

VÄRDERING & BESKRIVNING

Täby Cellon 11
STRÅKVÄGEN 46, 187 34 TÄBY



Marknadsvärdebedömning per 2025-11-03

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 2025-11-03.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-11-03 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

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Täby Cellon 11			
Kommun Täby		Område Täby	Ärendenummer F-1801-25-01
Adress STRÅKVÄGEN 46, 187 34 TÄBY			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 930 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 6 429 000	Byggnadsvärde, SEK 2 499 000	Markvärde, SEK 3 930 000	Byggnadsår 1963
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.

2.2 Sammanfattning

Bostaden är belägen på Stråkvägen 46 i Täby och är en friliggande småhusenhet med en tomtstorlek på 930 kvadratmeter. Huset byggdes 1963 och har ett totalt taxeringsvärde på 6 429 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 2 499 000 SEK och markvärdet 3 930 000 SEK.

Villan är belägen i Täby och omfattar totalt fem rum. Byggnaden har två våningar samt en källare. Enligt taxeringsinformationen uppgår bostadsytan till 118 kvadratmeter.

Byggnaden har en fasad av tegel, putsad och trä, och är grundlagd med en källare som nyligen dränerats och fått en dräneringspump installerad. Stommen och bjälklagen är av trä. Fönstren består huvudsakligen av isolerglas, men det finns tvåglasfönster på några få ställen. Yttertaket är täckt med betongpannor. Värmesystemet består av bergvärme med ett vattenburet system, samt direktverkande el för golvvärme i vissa delar. Ventilationen sker genom självdrag.

Tomten är en mellantomt belägen i ett villaområde. Den har ett sprinklersystem installerat i trädgården och består av stora, plana gräsytor.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt belägen i ett villaområde. Den har ett sprinklersystem installerat i trädgården och består av stora, plana gräsytor.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan (1974-09-24), Tomtindelning Cellon (1975-02-20) 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 en lösning där både vatten och avlopp är anslutna till det kommunala nätet, vilket innebär att den får sitt vatten och hanterar avloppsvatten via kommunens system. El är indraget, vilket betyder att fastigheten har tillgång till elektricitet från det allmänna elnätet.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 4 760 000 kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna. Energideklarationens giltighetstid har gått ut.

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår		Antal våningar	
1963		Två plus källare	
Boarea, kvm enligt taxering	Biarea, kvm	Antal Rum	
118	60	5	
Rumsfördelning			
<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>	<u>Källarplan</u>	<u>Tillbehör</u>
badrum	ett sovrum	Tvättstuga med badkar	Terrass
kök	badrum	pannrum	Bubbelbad/spabad
vardagsrum	ett sovrum	vinkällare	garage
ett sovrum		förråd	
ett sovrum		ett sovrum	
		förvaringsyta, oinredd	
Beskrivning			

Villan är belägen i Täby och omfattar totalt fem rum. Byggnaden har två våningar samt en källare. Enligt taxeringsinformationen uppgår bostadsytan till 118 kvadratmeter.

Badrummet på markplan är i gott skick med kaklade väggar och klinkergolv. Det finns golvvärme installerad.

Köket är också i gott skick och har målade väggar samt ett parkettgolv i trestavsutförande.

Vardagsrummet har målade väggar och ett parkettgolv i trestavsutförande.

Det första sovrummet är i gott skick med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Det finns en utgång till altanen.

Det andra sovrummet är i gott skick och har målade väggar samt ett parkettgolv i trestavsutförande.

På övre våningen finns två sovrum och ett badrum. Det första sovrummet har målade väggar och ett golv av trestavs parkett. Från detta rum finns en utgång till balkongen. Det andra sovrummet har också målade väggar och trestavs parkettgolv. Enligt ägaren har en del av takstolen tagits bort vid en tidigare renovering. Badrummet på denna våning har kaklade väggar och klinkergolv.

På källarplan finns en tvättstuga med kaklade väggar och klinkergolv. Utrustad med tvättmaskin och torktumlare samt golvvärme med el. Pannrummet har målade väggar och betonggolv. Vinkällaren är i gott skick med kaklade väggar och klinkergolv. Förrådet har målade väggar och klinkergolv. Ett sovrum finns med målade väggar och elburen golvvärme. Det finns även en oinredd förvaringsyta med målade väggar och betonggolv.

Till bostaden hör en terrass, ett bubbelbad/spabad och ett garage.

2.12 Övriga byggnader

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en fasad av tegel, putsad och trä, och är grundlagd med en källare som nyligen dränerats och fått en dräneringspump installerad. Stommen och bjälklagen är av trä. Fönstren består huvudsakligen av isolerglas, men det finns tvåglasfönster på några få ställen. Yttertaket är täckt med betongpannor. Värmesystemet består av bergvärme med ett vattenburet system, samt direktverkande el för golvvärme i vissa delar. Ventilationen sker genom självdrag.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Induktionshäll	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Ugn	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Fläkt	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Kyl	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Frys	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Inbyggd micro	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Torktumlare	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Bergvärmepump	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Skicket och standarden på bostaden ligger på medelnivå för området, vilket innebär att de är i linje med genomsnittet för jämförelseobjekten. Värde på bostaden bedöms också som jämförbart med andra liknande bostäder. I övrigt anses huset vara i jämförbart skick som genomsnittet av de jämförda bostäderna.

Förutsättningar för

Täby Cellon 11, STRÅKVÄGEN 46, 187 34 TÄBY

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

Marknadsvärde per 2025-11-03

8 250 000 KRONOR

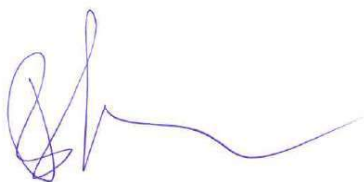
Bedömt värdeintervall

+/- 500 000

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 2025-11-03

Underskrift



Björn Bring

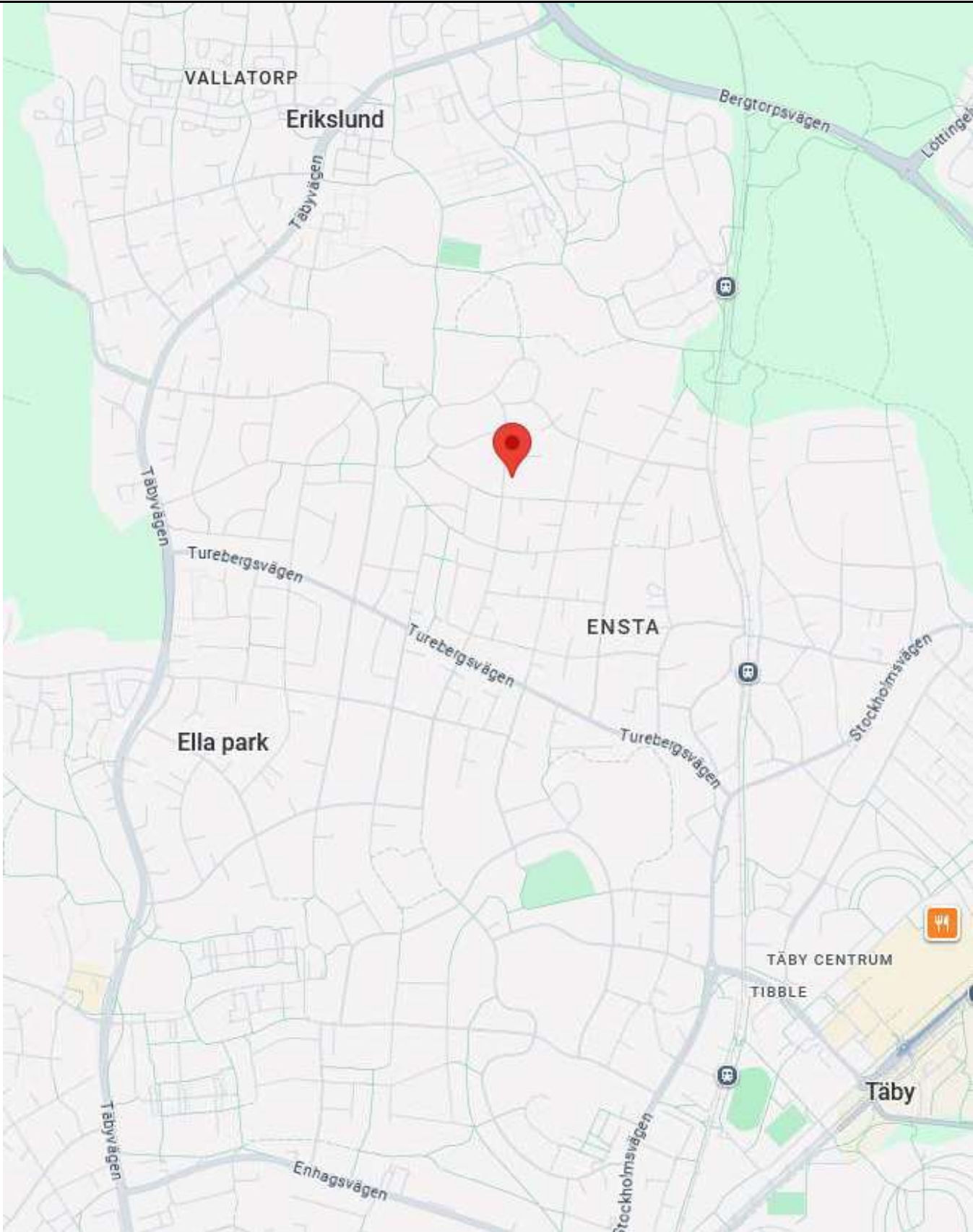
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

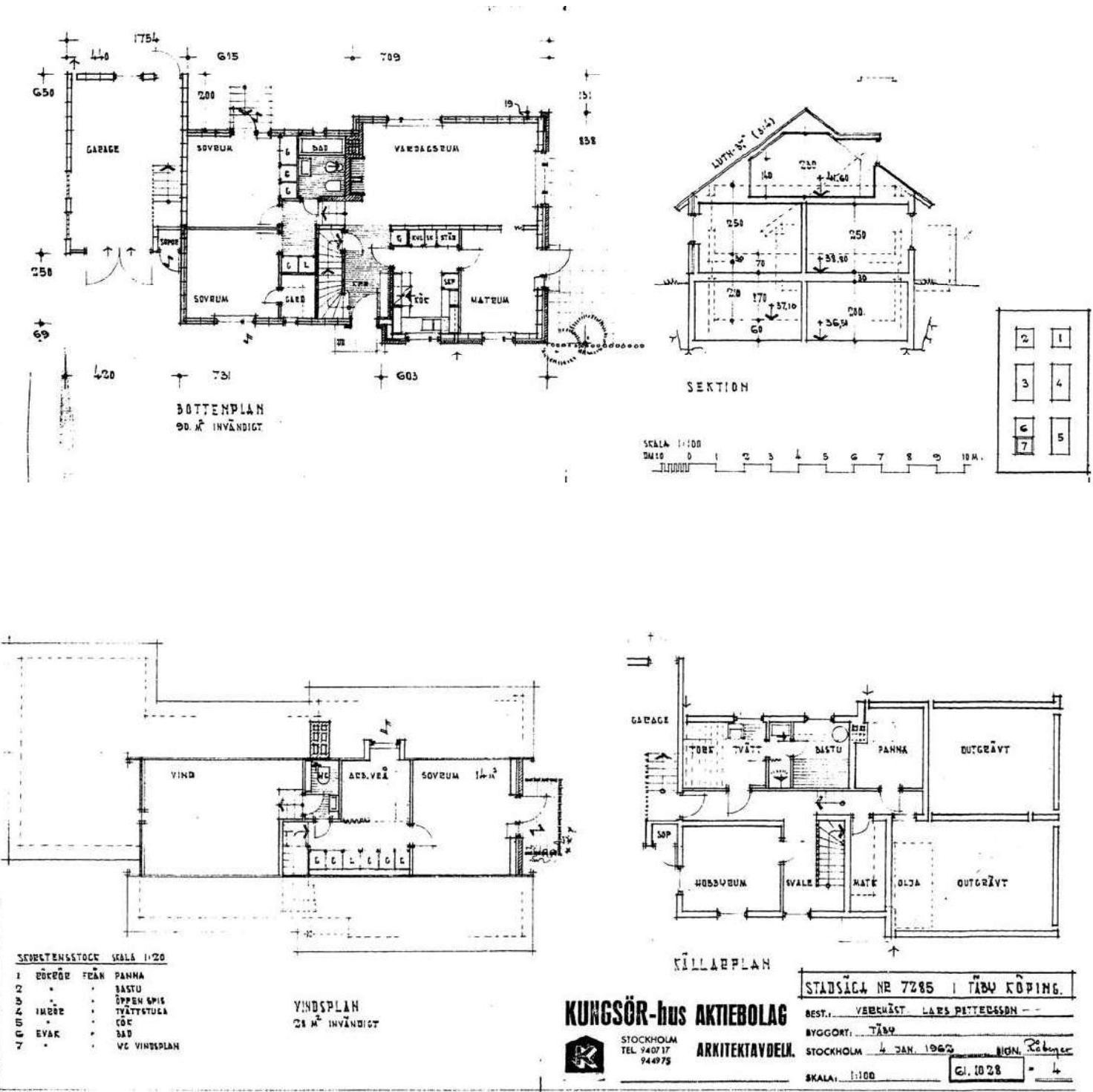
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var tomten relativt obelamrad.

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 Täby Cellon 11	UUID 909a6a42-d66a-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010173491	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-02-26
Län- och kommunkod 0160	Distrikt Täby	Distriktskod 215045	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-05
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-31

Adress

Adress
Stråkvägen 46
187 34 Täby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Taxerade ägare Stråkvägen 46 18734 Täby		Andel	Juridisk form
Värderingsenhet småhus tomtmark 153888045 (2024)			
Taxeringsvärde 3 930 000 SEK	Riktvärdeområde 160074	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 930 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 153889045 (2024)			
Taxeringsvärde 2 499 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 118 kvm
Biutrymmesyta 60 kvm	Värdeyta 130 kvm	Nybyggnadsår 1963	Tillbyggnadsår
Värdeår 1963	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1936-07-16	01-TÅB-487
Fastighetsreglering		1975-01-17	0160-0303/1975
Tekniska åtgärder		Datum	Akt
Nymätning		1983-08-15	0160-0374/1983
Ursprung			
Täby Ensta 4:1			
Avskild mark			
Täby Cellon 10			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6594869.5	673003.7
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	930 m ²	930 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
Täby Cellon 100		1983-08-15	0160-0374/1983

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Täby Åva 1:266	1954-09-02	
A-Täby Stg:7285	1981-04-01	0160-0459/1980

Källa: Lantmäteriet

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