

VÄRDERING & BESKRIVNING

Stockholm Selbågen 3
Anundsvägen 31, 168 53 Bromma



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-05

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 2025-06-05.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-06-05 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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 Selbågen 3			
Kommun Stockholm		Område Bromma	Ärendenummer F-946-25-01
Adress Anundsvägen 31, 168 53 Bromma			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 511 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 7 187 000 SEK	Byggnadsvärde 2 187 000 SEK	Markvärde 5 000 000 SEK	Byggnadsår 1951
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 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

Anundsvägen 31 i Bromma är en friliggande småhusenhet med en tomtstorlek på 511 kvadratmeter. Fastigheten har ett taxeringsvärde på 7 187 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 2 187 000 SEK och markvärdet 5 000 000 SEK. Huset byggdes år 1951.

Bostaden är en villa i Stockholm Bromma med ett stort renoveringsbehov och är mycket smutsig och sliten interiört. Huset har 5 rum fördelade på markplan och källarplan. På markplan finns kök, toalett, vardagsrum, två sovrum och matsal, medan källarplan rymmer kontor, badrum/tvättstuga, pannrum, garage och förrådsutrymmen. Det finns en trädgård som tillhör fastigheten. Interiören har låg standard med trä- och klinkergolv på markplan och trä-, sten-, plast- och betonggolv i källaren. Köket och övriga rum är normalt utrustade, och det finns en öppen spis med insats.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är kuperad och klassificerad som en mellantomt, belägen i ett villaområde.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan (1949), tomtindelning (1950), ändring av detaljplan (1981), grundvattenskydd (2008) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Okänt

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 runt, men elen är för närvarande avstängd.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 300 000 SEK 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 1951		Antal våningar en plus källarvåning
Boarea, kvm 92 kvm bostadsyta	Biarea, kvm 69 kvm	Antal Rum 5
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök toalett vardagsrum två sovrum matsal	<u>Källarplan</u> pannrum badrum garage förrådsutrymmen kontor	<u>Tillbehör</u> trädgård
Beskrivning		

Bostaden är en villa i Stockholm Bromma med ett stort renoveringsbehov och är mycket smutsig och sliten interiört. Huset har 5 rum fördelade på markplan och källarplan. På markplan finns kök, toalett, vardagsrum, två sovrum och matsal, medan källarplan rymmer kontor, badrum/tvättstuga, pannrum, garage och förrådsutrymmen. Det finns en trädgård som tillhör fastigheten. Interiören har låg standard med trä- och klinkergolv på markplan och trä-, sten-, plast- och betonggolv i källaren. Köket och övriga rum är normalt utrustade, och det finns en öppen spis med insats.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har ett yttertak av betongpannor och värms upp med en öppen spis samt en värmepump av okänt slag. Värmesystemet är vattenburet och ventilationen sker genom självdragsventilation. Byggnaden saknar en giltig energideklaration. Den är ansluten till kommunalt vatten och avlopp året om.

2.12 Värdebedömning

Bostaden bedöms vara i betydligt sämre skick och ha en betydligt lägre standard och värde jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen. Negativt påverkas värdet av behovet av omfattande sanering och renovering, medan en positiv faktor är att bostaden tidigare har byggts ut.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Stockholm Selbågen 3, Anundsvägen 31, 168 53 Bromma

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

Marknadsvärde per 2025-06-05

6 250 000 KRONOR

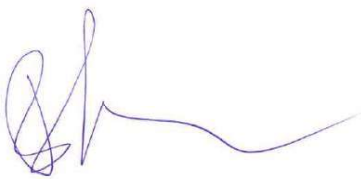
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-06-05

Underskrift

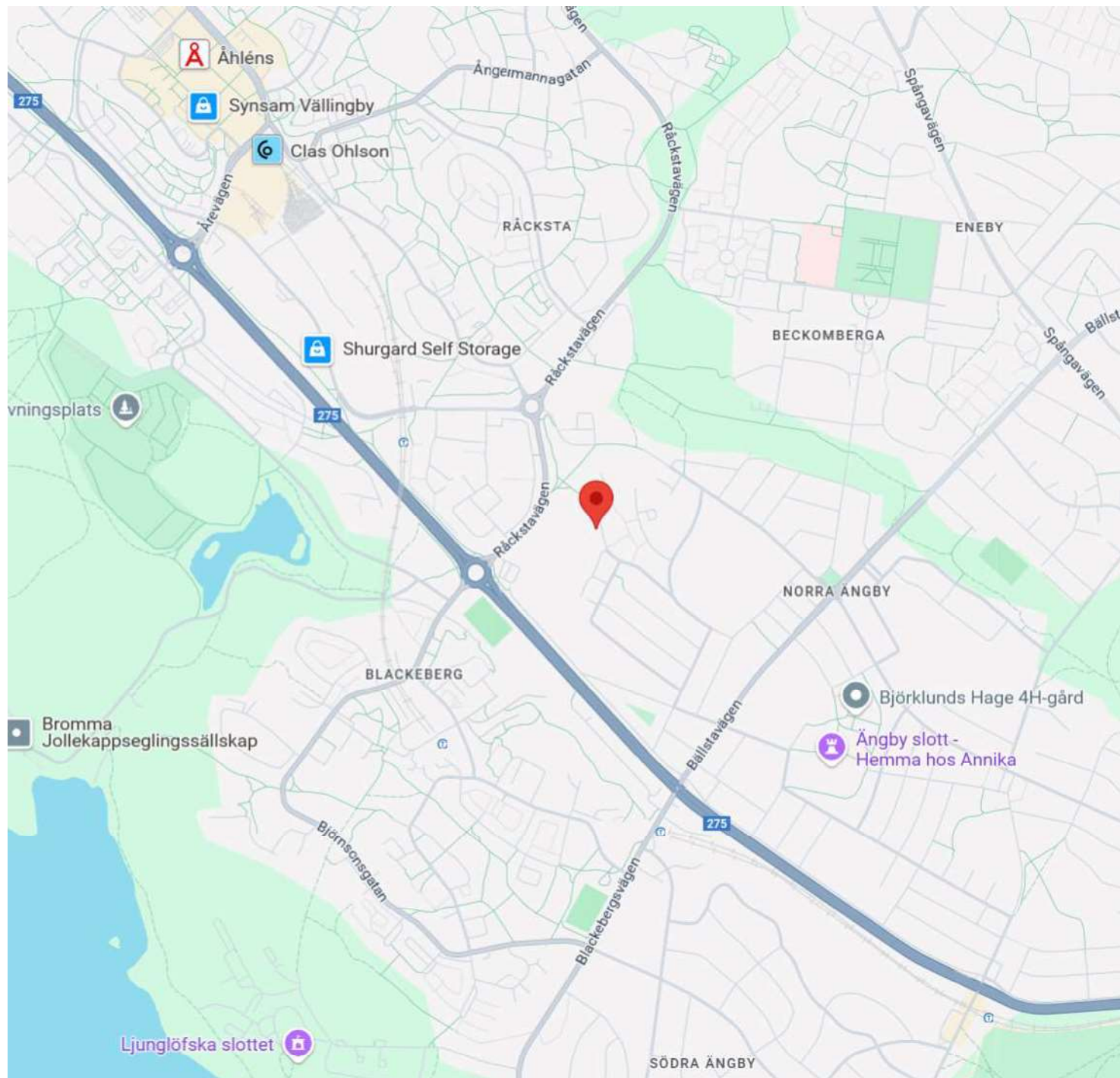


Björn Bring
Fastighetsvärderare

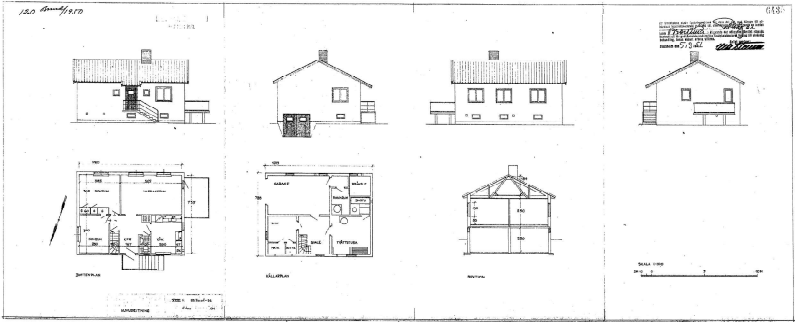
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

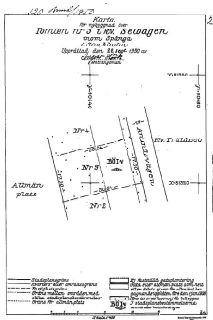
Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



24 X



24 X

Avvikelser förekommer. Utbyggt sedan denna planlösning. 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



038 Allmän+Taxering 2025-06-09

Fastighet

Beteckning
Stockholm Selbågen 3

UUID:
909a6a42-0297-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
010111544

Län- och kommunkod
0180

Distrikt
Bromma

Distriktskod
215013

Anmärkning:
Motsvarar tomt

Senaste ändringen i allmänna delen
1981-12-09

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-03-03

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-06-09

Adress

Adress
Anundsvägen 31
168 53 Bromma

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6582902.4	664315.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	511 kvm	511 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1		10/2168

Anmärkning:
Anmärkning:

Anteckningar**Innehåll**

Utmätning 2025-02-26, 1.079.345 sek jämte ränta och kostnader
utslagsnummer 01-103582-25

Inskrivningsdag

2025-02-28

Akt

D-2025-00071224:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 09/30817

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 1.300.000 SEK

Nr

1

Belopp

1.300.000 SEK

Inskrivningsdag

2009-12-10

Akt

09/30817

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Stadsplan: Norra ängby småstugeområde

Datum

1949-06-18

Akt

0180-3572

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning: Selbågen t 1-6

1950-07-05

0180-B106/1950

Ändring av detaljplan: Norra ängby-tilläggsbestämmelse

1981-11-03
Genomf. slut:
1992-06-30

0180-8100

Plananmärkning: Särskild miljöhänsyn ändrade bestämmelser se akt 0180k-p1999-09929

Naturvårdsbestämmelser

Grundvattenskydd: Östra mälaren

Datum

2008-11-25
Laga kraft: 2008-12-03

Akt

0180K-P2011-14147

Plananmärkning: Berörkrets ej fullständig

Taxeringsuppgifter

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Tomtmätning	1950-07-20	0180-A329/1950
Införd i tomtboken	1950-08-15	

Ursprung

Stockholm Grimsta 1:5

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Selbågen 3	1980-04-01	0180-15/1980

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

412508-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	7.187.000 SEK	2.187.000 SEK	5.000.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 015764044.

Taxeringsvärde 5.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0180049	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 510 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 015765044.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 2.187.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 92 kvm	Biutrymmesyta 69 kvm	Värdeyta 105 kvm
Nybyggnadsår 1951	Tillbyggnadsår	Värdeår 1951
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet