

VÄRDERING & BESKRIVNING

Vallentuna Lingsberg 1:170
Gustavslundsvägen 28, 186 43 Vallentuna



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-21

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-05-21.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-05-20 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

Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Vallentuna Lingsberg 1:170			
Kommun Vallentuna		Område Vallentuna	Ärendenummer F-10-26-01
Adress Gustavslundsvägen 28, 186 43 Vallentuna			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 813 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 5 146 000	Byggnadsvärde, SEK 3 603 000	Markvärde, SEK 1 543 000	Byggnadsår 2013
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.

Sammanfattning

Fastigheten är belägen på Gustavslundsvägen 28 i Vallentuna och är en friliggande småhusenhet med typkod 220. Tomten har en storlek på 813 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 2013. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 5 146 000 SEK, där byggnadsvärdet är 3 603 000 SEK och markvärdet är 1 543 000 SEK.

Villan i Vallentuna har sex rum på två våningar och en boarea på 156 kvm. På markplan finns kök, vardagsrum, badrum, sovrum och tvättstuga, alla med målade väggar och olika golvtyper. Övre våningen har tre sovrum, ett allrum och ett badrum. Bostaden inkluderar carport, soldäck, pool och förråd.

Byggnaden är en villa med en träfasad och en stomme av trä. Den har en torpargrund och bjälklag av trä. Fönstren är treglasfönster och yttertakets är täckt med betongpannor. Värmekällan är en frånluftsvärmepump och värmesystemet är vattenburet.

Tomten är en mellantomt belägen i ett område med villor. Den har ett soldäck med pool, gräsmatta och är insynsskyddad.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik 3 km	Affärscentrum 3 km
-------------------	-----------------------	--------------------------------	------------------------------

Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt belägen i ett område med villor. Den har ett soldäck med pool, gräsmatta och är insynsskyddad.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan Gustavslund vid Lingsbergsvägen (2006-12-07, 0115-P06/1207) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

Vatten/Avlopp/El

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att den får sitt vatten från det kommunala nätet och avloppsvattnet leds bort via kommunens avloppssystem. El är indraget i fastigheten, vilket innebär att den har tillgång till elektricitet från det allmänna elnätet. Informationen är hämtad från fastighetsregisterutdraget.

Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 5 850 000 kronor

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).

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 2013		Antal våningar 2
Boarea, kvm enligt taxering 156		Antal Rum 6
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>	<u>Tillbehör</u>
kök	tre sovrum	carport
vardagsrum	allrum	Soldäck
badrum	badrum	Pool
ett sovrum		ett förråd
tvättstuga		
Beskrivning		

Villan är belägen i Vallentuna, Vallentuna. Den har sex rum fördelade på två våningar. Boarean enligt taxering är 156 kvadratmeter.

På markplan finns ett kök med målade väggar och parkettgolv i enstäv. Vardagsrummet har också målade väggar och parkettgolv i enstäv. Badrummet är i normalt skick med lite högre standard, kaklade väggar och klinkergolv. Ett sovrum på markplan har målade väggar och parkettgolv i enstäv. Tvättstugan har målade väggar och plastgolv, och är i normalt skick med normal standard.

På övre våningen finns tre sovrum med målade väggar och plankgolv. Allrummet har också målade väggar och plankgolv. Badrummet på denna våning är i normalt skick med lite högre standard, kaklade väggar och klinkergolv.

Till bostaden hör en carport, ett soldäck, en pool och ett förråd.

Areauppgifterna bekräftas ej och tas ej ansvar för av fastighetsvärderingsföretaget eller fastighetsvärderaren.

Övriga byggnader

En carport med förråd står på fastigheten.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en villa med en träfasad och en stomme av trä. Den har en torpargrund och bjälklag av trä. Fönstren är treglasfönster och yttertaket är täckt med betongpannor. Värmekällan är en frånluftsvärmepump och värmesystemet är vattenburet.

Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Diskmaskin	Bosch	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Kyl/Frys	Bosch	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Induktionshäll	Bosch	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Ugn	Bosch	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Inbyggd micro	Bosch	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Torktumlare	Bosch	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	Bosch	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Värmepump	Nibe	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Bostadens skick bedöms vara jämförbart med snittet för dessa objekt. Däremot anses bostadens standard och värde vara något högre än genomsnittet för jämförelseobjekten.

Förutsättningar för

Vallentuna Lingsberg 1:170, Gustavslundsvägen 28, 186 43 Vallentuna

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

Marknadsvärde per 2026-05-20

7 750 000 KRONOR

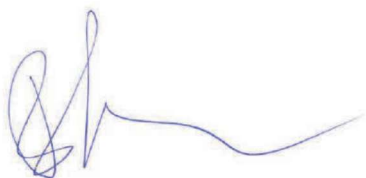
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-05-21

Underskrift



Björn Bring

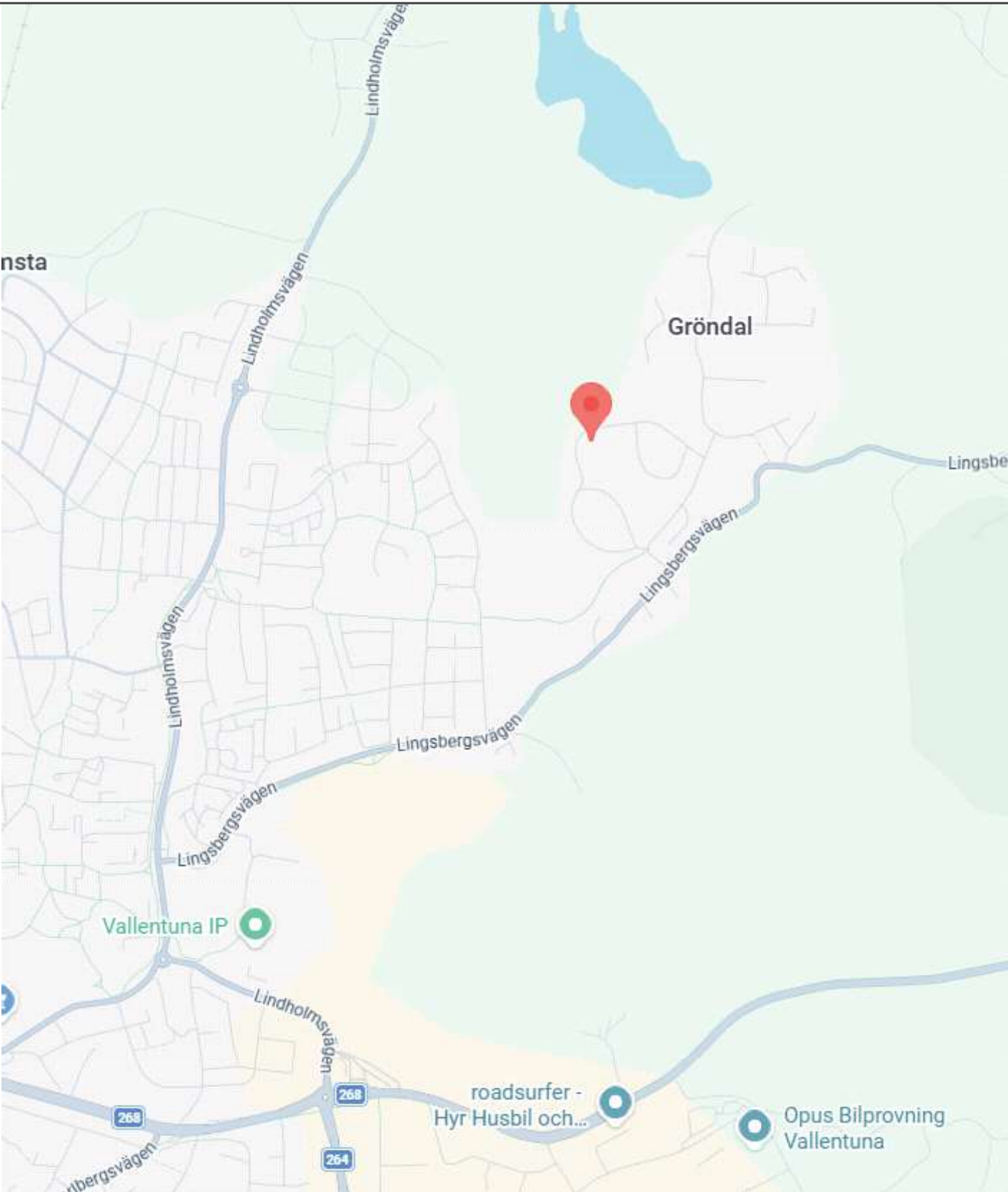
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

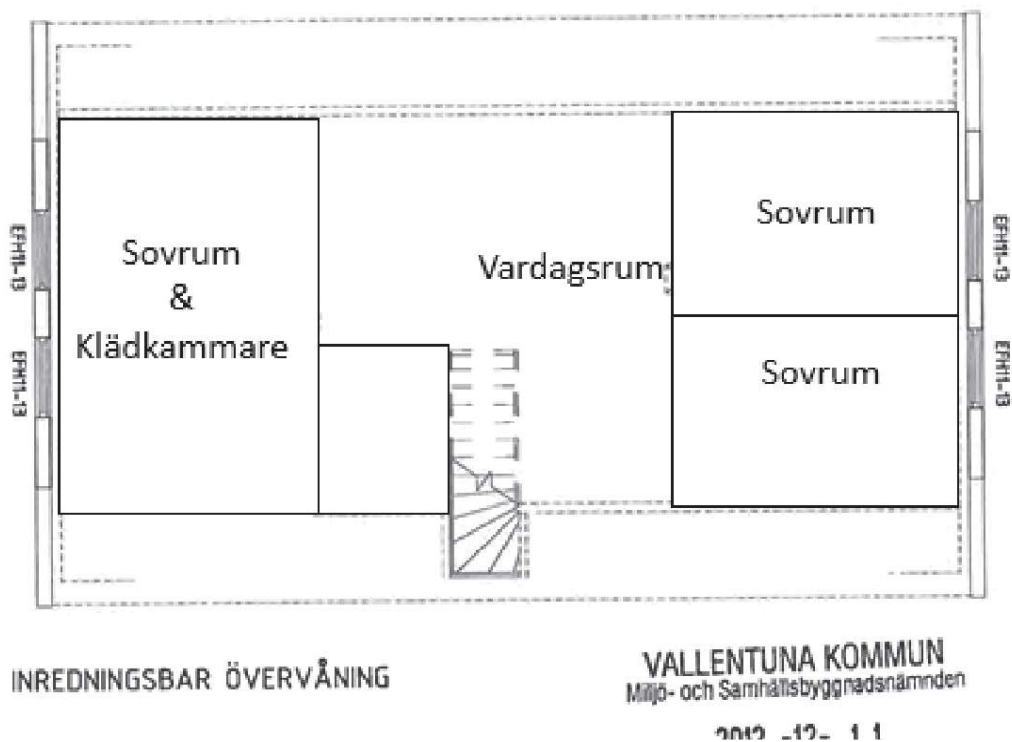
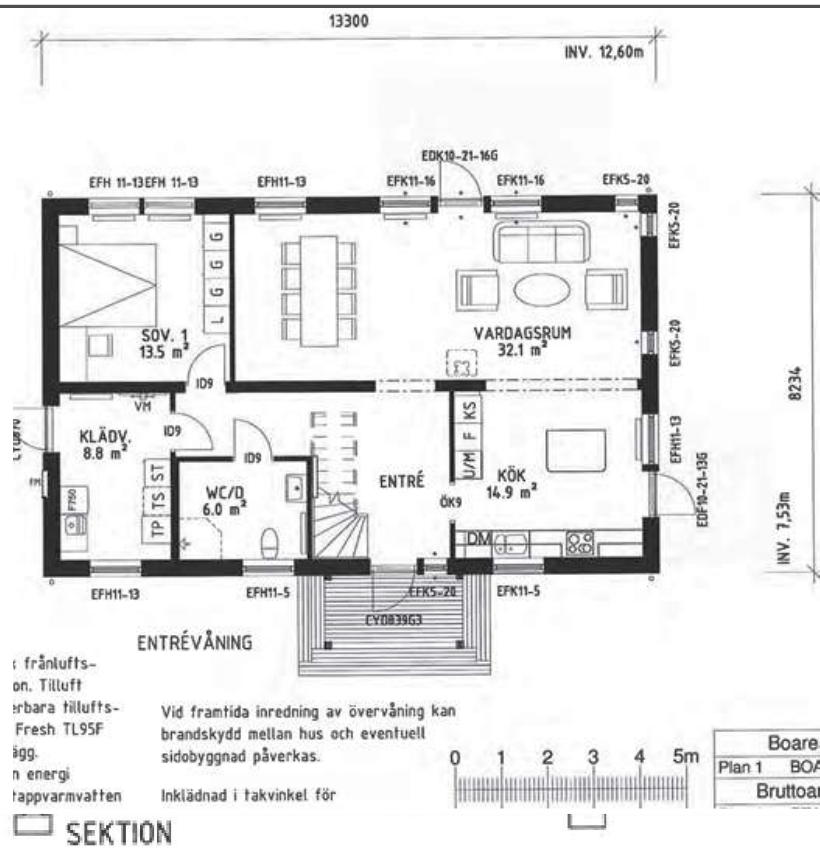
E-post: info@bringhojden.se

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

Byggnaden består av en villa, ett garage och ett gästhus. Villan är möblerad med standardmöbler för ett bostadshus. Garaget innehåller verktyg och förvaringsutrustning. Gästhuset är inrett för tillfälligt boende. Tomten är belamrad med trädgårdsredskap och utemöbler.

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 Lingsberg 1:170	UUID 909a6a47-dab0-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010511422	Senaste ändringen i allmänna delen 2015-03-05
Län- och kommunkod 0115	Distrikt Vallentuna Socken: vallentuna	Distriktskod 215064	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-11-28
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-20

Adress

Adress
Gustavslundsvägen 28
186 43 Vallentuna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-11-25, 6 150 998,93 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-621736-25	2025-11-27	D-2025-00436047:1

Notera

- Avser inteckning 12/38618
- Avser inteckning 13/23225
- Avser inteckning 14/11019
- Avser inteckning D-2014-00382452:1
- Avser inteckning D-2015-00036342:1
- Avser inteckning D-2016-00312272:1
- Avser inteckning D-2018-00460625:1
- Avser inteckning D-2020-00017562:1
- Avser inteckning D-2020-00357253:1
- Avser inteckning D-2021-00360739:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 5 850 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 635 000 SEK	2012-12-18	12/38618
2	425 000 SEK	2013-07-24	13/23225
3	288 000 SEK	2014-04-14	14/11019
4	136 000 SEK	2014-09-22	D-2014-00382452:1
5	419 000 SEK	2015-01-29	D-2015-00036342:1
6	397 100 SEK	2016-07-05	D-2016-00312272:1
7	215 000 SEK	2018-09-20	D-2018-00460625:1
8	59 000 SEK	2020-01-16	D-2020-00017562:1
9	168 260 SEK	2020-09-03	D-2020-00357253:1
10	1 107 640 SEK	2021-08-18	D-2021-00360739:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar	
Vallentuna Lingsberg GA:4	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan Detaljplan Gustavslund vid lingsbergsvägen	Datum 2006-12-07 Genomf. start: 2007-01-17 Genomf. slut: 2022-01-16	Akt 0115-P06/1207

Plan	Datum Laga kraft: 2007-01-16	Akt
-------------	--	------------

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 726372-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 5 146 000 SEK	därav byggnadsvärde 3 603 000 SEK	därav markvärde 1 543 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 300713021 (2024)

Taxeringsvärde 1 543 000 SEK	Riktvärdeområde 115048	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 813 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301081281 (2024)

Taxeringsvärde 3 603 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 156 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 156 kvm	Nybyggnadsår 2013	Tillbyggnadsår
Värdeår 2013	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning	Datum 2009-04-24	Akt 0115-08/77
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2011-11-18	0115-10/45
Gränsutmärkning fullföljd	2015-03-05	0115-08/77GU

Ursprung

Vallentuna Lingsberg 1:4

Läge, Karta

Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) 6604957.5	E (SWEREF99 TM) 675766.8
--------------------	--------------------------	-------------------------------------	------------------------------------



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	813 m ²	813 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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