VÄRDERING & BESKRIVNING

Österåker Skeppsbol 1:40
Vitmossevägen 6, 184 91 Åkersberga



Marknadsvärdebedömning per 2026-09-21

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 2026-09-21.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-09-15 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 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 Skeppsbol 1:40			
Kommun	**Område**		**Ärendenummer**
Österåker	Österåker-Östra Ryd		F-722-26-01
Adress			
Vitmossevägen 6, 184 91 Åkersberga			
Upplåtelseform		**Typkod**	**Tomtstorlek**
Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		220	3095 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK	**Byggnadsvärde, SEK**	**Markvärde, SEK**	**Byggnadsår**
2 971 000	1 722 000	1 249 000	1962
Kommentar			

Värderingen förutsätter att erforderliga tillstånd samt bygglov för byggnader och tillbehör på fastigheten erhållits om inget annat särskilt anges. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och om så är möjligt bostadens ägare. Det finns finns flera olovligt uppförda byggnationer på fastigheten. De flesta av dessa är dock preskriberade, vilket innebär att kommunens byggnadsnämnd inte längre har möjlighet att vidta tillsynsåtgärder mot dem. Det finns dock föreläggandet avseende två byggnader (skärmtak) samt en tillbyggnad till en komplementbyggnad.Beslutet har vunnit laga kraft. Se bilaga "Föreläggande". Ny ägare blir ansvarig att följa föreläggandet. Vitet ansvarar inte ny ägare för enligt kommunens handläggare, men kommunen kan ta ett nytt beslut om vite.

Sammanfattning

Fastigheten är belägen på Vitmossevägen 6 i Åkersberga och utgörs av en friliggande småhusenhet, bebyggd. Tomtstorleken uppgår till 3 095 kvadratmeter och byggnaden är uppförd 1962. Taxeringsvärdet är 2 971 000 SEK, varav byggnadsvärdet utgör 1 722 000 SEK och markvärdet 1 249 000 SEK.

Villan i Österåker, Österåker-Östra Ryd, har 5 rum, 2 våningar och en liten källare. Boarean är 154 kvm och biarean 32 kvm. På fastigheten finns även förråd med vedbod, ett ytterligare förråd som kan vara slaktbod, två gäststugor, hundstuga och garage. Köket har bland annat kyl, kyl/frys, induktionshäll, diskmaskin och spabad, enligt värderingsbedömning. På markplan finns kök, två badrum, vardagsrum och ett sovrum, alla i gott skick, samt eldstad i vardagsrummet. Övervåningen rymmer tre sovrum. Gäststugorna består av ett basturum och allrum respektive ett allrum. Utrustning och skick är bedömda av värderare och inte bekräftade.

Tomten är kuperad och har hörnläge i lantligt läge med fritidshus i omgivningen.

Det finns flera olovligt uppförda byggnationer på fastigheten. De flesta av dessa är dock preskriberade, vilket innebär att byggnadsnämnden inte längre har möjlighet att vidta tillsynsåtgärder mot dem.

Föreläggandet avser därför två byggnader (skärmtak) samt en tillbyggnad till en komplementbyggnad. Se bifogat dokument "Föreläggande".

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
7 km	3,5 km	7 km	10 km

Tomtbeskrivning

Tomten är kuperad och har hörnläge i lantligt läge med fritidshus i omgivningen.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan Skeppsbol 1:2, 1:36-1:38 (1963-05-17, 01-ÖST-2866)
För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

Försäkring

Okänt

Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

För information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

Vatten/Avlopp/El

Fastigheten har el avstängd. Vattenförsörjningen sker via borrad brunn. Avloppet består av en sluten tank för WC samt slamavskiljare, fördelningsbrunn och infiltrationsbädd för BDT-avloppsvatten; den slutna tanken byttes 2020 till en större tank om 9 900 liter. Källan anges som kommunens uppgifter.

Pantbrev

Total summa pantbrev: 4867000 kronor. Källa: Fastighetsregisterutdraget.

Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår	**Tillbyggnadsår**	**Antal våningar**
1962	1971	2 + liten källare
Boarea, kvm enligt taxering	**Biarea, kvm**	**Antal Rum**
154	32	5

Rumsfördelning

Markplan	Övre våningen	Gäststuga (Bakre)	Gäststuga (främre)	Tillbehör
kök	tre sovrum	förberedd bastu	allrum	ett förråd
badrum		allrum		ett förråd
vardagsrum				två gäststugor
ett sovrum				en hundstuga
badrum				garage

Beskrivning

Villa i Österåker, Österåker-Östra Ryd, med 5 rum. Byggnaden har 2 våningar och en liten källare. Boarean enligt taxering är 154 kvm och biarean 32 kvm. Till fastigheten hör ett förråd med vidbyggd vedbod, ett förråd som skulle kunna vara slaktbod för jakt, två gäststugor, en hundstuga samt garage. Köket är utrustat med kyl, kyl/frys, induktionshäll och diskmaskin av märket Husqvarna, bedömda till 0–5 år, samt spabad. Uppgifterna om utrustningen är bedömda av värderare och inte bekräftade.

På markplan finns ett kök i gott skick med normal standard. Väggarna är tapetserade och golvet har plastlaminat. Övrigt anges som ung samt att micro saknas. På markplan finns även ett badrum i gott skick med normal standard. Väggarna är kaklade och golvet har klinker. Handfat saknas. Vardagsrummet har tapetserade väggar och klickparkett. Rummet är försett med eldstad med insats. Det finns också ett sovrum med målade väggar och trälaminatgolv. Ett ytterligare badrum på markplan är i gott skick med något högre standard. Väggarna är kaklade och golvet har klinker. Badrummet är utrustat med dubbla takduschar och elburen golvvärme. På övre våningen finns tre sovrum med tapetserade väggar och klickparkettgolv.

Gäststuga (Bakre) består av ett förberett basturum med träpanel på väggarna och klinker på golvet samt ett allrum med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Gäststuga (Främre) består av ett allrum med målade väggar och trälaminat på golvet.

Tillbehören omfattar ett förråd med vidbyggd vedbod, ett förråd, två gäststugor, en hundstuga och garage.

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

Övriga byggnader

På fastigheten står utöver huvudbyggnaden ett dubbelgarage, två gäststugor, två förrådsbyggnader samt en hundstuga. Det finns även ett stort sammansatt trädäck. Se vidare angående föreläggande om rivning i bilaga "Föreläggande".

Byggnadsteknisk beskrivning

Villan har fasad av trä, grundläggning med källare, stomme och bjälklag av trä, treglasfönster samt yttertak av takpapp (bedömt av värderaren, ej bekräftat). Den har värmekälla med värmepump (luft/luft) och direktverkande el samt självdragsventilation. Underhållsstatusen bedöms förefalla vara i gott skick. Byggnaderna kan ha stått ouppvärmda under vintermånaderna, vilket innebär en viss risk för dolda skador om vattenledningar skadats.

Gårdsbyggnaden är ett garage med fasad av trä, grundlagt på platta på mark, med stomme och bjälklag av trä samt yttertak av takpapp (bedömt av värderaren, ej bekräftat). Byggnaden har värmepump (luft/luft) som värmekälla (bedömt av värderaren, ej bekräftat). Byggnaden förefaller vara i gott skick.

Gäststugan bakom har träfasad, platta på mark, trästomme och träbjälklag samt treglasfönster och yttertak av takpapp. Byggnaden har värmepump (luft/luft). Uppgifterna är bedömda av värderaren och ej bekräftade. Den förefaller vara i gott skick med undantag för att dörr saknas på bastuutrymmet.

Gäststugan framför har fasad av trä (bedömt av värderaren, ej bekräftat), grundläggning på plintar (bedömt av värderaren, ej bekräftat), stomme av trä (bedömt av värderaren, ej bekräftat) och bjälklag av trä (bedömt av värderaren, ej bekräftat). Den har treglasfönster (bedömt av värderaren, ej bekräftat), yttertak av takpapp (bedömt av värderaren, ej bekräftat) samt värmepump (luft/luft) som värmekälla (bedömt av värderaren, ej bekräftat). Byggnaden förefaller vara i gott skick.

Maskinell utrustning

Maskin	Märke	Ålder	Fungerar?	Källa
Kyl	Husqvarna	0-5 år	Okänt	bedömt av värderaren, ej bekräfta
Kyl/Frys	Husqvarna	0-5 år	Okänt	bedömt av värderaren, ej bekräfta
Induktionshäll		0-5 år	Okänt	bedömt av värderaren, ej bekräfta
Diskmaskin		0-5 år	Okänt	bedömt av värderaren, ej bekräfta
spabad			Okänt	bedömt av värderaren, ej bekräfta

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms ha något högre standard och något högre värde än jämförelseobjektens snitt. Skicket är dock osäkert, vilket innebär att osäkerhetsspannet blir något större än vanligt, bland annat till följd av osäkerhet kring skicket samt ansvar för förelägganden och vite gällande fastigheten.

Förutsättningar för

Österåker Skeppsbol 1:40, Vitmossevägen 6, 184 91 Åkersberga

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

Marknadsvärde per 2026-09-21

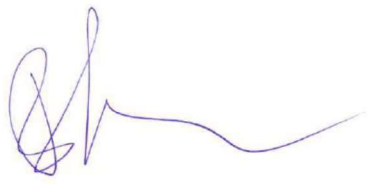
5 250 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 500 000

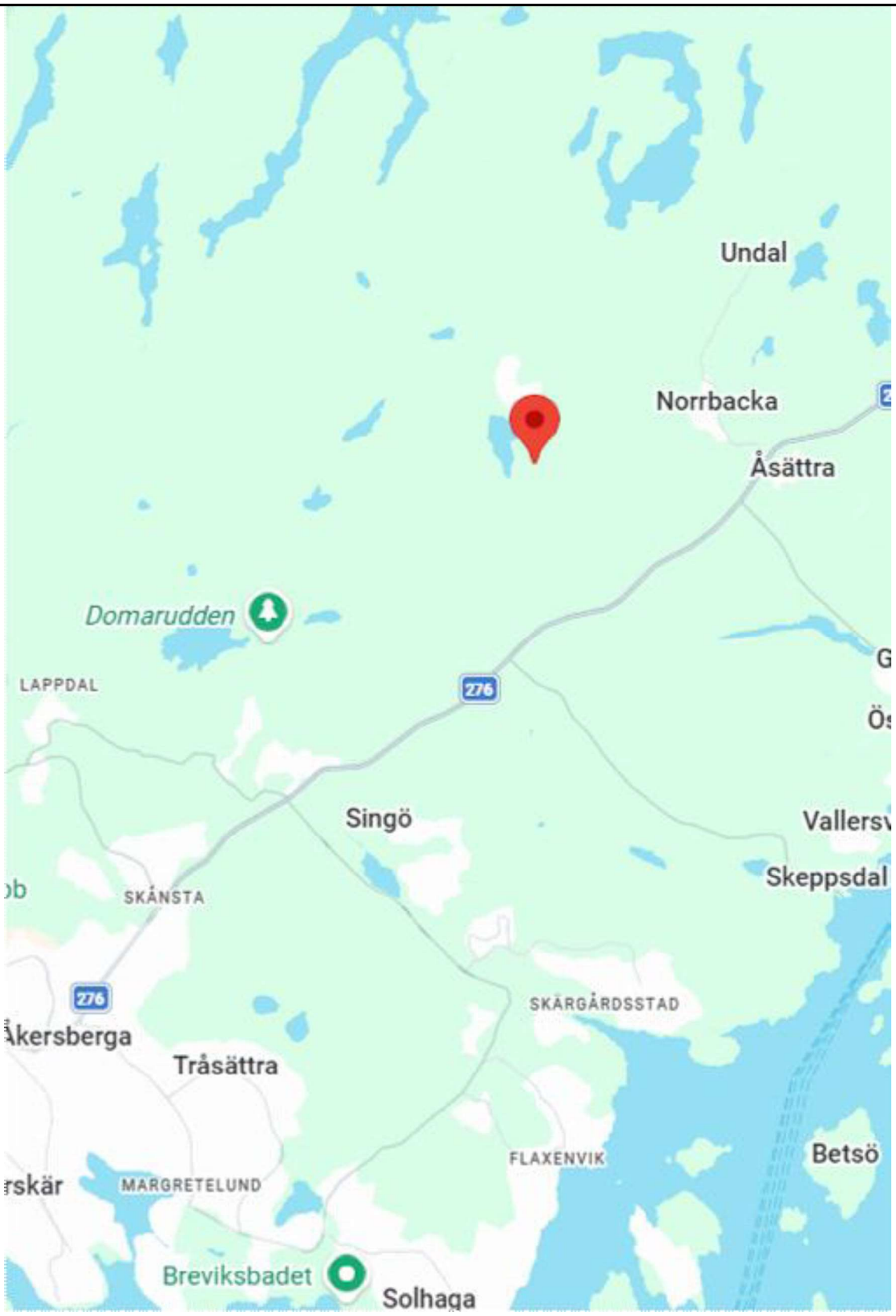
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella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

Stockholm 2026-09-21
Underskrift

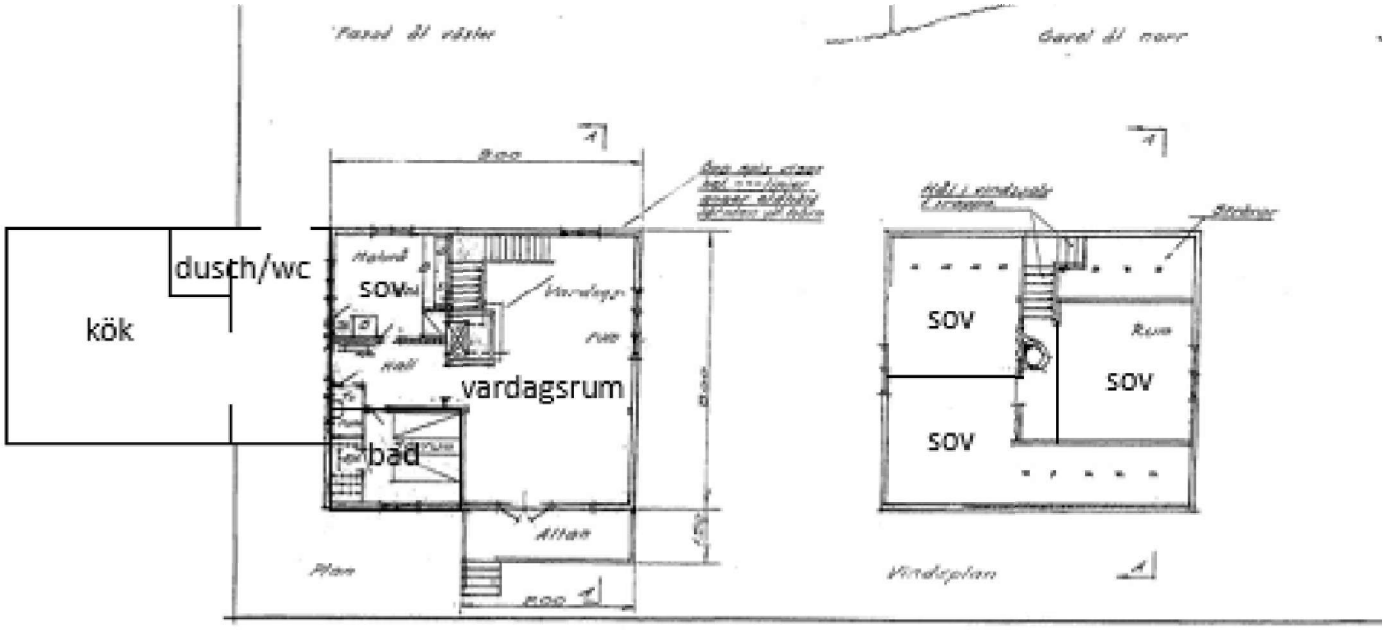


Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070 - 428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan







Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder





Bilaga 4 - Handräckning

Bostaden, garaget, gäststugan bakom och gäststugan framför var tomma vid värderingstillfället. Tomten var 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
Österåker Skeppsbol 1:40

UUID
909a6a43-5458-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010205729

Senaste ändringen i allmänna delen
2019-03-01

Län- och kommunkod
0117

Distrikt
Österåker-Östra Ryd
Socken: österåker

Distriktskod
215046

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-05-06

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-06-08

Adress

Adress

Vitmossevägen 6
184 91 Åkersberga

Inskrivningsinformation

Lagfart

Berört fång
D-2020-00414818:1, andel 1/1
Bodelning p.g.a.
äktenskapsskillnad: 2020-09-30
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande vid vite att vidta rättelse genom att ta bort/riva två olovligt uppförda byggnader samt olovlig tillbyggnad, ärende bn 2024-000666	2025-12-22	D-2025-00475025:1
Anmärkningar Genomfört senast 4 månader från att beslutet har fått laga kraft. D-2025-00475025:2		
Utmätning 2026-04-29, 4 448 225 sek jämte ränta och kostnader, 01-233634-26	2026-05-05	D-2026-00164077:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt

Notera

Avser inteckning 05/25844

Avser inteckning 10/31742

Avser inteckning 12/19977

Avser inteckning 13/5967

Avser inteckning D-2015-00141388:1

Avser inteckning D-2018-00709601:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 4 867 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 197 000 SEK	2005-06-21	05/25844
2	603 000 SEK	2010-09-17	10/31742
3	261 000 SEK	2012-07-11	12/19977
4	743 320 SEK	2013-02-27	13/5967
5	170 000 SEK	2015-04-10	D-2015-00141388:1
6	1 892 680 SEK	2018-12-07	D-2018-00709601:1

Ajourförande 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

Österåker Skeppsbol GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Skeppsbol 1:2,1:36-1:38	1963-05-17	01-ÖST-2866

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

⚠ Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning

Kraftledning	Last	Avtalsservitut	01-IM4-54/4462.1

Beskrivning
Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Österåker Smedby 14:7

Last
Österåker Skeppsbol 1:33,36-38,40-53,56-58,60,77

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	118649-5	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2 971 000 SEK	1 722 000 SEK	1 249 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 36223045 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
1 249 000 SEK	117028	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	3095 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 36224045 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 722 000 SEK	Friliggande	25	154 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
32 kvm	160 kvm	1962	1971

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1964	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1961-12-28	01-ÖST-2805
Anläggningsåtgärd	2002-03-26	0117-02/15

Ursprung

Österåker Skeppsbol 1:2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6604241.5	691951.7

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 095 m^2	3 095 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Vaxholm Skeppsbol 1:40	1983-01-10	0117-83/1
A-Österåker Skeppsbol 1:40	1981-04-01	01-VAL-1665

Källa: Lantmäteriet

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