

VÄRDERING & BESKRIVNING

Österåker Östanå 1:32
Östanå Kolgården 1, 184 93 Åkersberga



Marknadsvärdebedömning per 2025-05-07, uppdaterad 2026-09-03

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 2025-05-07 och uppdaterades 2026-09-03.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-05-07 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Österåker Östanå 1:32			
Kommun Österåker		Område Roslags-Kulla och Ljusterö	Ärendenummer F-717-25-01
Adress Östanå Kolgården 1, 184 93 Åkersberga			
Upplåtelseform Friliggande (3 byggnader) Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 3 568 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 6 957 000 SEK	Byggnadsvärde 3 641 000 SEK	Markvärde 3 316 000 SEK	Byggnadsår 1929, 2012, 2012
Kommentar			

Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och bostadens ägare. Då uppgifter från värderarens bedömning eller bostadens ägare ej bekräftas så är det är möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa.

2.2 Sammanfattning

Östanå Kolgården 1 i Åkersberga är en friliggande småhusenhet med tre byggnader, belägen på en rymlig tomt om 3 568 kvadratmeter. Fastigheten har ett totalt taxeringsvärde av 6 957 000 SEK, varav byggnadsvärdet uppgår till 3 641 000 SEK och markvärdet till 3 316 000 SEK. Ursprungligen bebyggd 1929. Tillbyggnader 2012 och uppdateringar bedöms ha utförts de senaste åren.

Enplansvilla i Österåker Roslags-Kulla och Ljusterö med totalt 8 rum över huvudbyggnad och två gästhus. Huvudbyggnaden har kök, badrum, vardagsrum och tre sovrum. Gästhus 1 har två sovrum och ett vardagsrum, medan gästhus 2 har ett sovrum och kök. Huvudbyggnaden och gästhus 2 har altaner. Generellt gott skick med högre standard och trä på golv. Normalt utrustad huvudbyggnad, gästhusen är sparsamt utrustade.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en strandnära tomt med fri utsikt över havet, belägen i ett lantligt område med fritidshus, men når inte ner till stranden.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. 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 har enskilt vatten och avlopp.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 8 930 000 SEK kronor

2.9 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).

2.14 Värdebedömning

Bostaden bedöms vara i bättre skick och ha en högre standard jämfört med liknande objekt. Värdet är något högre, vilket motiveras av bostadens goda skick och dess fria läge mot havet.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Österåker Östanå 1:32, Östanå Kolgården 1, 184 93 Åkersberga

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

Marknadsvärde per 2026-09-03

8 250 000 KRONOR

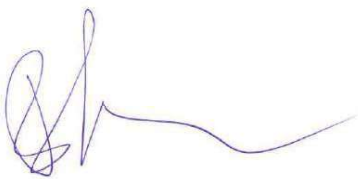
Bedömt värdeintervall

+/- 750 000

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 2026-09-03

Underskrift

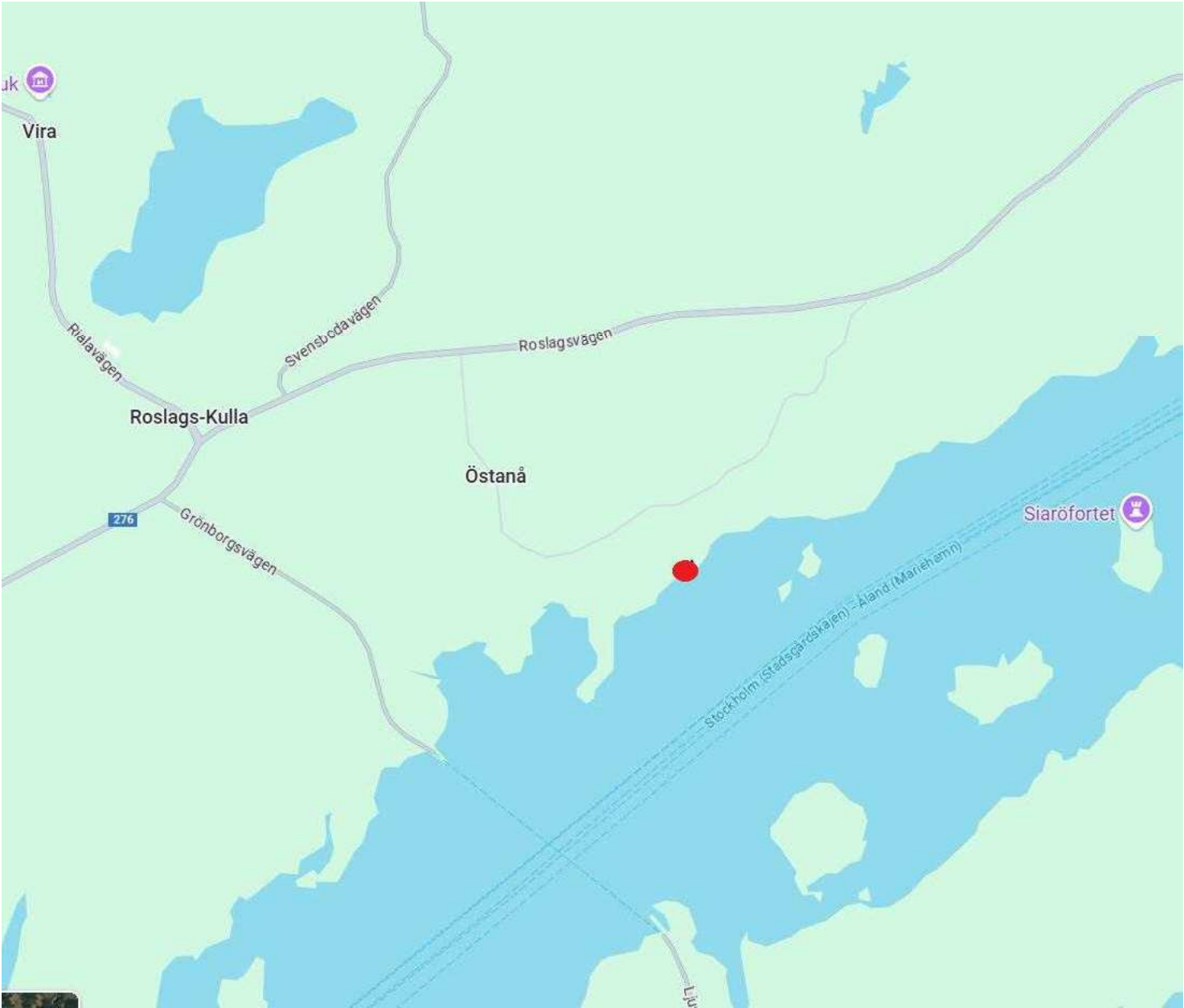


Björn Bring
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

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 Österåker Östanå 1:32	UUID 909a6a47-8326-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010488833	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-10-09
Län- och kommunkod 0117	Distrikt Roslags-Kulla och Ljusterö Socken: ros-lags-kulla	Distriktskod 215068	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-02-23
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-09-02

Adress

Adress

Östanå Kolgården 1
184 93 Åkersberga

Inskrivningsinformation

Lagfart

Berört fång

D-2020-00227483:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2019-06-03
Köpeskilling: 4 200 000 SEK (avser hela fastigheten)

Notera

Beviljad d-2020-00322261:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-12, 6 805 033, sek beslutsnummer 1225765294	2025-03-17	D-2025-00092596:1
Utmätning 6 805 033, belopp, sek, beslutsnummer 1225765401	2025-03-17	D-2025-00092612:1
Utmätning 2025-04-01, 144 059 sek, beslutsnummer 1225996139	2025-04-04	D-2025-00118922:1
Utmätning 2025-03-12, 6 805 033 sek jämte ränta och kostnader beslutsnummer 1225765237	2025-07-31	D-2025-00269289:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt		
Notera Avser inteckning D-2022-00157931:1				
Inteckningar				
Totalt antal inteckningar: 7				
Totalt belopp: 8 930 000 SEK				
Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		1 500 000 SEK	2020-11-18	D-2020-00486562:1
2		3 030 000 SEK	2022-04-13	D-2022-00157931:1
3		500 000 SEK	2023-12-11	D-2023-00392881:1
Notera Beviljad: D-2023-00411731:1 Innehavare: D-2023-00392881:2 Euro Finans AB, ,				
4		900 000 SEK	2024-02-08	D-2024-00041266:1
5	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 000 000 SEK	2026-02-03	D-2026-00035534:1
6	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 000 000 SEK	2026-02-03	D-2026-00035537:1
7	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 000 000 SEK	2026-02-13	D-2026-00049217:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet				
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrtälje		
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Österåker Östanå GA:1,7

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	0117-02/3.1

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att för utfart använda område litt. e enligt karta, aktilaga ka3, i stället för det förut använda området.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Österåker Östanå 1:32

Last

Österåker Östanå 1:2

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 221210-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 6 957 000 SEK	därav byggnadsvärde 3 641 000 SEK	därav markvärde 3 316 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 275450045 (2024)			
Taxeringsvärde 3 316 000 SEK	Riktvärdeområde 117100	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 3568 kvm
Strand Strandnära mer än 75 m men högst 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301287894 (2024)			
Taxeringsvärde 1 932 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 70 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 70 kvm	Nybyggnadsår 2012	Tillbyggnadsår
Värdeår 2012	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301648180 (2024)			
Taxeringsvärde 671 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 44	Bostadsyta 34 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 34 kvm	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301648181 (2024)			
Taxeringsvärde 1 038 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 50 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 50 kvm	Nybyggnadsår 2012	Tillbyggnadsår
Värdeår 2012	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2002-12-20	0117-02/3
Fastighetsreglering rättigheter	2005-01-18	0117-04/36
Anläggningsåtgärd	2014-02-10	0117-06/43

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Ändrat andelstal enligt anläggningslagen		2019-10-09	0117-2019/127
Ursprung			
Österåker Östanå 1:2			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6607351.3	702967.4
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 568 m ²	3 568 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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