

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Sollentuna Gungstolen 31  
Porsvägen 266, 192 48 Sollentuna



Marknadsvärdebedömning per 2026-02-12

# 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 2026-02-12.

## 1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-02-10 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för 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> Sollentuna Gungstolen 31			
<b>Kommun</b> Sollentuna	<b>Område</b> Sollentuna	<b>Ärendenummer</b> F-2508-25-01	
<b>Adress</b> Porsvägen 266, 192 48 Sollentuna			
<b>Upplåtelseform</b> Radhus Småhusenhet, bebyggd (220)		<b>Typkod</b> 220	<b>Tomtstorlek</b> 192 kvadratmeter
<b>Taxeringsvärde, SEK</b> 3 706 000	<b>Byggnadsvärde, SEK</b> 2 012 000	<b>Markvärde, SEK</b> 1 694 000	<b>Byggnadsår</b> 1974
<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 radhus beläget på Porsvägen 266 i Sollentuna, med en tomtstorlek på 192 kvadratmeter. Det är en småhusenhet med typkod 220, vilket indikerar att det är en bebyggd fastighet. Byggnaden uppfördes 1974 och har ett taxeringsvärde på 3 706 000 SEK. Byggnadsvärdet är 2 012 000 SEK och markvärdet uppgår till 1 694 000 SEK.

Radhuset med äganderätt ligger i Sollentuna och har en boyta på 127 kvadratmeter fördelat på två våningar. Det finns totalt fem rum, inklusive kök och vardagsrum på markplan samt tre sovrum, varav ett med balkong, på övre våningen. Bostaden är i gott skick utan behov av renovering. På markplan finns även en toalett och på övre våningen ett badrum samt en tvättstuga. Ytskikten består av målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, med kakel och klinker i våtutrymmen. Utomhus finns en uteplats och två förråd.

Byggnaden är ett radhus med en träfasad och en stomme av trä. Grundläggningen består av platta på mark och bjälklaget är också av trä. Fönstren är treglasfönster och yttertaket är täckt med takpapp. Värmesystemet inkluderar direktverkande el, radiatorer och golvvärme. Ventilationssystemet är baserat på självdragsventilation. Informationen är bedömd och delvis baserad på ägarens uppgifter.

Tomten är en skafftomt belägen i ett område med radhus.

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

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

## **2.3 Tomtbeskrivning**

---

Tomten är en skafttomt belägen i ett område med radhus.

## **2.4 Planförhållanden**

---

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Törnaskogen/Vaxmora (1973), ändrade bestämmelser (1982), 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,. El är indraget i fastigheten.

## **2.8 Pantbrev**

---

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 3 409 000 kronor

## **2.9 Energideklaration**

---

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna. Energideklarationens giltighetstid har gått ut.

## 2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

<b>Byggår</b> 1974		<b>Antal våningar</b> 2
<b>Boarea, kvm enligt taxering</b> 127		<b>Antal Rum</b> 5
<b>Rumsfördelning</b>		
<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>	<u>Tillbehör</u>
kök	badrum	uteplats
toalett	tvättstuga	Balkong
vardagsrum	två sovrum	två förråd
ett sovrum	vardagsrum	
<b>Beskrivning</b>		

Radhus med äganderätt beläget i Sollentuna, Sollentuna. Bostaden har fem rum fördelade på två våningar och en bostadsyta på 127 kvadratmeter enligt taxering. Huset är i generellt gott skick och har inget uppenbart renoveringsbehov.

På markplan finns ett kök med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Toaletten har kaklade väggar och klinkergolv samt en varmvattenberedare. Vardagsrummet har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Det finns även ett sovrum med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande.

På övre våningen finns ett badrum med kaklade väggar och klinkergolv. Tvättstugan har målade väggar och plastgolv. Det finns två sovrum med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, varav det ena har en balkong. Vardagsrummet på denna våning har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande.

Bostaden har en uteplats och en balkong. Det finns även två förråd tillgängliga som tillbehör.

## 2.12 Övriga byggnader

---

## 2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

---

Byggnaden är ett radhus med en träfasad och en stomme av trä. Grundläggningen består av platta på mark och bjälklaget är också av trä. Fönstren är treglasfönster och yttertak är täckt med takpapp. Värmesystemet inkluderar direktverkande el, radiatorer och golvvärme. Ventilationssystemet är baserat på självdragsventilation. Informationen är bedömd och delvis baserad på ägarens uppgifter.

