

VÄRDERING & BESKRIVNING

Österåker Smedby 19:271
RÖLLINGBYVÄGEN 20, 184 32 ÅKERSBERGA



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-07

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 2026-05-07.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-05-07 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och 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

Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Österåker Smedby 19:271			
Kommun Österåker		Område Österåker-Östra Ryd	Ärendenummer F-2933-25-01
Adress RÖLLINGBYVÄGEN 20, 184 32 ÅKERSBERGA			
Upplåtelseform Kedjehus Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 471 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 3 739 000	Byggnadsvärde, SEK 2 256 000	Markvärde, SEK 1 483 000	Byggnadsår 1970
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 Röllingbyvägen 20 i Åkersberga och består av ett kedjehus med en tomtstorlek på 471 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1970 och har en typkod för småhusenhet, bebyggd (220). Det totala taxeringsvärdet uppgår till 3 739 000 SEK, där byggnadsvärdet är 2 256 000 SEK och markvärdet är 1 483 000 SEK.

Ett kedjehus i Österåker-Östra Ryd med sex rum på två våningar och en boyta på 132 kvm. Huset har äldre standard. På markplan finns kök, vardagsrum, matsal, två sovrum och ett badrum. Köket och badrummet är något slitna. Övre våningen har ett badrum, vardagsrum och ett sovrum. Till huset hör garage och förråd.

Byggnationen består av ett kedjehus, ett förråd och ett garage. Kedjehuset har en träfasad och är byggt med en trästomme och träbjälklag. Det står på en kryppgrund och har tegelpannor på yttertaket. Fönstren är av både tvåglas- och treglastyp. Värmekällan är en luft/luft-värmepump och värmesystemet består av direktverkande el och radiatorer. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Taket byttes för cirka tio år sedan.

Garaget och förrådet har också en träfasad och är byggt med en trästomme och träbjälklag. Det står på en platta på mark och har tvåglasfönster. Garaget och förrådet har el indraget.

Byggnaden eller byggnaderna beskrivs utifrån information som huvudsakligen kommer från ägarens uppgift.

Tomten är en mellantomt med en trädgård. Den ligger i ett område med villor som omgivning.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med en trädgård. Den ligger i ett område med villor som omgivning.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Smedby 19:1 m.fl För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

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

Vatten/Avlopp/El

Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att den är ansluten till det lokala kommunala nätet för både vattenförsörjning och avloppshantering. El är indraget, vilket betyder att fastigheten är ansluten till det allmänna elnätet. Dessa uppgifter är hämtade från fastighetsregisterutdraget.

Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 4 565 944 kronor

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 1970		Antal våningar 2
Boarea, kvm enligt taxering 132	Biarea, kvm 5	Antal Rum 6
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök vardagsrum matsal två sovrum badrum tvättstuga	<u>Övre våningen</u> badrum vardagsrum ett sovrum	<u>Tillbehör</u> Garage ett förråd
Beskrivning		

Kedjehus beläget i Österåker Österåker-Östra Ryd. Bostaden har sex rum fördelade på två våningar. Den totala boytan enligt taxering är 132 kvadratmeter, med en biyta på 5 kvadratmeter. Standarden i huset är genomgående lite äldre.

På markplan finns ett kök med tapetserade väggar och plastgolv. Skicket är något slitet och standarden något låg. Vardagsrummet har tapetserade väggar och enstavsparkett på golvet. Matsalen har liknande utformning med tapetserade väggar och enstavsparkett. Två sovrum finns också på detta plan, båda med tapetserade väggar. Badrummet är något slitet med normal standard, kaklade väggar och klinkergolv. Toalettstolen behöver bytas. Tvättstugan har plastgolv.

På övre våningen finns ett badrum med våtrumstapet och plastgolv, i något slitet skick och med något låg standard. Vardagsrummet har målade väggar och heltäckningsmatta. Det finns även ett sovrum med tapetserade väggar och heltäckningsmatta.

Till bostaden hör ett garage och ett förråd. Dessa tillbehör erbjuder extra förvaringsutrymme och möjligheter för parkering.

Övriga byggnader

Garage samt förråd.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnationen består av ett kedjehus, ett förråd och ett garage. Kedjehuset har en träfasad och är byggt med en trästomme och träbjälklag. Det står på en kryppgrund och har tegelpannor på yttertaket. Fönstren är av både tvåglas- och treglastyp. Värmekällan är en luft/luft-värmepump och värmesystemet består av direktverkande el och radiatorer. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Taket byttes för cirka tio år sedan.

Garaget och förrådet har också en träfasad och är byggt med en trästomme och träbjälklag. Det står på en platta på mark och har tvåglasfönster. Garaget och förrådet har el indraget.

Byggnaden eller byggnaderna beskrivs utifrån information som huvudsakligen kommer från ägarens uppgift.

Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Källa</u>
Frys	5-10 år	Ägarens uppgift
Kyl/Frys	10-20 år	Ägarens uppgift
Elspis	10-20 år	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	10-20 år	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Vid bedömning har det konstaterats att bostadens skick är något sämre än snittet för jämförelseobjekt. Standardmässigt ligger bostaden också något lägre än genomsnittet. Detta påverkar även bostadens värde, som bedöms vara något lägre än jämförbara bostäder. Anledningen till det lägre värdet är behovet av ytskiktsrenovering samt uppdatering av kök och våtrum, vilket sänker bostadens övergripande värde.

Förutsättningar för

Österåker Smedby 19:271, RÖLLINGBYVÄGEN 20, 184 32 ÅKERSBERGA

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

Marknadsvärde per 2026-05-07

4 350 000 KRONOR

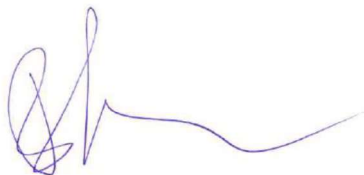
Bedömt värdeintervall

+/- 150 000

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 2026-05-07

Underskrift



Björn Bring

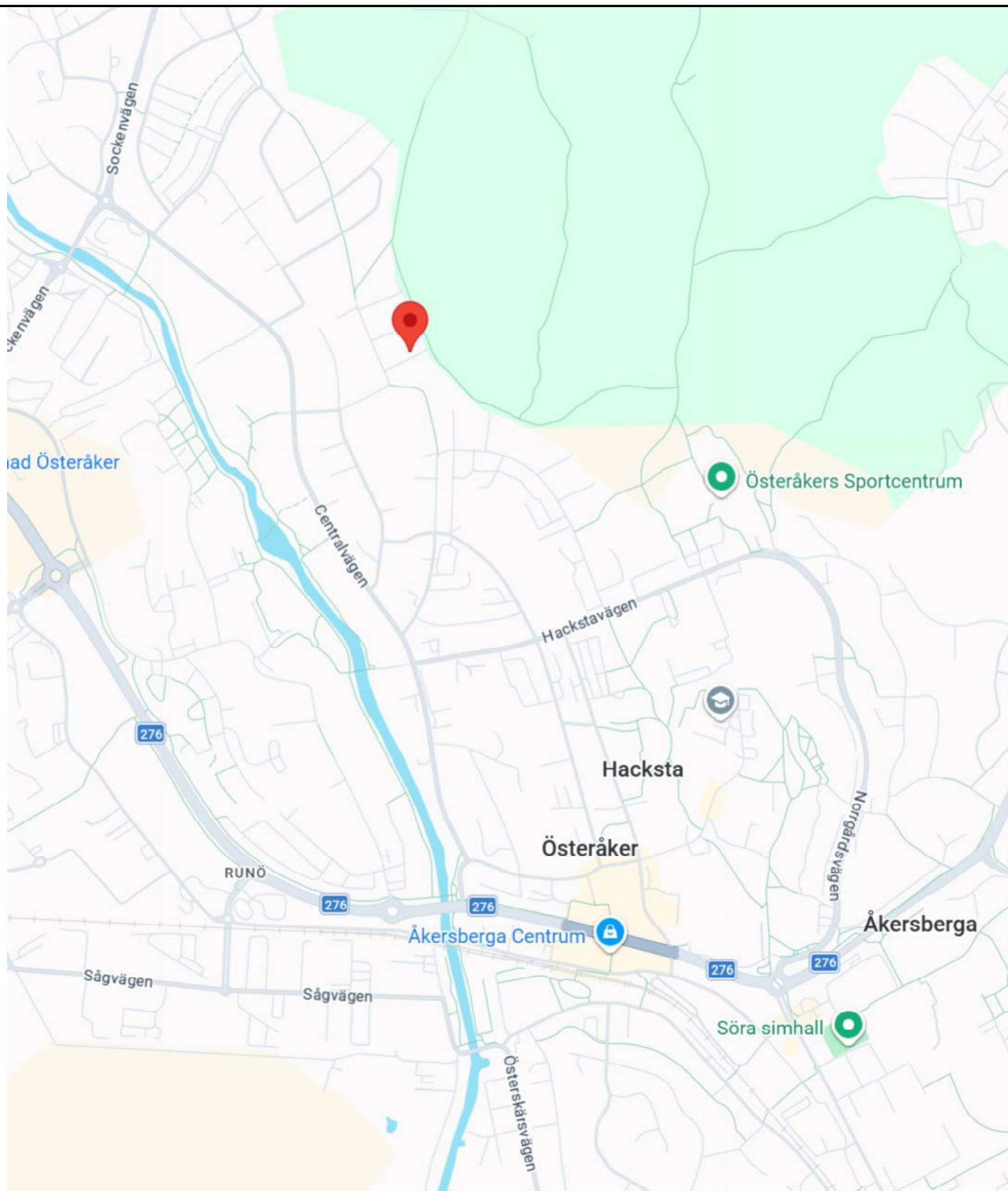
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

E-post:

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.?

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Kedjehuset var vid värderingstillfället normalt möblerat. 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 Smedby 19:271	UUID 909a6a43-5877-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010206784	Senaste ändringen i allmänna delen 2006-07-06
Län- och kommunkod 0117	Distrikt Österåker-Östra Ryd Socken: österåker	Distriktskod 215046	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-01-30
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-26

Adress

Adress
Röllingbyvägen 20
184 32 Åkersberga

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anmärkningar

Namn 76/5335a

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt		
Utmätning 2025-12-03, 2 091 354 sek, beslutsnummer 12255832862	2025-12-05	D-2025-00449685:1		
Anmärkningar				
Avser inteckning D-2018-00507034:1				
Utmätning 2025-12-03, 2 091 354 sek, beslutsnummer 12255832912	2025-12-05	D-2025-00449741:1		
Utmätning 2025-12-03, 2 091 354 sek, beslutsnummer 12255832920	2025-12-05	D-2025-00449745:1		
Utmätning 2025-12-03, 2 091 354 sek, beslutsnummer 12255832854	2025-12-05	D-2025-00449753:1		
Anmärkningar				
Avser inteckning D-2018-00507034:1				
Utmätning 2025-12-23, 2 086 762 kronor, beslutsnummer 12256084109	2026-01-02	D-2026-00001603:1		
Anmärkningar				
Avser inteckning D-2022-00353593:1				
Utmätning 2025-12-23, 2 086 762 kronor, beslutsnummer 12256084117	2026-01-02	D-2026-00001606:1		
Anmärkningar				
Avser inteckning D-2022-00353593:1				
Utmätning 2026-01-26, 4 089 sek, 1226206371	2026-01-29	D-2026-00031471:1		
Utmätning 2026-01-26, 4 555 sek, 1226206405	2026-01-29	D-2026-00031475:1		
Inteckningar				
Totalt antal inteckningar: 9				
Totalt belopp: 4 565 944 SEK				
Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		96 000 SEK	1971-02-24	71/1927
2		24 600 SEK	1971-02-24	71/1928
3		5 400 SEK	1971-02-24	71/1929A
Anmärkningar				
Utbyte 78/951				
4		204 000 SEK	1987-03-17	87/12078
5		43 800 SEK	1987-03-17	87/12080
6		200 000 SEK	1988-07-26	88/30153
7		120 000 SEK	2016-05-11	D-2016-00207650:1
8		2 106 200 SEK	2018-10-15	D-2018-00507034:1
9	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 765 944 SEK	2022-08-29	D-2022-00353593:1
Anmärkningar				
Innehavare: D-2022-00353593:2 , Hantverkargatan 90, 112 38 Stockholm				
Ajourförande inskrivningsmyndighet				
Myndighet		Kontorbeteckning		
Lantmäteriet		Norrtälje		
Telefonnummer		E-mail		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar
Österåker Åkerstorp GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan Smedby 19:1 m.fl	1969-01-15	01-ÖST-3278
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	124214-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	3 739 000 SEK	2 256 000 SEK	1 483 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 47168045 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
1 483 000 SEK	117220	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	471 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 47169045 (2024)			
Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
2 256 000 SEK	Kedjehus	30	132 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
5 kvm	133 kvm	1970	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1970	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning	1970-10-15	01-ÖST-3445

Anläggningsåtgärd	2006-07-06	0117-04/128
-------------------	------------	-------------

Ursprung

Österåker Smedby 19:236

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6599401.6	686319.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	471 m ²	471 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Vaxholm Smedby 19:271	1983-01-10	0117-83/1
A-Österåker Smedby 19:271	1981-04-01	01-VAL-1665

Källa: Lantmäteriet