JÆGER & J:SON

GOTLAND ROMA DANSARETORP 1:4

Roma Dansaretorp 803, 622 54 Romakloster



Marknadsvärdebedömning

September 2026

F-125-26-09

Adress	Telefon	Org nr	E-post	Hemsida
Box 145 182 12 DANDERYD	08-41 00 30 43	969776-2459	info@jjson.se	www.jjson.se

1 UPPDRAG

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde inför exekutiv auktion.

"Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller 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 inte föreligga något tvång att överlåta värderingsobjektet 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 hänför sig till värdetidpunkten september 2026.

1.4 Inspektion

Värderingsobjektet inspekterades 2026-09-21 av Nina Littunen. Vid inspektionen närvarade fastighetsägaren.
Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid inspektionstillfället.
Objektspecifika uppgifter är erhållna ur offentliga handlingar och av fastighetsägaren.

Den utförda inspektionen är ej av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär syn av värderingsobjektet och kan mer jämställas med den syn som en spekulant utan speciell byggteknisk kunskap utför inför ett förvärv av värderingsobjektet.

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Registerbeteckning:	Gotland Roma Dansaretorp 1:4
Adress:	Roma Dansaretorp 803, 622 54 Romakloster
Område:	Mellersta Gotland - Roma
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	F-125-26-09
Tomtstorlek:	1 360 m²
Typkod:	220, Småhusenhet bebyggd

2.2 Sammanfattning

1-plansvilla från Eksjöhus uppförd på en plan något oregelbundet formad tomt med ett centralt läge i Roma. Inom bekvämt gångavstånd nås Romaskolan F-9, busshållplats och diverse samhällsservice såsom livsmedelsaffär, apotek, restauranger mm. Till Visby med ett bredare utbud av butiker och övrig service är avståndet ca 17 km.
Byggnaden har en normal funktionell planlösning som fördelar sig över en hall, en klädkammare, ett allrum, tre sovrum, ett badrum, ett duschrum, ett vardagsrum och ett kök med matplats. Vidbyggt finns ett garage där innanförliggande tidigare förråd byggts om till ett sovrum. Från vardagsrummet nås en inglasad altan med skärmtak i plast. Från allrummet finns en lucka upp till en vind med förvaringsmöjligheter. En eldstad av typen kamin har placerats i vardagsrummet.
Byggnaden har en inrednings- och utrustningsstandard av varierad typ och ålder, med flera inredningsdetaljer och ytskikt från byggåret 1981. Invändigt förekommer ett tydligt bruksslitage samt ett visst eftersatt underhåll. Delar av bostaden är i behov av rengöring, ytskiktsunderhåll och sedvanlig modernisering. Vid inspektionstillfället kunde även en viss lukt från markerande katter noteras i delar av bostaden. Sammantaget bedöms byggnaden ha ett löpande moderniserings- och underhållsbehov, främst avseende invändiga ytskikt och äldre inredningsdetaljer.
El- och vattenförsörjningen var vid inspektionstillfället avstängd. Enligt uppgift har vattensystemet tömts på vatten. Installationernas funktion och skick har inte kontrollerats inom ramen för uppdraget.

AVSTÅND I KILOMETER (G = GÅNGAVSTÅND)

Skola/Förskola:	G	Hållplats:	G	Livsmedelsbutik:	G	Affärscentrum:	Ca 17

2.3 Tomtbeskrivning

TOMTTYP	x	Mellantomt		Hörntomt		Skafttomt		Sjötomt		Strandtomt		Strandnära
	x	Finplanerad	x	Trädgård		Natur		Kuperad		Berg		Grovplanerad
OMGIVNING	x	Villor		Parhus		Radhus	x	Centralt läge		Skärgård		Lantbruk
		Fritidshus		Kedjehus		Flerbostadshus		Lantligt läge		Avskilt läge		Industrier

Plan trädgårdstomt med gräsbevuxna ytor, buskar, häckar, planteringar och med fruktträd av typen äpple, päron, körsbär samt bigarråer. Tomten avgränsas delvis med trästaket mot vägen. Hårdgjord infart och uppställningsyta finns i anslutning till garaget. Tomten är uppvuxen och delvis insynsskyddad. Delar av befintlig plattläggning vid huvudentrén har avlägsnats i samband med utjämning av marken och återläggning kvarstår.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område.

2.5 Vatten och avlopp

KOMMUNALT	x	Kommunalt vatten						GEMENSAMT		Gemensamt vatten	
	x	Kommunalt avlopp								Gemensamt avlopp	
EGET VA		1-kammarbrunn		Infiltrationsbädd		Minireningsverk			Borrad brunn		Vatten saknas
		2-kammarbrunn		Stenkista					Grävd brunn		Avlopp saknas
		3-kammarbrunn		Sluten tank							

2.6 Servitut, samfällighetsförening etc.

Fastigheten berörs av ett förmånligt officialservitut med ändamål väg.

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

2.7 Pantbrev

På fastigheten finns 9 pantbrev uttagna om totalt: 1 530 000 kronor.

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

2.8 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren oförsäkrad.

2.9 Energideklaration

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).

2.10 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	**1981**		x	Permanentboende	x	Friliggande		Kedjehus		Gavelläge	
Ombyggnadsår:				Fritidshus		Parhus		Radhus		Mellanläge	
Byggnadstyp:	**1-plansvilla**										

BYGGTEKNIK

GRUNDLÄGGNING		GRUNDMUR		STOMME		BJÄLKLAG		FASADER		YTTERTAK		FÖNSTER	
	Murar till berg	x	Betonghålsten	x	Trä	x	Trä	x	Träpanel		Tegelpannor		Kopplade
	Platta på mark		Lättklinker		Lättbetong		Lättbetong		Tegel	x	Betongpannor		Tvåglas
	Grundmur		Lättbetong		Lättklinker		Betong	x	Kalksandsten		Plåt	x	Treglas
x	Krypgrund		Betong		Tegel		Stålbalkar		Puts		Papp	x	Isolerglas
	Plintar		Natursten		Betong				Slammat		Shingel		Enkelglas
	Pålar				Timmer				Eternit		Eternit		2+1-glas

Fasadens trädetaljer har enligt uppgift målats om 2013. Inglasade altanens fönster samt ytterdörrarna är i behov av underhåll. Även yttertaket är äldre och bör med hänsyn till ålder och skick kalkyleras med för framtida underhåll och förnyelse. Sammantaget föreligger ett visst utvändigt underhålls- och förnyelsebehov av byggnaden.

UPPVÄRMNINGS- VENTILATIONSSYSTEM OCH ÖVRIGA INSTALLATIONER

x	Vattenburet värmesystem		Bergvärme		Oljepanna		Öppen spis
	Luftburet värmesystem		Sjövärme		Elpanna		Öppen spis m. insats
	Direktverkande el		Jordvärme		Fast bränsle panna	x	Kamin
x	Radiatorer		Solvärme		Varmvattenberedare		Kakelugn
x	Golvvärme		Fjärrvärme		Ackumulatortank		
	Mekanisk ventilation		Värmepump (luft/luft)			x	Kommunikationsfiber
x	Självdragsventilation	x	Värmepump (luft/vatten)		Laddstation för bil		Centraldammsugare
					Pool		

El- och vattenförsörjningen var vid inspektionstillfället avstängd. Enligt uppgift har vattensystemet tömts på vatten, installationernas funktion och skick har inte kontrolleras inom ramen för uppdraget. Enligt uppgift är värmepumpen från omkring 2009. Vattenburen golvvärme finns i duschrummet samt groventrén.

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår byggnadens boarea till 116 m² och dess biarea till 48 m². Jaeger&J:son tar inget ansvar för dessa uppgifter. Inför en försäljning rekommenderas att en uppmätning enligt Svensk Standard utförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Matrum	Badrum	WC/ Dusch	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Rum	Garage	Inglasad altan
BV	**1**	**3**	**1**		**1**	**1**		**2**		**1**	**1**	**1**		**1**	**1**	**1**
S:a	**1**	**3**	**1**		**1**	**1**		**2**		**1**	**1**	**1**		**1**	**1**	**1**
Övrigt:																

KÖK

x	Elspis (Electrolux)		Keramikhäll		Inbyggd ugn		Kyl		Kaffemaskin
	Vedspis		Induktionshäll		Inbyggd micro	x	Frys		Vinkyl
	Gasspis	x	Köksfläkt (Futurum)	x	Diskmaskin (Miele)	x	Kyl/Frys (Cylinda)		Skafferi

Beskrivning:	Kök som inretts med släta profilerade skåpsluckor från byggåret vilka betsats om efterhand. Arbetsbänkar i trä och rostfri diskbänk med vitt kakel på stänkskyddsväggen. Matplats för många.
Standard:	Ordinär standard med åldersvarierade vitvaror.
Underhållsstatus:	Utrymmet bedöms vara föremål för löpande renovering samt uppdatering.

BADRUM

x	WC		Duschplats	x	Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
	Bidé		Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		Torktumlare
x	Tvättställ		Ångdusch				Bastu		Torkskåp

Beskrivning:	Badrum från byggåret. Wc-stol utbytt 2025.		
Golv:	Våtrumsmatta	Standard:	Ordinär standard.
Väggar:	Våtrumstapet	Underhållsstatus:	Badrummets bedömda tekniska livslängd är uppnådd, varför ett framtida renoveringsbehov bör beaktas.

DUSCHRUM

x	WC	x	Duschplats		Badkar	x	Handdukstork		Tvättmaskin
	Bidé		Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		Torktumlare
x	Tvättställ		Ångdusch				Bastu		Torkskåp

Beskrivning:	Helkaklat duschrum med äldre tvättställsmöbel. Vattenburen golvvärme.		
Golv:	Klinker	Standard:	Normal standard.
Väggar:	Kakel	Underhållsstatus:	Utrymmet bedöms vara föremål för städning samt viss allmän uppfräschning.

TVÄTTSTUGA

	Tvättmaskin		Frånluftsfläkt	x	Groventré		Varmvattenberedare		Duschplats
	Torktumlare				Förvaringsskåp	x	Värmepump (Bosch)		Handdukstork
x	Torkskåp(ElektroHelios)				Tvättbänk		Centraldammsugare		

Beskrivning:	Äldre tvättstuga med utgång till tomtens baksida. Tvättmaskin saknas.		
Golv:	Våtrumsmatta	Standard:	Ordinär standard.
Väggar:	Målade	Underhållsstatus:	Utrymmet är i behov av allmän modernisering samt komplettering av tvättutrustning.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

	GOLV		VÄGGAR		TAK
x	Parkett	x	Tapet	x	Målade
x	Plastmattor	x	Målad glasfiberväv		Panel
	Trä	x	Målade		Vävklistrat
x	Laminat		Panel		Vävspänt
	Linoleum	x	Bröstpanel		Plastspänt
x	Klinker		Väv		Pappspänt
	Natursten		Timmer		Akustikplattor
	Textilmattor				Stuckatur

2.11 Kompletterande byggnader

Beskrivning
Övriga byggnader är en lekstuga, ett växthus och en till garaget vidbyggd vedbod. Byggnaderna är i behov av löpande underhåll för respektive byggnadstyp.

2.12 Taxeringsvärde

Taxeringsår: 2024					
Taxeringsvärde:	**2 156 000**	Byggnadsvärde:	**1 653 000**	Markvärde:	**503 000**

2.13 Bedömning

Fastighet med ett centralt bostadsläge i ett etablerat småhusområde i Roma ca 17 km sydost om centrala Visby. Inom bekvämt gångavstånd finns skola, busshållplats samt ett flertal servicefunktioner. Fastigheten utgörs av en plan och uppvuxen trädgårdstomt om 1 360 m² med vidbyggt garage samt vissa mindre komplementbyggnader.

Huvudbyggnaden utgörs av en 1-plansvilla från 1981 med en normal och funktionell planlösning. Byggnaden har en åldersvarierad och övervägande ordinär inrednings- och utrustningsstandard, där flera ytskikt och inredningsdetaljer är äldre eller härrör från byggåret. Invändigt förekommer bruksslitage samt visst eftersatt underhåll och delar av bostaden är i behov av rengöring, ytskiktsunderhåll och successiv modernisering. Badrummet är från byggåret och dess bedömda tekniska livslängd är uppnådd, varför ett framtida renoveringsbehov bör beaktas. Även utvändigt föreligger ett visst underhålls- och förnyelsebehov. El- och vattenförsörjningen var vid inspektionstillfället avstängd. Enligt uppgift har vattensystemet tömts på vatten. Installationernas funktion och skick har inte kontrollerats inom ramen för uppdraget. Sammantaget bedöms byggnaden ha ett tydligt partiellt moderniserings- och underhållsbehov av såväl invändiga som utvändiga delar.

2.14 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.

Värderingsmannens bedömning av aktuell bostad:

Byggnaden var vid besiktningstillfället sparsamt möblerad. I anslutning till garaget förekommer upplag av virke och diverse byggnadsmaterial, vilket är i behov av bortforsling.

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.

3 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet Gotland Roma Dansaretorp 1:4 till:

Marknadsvärde per september 2026

TVÅMILJONERETTHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR
2 150 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

± 150 000 kr

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.

Saltsjö-Boo 2026-09-28

JÆGER & J:SON

Nina Littunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och lägenhetsvärderare

AUKTORISERAD SMÅHUSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA I FASTIGHETSDATAUTDRAG

metria | FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Gotland Roma Dansaretorp 1:4	909a6a56-9a38-90ec-e040-ed8f66444c3f	090037768	-
Län- och kommunkod	**Distrikt**	**Distriktskod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
0980	Roma Socken: roma	106061	2025-12-05
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-09-15

Adress

Adress

Roma Dansaretorp 803
622 54 Romakloster

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-12-02, 1 488 187 sek jämte ränta och kostnader (01-636268-25)	2025-12-04	D-2025-00447236:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 1 530 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	291 900 SEK	1981-05-20	81/5312
2	104 200 SEK	1981-05-20	81/5313
3	100 000 SEK	1996-03-20	96/3340
4	295 900 SEK	2002-08-05	02/5118
5	408 000 SEK	2007-05-04	07/3836
6	78 000 SEK	2009-12-11	09/10521

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
7	17 500 SEK	2017-04-21	D-2017-00161514:1
8	83 500 SEK	2018-04-20	D-2018-00172623:1
9	151 000 SEK	2018-10-03	D-2018-00483552:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	09-ROM-330.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Gotland Roma Dansaretorp 1:4-8

Last
Gotland Roma Dansaretorp 1:3

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	130479-6	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2 156 000 SEK	1 653 000 SEK	503 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form

Värderingsenhet småhus tomtmark 75365039 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
503 000 SEK	980024	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1360 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 75366039 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 653 000 SEK	Friliggande	33	116 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
48 kvm	126 kvm	1981	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1981	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1979-12-18	09-ROM-330

Ursprung

Gotland Roma Dansaretorp 1:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6380033.3	706252.0

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 360 m^2	1 360 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
I-Roma Dansaretorp 1:4	1995-09-27	09-GOT-90

Källa: Lantmäteriet

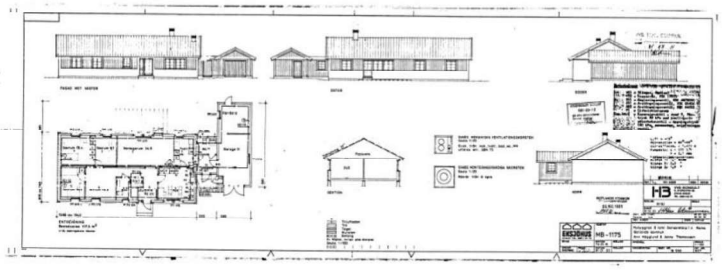
© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

BILAGA II KARTOR





BILAGA III RITNINGAR



BILAGA IV FASTIGHETSINDELAD KARTA

- OBSERVERA ATT GRÄNSERNA I KARTAN EJ ALLTID STÄMMER ÖVERENS MED VERKLIGHETEN OCH ATT DE DÄRFÖR INTE ÄR JURIDISKT GÄLLANDE.



BILAGA V FOTOGRAFIER



Huvudbyggnad



…











Lekstuga



Växthus



Tomt



...



Garage



Vedförråd