

VÄRDERING & BESKRIVNING

Vallentuna Angarns-Lundby 1:45
Körlinge 19 C, 186 91 Vallentuna



Marknadsvärdebedömning per 2026-03-06

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 2026-03-06.

1.4 Inspektion

Tomten inspekterades 2026-03-04 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade fastighetsvärderaren. 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 byggtknisk 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 Vallentuna Angarns-Lundby 1:45			
Kommun Vallentuna	Område Angarn	Ärendenummer F-2821-25-01	
Adress Körlinge 19 C, 186 91 Vallentuna			
Upplåtelseform Uppgift saknas Småhusenhet, tomtmark (210)		Typkod 210	Tomtstorlek 1943 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 1 198 000	Byggnadsvärde, SEK 0	Markvärde, SEK 1 198 000	Byggnadsår ej bebyggd
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

Fastigheten är belägen på Körlinge 19 C i Vallentuna, med en tomtstorlek på 1943 kvadratmeter. Fastigheten är en småhusenhet med tomtmark. Taxeringsvärdet är 1 198 000 SEK, vilket helt och hållet utgörs av markvärdet, då byggnadsvärdet är 0 SEK. Fastigheten har typkoden 210.

Tomten är kuperad med inslag av berg och har två gjutna bottenplattor för byggnation, minireningsverk för avlopp samt borrad brunn för vatten. El behöver anslutas. Bygglov finns för ett enbostadshus, gäststuga samt garage.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 4 km	Hållplats 1,5 km	Livsmedelsbutik 4 km	Affärscentrum 1 mil
----------------------	----------------------------	--------------------------------	-------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är kuperad med inslag av berg och har två gjutna bottenplattor för byggnation. Tomten ligger i ett naturnära område intill E18. Grannfastigheterna i området är bebyggda med fritidhus och villor. Ett LSS-boende ligger på en engränsande tomt.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag. Bygglov finns för nybyggnad av enbostadshus (BYA136m²BTA 226m²), gäststuga (BYA/BTA 54m²) och garage (BYA 48m²) samt installation av eldstad.

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 enskilt vatten och avlopp. Vattenförsörjningen sker via en borrhälsbrunn. Avloppssystemet består av en anläggning där både WC- och BDT-vatten leds till ett reningsverk av typen 4evergreen, följt av efterpolering i en singelbädd. Systemet är godkänt av Vallentuna kommun.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 445 000 kronor

2.9 Värdebedömning

Värderingsobjektet bedöms utifrån faktorer som läge, tillåten byggnation och tillgängliga bekvämligheter. Jämförelser görs med liknande värderingsobjekt i samma område för att fastställa marknadsvärdet. Faktorer som närhet till kollektivtrafik, skolor och affärer kan också påverka bedömningen.

I ortsprisjämförelsen har tomter sålda i området under de senaste tre åren ingått. Dessa har huvudsakligen sålts mellan 1,1 - 2,5 mkr motsvarande 480 - 870 kr per kvadratmeter tomtarea med ett genomsnitt om ca 1,3 mkr respektive 670 kr.

Värderingsobjektet har bedömts som genomsnittligt i förhållande till ortsprisunderlaget i utgångsläget. Dock har investeringar i lösningar för vatten och avlopp samt anläggning av bottenplattor för byggnationer gjorts, vilket höjer värdet i förhållande till jämförelseobjekten.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Vallentuna Angarns-Lundby 1:45, Körlinge 19 C, 186 91 Vallentuna

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

Marknadsvärde per 2026-03-04

2 000 000 KRONOR

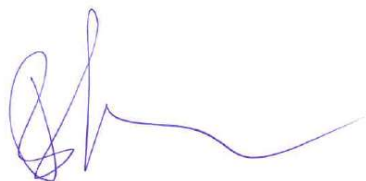
Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

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 2026-03-06

Underskrift



Björn Bring

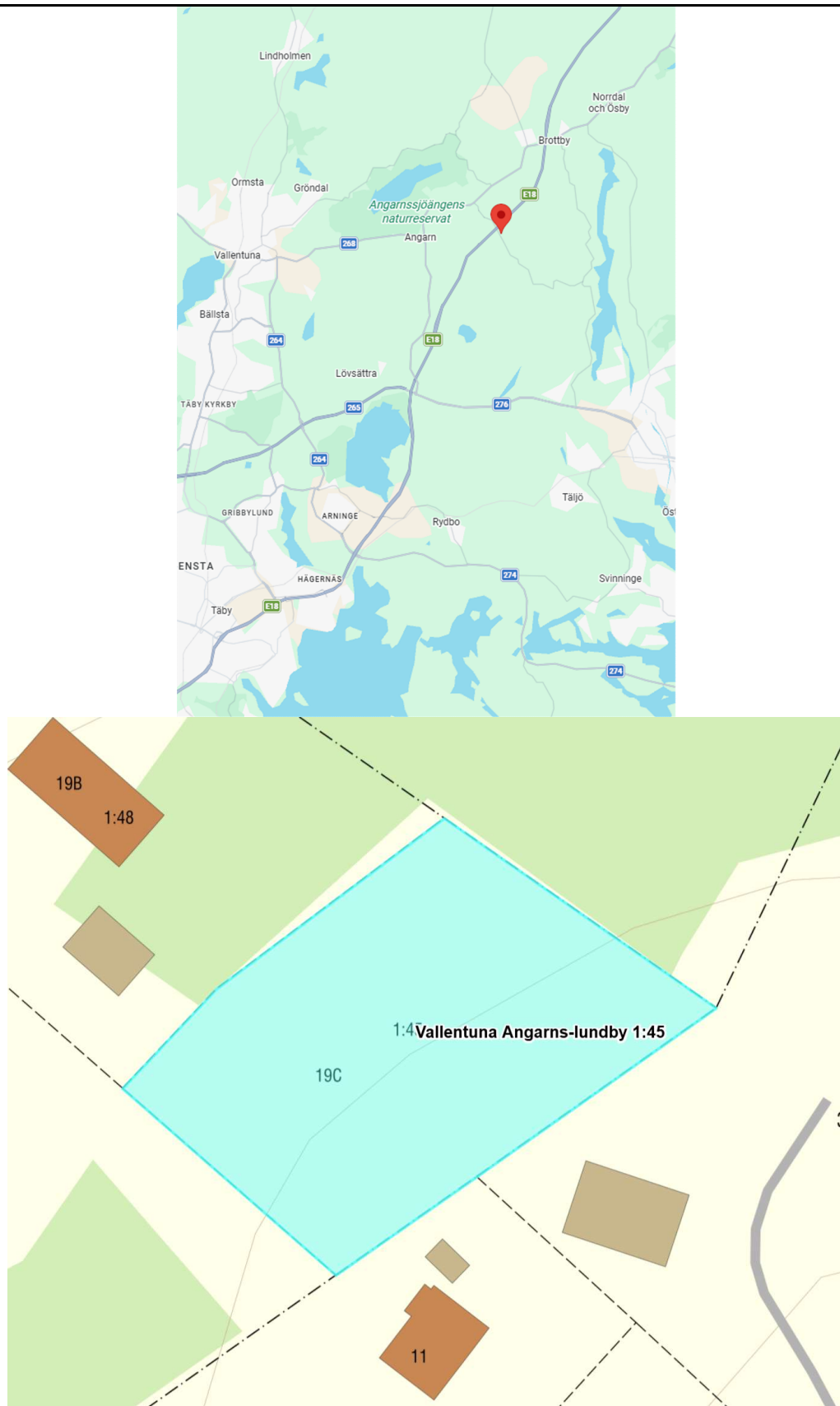
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

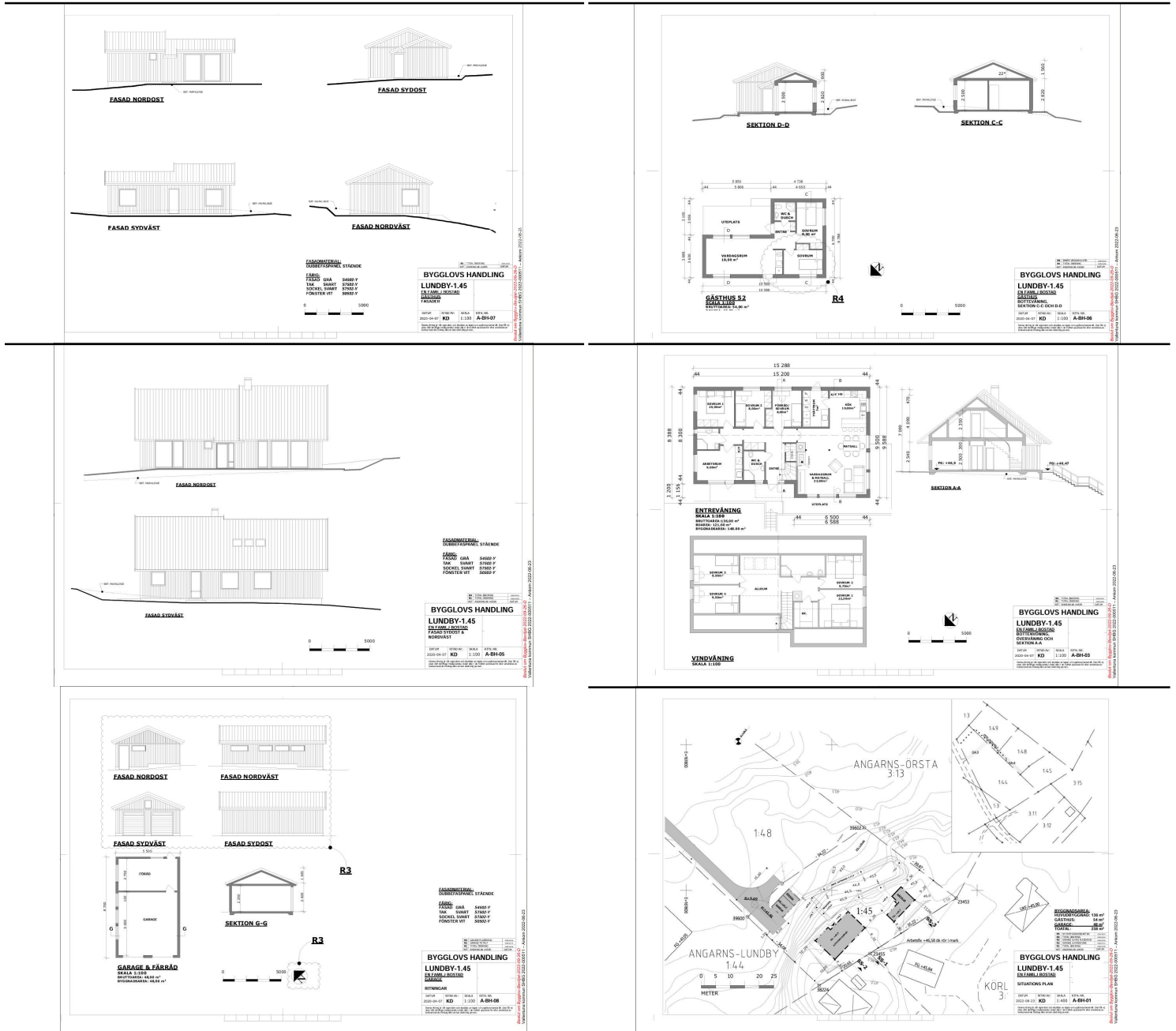
E-post: info@bringhojden.se

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

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Bygglövsritningar och situationsplan



Bygglövsritningar och situationsplan över tänkt bebyggelse.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

På tomten finns byggmaterial som antas varit avsedd för byggnationen.

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 Vallentuna Angarns-Lundby 1:45	UUID a3a13e80-18c5-4336-8daf-0541712526d0	Fastighetsnyckel 010540817	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-11-10
Län- och kommunkod 0115	Distrikt Angarn Socken: angarn	Distriktskod 215065	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-11-20
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-18

Adress

Adress
Körlinge 19 C
186 91 Vallentuna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Berört fång
D-2020-00113365:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2020-02-18
Köpeskilling: 1 700 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-11-16, 279 897 sek (12255574894).	2025-11-19	D-2025-00424498:1
Utmätning 2025-11-16, 279 897 sek (12255574761).	2025-11-19	D-2025-00424497:1

Anmärkningar

Avser inteckning D-2020-00113365:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 1 445 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 445 000 SEK	2020-03-23	D-2020-00113365:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
Lantmäteriet	Norrtälje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Vallentuna Angarns-Lundby GA:3-4

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	0115-2021/19.1

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt anlägga, förnya, använda och underhålla ett 4 meter brett område för utfart, se aktbilaga ka1.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Vallentuna Angarns-Lundby 1:45,48

Last

Vallentuna Angarns-Lundby 1:49

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	0115-2021/19.2

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt anlägga, förnya, använda och underhålla ett 4 meter brett område för utfart, se aktbilaga ka1.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Vallentuna Angarns-Lundby 1:45

Last

Vallentuna Angarns-Lundby 1:48

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, tomtmark (210)	754003-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	1 198 000 SEK		1 198 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 301639650 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
----------------	-----------------	----------------------------------	-----------

1 198 000 SEK	115014	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1943 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak Trädgårdsanläggning saknas helt

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2020-01-03	0115-2019/16
Anläggningsåtgärd	2021-11-08	0115-2021/19

Ursprung

Vallentuna Angarns-Lundby 1:3

Avskild mark

Vallentuna Angarns-Lundby 1:48-49

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6604267.8	681468.6



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	1 943 m ²	1 943 m ²	0 m ²
Total	1 943 m ²	1 943 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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