VÄRDERING & BESKRIVNING

Österåker Tråsättra 1:608
KUNGSFÅGELVÄGEN 1, 184 61 ÅKERSBERGA



Marknadsvärdebedömning per 2026-10-01

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 2026-10-01.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-10-01 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 jämställas 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 Österåker Tråsättra 1:608			
Kommun Österåker	**Område** Österåker-Östra Ryd		**Ärendenummer** F-2594-25-01
Adress KUNGSFÅGELVÄGEN 1, 184 61 ÅKERSBERGA			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220), äganderätt		**Typkod** 220	**Tomtstorlek** 481 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 3 874 000	**Byggnadsvärde, SEK** 2 464 000	**Markvärde, SEK** 1 410 000	**Byggnadsår** 1978
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 Kungsfågelvägen 1 i Åkersberga och utgörs av en friliggande småhusenhet med äganderätt. Tomten omfattar 481 kvadratmeter och fastigheten är taxerad som typkod 220. Byggnaden är uppförd 1978 och har ett taxeringsvärde om 3 874 000 kronor, varav 2 464 000 kronor avser byggnadsvärde och 1 410 000 kronor markvärde.

Villa i Österåker, Österåker-Östra Ryd med 5 rum, 135 kvm boarea och 70 kvm biarea. Bostaden är i två plan med källare och förråd. Utrustningen omfattar kyl och frys från Siemens, diskmaskin från Bosch samt elspis från Husqvarna, och varmvattenberedare, tvättmaskin och torktumlare uppges vara 10–20 år gamla. Skicket är överlag normalt till något slitet med äldre standard i flera delar. Köket har något låg standard, badrummen är äldre och slitna, och övriga rum har en blandning av målade väggar, tapet, plastgolv, laminat och parkett. Källaren innehåller gillestuga, tvättstuga, toalett och bastu.

Tomten ligger i ett område med villor och trädgården är lummig med rosenbuske och fruktträd.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	2 km

Tomtbeskrivning

Tomten ligger i ett område med villor och trädgården är lummig med rosenbuske och fruktträd.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Björksättra (1977-03-30, 01-ÖST-3942) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad. Källa: Ägarens uppgift

Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

Österåker Tråsättra GA:6; Ledningsrätt vatten och avlopp 01-ÖST-4016.1, last För information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

Vatten/Avlopp/El

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och kommunalt avlopp samt har indragen el.

Pantbrev

Total summa pantbrev: 1436500 kronor. Källa: Fastighetsregisterutdraget.

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		**Antal våningar**
1978		2 + källare
Boarea, kvm enligt taxering	**Biarea, kvm**	**Antal Rum**
135	70	5

Rumsfördelning

Markplan	Övre våningen	Källarplan	Tillbehör
kök	ett sovrum	gillestuga	ett förråd
badrum	två sovrum	tvättstuga	
ett sovrum	badrum	toalett	
vardagsrum		bastu	

Beskrivning

Villa i Österåker, Österåker-Östra Ryd med 5 rum och en boarea om 135 kvm samt biarea om 70 kvm. Byggnaden är i 2 plan med källare och har ett förråd. Utrustning enligt uppgift består av kyl och frys från Siemens, diskmaskin från Bosch och elspis från Husqvarna. Varmvattenberedare, tvättmaskin och torktumlare är angivna med ålder 10–20 år enligt ägarens uppgift.

Markplan: Köket har normalt skick och något låg standard med målade väggar och plastlaminatgolv. Badrummet är något slitet med äldre standard, våtrumstapet på väggarna och plastgolv. Ett sovrum har tapetserade väggar och trälaminatgolv. Vardagsrummet har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Övre våningen: Ett sovrum har målade väggar, trälaminatgolv och balkong. Två sovrum har tapetserade väggar och trälaminatgolv. Badrummet är något slitet med äldre standard, plastväggar och plastgolv.

Källarplan består av gillestuga med träpanel på väggarna och plankgolv, tvättstuga i normalt skick med normal standard, våtrumstapet på väggarna och plastgolv, toalett med något slitet skick, äldre standard, våtrumstapet på väggarna och plastgolv samt bastu i normalt skick med normal standard, träpanel på väggarna och plastgolv.

Till bostaden hör ett förråd.

Areauppgifterna är hämtade från taxeringsuppgifterna i fastighetsregisterutdraget om inget annat anges. De kontrolleras inte genom uppmätning och kan avvika från verkliga förhållanden.

Övriga byggnader

En förrådsbyggnad i trä med takpapp på taket står invid huvudbyggnaden.

Byggnadsteknisk beskrivning

Villan har träfasad, källare som grundläggning, stomme och bjälklag i trä, treglasfönster och yttertak med betongpannor. Den värms med värmepump (luft/luft) och direktverkande el och har självdragsventilation. Exteriört föreligger generellt behov av målning, och taket är i original men i gott skick enligt ägaren.

Maskinell utrustning

Maskin	Märke	Ålder	Källa
Kyl	Siemens	10-20 år	Ägarens uppgift
Frys	Siemens	10-20 år	Ägarens uppgift
Diskmaskin	Bosch	10-20 år	Ägarens uppgift
Varmvattenberedare		10-20 år	Ägarens uppgift
Elspis	Husqvarna	10-20 år	Ägarens uppgift
Tvättmaskin		10-20 år	Ägarens uppgift
Torktumlare		10-20 år	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms ha något sämre skick, något lägre standard och något lägre värde än jämförelseobjektens snitt.

Förutsättningar för

Österåker Tråsättra 1:608, KUNGSFÅGELVÄGEN 1, 184 61 ÅKERSBERGA

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

Marknadsvärde per 2026-10-01

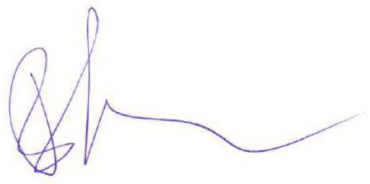
4 000 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

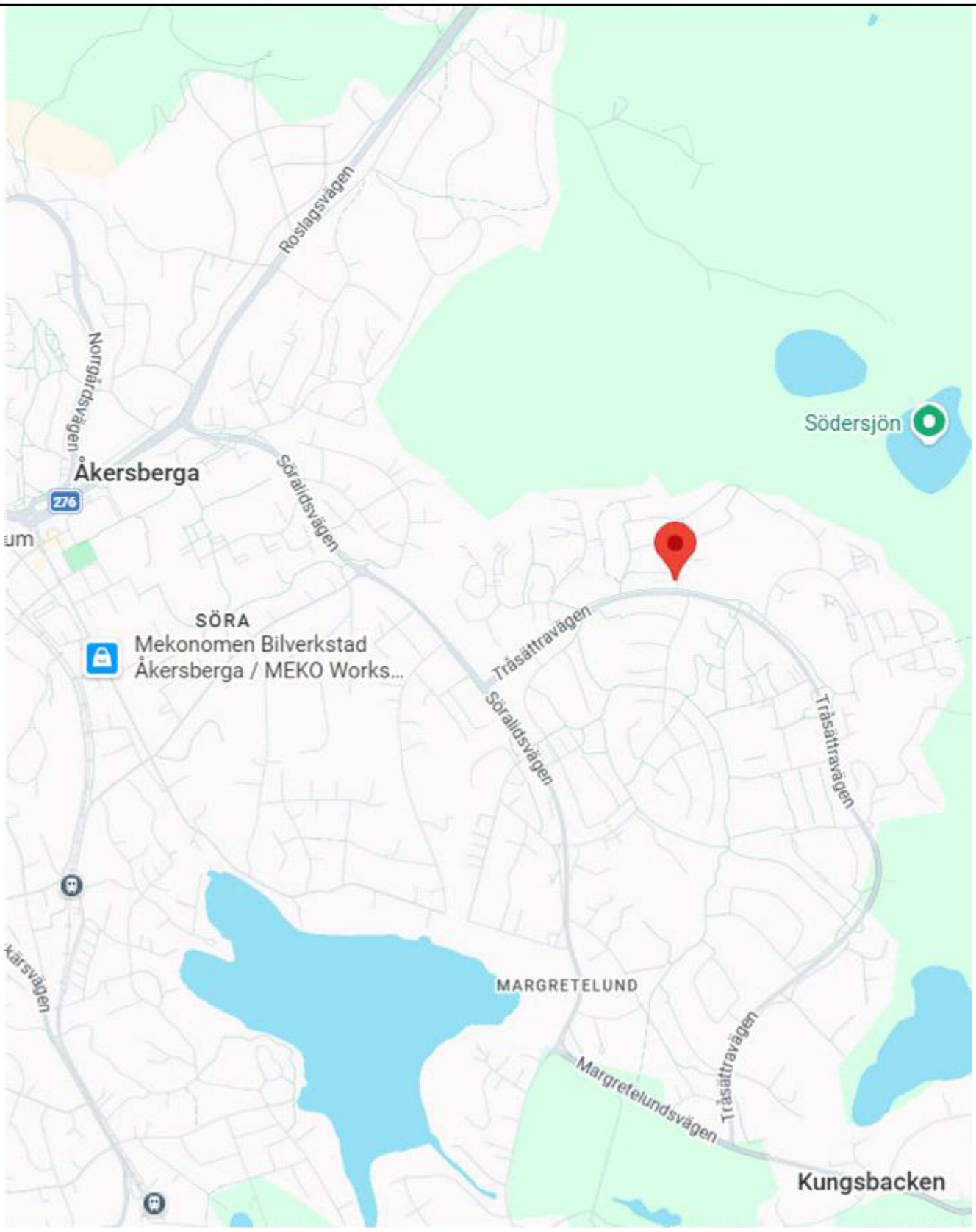
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-10-01
Underskrift

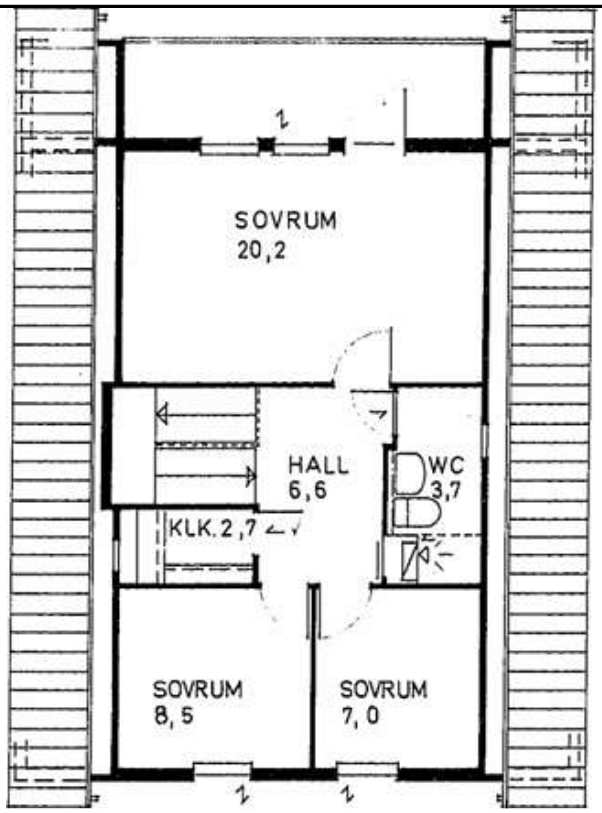


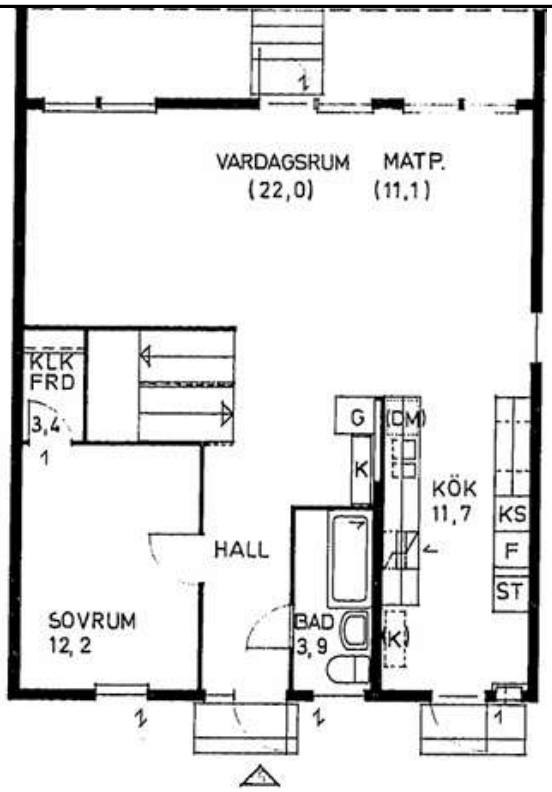
Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070 - 428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

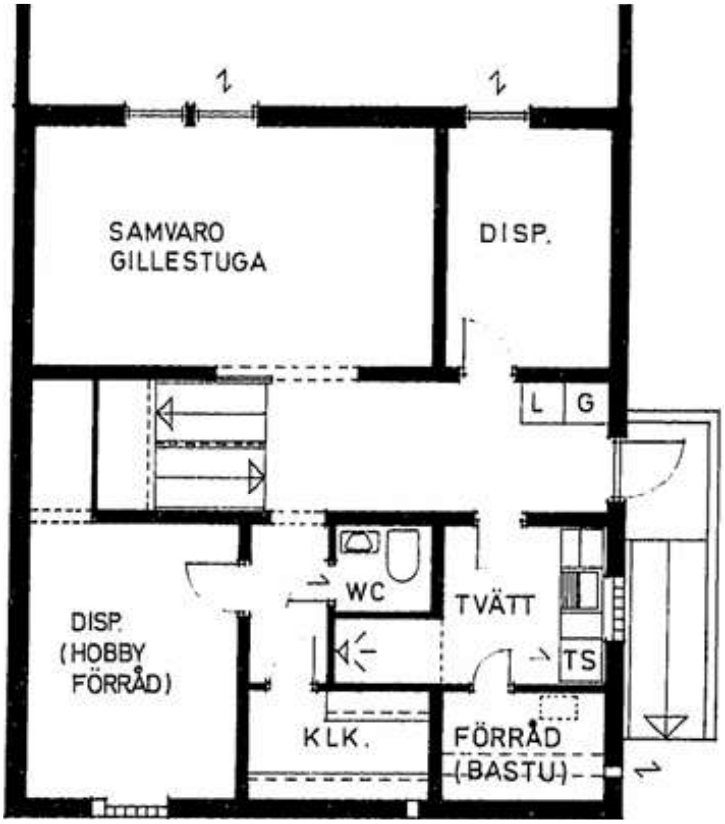
Bilaga 1 - Karta

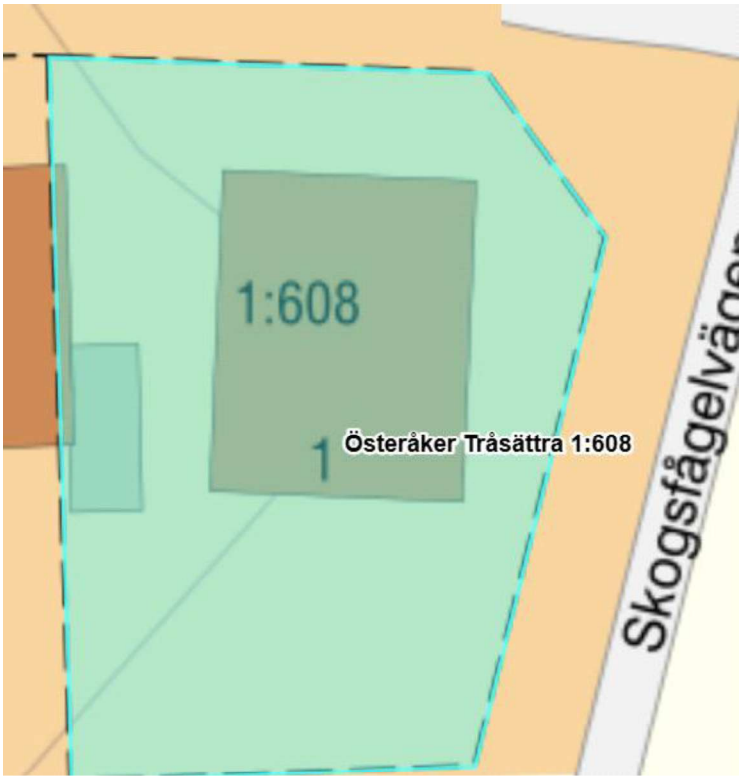


Bilaga 2 - Planritning och situationsplan









Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder





Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre och tomten belamrad med diverse lösöre.

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

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering

Beteckningar

BETECKNING
Österåker Tråsättra 1:608

UUID
909a6a43-68f7-90ec-e040-ed8f66444c3f

FASTIGHETSNYCKEL
010211008

SENASTE ÄNDRINGEN I ALLMÄNNA DELEN
2024-10-08

LÄN- OCH KOMMUNKOD
0117

DISTRIKT
Österåker-Östra Ryd
Socken: österåker

DISTRIKTSKOD
215046

SENASTE ÄNDRINGEN I INSKRIVNINGSDELEN
2025-11-07

AKTUALITETSDATUM I INSKRIVNINGSDELEN
2026-09-29

Adress

ADRESS

Kungsfågelvägen 1
184 61 Åkersberga

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

INNEHÅLL	INSKRIVNINGSDAG	AKT
Utmätning 2025-09-09, 440 000 sek jämte ränta och kostnader, t-dom 4128-25.	2025-11-06	D-2025-00405418:3

INNEHÅLL	INSKRIVNINGSDAG	AKT
Utmätning 2025-09-09, 435 000 sek jämte ränta och kostnader, t-dom 4128-25.	2025-11-06	D-2025-00405418:2
Utmätning 2025-09-09, 435 000 sek jämte ränta och kostnader, t-dom 4128-25.	2025-11-06	D-2025-00405418:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 1 436 500 SEK

NR	BELOPP	INSKRIVNINGSDAG	AKT
1	200 900 SEK	1977-05-04	77/3077
2	71 700 SEK	1977-05-04	77/3078
3	27 400 SEK	1977-06-29	77/4213
4	100 000 SEK	1979-01-03	79/73
5	50 000 SEK	1979-01-03	79/74
6	25 000 SEK	1979-01-03	79/75
7	60 000 SEK	1979-09-26	79/8244
8	5 000 SEK	1991-06-19	91/27041
9	45 000 SEK	1999-02-15	99/2834
10	851 500 SEK	2003-05-19	03/19303

Ajourförande inskrivningsmyndighet

MYNDIGHET
Lantmäteriet

KONTORBETECKNING
Norrtälje

TELEFONNUMMER
0771-63 63 63

E-MAIL
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Österåker Tråsättra GA:6

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

PLAN	DATUM	AKT
Stadsplan Björksättra	1977-03-30	01-ÖST-3942

ANMÄRKNINGAR
Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

Rättigheter

ÄNDAMÅL	RÄTTSFÖRHÅLLANDE	RÄTTIGHETSTYP	BETECKNING
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	01-ÖST-4016.1

BILDNINGSÅTGÄRD
Ledningsåtgärd

ÖVRIG BERÖRKRETS, MED RÄTTSFÖRHÅLLANDE

FÖRMÅN
Vaxholms Kommun

LAST
Österåker Tråsättra 1:608,658

Taxeringsenheter

Taxeringsenhet 1 - Småhus

TYPKOD	TAXERINGSENHETSNUMMER	SAMTAXERAD	TYP AV FASTIGHET
Småhusenhet, bebyggd (220)	131266-5	Nej	Fastighet

TAXERINGSÅR	TAXERINGSVÄRDE	DÄRAV BYGGNADSVÄRDE	DÄRAV MARKVÄRDE
2024	3 874 000 SEK	2 464 000 SEK	1 410 000 SEK

Värderingsenheter

Värderingsenhet småhus tomtmark 61190045 (2024)

TAXERINGSVÄRDE	RIKTVÄRDEOMRÅDE	FASTIGHETSRÄTTLIGA FÖRHÅLLANDEN	TOMTAREAL
1 410 000 SEK	117236	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	481 kvm

STRAND	VATTEN OCH AVLOPP	ANTAL LIKA	JUSTERINGSORSAK
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 61191045 (2024)

TAXERINGSVÄRDE	BEBYGGELSETYP	TOTAL STANDARDPOÄNG	BOSTADSYTA
2 464 000 SEK	Friliggande	30	135 kvm

BIUTRYMMESYTA	VÄRDEYTA	NYBYGGNADSÅR	TILLBYGGNADSÅR
70 kvm	149 kvm	1978	

VÄRDEÅR	UNDER BYGGNAD	ANTAL LIKA	JUSTERINGSORSAK
1978	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER	DATUM	AKT
Avstyckning	1977-01-27	01-ÖST-3927
Ledningsrättsåtgärd	1978-05-18	01-ÖST-4016
Avstyckning	1979-07-19	01-ÖST-4071

Ursprung

Österåker Tråsättra 1:10

Läge, Karta

En översiktskarta visar var fastigheten ligger.

OMRÅDE	TYP	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6597966.5	689113.6

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

OMRÅDE	TOTALAREAL	DÄRAV LANDAREAL	DÄRAV VATTENAREAL
Total	481 m^2	481 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

BETECKNING	OMREGISTRERINGSDATUM	AKT
Vaxholm Tråsättra 1:608	1983-01-10	0117-83/1
A-Österåker Tråsättra 1:608	1981-04-01	01-VAL-1665

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige