VÄRDERING & BESKRIVNING

Sollentuna Eken 4
Malvastigen 18, 192 54 Sollentuna



Marknadsvärdebedömning per 2026-07-07

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 2026-07-07.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-07-07 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 jämställas 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 Sollentuna Eken 4			
Kommun Sollentuna	**Område** Sollentuna		**Ärendenummer** F-634-26-01
Adress Malvastigen 18, 192 54 Sollentuna			
Upplåtelseform Kedjehus Småhusenhet, bebyggd (220)		**Typkod** 220	**Tomtstorlek** 318 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 3 517 000	**Byggnadsvärde, SEK** 1 481 000	**Markvärde, SEK** 2 036 000	**Byggnadsår** 1960
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 på Malvastigen 18, 192 54 Sollentuna är ett kedjehus med småhusenhet, bebyggd (220). Tomten uppgår till 318 kvadratmeter och byggnaden är uppförd 1960. Taxeringsvärdet är 3 517 000 kronor, varav byggnadsvärdet utgör 1 481 000 kronor och markvärdet 2 036 000 kronor.

Kedjehus i Sollentuna med 4 rum och kök i ett plan, med 93 kvm boarea och 13 kvm biarea. Köket och vardagsrummet har normalt skick med målade väggar och trälaminatgolv. Badrummet är i gott skick med högre standard, kaklade väggar, klinkergolv och elburen golvvärme. De tre sovrummen har målade väggar och trälaminatgolv, och toaletten har normalt skick med kaklade väggar och klinkergolv.

Byggnaden är ett kedjehus med träfasad, platta på mark som grundläggning, trästomme och betongbjälklag. Den har tvåglasfönster, yttertak med takpapp, fjärrvärme som värmekälla, vattenburet värmesystem och mekanisk ventilation.

Källa: Bedömt och ägarens uppgift.

Tomten är en gaveltomt med gräsmatta på framsidan och trädäck på baksidan i ett område med radhus och kedjehus.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	2 km

Tomtbeskrivning

Tomten är en gaveltomt med gräsmatta på framsidan och trädäck på baksidan i ett område med radhus och kedjehus.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Edsängen (1959-04-03, 0163-NR98) 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 kommunalt avlopp samt har indragen el.

Pantbrev

Total summa pantbrev: 4576000 kronor.

Energideklaration

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

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår		**Antal våningar**
1960		1
Boarea, kvm enligt taxering	**Biarea, kvm**	**Antal Rum**
93	13	4 Rok

Rumsfördelning

Markplan	Tillbehör
kök	
vardagsrum	
badrum	
tre sovrum	
toalett	

Beskrivning

Kedjehus i Sollentuna med 4 rum och kök. Bostaden är i ett plan och har en boarea om 93 kvm samt en biarea om 13 kvm.

Köket har normalt skick och normal standard med målade väggar och trälaminatgolv. Vardagsrummet har målade väggar och trälaminatgolv. Badrummet är i gott skick med lite högre standard, kaklade väggar, klinkergolv och elburen golvvärme. De tre sovrummen har målade väggar och trälaminatgolv. Toaletten har normalt skick och normal standard med kaklade väggar och klinkergolv.

Areauppgifterna är hämtade från taxeringsuppgifterna i fastighetsregisterutdraget om inget annat anges. De kontrolleras inte genom uppmätning och kan avvika från verkliga förhållanden.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är ett kedjehus med träfasad, platta på mark som grundläggning, trästomme och betongbjälklag. Den har tvåglasfönster, yttertak med takpapp, fjärrvärme som värmekälla, vattenburet värmesystem och mekanisk ventilation.

Källa: Bedömt och ägarens uppgift.

Maskinell utrustning

Maskin	Märke	Ålder	Fungerar?	Källa
Induktionshäll	Electrolux	10-20 år		Bedömt
Kyl	Electrolux	10-20 år		Bedömt
Frys	Electrolux	10-20 år		Bedömt
Diskmaskin	Electrolux	10-20 år		Bedömt
Ugn	Electrolux	10-20 år		Bedömt
Inbyggd micro	Electrolux	10-20 år		Bedömt
Tvättmaskin	Bosch	5-10 år		Bedömt
Torktumlare	Bosch	5-10 år		Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms som jämförbar i fråga om skick, standard och värde i förhållande till jämförelseobjektens snitt.

Förutsättningar för

Sollentuna Eken 4, Malvastigen 18, 192 54 Sollentuna

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

Marknadsvärde per 2026-07-07

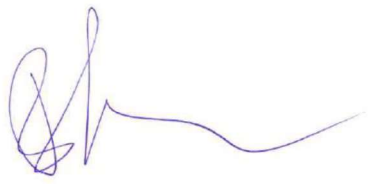
4 500 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

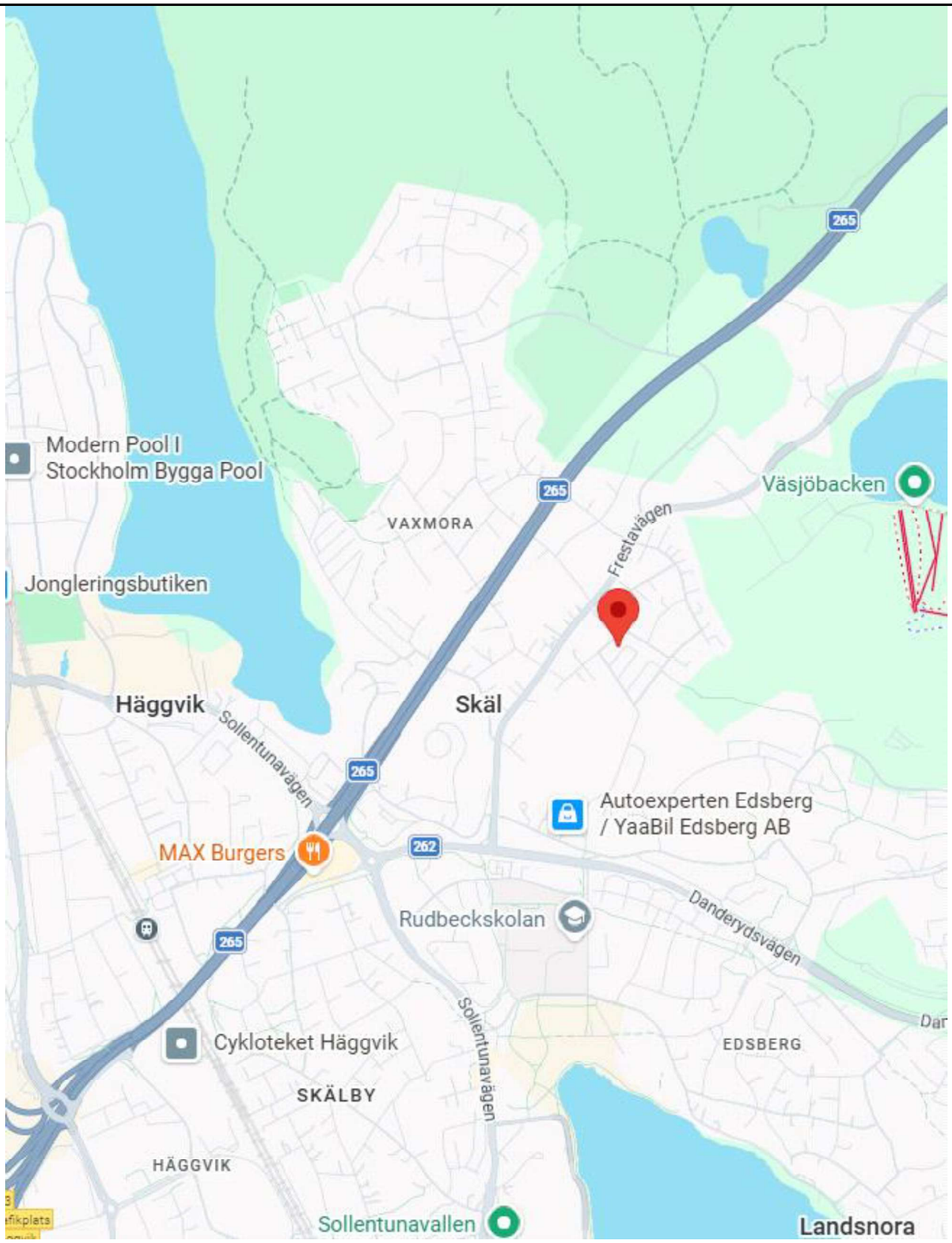
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-07-07
Underskrift

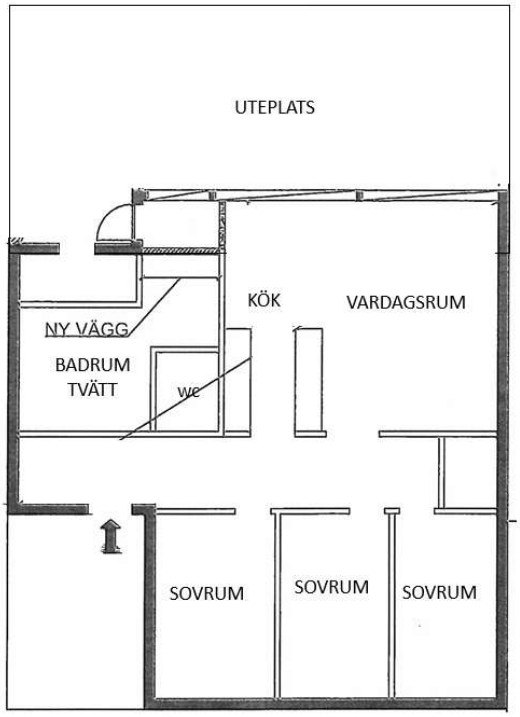


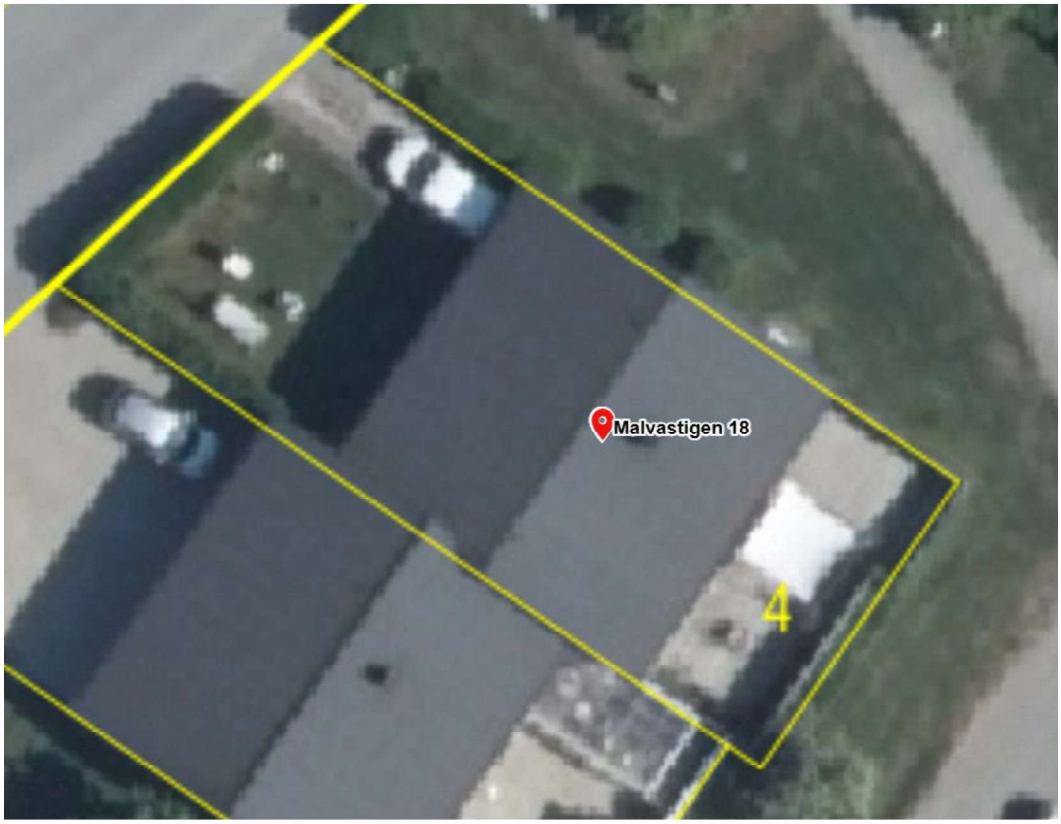
Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070 - 428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan





Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder





Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Tomten uppges inte vara belamrad.

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
Sollentuna Eken 4

UUID
909a6a42-83ea-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010144686

Senaste ändringen i allmänna delen
2021-02-24

Län- och kommunkod
0163

Distrikt
Sollentuna

Distriktskod
215043

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-03-17

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-05-11

Adress

Adress

Malvastigen 18
192 54 Sollentuna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll
Utmätning 2026-02-11, 1 625 000 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-77385-26

Inskrivningsdag
2026-02-13

Akt
D-2026-00051683:1

Anmärkningar

Avser inteckning 77/6240

Avser inteckning 77/6241

Avser inteckning 79/17267A

Avser inteckning 13/9709

Avser inteckning 13/20877

Avser inteckning 14/5771

Avser inteckning D-2015-00545257:1

Avser inteckning D-2017-00124739:1

Avser inteckning D-2022-00344351:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-03-16, 1 625 000 sek jämte ränta och kostnader t 16801-25	2026-03-16	D-2026-00090985:1

Anmärkningar

Avser inteckning 77/6240

Avser inteckning 77/6241

Avser inteckning 79/17267A

Avser inteckning 13/9709

Avser inteckning 13/20877

Avser inteckning 14/5771

Avser inteckning D-2015-00545257:1

Avser inteckning D-2017-00124739:1

Avser inteckning D-2022-00344351:1

Utmätning 2026-03-16, 394 008 sek jämte ränta och kostnader t 16803-25	2026-03-16	D-2026-00090975:1

Anmärkningar

Avser inteckning 77/6240

Avser inteckning 77/6241

Avser inteckning 79/17267A

Avser inteckning 13/9709

Avser inteckning 13/20877

Avser inteckning 14/5771

Avser inteckning D-2015-00545257:1

Avser inteckning D-2017-00124739:1

Avser inteckning D-2022-00344351:1

Avser inteckning D-2023-00077405:1

Utmätning 2026-03-16, 1 625 000 sek jämte ränta och kostnader t 16799-25	2026-03-16	D-2026-00090968:1

Anmärkningar

Avser inteckning 77/6240

Avser inteckning 77/6241

Avser inteckning 79/17267A

Avser inteckning 13/9709

Avser inteckning 13/20877

Avser inteckning 14/5771

Avser inteckning D-2015-00545257:1

Avser inteckning D-2017-00124739:1

Avser inteckning D-2022-00344351:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 4 576 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	36 200 SEK	1977-05-18	77/6240

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	12 000 SEK	1977-05-18	77/6241
3	10 000 SEK	1979-11-28	79/17267A
4	1 641 800 SEK	2013-04-04	13/9709

Anmärkningar
Beviljad: 13/11588

5	465 000 SEK	2013-07-04	13/20877
6	110 000 SEK	2014-02-27	14/5771
7	325 000 SEK	2015-11-26	D-2015-00545257:1
8	317 000 SEK	2017-03-28	D-2017-00124739:1
9	1 333 000 SEK	2022-08-22	D-2022-00344351:1
10	326 000 SEK	2023-03-09	D-2023-00077405:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Sollentuna Edsberg GA:4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Edsängen	1959-04-03	0163-NR98

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	155171-5	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	3 517 000 SEK	1 481 000 SEK	2 036 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 97569045 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
2 036 000 SEK	163006		318 kvm

		Utgör en eller flera självständiga fastigheter	
Strand	**Vatten och avlopp**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 97570045 (2024)

Taxeringsvärde	**Bebyggelsetyp**	**Total standardpoäng**	**Bostadsyta**
1 481 000 SEK	Kedjehus	24	93 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
13 kvm	96 kvm	1960	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1960	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	**Datum**	**Akt**
Avstyckning	1977-02-10	0163-F4124-A1
Anläggningsåtgärd	2015-01-13	0163-14/26

Ursprung

Sollentuna Eken 50

Läge, Karta

Område	**Typ**	**N (SWEREF99 TM)**	**E (SWEREF99 TM)**
1	Markområde	6594067.1	667639.0

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	**Totalareal**	**Därav landareal**	**Därav vattenareal**
Total	318 m^2	318 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	**Omregistreringsdatum**	**Akt**
A-Sollentuna Eken:4	1980-10-01	0163-F4490

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige