

VÄRDERING & BESKRIVNING

Vallentuna Ormsta 1:608
Gästrikvägen 6, 186 45 Vallentuna



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-08

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 2026-05-08.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-05-07 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren. 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 Ormsta 1:608			
Kommun Vallentuna		Område Vallentuna	Ärendenummer F-317-26-01
Adress Gästrikvägen 6, 186 45 Vallentuna			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 966 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 4 987 000	Byggnadsvärde, SEK 3 203 000	Markvärde, SEK 1 784 000	Byggnadsår 1975
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 Gästrikvägen 6 i Vallentuna och består av en friliggande småhusenhet med en tomtstorlek på 966 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1975. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 4 987 000 SEK, där byggnadsvärdet är 3 203 000 SEK och markvärdet är 1 784 000 SEK.

Villan i Vallentuna har sju rum fördelade på en våning och en suterrängvåning, med en boarea på 174 kvadratmeter och en biarea på 30 kvadratmeter. Det finns ett generellt behov av renovering av ytskikten inomhus. På markplan finns ett badrum med vårumstapet och plastgolv av låg standard, samt ett kök med målade väggar och plastlaminatgolv, även det av låg standard. Tre sovrum har målade väggar och trälaminatgolv, medan vardagsrummet har parkettgolv. På suterrängplan finns två sovrum med slitna plastlaminatgolv, en tvättstuga med dusch och bastu, samt en gillestuga med öppen spis. Det finns även ett förråd/verkstad. Till bostaden hör ett garage som delas med grannen och ett förråd.

På tomten finns en villa och ett garage. Villan har en tegelfasad och är byggd på en suterränggrund med en trästomme. Den är utrustad med tvåglasfönster och har ett yttertak av betongpannor. Värmekällan i villan är en värmepump (luft/luft) och det finns även en öppen spis med insats. Värmesystemet består av direktverkande el och ventilationen sker genom självdragsventilation.

Garaget har en putsad fasad och en stomme av betong. Yttertaket är täckt med takpapp och el är indraget i byggnaden.

Byggnaden eller byggnaderna beskrivs utifrån information som huvudsakligen kommer från ägarens uppgifter.

Källa: Ägarens uppgift.

Tomten är en hörntomt belägen i ett område med villor. Den har en gräsmatta och är kuperad.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Tomtbeskrivning

Tomten är en hörntomt belägen i ett område med villor. Den har en gräsmatta och är kuperad.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Norra ormsta (1973-07-19, 01-VAL-1347) 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 till fastigheten, vilket innebär att den har tillgång till elektricitet från det allmänna elnätet.

Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 550 000 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 1975	Tillbyggnadsår Uppgift saknas	Antal våningar 1 + suterräng
Boarea, kvm enligt taxering 174	Biarea, kvm 30	Antal Rum 7
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u>	<u>Souterrängplan</u>	<u>Tillbehör</u>
badrum	två sovrum	Garage
kök	tvättstuga	ett förråd
tre sovrum	gillestuga	
vardagsrum	förråd/verkstad	
Beskrivning		

En villa belägen i Vallentuna, Vallentuna, med totalt sju rum. Byggnaden har en våning samt en suterrängvåning. Boarean enligt taxering är 174 kvadratmeter och biarean är 30 kvadratmeter. Det finns ett generellt renoveringsbehov av ytskikt interiört.

På markplan finns ett badrum med våtrumstapet och plastgolv, som är något slitet och av något låg standard. Köket har målade väggar och plastlaminatgolv, även det något slitet och av något låg standard. Tre sovrum har målade väggar och trälaminatgolv. Vardagsrummet har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande.

På souterrängplan finns två sovrum med plastlaminatgolv, som är något slitna. Tvättstugan har målade väggar och plastgolv, och är utrustad med dusch och bastu, men är något sliten och av något låg standard. Gillestugan har målade väggar, trälaminatgolv och en öppen spis med insats, och är något sliten. Det finns även ett förråd/verkstad.

Till bostaden hör ett garage som delas med grannen samt ett förråd.

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

Övriga byggnader

Garage samt litet förråd.

Byggnadsteknisk beskrivning

På tomten finns en villa och ett garage. Villan har en tegelfasad och är byggd på en suterränggrund med en trästomme. Den är utrustad med tvåglasfönster och har ett yttertak av betongpannor. Värmekällan i villan är en värmepump (luft/luft) och det finns även en öppen spis med insats. Värmesystemet består av direktverkande el och ventilationen sker genom självdragsventilation.

Garaget har en putsad fasad och en stomme av betong. Yttertaket är täckt med takpapp och el är indraget i byggnaden.

Byggnaden eller byggnaderna beskrivs utifrån information som huvudsakligen kommer från ägarens uppgifter.

Källa: Ägarens uppgift.

Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Frys	Siemens	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Kyl	Siemens	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Elspis	Electrolux	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin	Bosch	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	Samsung	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Bostadens skick är något sämre än snittet för jämförelseobjekten. Standarden bedöms också som något lägre i förhållande till dessa objekt. Värdet på bostaden är därmed något lägre jämfört med snittet för liknande bostäder. Trots detta bidrar bostadens funktionalitet, många rum och en trevlig trädgård positivt till dess värde. Dock finns ett generellt behov av renovering, även om det inte är akut, vilket påverkar värdet negativt.

Förutsättningar för

Vallentuna Ormsta 1:608, Gästrikevägen 6, 186 45 Vallentuna

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

Marknadsvärde per 2026-05-07

6 500 000 KRONOR

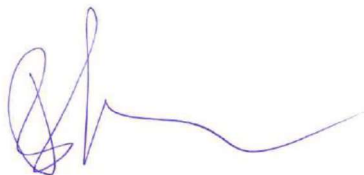
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-05-08

Underskrift



Björn Bring

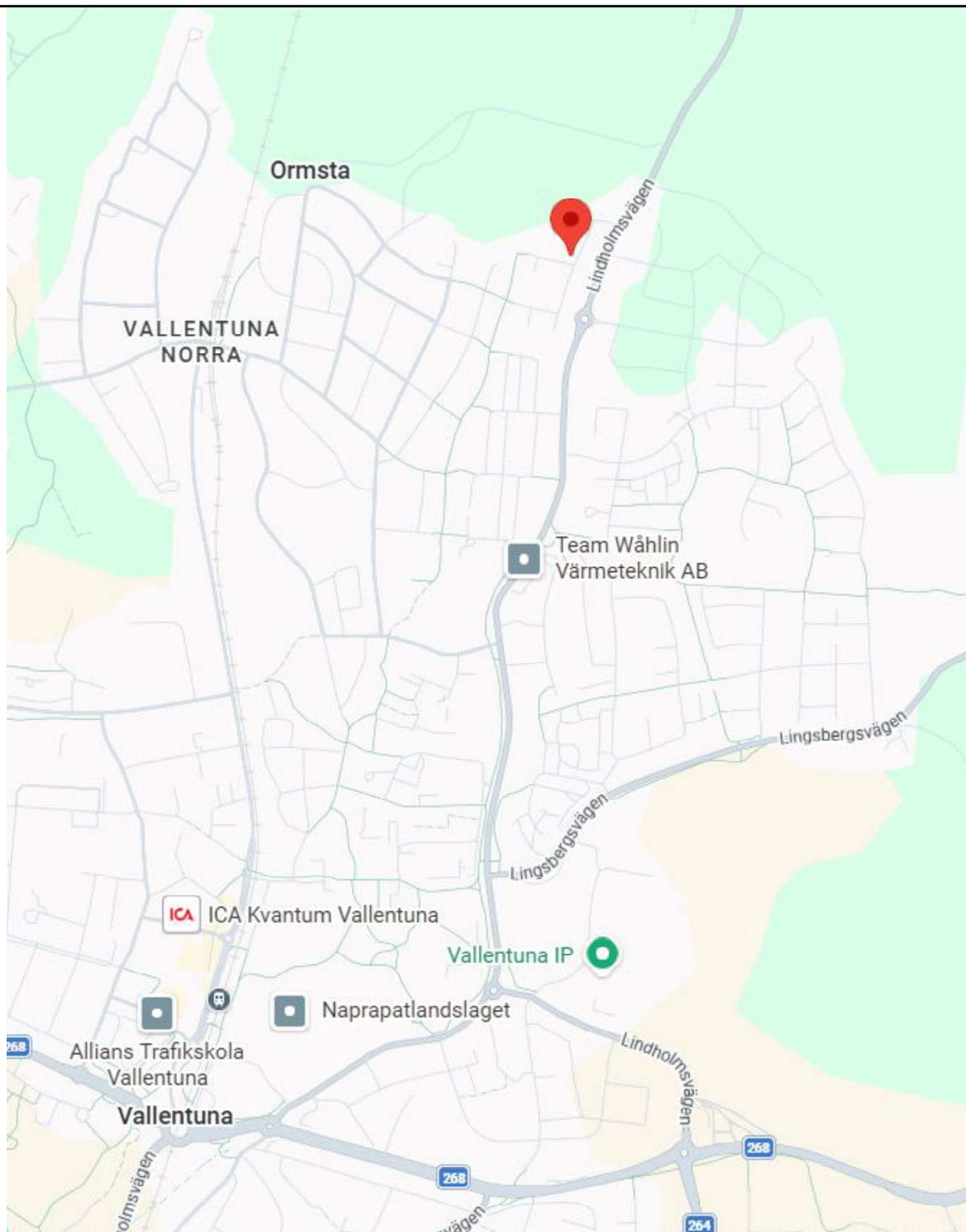
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

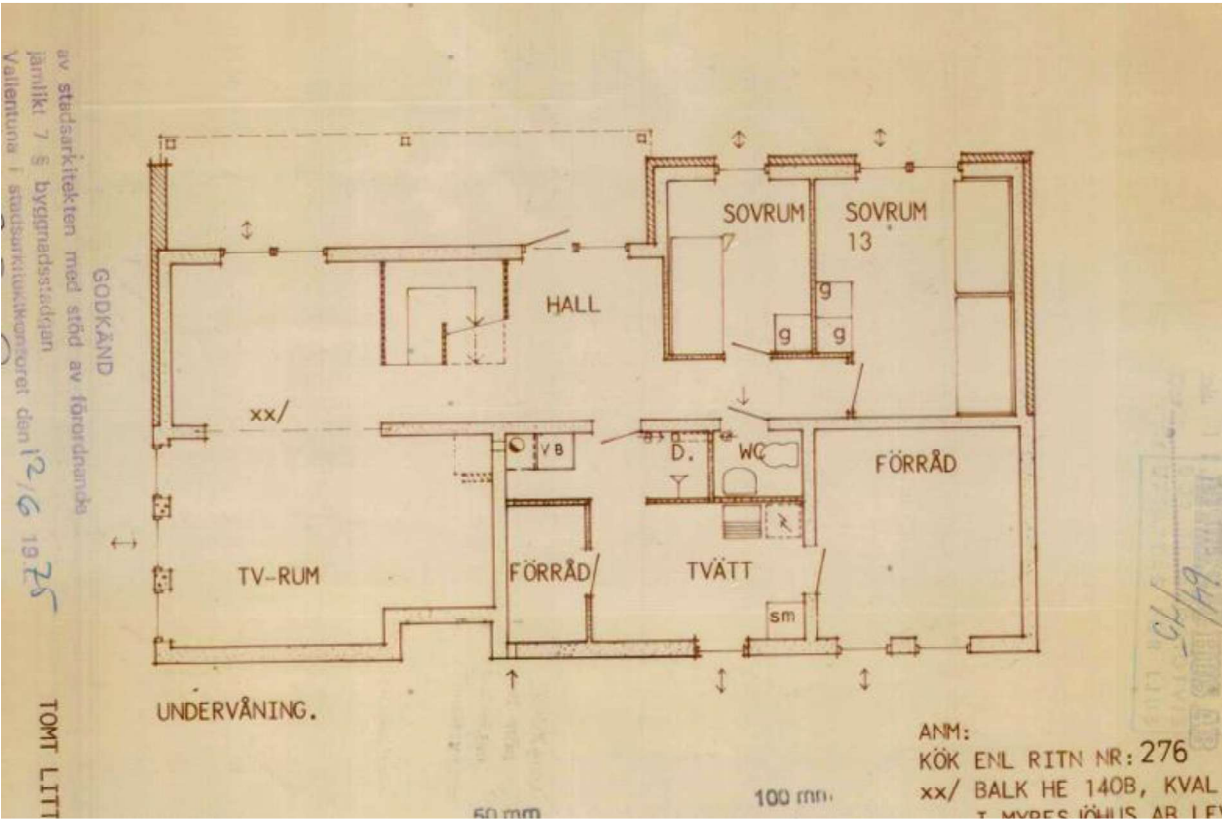
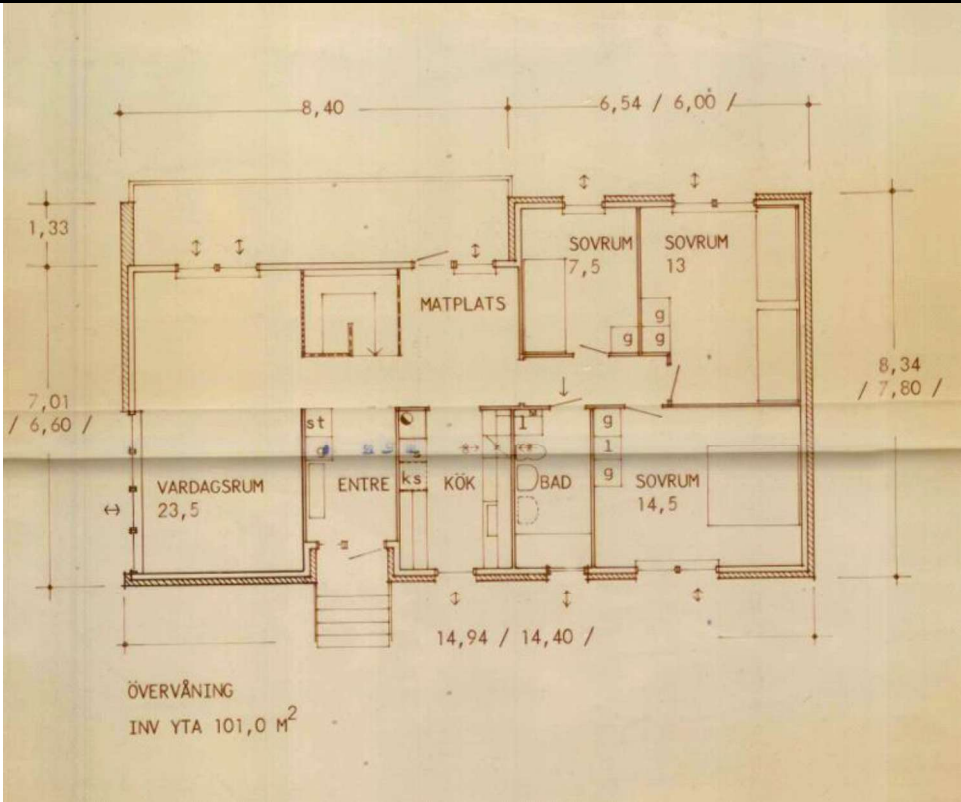
E-post: info@bringhojden.se

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

Bilaga 1 - Karta

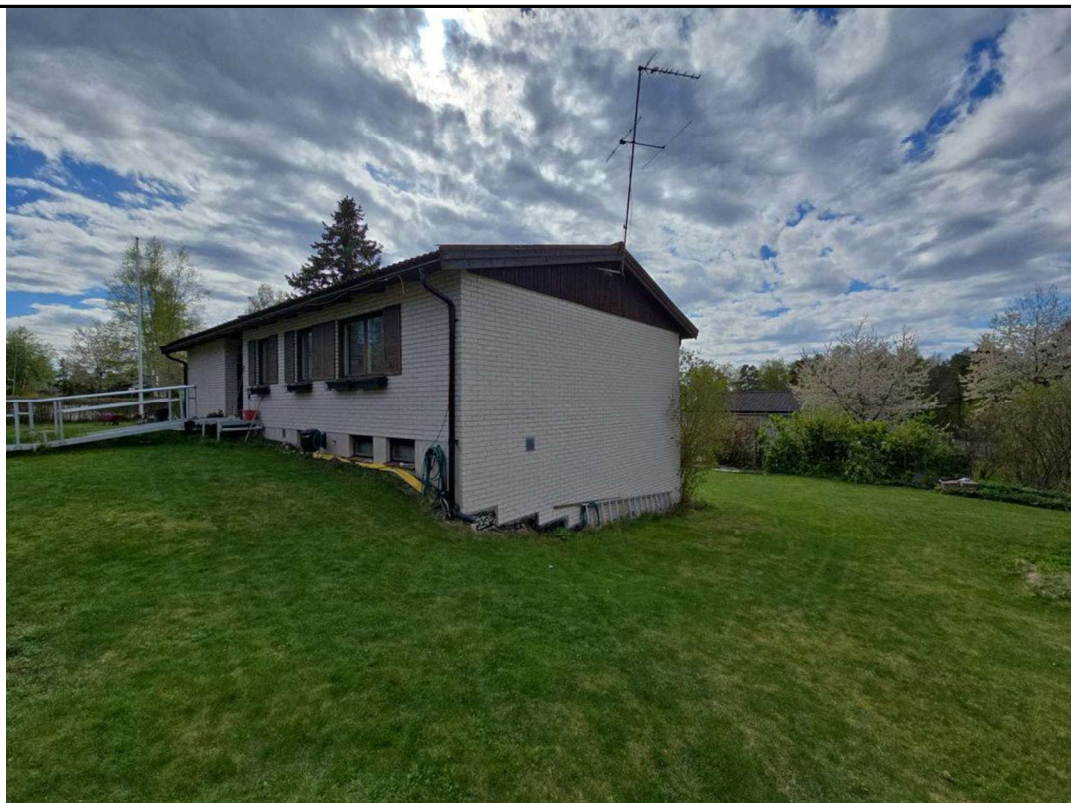


Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Villan är normalt möblerad. Tomten är relativt obelamrad vid värderingstillfället.

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 Ormsta 1:608	UUID 909a6a43-1c26-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010191343	Senaste ändringen i allmänna delen 2002-09-30
Län- och kommunkod 0115	Distrikt Vallentuna Socken: vallentuna	Distriktskod 215064	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-01-15
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-09

Adress

Adress
Gästrikevägen 6
186 45 Vallentuna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2026-01-12, 1.603.642 sek jämte ränta och kostnader
utslagsnummer 01-18855-26

Inskrivningsdag

2026-01-14

Akt

D-2026-00013490:1

Anmärkningar

Avser inteckning 75/10975
Avser inteckning 86/20019
Avser inteckning 86/20021
Avser inteckning 88/32184
Avser inteckning 91/30431
Avser inteckning 98/10886
Avser inteckning 99/7036
Avser inteckning 99/24274
Avser inteckning 01/5795

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 1 550 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	250 000 SEK	1975-10-29	75/10975
2	240 000 SEK	1986-05-05	86/20019

Anmärkningar

Innehavare: 86/20020 AB Stockholms Tomträttskassa, Box 22237, 104 22 Stockholm

3	70 000 SEK	1986-05-05	86/20021
4	130 000 SEK	1988-08-10	88/32184
5	213 000 SEK	1991-07-10	91/30431
6	160 000 SEK	1998-06-15	98/10886
7	180 000 SEK	1999-04-26	99/7036
8	100 300 SEK	1999-12-10	99/24274
9	206 700 SEK	2001-03-19	01/5795

Ajourförande inskrivningsmyndighet**Myndighet**

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Plan****Plan**

Stadsplan
Norra ormsta

Datum

1973-07-19

Akt

01-VAL-1347

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 212217-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 4 987 000 SEK	därav byggnadsvärde 3 203 000 SEK	därav markvärde 1 784 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 181478045 (2024)

Taxeringsvärde 1 784 000 SEK	Riktvärdeområde 115028	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 966 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 181479045 (2024)

Taxeringsvärde 3 203 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 31	Bostadsyta 174 kvm
Biutrymmesyta 30 kvm	Värdeyta 180 kvm	Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår
Värdeår 1975	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1975-09-25	01-VAL-1427

Ursprung

Vallentuna Ormsta 1:75

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6605193.7	674842.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	966 m ²	966 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Vallentuna Ormsta 1:608	1981-04-01	01-VAL-1665

Källa: Lantmäteriet

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