## 2.14 Maskinell utrustning

---

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Källa</u>
Tvättmaskin	Gorenje	5-10 år	Bedömt
Torktumlare	Whirlpool	5-10 år	Bedömt
Kyl	Samsung	5-10 år	Bedömt
Frys	Samsung	5-10 år	Bedömt
Diskmaskin	Gram	5-10 år	Bedömt
Ugn		5-10 år	Bedömt
Induktionshäll		5-10 år	Bedömt
Varmvattenberedare	Nibe	5-10 år	Bedömt



### 3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. I förhållande till dessa bedöms bostadens skick som något bättre än genomsnittet. Standarden på bostaden anses också vara något högre än hos jämförelseobjekten. Detta leder till att bostadens värde bedöms som något högre än genomsnittet för liknande bostäder. En särskilt värdepåverkande negativ faktor är att bostaden använder direktverkande el för uppvärmning. Å andra sidan är bostaden ett gavelradhus i gott skick, vilket är en positiv värdepåverkande faktor.

#### Förutsättningar för

Sollentuna Gungstolen 31, Porsvägen 266, 192 48 Sollentuna

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

#### **Marknadsvärde per 2026-02-10**

4 950 000 KRONOR

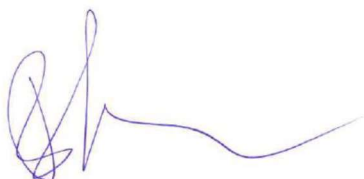
#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 300 000

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 2026-02-12

Underskrift



Björn Bring

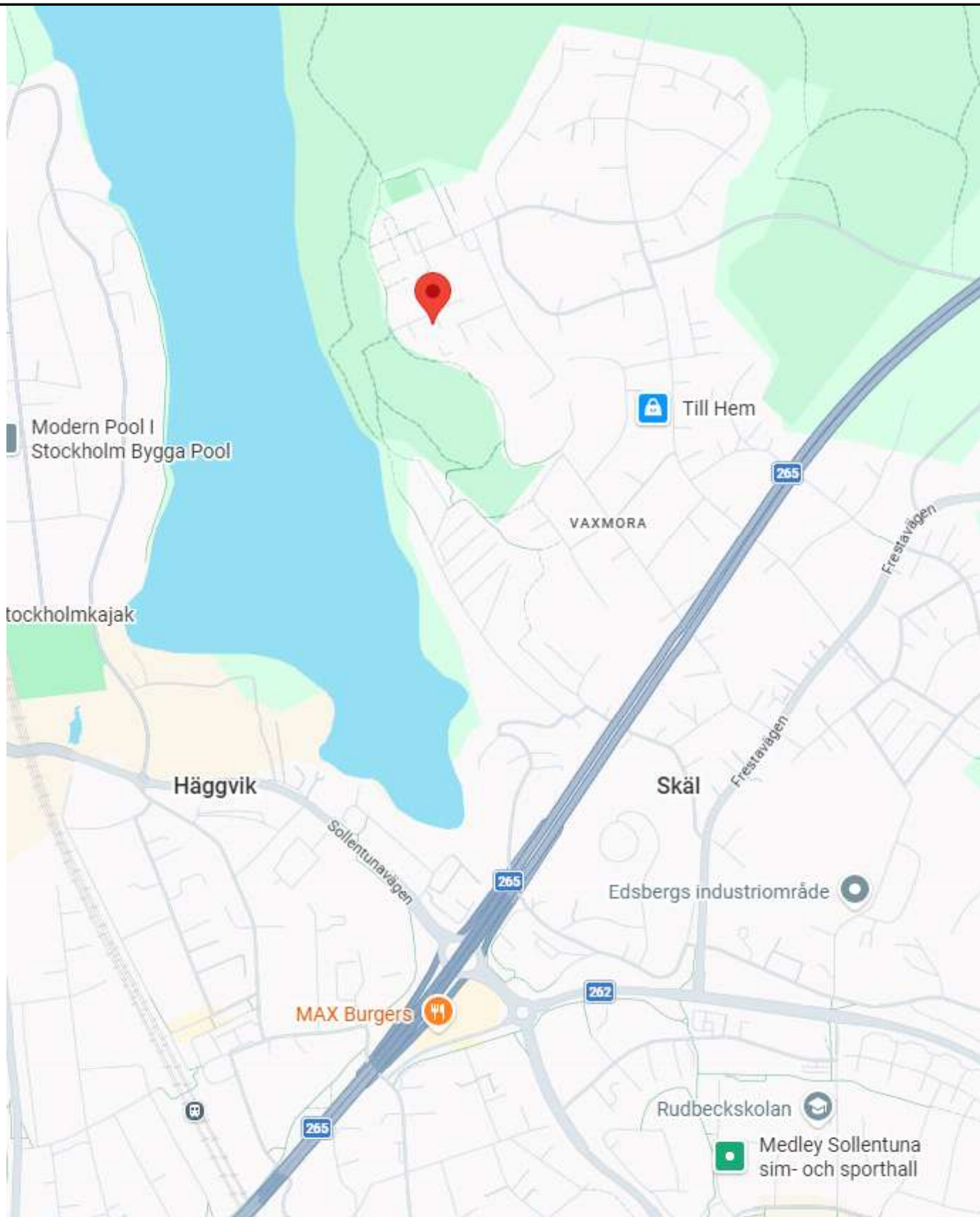
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

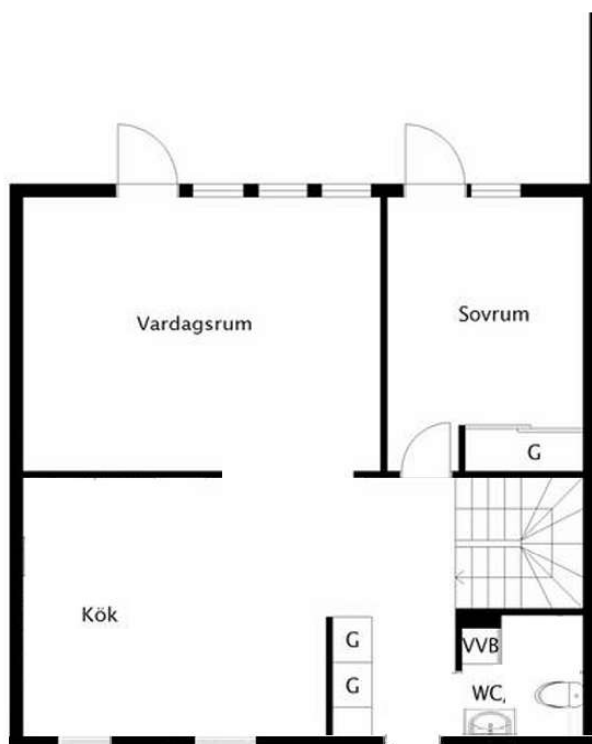
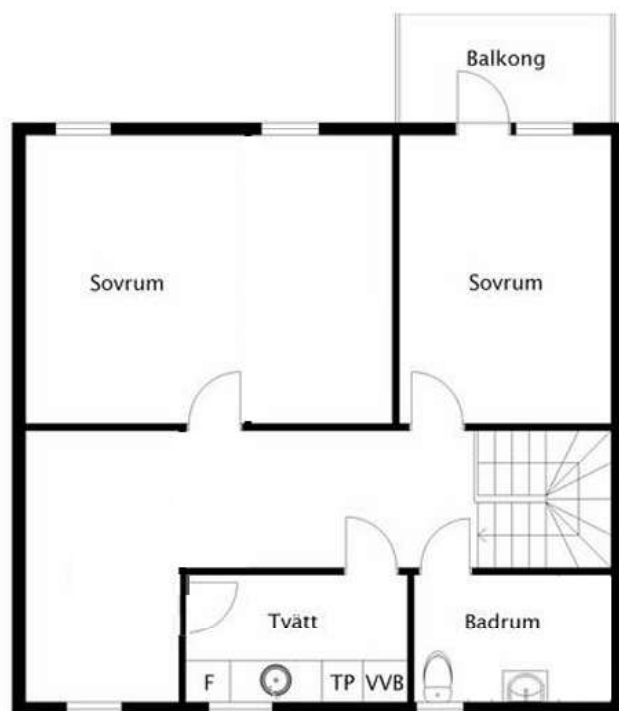
Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

## Bilaga 1 - Karta



## Bilaga 2 - Planritning och situationsplan

---



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

## Bilaga 3 - Bilder

---



## Bilaga 4 - Handräckning

---

Vid värderingstillfället var bostaden delvis möblerad. Tomten var 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

<b>Beteckning</b> Sollentuna Gungstolen 31	<b>UUID</b> 909a6a42-8859-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 010145821	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2025-07-17
<b>Län- och kommunkod</b> 0163	<b>Distrikt</b> Sollentuna	<b>Distriktskod</b> 215043	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-01-31
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-01-22

## Adress

## Adress

Porsvägen 266  
192 48 Sollentuna

## Inskrivningsinformation

Lagfart

## Berört fång

D-2016-00277700:2, andel 1/2  
Köp (inklusive transportköp):  
2016-06-10  
Köpeskilling: 4 870 000 SEK  
(avser hela fastigheten)

## Berört fång

D-2016-00277700:1, andel 1/2  
Köp (inklusive transportköp):  
2016-06-10  
Köpeskilling: 4 870 000 SEK  
(avser hela fastigheten)

## Anteckningar

<b>Innehåll</b> Förordnande att hela fastigheten ska säljas	<b>Inskrivningsdag</b> 2025-01-30	<b>Akt</b> D-2025-00034570:1
Utmätning 2023-09-29 413 200 sek, beslutsnummer 12234660871	2023-10-02	D-2023-00307562:1

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12

Totalt belopp: 3 409 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	129 900 SEK	1976-01-28	76/1123
2	33 900 SEK	1976-01-28	76/1124
3	12 000 SEK	1976-01-28	76/1125
4	141 500 SEK	1986-06-04	86/13220
5	6 600 SEK	1997-03-27	97/4714
6	100 000 SEK	2000-05-22	00/3297
7	1 443 600 SEK	2006-03-17	06/11154
8	114 500 SEK	2007-02-19	07/7180

#### Anmärkningar

Ny handling utfärdad D-2015-00250641:1

9	110 000 SEK	2009-01-19	09/1616
---	-------------	------------	---------

#### Anmärkningar

Ny handling utfärdad D-2015-00250641:2

10	350 000 SEK	2014-10-24	D-2014-00436905:1
11	371 500 SEK	2015-06-01	D-2015-00223077:3
12	595 500 SEK	2016-06-14	D-2016-00277700:3

Ajourförande inskrivningsmyndighet

#### Myndighet

Lantmäteriet

#### Telefonnummer

0771-63 63 63

#### Kontorbeteckning

Norrtälje

#### E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Sollentuna Törnskogen GA:4,8-9

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Törnskogen,vaxmora	1973-07-05	0163-NR194

#### Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Stadsplan Ändrade bestämmelser spl törnskogen,vaxmora	1982-02-26	0163-NR258
--	------------	------------

#### Anmärkningar

Tillägg till bestämmelser för spl 0163-nr194

### Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
--------	-----------------------	------------	------------------

Småhusenhet, bebyggd (220)	156237-5	Nej	Fastighet
<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2024	3 706 000 SEK	2 012 000 SEK	1 694 000 SEK

#### Värderingsenhet småhus tomtmark 99618045 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	<b>Tomtareal</b>
1 694 000 SEK	163009	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	192 kvm
<b>Strand</b>	<b>Vatten och avlopp</b>	<b>Antal lika</b>	<b>Justeringsorsak</b>
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

#### Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 99619045 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Bebyggelsestyp</b>	<b>Total standardpoäng</b>	<b>Bostadsyta</b>
2 012 000 SEK	Radhus	28	127 kvm
<b>Biutrymmesyta</b>	<b>Värdeyta</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>
	127 kvm	1974	
<b>Värdeår</b>	<b>Under byggnad</b>	<b>Antal lika</b>	<b>Justeringsorsak</b>
1974	Nej	1	

### Allmänna delen

#### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1975-06-16	0163-F3915-A1
Anläggningsåtgärd	2005-07-18	0163-05/29
Anläggningsåtgärd	2010-09-09	0163-10/10
Anläggningsåtgärd	2023-06-19	0163-2023/15
Anläggningsåtgärd	2025-07-17	0163-2025/1

#### Ursprung

Sollentuna Gungstolen 70

#### Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6594789.5	666689.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

#### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	192 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
A-Sollentuna Gungstolen:31	1980-10-01	0163-F4490	

Källa: Lantmäteriet

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