

JÆGER & J:SON

VALLENTUNA GARNNS-EKSKOGEN 1:375

Älgebyvägen 43, 186 97 Brottbby



Uppdatering av marknadsvärdet

Augusti 2025

F-1397-24-01

Adress

Box 145
182 12 DANDERYD

Telefon

08-41 00 30 43

Org nr

969776-2459

E-post

info@jjson.se

Hemsida

www.jjson.se

1 UPPDRAG

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att uppdatera värderingsobjektets marknadsvärde för rubricerat värderingsobjekt.

"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 augusti 2025.

1.4 Tidigare värdering

Objektet har tidigare värderats av Jaeger&J:son i oktober 2024, även då med Kronofogden som uppdragsgivare.

1.5 Värderingsförutsättningar

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid inspektions-tillfället. Inför denna värdebedömning har ingen ny inspektion av värderingsobjektet utförts inom ramen från uppdragsgivaren för detta uppdrag. Bedömt marknadsvärde förutsätter därför att värderingsobjektet och dess standard samt skick i allt väsentligt är oförändrat i förhållande till det ursprungliga besiktningstillfället enligt ovan angivet datum. Detta utlåtande endast är giltigt som en bilaga till den senaste värderingen som genomfördes i oktober 2024.

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Registerbeteckning:	Vallentuna Garns-Ekskogen 1:375
Adress:	Älgebyvägen 43, 186 97 Brottby
Område:	Älgeby
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	F-1397-24-01
Tomtstorlek:	1 964 m ²
Typkod:	220, Småhusenhet bebyggd

2.2 Allmänt

Inför värdebedömningen har en undersökning av genomförda småhus- och fritidshusförsäljningar inom Älgeby och Vallentuna kommun utförts. Undersökningen avser perioden oktober 2024 – augusti 2025. I första hand har undersökningsområdet avgränsats till det aktuella området samt direkt närliggande områden. Marknadsinformationen är hämtad från bland annat UC, Mäklarstatistik, Booli, Valueguard och Hemnet. Förutom specifika försäljningar har även den genomsnittliga prisutvecklingen inom kommundelen granskats.

En del jämförbara försäljningar har skett i närområdet under perioden, med noterade slutpriser på mellan ca 1 300 000 – 2 500 000 kronor, (K/T, 0,9 - 1,6), vilket i snitt är något lägre än tidigare. Studerar man den generella prisstatistiken på småhus och fritidshus inom hela Vallentuna kommun, pekar även den på en prisnedgång på ca 4 % under perioden. Med ledning av den utförda marknadsundersökningen och med beaktande av de försäljningar som skett i området, har värdet justerats nedåt i förhållande till det ursprungliga åsatta.

2.3 Taxeringsvärde

Taxeringsår: 2024			
Taxeringsvärde:	1 778 000	Byggnadsvärde:	968 000
		Markvärde:	810 000

3 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet Vallentuna Garns-Ekskogen 1:375 till:

Marknadsvärde per augusti 2025
TVÅMILJONER KRONOR
2 000 000 KRONOR
Bedömt värdeintervall
± 100 000 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 2025-08-18

JÆGER & J:SON



Nina Liffunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA I FASTIGHETSDATAUTDRAG



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Vallentuna Garns-Ekskogen 1:375	UUID 909a6a43-10f8-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010188481	Län- och kommunkod 0115
Distrikt Össeby Garn Socken: össeby-garn	Distriktskod 215067	Senaste ändringen i allmänna delen 1986-04-04	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-09
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-08-14			

Adress

Adress Älgebyvägen 43 186 97 Brottby

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Berört fång 12/16626, andel 1/1 Köp (inklusive transportkop): 2012-06-07 Köpeskilling: 700 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anmärkningar Beviljad 12/22808			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-08-09, 920.280 sek, dnr 12244432592	2024-08-13	D-2024-00257090:1
Utmätning 2024-10-11, 390 978 sek, 12245147470	2024-10-15	D-2024-00340808:1
Utmätning 2024-11-08, 497.320 sek beslutsnummer 12245579037	2024-11-12	D-2024-00379917:1
Utmätning 2024-12-04, 1 577 043 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-676242-24	2024-12-09	D-2024-00416631:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 1 785 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	477 000 SEK	2012-06-14	12/16629
Anmärkningar Beviljad: 12/30109			
3	48 100 SEK	2013-03-13	13/7531
Anmärkningar Beviljad: 13/8923			
4	249 900 SEK	2013-03-26	13/8926
5	475 000 SEK	2014-02-10	14/4113
6	100 000 SEK	2015-04-24	D-2015-00164038:1
7	435 000 SEK	2016-09-09	D-2016-00412619:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1968-07-24	68/4199

Ajourföra inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Vallentuna Garns-Ekskogen GA:1,4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Älgeby	1993-11-04 Genomf. start: 1993-11-05 Genomf. slut: 2008-11-04 Laga kraft: 1993-11-05	0115-P93/1104

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Last	Avtalsservitut	01-IM4-68/4199.1
Beskrivning Ledning mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Vallentuna Garns-Ekskogen 1:2			
Last Vallentuna Garns-Ekskogen 1:348-379,381-389			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	199928-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 778 000 SEK	968 000 SEK	810 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
----------------	-------	---------------

Värderingsenhet småhus tomtmark 158065045 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
810 000 SEK	115016	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1964 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Sommarvatten Fnskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 158066045 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
----------------	---------------	---------------------	------------

968 000 SEK	Friliggande	34	63 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	63 kvm	1969	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1969	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1968-05-02	01-ÖSN-448

Ursprung

Vallentuna Garns-Ekskogen 1:2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6613630.4	690231.9	Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 964 m ²	1 964 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Össeby-Garn Ekskogen 1:375	1981-04-01	01-VAL-1665

Källa: Lantmäteriet