-00161757:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	200 000 SEK	2015-12-08	D-2015-00573302:1
4	2 100 000 SEK	2016-04-14	D-2016-00162849:2
5	866 000 SEK	2020-01-14	D-2020-00013374:1
6	1 274 000 SEK	2021-11-25	D-2021-00535035:1
7	800 000 SEK	2022-08-01	D-2022-00319523:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Kristinavägen, område kring	2002-11-14 Genomf. start: 2002-11-15 Genomf. slut: 2017-11-14 Laga kraft: 2002-11-14	0126K-13620

Övriga bestämmelser och utredningar

Bestämmelse	Datum	Akt
Avgränsat område för fördelning av gatukostnad: Kristinavägen	2001-11-06	0126K-15618

Anmärkningar

Nytt kostnadstak 2005-10-06 se akt 0126k-15618.vol2

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 705405-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 3 241 000 SEK	därav byggnadsvärde 946 000 SEK	därav markvärde 2 295 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 300175603 (2024)

Taxeringsvärde 2 295 000 SEK	Riktvärdeområde 126236	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1499 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300358211 (2024)

Taxeringsvärde 946 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 22	Bostadsyta 65 kvm
Biutrymmesyta 65 kvm	Värdeyta 78 kvm	Nybyggnadsår 1939	Tillbyggnadsår
Värdeår 1939	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Klyvning

Datum

2004-12-07

Akt

0126K-14026

Ursprung

Huddinge Fågelsnaran 12

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6570767.7	666304.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 499 m ²	1 499 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet