

VÄRDERING & BESKRIVNING

Huddinge Trädgårdsmästaren 9
HAGVÄGEN 46B, 141 70 SEGELTORP



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 Trädgårdsmästaren 9			
Kommun Huddinge	Område Huddinge Sankt Mikael	Ärendenummer F-1512-25-01	
Adress HAGVÄGEN 46B, 141 70 SEGELTORP			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1022 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 5 308 000	Byggnadsvärde, SEK 2 091 000	Markvärde, SEK 3 217 000	Byggnadsår 1939
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 belägen på Hagvägen 46B i Segeltorp och är en friliggande småhusenhet med en tomtstorlek på 1022 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1939 och har ett totalt taxeringsvärde på 5 308 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 2 091 000 SEK och markvärdet 3 217 000 SEK.

Villan ligger i Huddinge Sankt Mikael och har fem rum fördelade på en våning med suterräng. Den totala boytan är 117 kvadratmeter. Bostaden är i behov av uppdatering och renovering, inklusive ett takläckage i entrén. På första våningen finns ett kök, två sovrum, ett badrum, ett vardagsrum med vedkamin och ett fjärde sovrum, alla med tapetserade väggar och olika golvtyper. Källarplanet innehåller ett badrum med bubbelbadkar och bastu, ett pannrum, en uthyrningsdel med trinettkök, sovrum och badrum samt ett garage.

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd på suterräng enligt ägarens uppgift. Stommen och bjälklagen är också av trä. Fönstren är treglasfönster och yttertaket är täckt med betongpannor. Värmekällorna inkluderar både luft/vatten och luft/luft värmepumpar, samt en vedpanna och solpaneler. Värmesystemet är vattenburet och ventilationen sker genom självdrag. Informationen är baserad på ägarens uppgift.

Tomten är en mellantomt med gräsmatta, belägen i ett villaområde. Vid värderingsbesöket var tomten helt snötäckt.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med gräsmatta, belägen i ett villaområde. Vid värderingsbesöket var tomten helt snötäckt.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan Trädgårdsmästaren (2003), Vattenskyddsområde Östra Mälaren 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 och hanterar sitt avloppsvatten via kommunens system. El är indraget i fastigheten, vilket innebär att den har tillgång till elektricitet. Dessa uppgifter är baserade på information från ägaren.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 4 519 000 kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1939	Tillbyggnadsår 1991	Antal våningar En plus sutterräng
Boarea, kvm enligt taxering 117	Biarea, kvm 65	Antal Rum 5
Rumsfördelning		
<u>Första våningen</u>	<u>Källarplan</u>	<u>Tillbehör</u>
kök	badrum	Två förrådsbyggnader
två sovrum	pannrum	
badrum	Uthyrningsdel	
ett sovrum	Garage	
vardagsrum		
ett sovrum		
Beskrivning		

Villan är belägen i området Huddinge Sankt Mikael. Den har fem rum och är byggd i en våning med sutterräng. Bostadens yta enligt taxering är 117 kvadratmeter. Det finns behov av uppdatering av standard och sannolikt en del renovering, då bostaden är generellt sliten. Enligt ägaren förekommer läckage i entrén från taket ovan.

På första våningen finns ett kök med tapetserade väggar och trälaminatgolv. Det finns två sovrum med samma typ av väggar och golv. Badrummet har kaklade väggar och mosaikgolv. Ett tredje sovrum har också tapetserade väggar och trälaminatgolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar, plankgolv och en vedkamin. Ett fjärde sovrum har tapetserade väggar och plankgolv.

I källarplanet finns ett badrum med kaklade väggar, klinkergolv, bubbelbadkar, bastu och wc. Pannrummet har betonggolv. Det finns en uthyrningsdel med ett trinettkök i vardagsrummet, ett sovrum och ett badrum. Det finns även ett garage.

2.12 Övriga byggnader

Det finns två mindre byggnader som enligt ägaren nyttjas som förråd på fastigheten.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd på suterräng enligt ägarens uppgift. Stommen och bjälklagen är också av trä. Fönstren är treglasfönster och yttertaket är täckt med betongpannor. Värmekällorna inkluderar både luft/vatten och luft/luft värmepumpar, samt en vedpanna och solpaneler. Värmesystemet är vattenburet och ventilationen sker genom självdrag. Informationen är baserad på ägarens uppgift.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Källa</u>
Kyl	Samsung	10-20 år	Bedömt
Frys	Bosch	10-20 år	Bedömt
Ugn	Electrolux	10-20 år	Bedömt
Induktionshäll		10-20 år	Bedömt
Diskmaskin	Bosch	10-20 år	Bedömt
Luftvärmepump		5-10 år	Ägarens uppgift
Luftvärmepump		10-20 år	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Bostadens skick är sämre i förhållande till snittet av de jämförda objekten. Standarden är också lägre jämfört med genomsnittet för liknande bostäder. Därför bedöms bostadens värde som lägre än vad som är normalt för jämförbara bostäder i området.

Förutsättningar för

Huddinge Trädgårdsmästaren 9, HAGVÄGEN 46B, 141 70 SEGELTORP

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

6 250 000 KRONOR

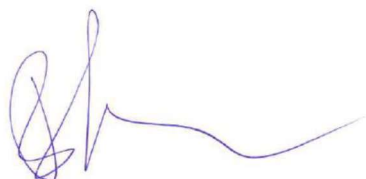
Bedömt värdeintervall

+/- 600 000

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

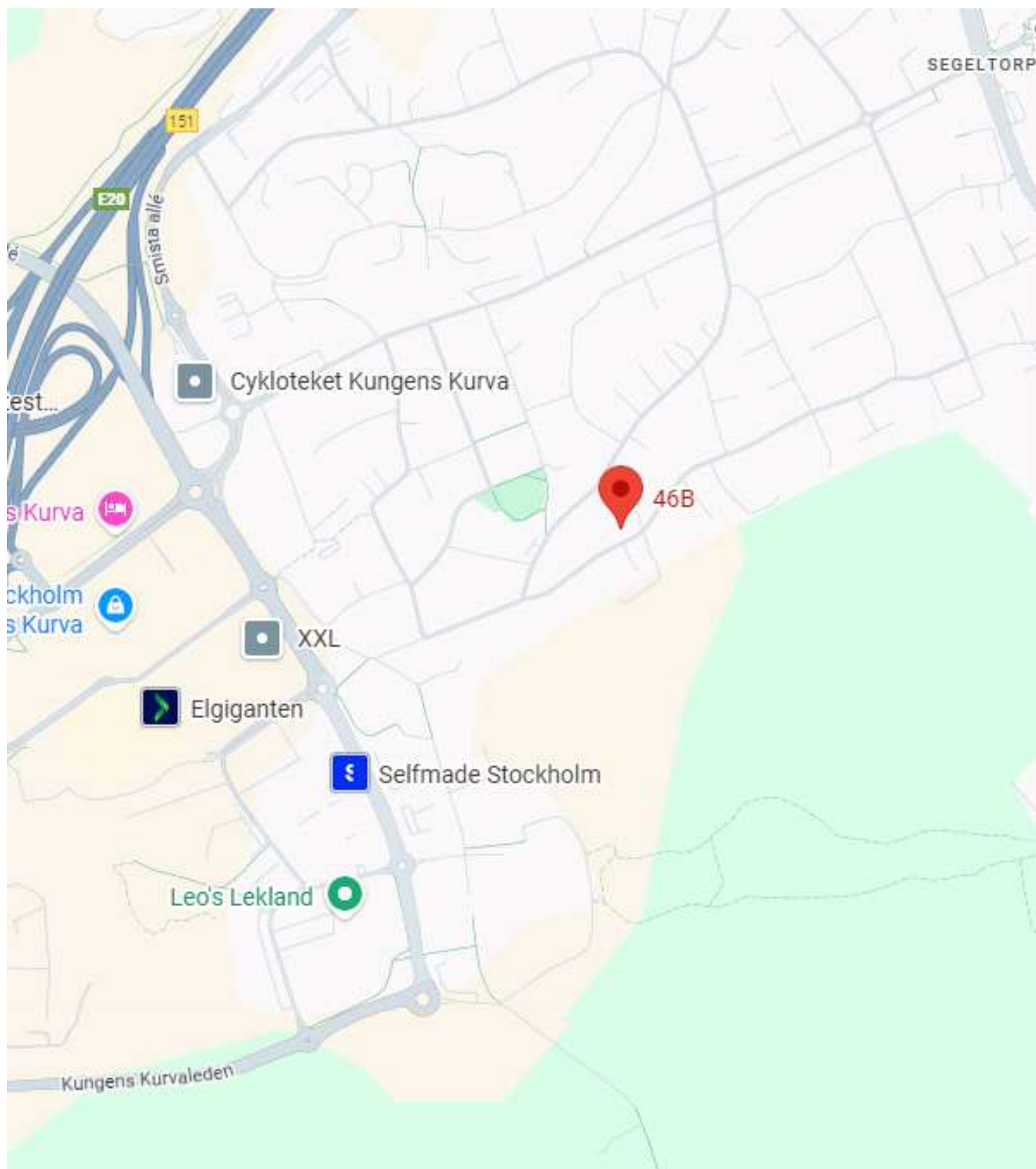
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

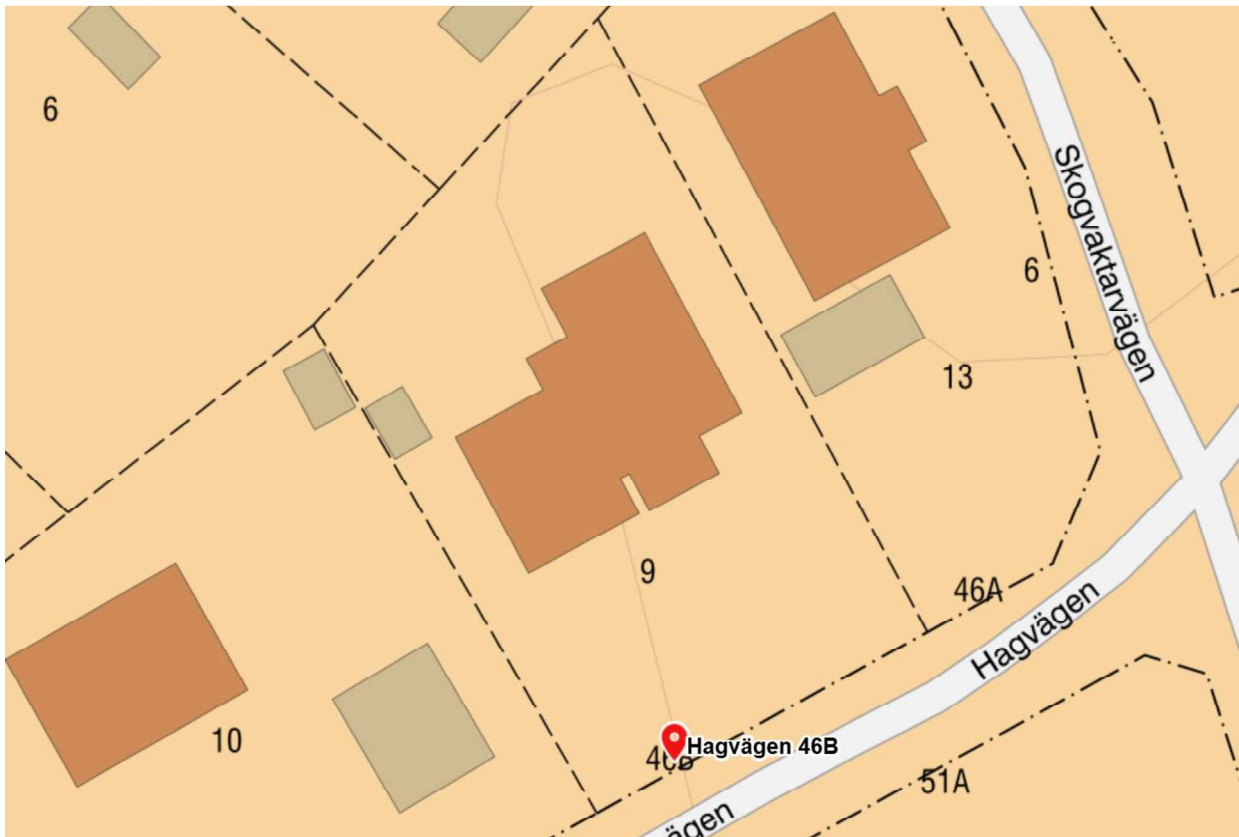
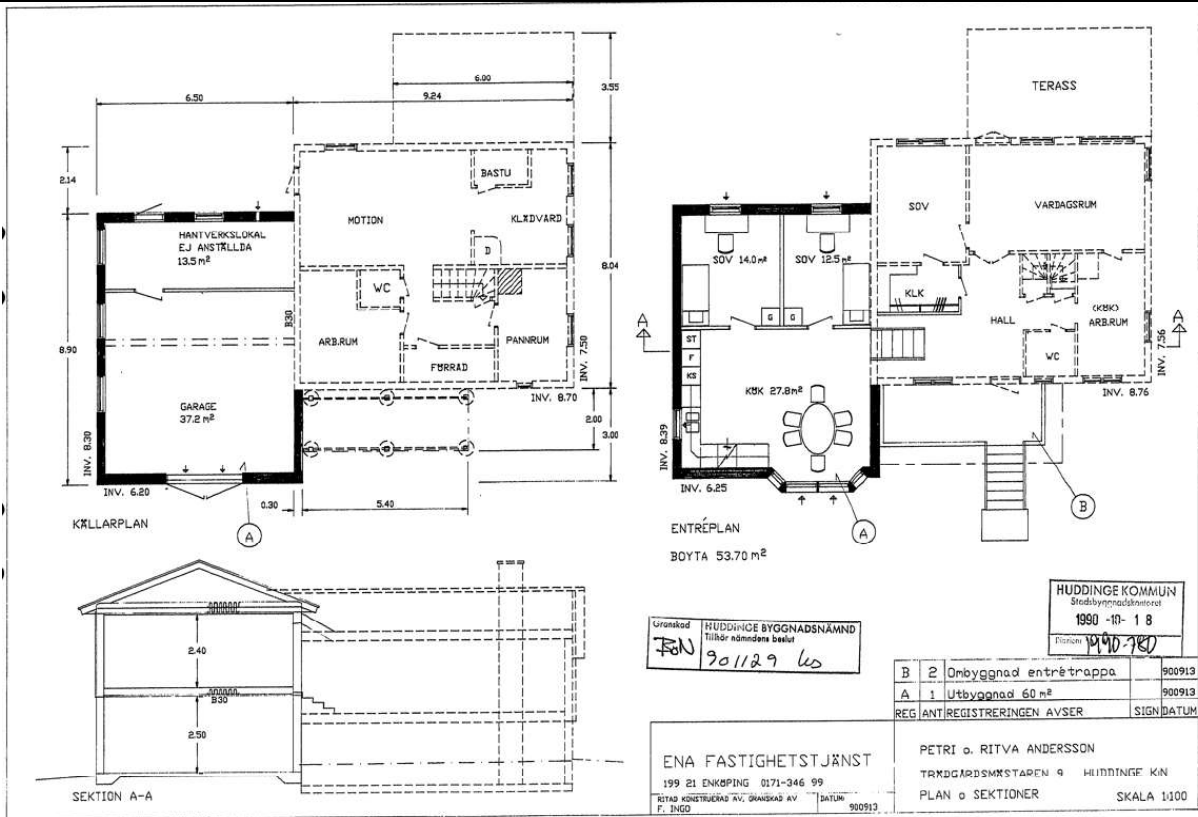
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



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 Huddinge Trädgårdsmästaren 9	UUID 909a6a44-ff57-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010315306	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-09-06
Län- och kommunkod 0126	Distrikt Huddinge Sankt Mikael	Distriktskod 212091	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-11-25
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-14

Adress

Adress
Hagvägen 46 B
141 70 Segeltorp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-06-02, 1 186 701 sek jämte ränta och kostnader [beslutsnummer 12253588243]	2025-06-03	D-2025-00194516:1
Utmätning 2025-06-02, 1 186 701 sek jämte ränta och kostnader [beslutsnummer 12253587989]	2025-06-03	D-2025-00194517:1
Anmärkningar		
Avser inteckning D-2025-00083361:1		
Utmätning 2025-11-21, 27 677 sek, beslutsnummer 12255659620	2025-11-24	D-2025-00431447:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13
Totalt belopp: 4 519 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		296 000 SEK	1992-02-21	92/4288
2		331 000 SEK	1992-02-21	92/4290
3		118 000 SEK	1992-02-21	92/4292

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4		255 000 SEK	1992-02-21	92/4294
5		305 000 SEK	2003-11-12	03/56619
6		115 000 SEK	2005-03-30	05/14246
7		1 300 000 SEK	2009-10-30	09/45686
8		300 000 SEK	2010-10-27	10/43904
9		370 000 SEK	2011-02-14	11/4981
10		200 000 SEK	2015-08-26	D-2015-00372404:1
11		193 000 SEK	2017-09-14	D-2017-00476152:1
12	Fastigheten har skriftligt pantbrev	500 000 SEK	2022-11-14	D-2022-00463779:1
13		236 000 SEK	2025-03-11	D-2025-00083361:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrhälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
Trädgårdsmästaren

Datum

2003-11-06
Genomf. start: 2003-12-04
Genomf. slut: 2013-12-03
Laga kraft: 2003-12-03

Akt

0126K-13741

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse

Vattenskyddsområde
Östra mälaren

Datum

2008-11-25
Laga kraft: 2008-11-25

Akt

0126K-15464

Anmärkningar

Berörkretsen är inte fullständig

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål

El och telekablar

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM7-87/11796.1

Beskrivning

El och telekablar

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Huddinge Trädgårdsmästaren 9

Last

Huddinge Trädgårdsmästaren 13

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 158060-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 5 308 000 SEK	därav byggnadsvärde 2 091 000 SEK	därav markvärde 3 217 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 124571046 (2024)

Taxeringsvärde 3 217 000 SEK	Riktvärdeområde 126100	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1022 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 124572046 (2024)

Taxeringsvärde 2 091 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 25	Bostadsyta 117 kvm
Biutrymmesyta 65 kvm	Värdeyta 130 kvm	Nybyggnadsår 1939	Tillbyggnadsår 1991
Värdeår 1962	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1927-07-06	01-HUD-AVS1015C
Avsöndring KB	1927-07-06	01-HUD-AVS1015A
Avsöndring KB	1927-07-06	01-HUD-AVS1015B
Avsöndring KA	1927-07-06	01-HUD-AVS1015
Fastighetsreglering	1986-10-21	0126K-11142

Ursprung

Huddinge Juringe 1:1

Avskild mark

Huddinge Trädgårdsmästaren 13

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6574086.7	667085.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 022,4 m ²	1 022,4 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Segeltorp Stg:1197	1955-10-15	
A-Huddinge Juringe 1:195	1943-04-30	
A-Huddinge Stg:7197	1982-11-01	0126K-10521

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige