

VÄRDERING & BESKRIVNING

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



Marknadsvärdebedömning per 2025-05-07

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.

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 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: 5 930 000 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).

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1929, 2012, 2012	Tillbyggnadsår Ej angivet	Antal våningar 1
Boarea, kvm 34 + 70 + 50 = 154 kvm	Biarea, kvm 0 kvm	Antal Rum 8 totalt
Rumsfördelning		
<u>Huvudbyggnad</u> kök badrum vardagsrum tre sovrum	<u>Gästhus 1</u> två sovrum vardagsrum	<u>Gästhus 2</u> ett sovrum kök
<u>Tillbehör</u> 2 altaner		
Beskrivning		

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.

Byggnadsteknisk beskrivning

Huvudbyggnaden har yttertak av tegelpannor och värms upp med både kamin och värmepump (luft/vatten). Värmesystemet inkluderar direktverkande el och radiatorer, medan ventilationen sker genom självdragsventilation. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad enligt fastighetsägaren och har enskilt vatten och avlopp året om. Byggnaden saknar en giltig energideklaration, vilket kan bli säljarens ansvar att upprätta vid försäljning.

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 2025-05-07

8 250 000 KRONOR

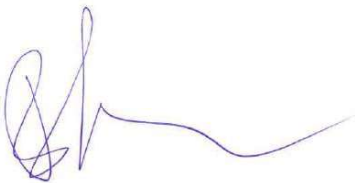
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-05-07

Underskrift

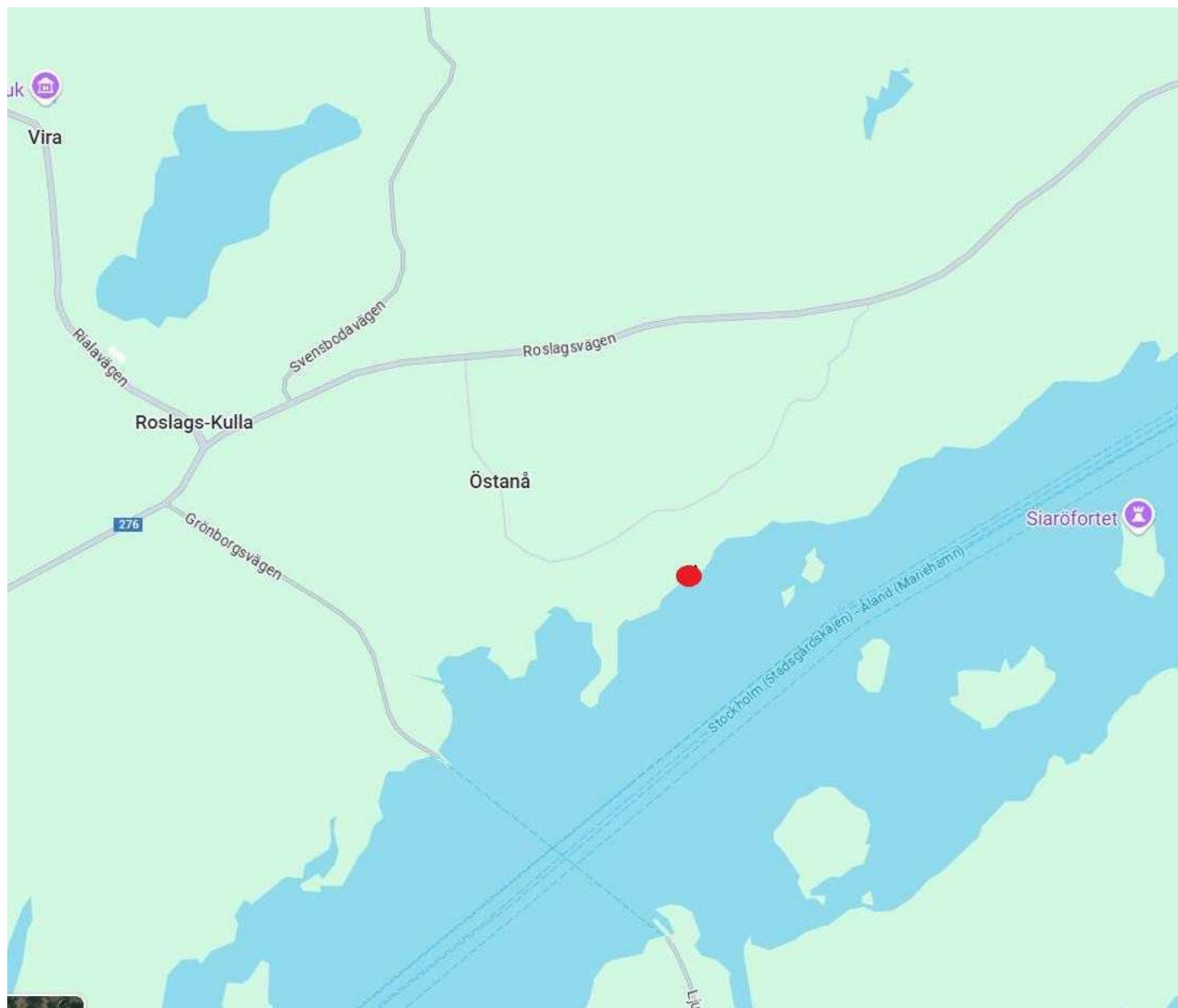


Björn Bring
Fastighetsvärderare

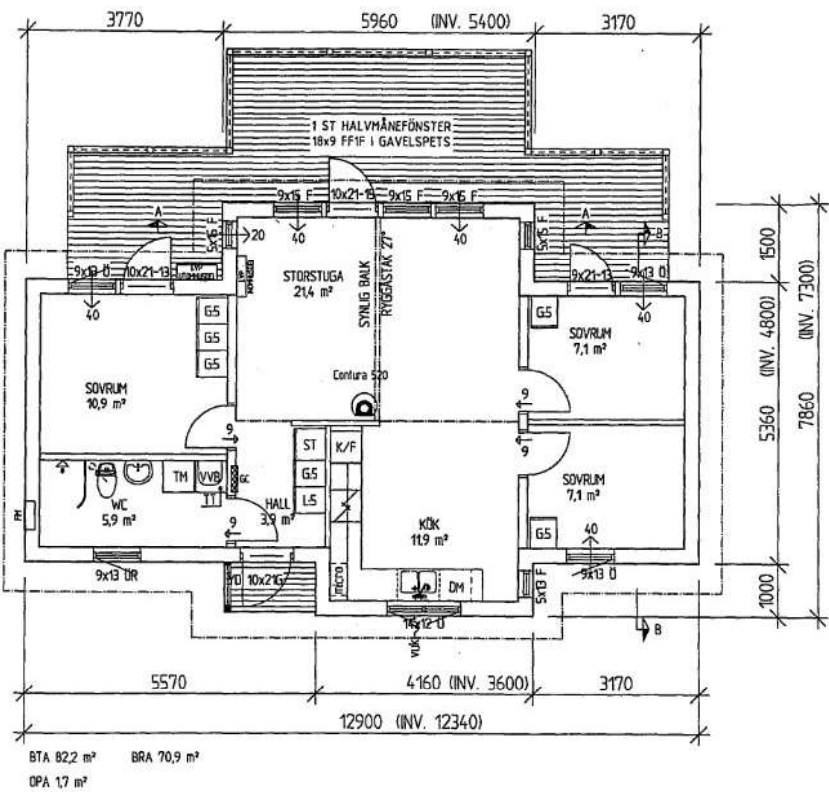
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

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



038 Allmän+Taxering 2025-05-09

Fastighet**Beteckning** **UUID:**
Österåker Östanå 1:32 909a6a47-8326-90ec-e040-ed8f66444c3f**Nyckel:** **Län- och kommunkod**
010488833 0117**Distrikt** **Distriktskod**
Roslags-kulla Och 215068
Ljusterö
Socken: Roslags-kulla**Senaste ändringen i allmänna delen**
2019-10-09**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2025-04-07**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2025-05-08**Adress****Adress**
Östanå Kolgården 1
184 93 Åkersberga**Läge, karta**

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6607351.3	702967.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 568 kvm	3 568 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	/		

Anmärkning:

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-10, 4.500.486 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-122011-25	2025-03-11	D-2025-00085725:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2020-00486562:1 Avser inteckning d-2022-00157931:1		
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

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 5.930.000 SEK

Nr	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
Innehavare: D-2023-00392881:2 Euro Finans Ab 0			
Anmärkning: Beviljad d-2023-00411731:1			
4	900.000 SEK	2024-02-08	D-2024-00041266:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
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.			
Anmärkning:			

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
221210-5
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2024	6.957.000 SEK	3.641.000 SEK	3.316.000 SEK

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Österåker Östanå GA:1, GA:7

T

Värderingsenhet småhusmark 275450045.

Taxeringsvärde 3.316.000 SEK	Riktvärdeområde 0117100	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 3 568 kvm	Strand (Strandnära) mer än 75 m men högst 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 301648180.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 671.000 SEK	Total standardpoäng 44
Bostadsyta 34 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 34 kvm
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 301287894.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 1.932.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 70 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 70 kvm
Nybyggnadsår 2012	Tillbyggnadsår	Värdeår 2012
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 301648181.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 1.038.000 SEK	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 50 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 50 kvm
Nybyggnadsår 2012	Tillbyggnadsår	Värdeår 2012
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

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
Ändrat andelstal	2019-10-09	0117-2019/127

Ursprung

Österåker Östanå 1:2

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet