

VÄRDERING & BESKRIVNING

Stockholm Skråsigillet 13
Johannisdalsgatan 2, 129 44 Hägersten



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-10

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 2025-06-10.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-06-10 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

Fastighetsbeteckning Stockholm Skråsigillet 13			
Kommun Stockholm		Område Hägersten	Ärendenummer F-1167-25-01
Adress Johannisdalsgatan 2, 129 44 Hägersten			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 622 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 9 365 000	Byggnadsvärde, SEK 3 965 000	Markvärde, SEK 5 400 000	Byggnadsår 1923
Kommentar			

Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och bostadens ägare. Då uppgifter från värderarens bedömning eller bostadens ägare ej bekräftas så är det är möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa. Värderingen förutsätter att erforderliga tillstånd samt bygglov för byggnader och tillbehör på fastigheten erhållits.

2.2 Sammanfattning

Bostaden på Johannisdalsgatan 2 i Hägersten är en friliggande småhusenhet som erbjuder en tomt på 622 kvadratmeter. Med ett taxeringsvärde på 9 365 000 SEK, varav byggnadsvärdet uppgår till 3 965 000 SEK och markvärdet till 5 400 000 SEK, är detta en attraktiv fastighet. Byggnaden, som uppfördes 1923, kombinerar charm och karaktär med moderna möjligheter för framtida ägare.

Bostad i Stockholm Hägersten med 8 rum fördelade på 2 våningar och källare. Markplan innehåller en entré, ett kök, ett dubbelt vardagsrum samt en braskamin och ett badrum. Första våningen har tre sovrum, ett kontor med balkong och ett badrum. Andra våningen har toalett och två sovrum. Källarplanet omfattar ett kök, ett vardagsrum, ett badrum och en tvättstuga/pannrum, samt en separat bastu. Bostaden är i gott skick med en något högre standard på markplan och källarplan. Utrustningen är modern, med vitvaror som är mindre än 5 år gamla och fungerar normalt. Golven varierar mellan trä och klinker.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en hörntomt belägen i ett område med villor.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan (1939), Tomtindelning (1944), Grundvattenskydd Östra Mälaren (2008) 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 tillgång till kommunalt vatten och avlopp året om, vilket säkerställer en stabil och pålitlig vattenförsörjning samt effektiv avloppshantering. El är indragen till fastigheten, vilket möjliggör användning av elektriska apparater och belysning. Sammanfattningsvis erbjuder fastigheten en komplett lösning för vatten, avlopp och el.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 6 750 000 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).

2.12 Övriga byggnader

Lekstuga

2.13 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar</u>	<u>Källa</u>
Diskmaskin	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Kyl/frys	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Spis	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Ugn	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Kyl/frys	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
ugn, ånga	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
diskmaskin	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
torktumlare	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
tvättmaskin	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Bergvärme	>10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

2.14 Värdebedömning

Bostaden har bedömts i förhållande till jämförbara objekt som sålts i liknande lägen. Den jämförs utifrån skick, standard och värde. Bostaden är i något bättre skick än de jämförbara objekten och har en något högre standard. Dess värde bedöms också som något högre. Anledningen till det högre värdet är bostadens genomgående goda skick och standard, samt dess funktionalitet och bevarade ursprungliga charm.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Stockholm Skråsigillet 13, Johannisdalsgatan 2, 129 44 Hägersten

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

Marknadsvärde per 2025-06-10

15 500 000 KRONOR

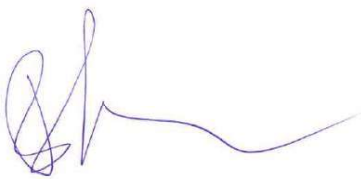
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-06-10

Underskrift

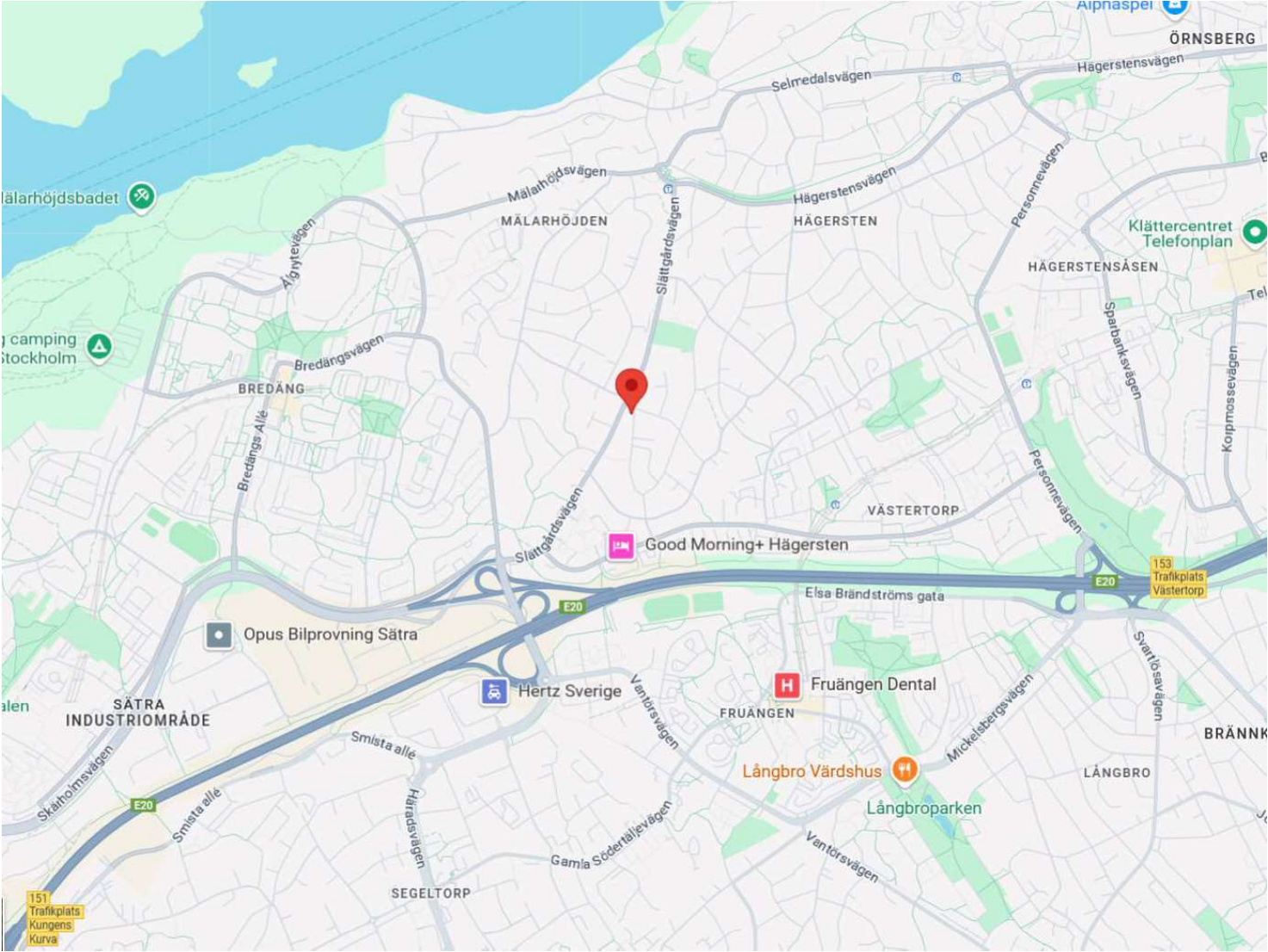


Björn Bring
Fastighetsvärderare

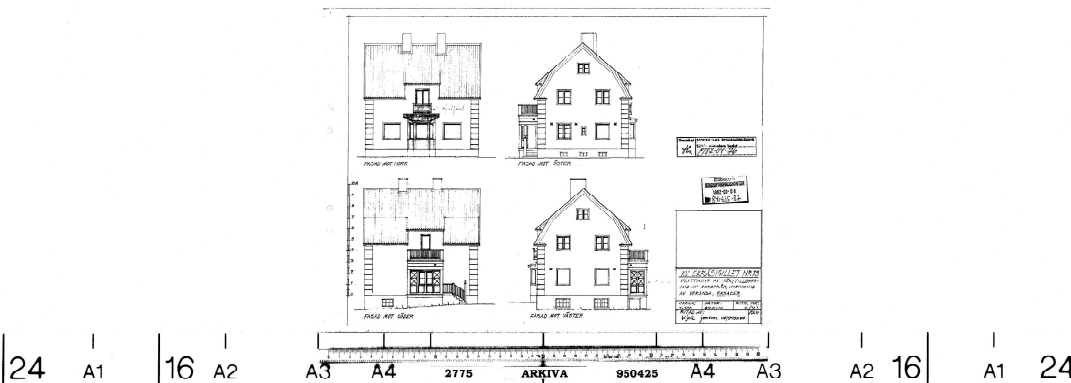
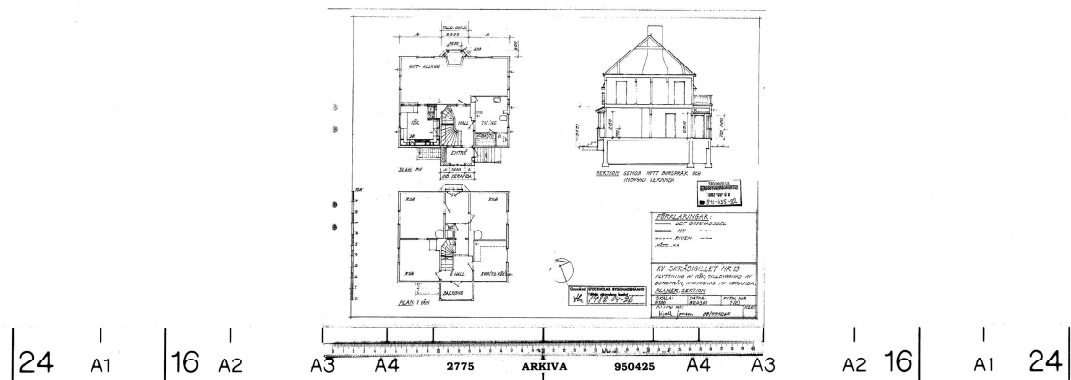
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta

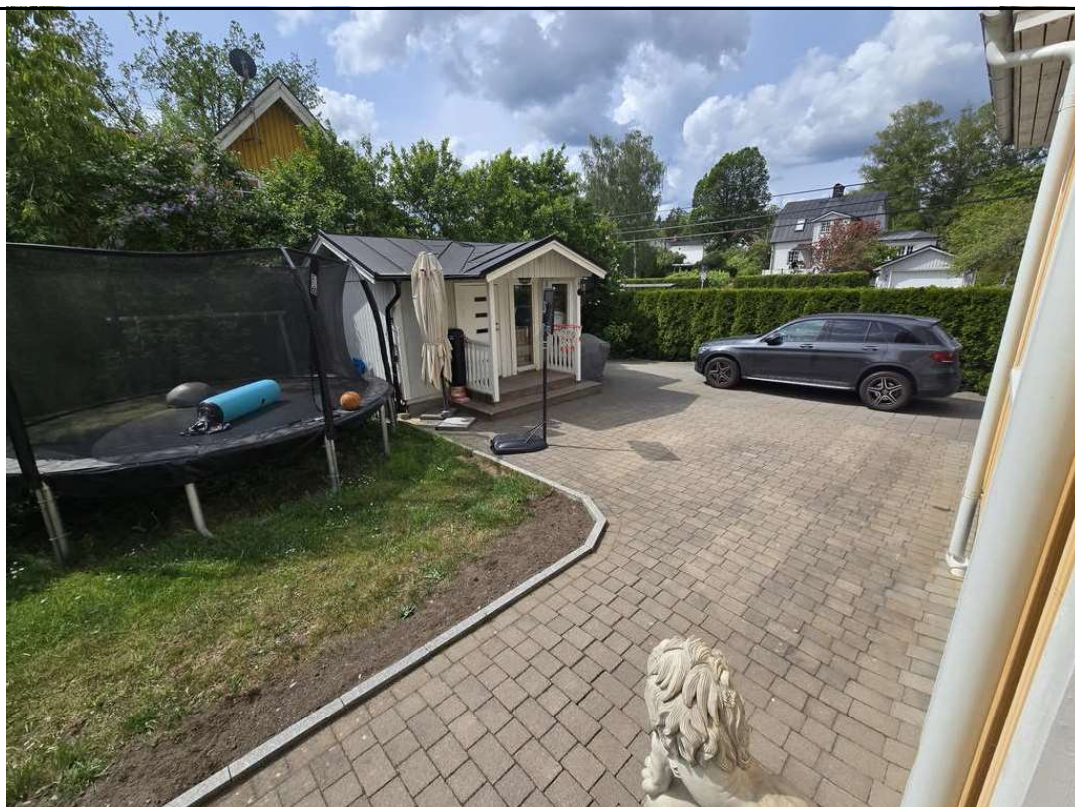


Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig. Huset är ombyggt sedan dessa ritningar. Två sovrum samt toalett har tillkommit på vindsplan. Källaren har byggts ut. Köket har bytt plats.

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



038 Allmän+Taxering 2025-06-11

Fastighet**Beteckning**Stockholm Skråsigillet
13**UUID:**

909a6a42-0b1d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

1981-09-09

Nyckel:

010113726

Län- och kommunkod

0180

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-05-02

Distrikt

Hägersten

Distriktskod

212098

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-06-10

Anmärkning:

Motsvarar tomt

Adress**Adress**

Slättgårdsvägen (51)

Johannisdalsgatan 2

129 44 Hägersten

Läge, karta**Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6576543.6

E (SWEREF 99 TM)

668258.5

Areal**Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

622 kvm

622 kvm

Akt

Lagfart

Akt

Anteckningar**Innehåll**

Utmätning 2025-04-28, 2 843 955,45 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer: 01-233261-25

Inskrivningsdag

2025-04-30

D-2025-00149784:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 00/90583

Avser inteckning 03/33421

Avser inteckning 04/25089

Avser inteckning 05/28864

Avser inteckning 06/11609

Avser inteckning 10/15339

Avser inteckning 10/21758

Avser inteckning 10/21759

Avser inteckning 11/14661

Avser inteckning 12/9123

Avser inteckning 79/543A

Avser inteckning 84/62262

Avser inteckning 84/62263

Avser inteckning 96/53821

Avser inteckning d-2016-00205802:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15

Totalt belopp: 6.750.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	350.000 SEK	1979-01-24	79/543A
Anmärkning: Utbyte 79/3398 Sammanföring 79/6970			
2	100.000 SEK	1984-10-03	84/62262
3	100.000 SEK	1984-10-03	84/62263
4	200.000 SEK	1996-11-08	96/53821
5	550.000 SEK	2000-12-08	00/90583
6	1.300.000 SEK	2003-12-01	03/33421
7	200.000 SEK	2004-10-06	04/25089
8	200.000 SEK	2005-10-20	05/28864
9	500.000 SEK	2006-05-02	06/11609
10	400.000 SEK	2010-06-14	10/15339
11	1.350.000 SEK	2010-09-01	10/21758
12	405.000 SEK	2010-09-01	10/21759
13	57.000 SEK	2011-09-12	11/14661
14	138.000 SEK	2012-06-21	12/9123
15	900.000 SEK	2016-05-11	D-2016-00205802:1

Akt

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer****Datum**

Stadsplan: Mälarhöjden och del av hägersten

1939-10-14

0180-1137B

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning: Bältarsvennen t 36-39

1944-01-19

0180-B12/1944

Naturvårdsbestämmelser**Datum****Akt**

Grundvattenskydd: Östra mälaren

2008-11-25

0180K-P2011-14147

Laga kraft: 2008-12-03

Plananmärkning: Berörkrets ej fullständig

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

163431-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	9.365.000 SEK	3.965.000 SEK	5.400.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 158188043.

Taxeringsvärde 5.400.000 SEK	Riktvärdeområde 0180559	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 622 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 158189043.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 3.965.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 204 kvm	Biutrymmesyta 87 kvm	Värdeyta 221 kvm
Nybyggnadsår 1923	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Tomtmätning	1967-03-09	0180-A149/1967
Införd i tomtboken	1971-12-06	

Ursprung

Stockholm Mälarhöjden 1:4

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Stockholm Skråsigillet 13

Omregistreringsdatum Akt

1980-04-01 0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet