

VÄRDERING & BESKRIVNING

Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:148
Bergsjövägen 20 J, 20 K, 20 L, 20 M, 186 60 Vallentuna



Marknadsvärdebedömning per 2026-04-22

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 2026-04-22.

1.4 Inspektion

Tomten inspekterades 2026-04-13 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för 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 - Kartor

Bilaga 2 - Kartor

Bilaga 3 - Handräckning

Bilaga 4 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:148			
Kommun Vallentuna		Område Kårsta	Ärendenummer F-103-26-01
Adress Bergsjövägen 20 J, 20 K, 20 L, 20 M, 186 60 Vallentuna			
Upplåtelseform Uppgift saknas Småhusenhet, tomtmark (210)		Typkod 210	Tomtstorlek 1404 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 932 000		Taxerat markvärde, SEK 932 000	
Kommentar			

Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och om så är möjligt fastighetens ägare.

2.2 Sammanfattning

Tomten är belägen på Bergsjövägen 20 J, 20 K, 20 L, 20 M i Vallentuna, med en total yta på 1404 kvadratmeter. Den är klassificerad som småhusenhet, tomtmark med typkod 210. Det taxerade markvärdet uppgår till 932,000 SEK.

Tomten är obebyggd och ej plangjord med inslag av berg samt mindre träd. Den ligger i ett område med nybyggda radhus, parhus och villor. Tomten är ej plangjord.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik 1 km	Affärscentrum 2-3 mil
-------------------	-----------------------	--------------------------------	---------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är obebyggd och ej plangjord med inslag av berg samt mindre träd. Den ligger i ett område med nybyggda radhus, parhus och villor. Tomten är ej plangjord.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan För kårsta-rickeby 1 (2016-06-13, 0115-P16/2) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

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

2.6 Vatten/Avlopp/El

Fastigheten har för närvarande inte anslutning till kommunalt vatten och avlopp. För information om anslutning och kostnader, kontakta Roslagsvatten eller besök deras webbplats på www.roslagsvatten.se.

2.7 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 900 000 kronor

3. Slutlig värdebedömning

I ortsprisjämförelsen har tomter sålda i området under de senaste två åren med motsvarande förutsättningar ingått. Dessa har huvudsakligen sålts mellan 900 - 1 850 tkr motsvarande 300 - 900 kr per kvadratmeter tomtarea med ett genomsnitt om ca 1,3 mkr respektive 600 kr. Värderingsobjektet har bedömts som över snittet i förhållande till ortsprisunderlaget vad gäller kvadratmeterpris och genomsnittligt i totalt marknadsvärde. Det som påverkar värdet positivt är främst den väl tilltagna möjliga byggnationen enligt detaljplanen. Tomter/byggrätter är till naturen mycket volatila i värde, varför osäkerhetsspannet i värderingen är lite större än normalt.

Förutsättningar för

Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:148, Bergsjövägen 20 J, 20 K, 20 L, 20 M, 186 60 Vallentuna

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

Marknadsvärde per 2026-04-13

1 300 000 KRONOR

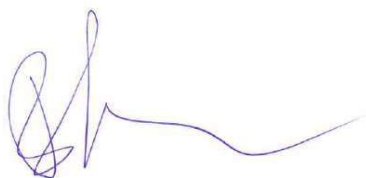
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-04-22

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

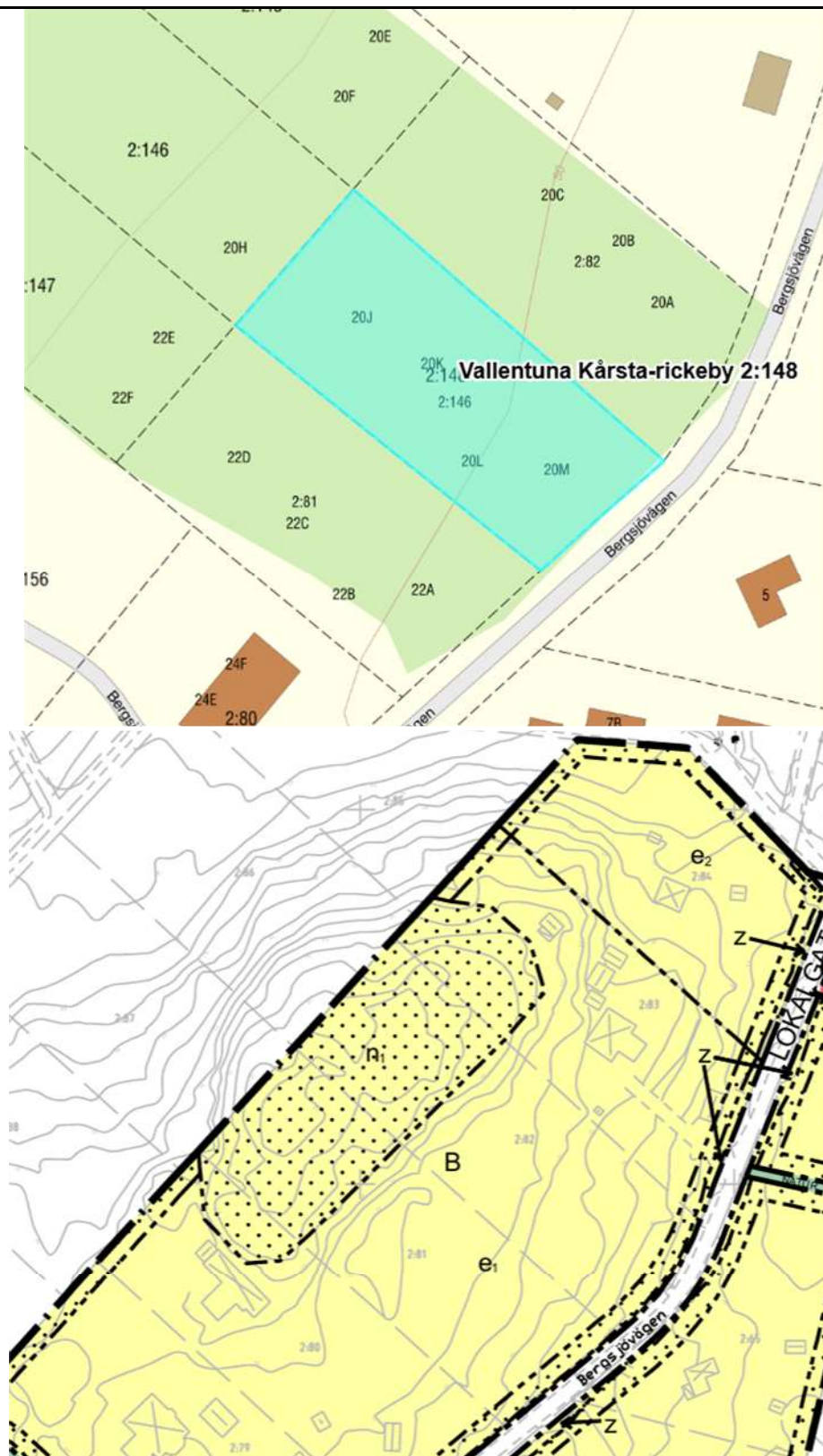
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta & tomtkarta



Bilaga 2 - Karta



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig. Tomtgränser är ej juridiskt bindande och kan skilja sig från verkligheten.

Bilaga 3 - 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 4 - Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:148	4a7bdf93-ea5b-4b55-95a0-6aed197fcc31	010538600	2020-10-09
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0115	Kårsta Socken: kårsta	215090	2026-01-23
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-04-22

Adress

Adress

Bergsjövägen 20 J, 20 K, 20 L, 20 M
186 60 Vallentuna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559153-0141 Kårsta Kr266 AB C/O Omnires AB Valhallavägen 135 115 31 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Kårsta Kr266 AB	1/1	2018-04-06	D-2018-00151896:2

Berört fång

D-2018-00151896:2, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2018-04-02
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	2026-01-22	D-2026-00022643:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 1 900 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Fastigheten har skriftligt pantbrev	100 000 SEK	2019-11-29	D-2019-00521303:5
2	Fastigheten har skriftligt pantbrev	900 000 SEK	2020-11-04	D-2020-00463352:1
3	Fastigheten har skriftligt pantbrev	900 000 SEK	2021-06-17	D-2021-00265497:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbetesckning
Norrtälje

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
För kårsta-rickeby 1

Datum

2016-06-13
Genomf. start: 2016-07-12
Genomf. slut: 2031-07-11
Laga kraft: 2016-07-11

Akt

0115-P16/2

Anmärkningar

Planen har delad genomförandetid

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	0115-2018/33.2

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Rätt att anlägga, underhålla och förnya ett fyra meter brett område för in- och utfart markerat på förrättningskartan, se aktbilaga ka1.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:146-147

Last
Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:81,148

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	0115-2018/33.3

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Rätt att anlägga, underhålla och förnya ett fyra meter brett område för in- och utfart markerat på förrättningskartan, se aktbilaga ka1.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:145

Last
Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:82,148

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, tomtmark (210)	752330-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde

2024	932 000 SEK		932 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
559153-0141 Kårsta Kr266 AB C/O Omnires AB Valhallavägen 135 11531 Stockholm		1 / 1	Aktiebolag
Värderingsenhet småhus tomtmark 301589645 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
932 000 SEK	115004	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1404 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	Trädgårdsanläggning saknas helt

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering		2019-04-29	0115-2018/33
Ursprung			
Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:81			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6617247.7	684376.6
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	1 404 m ²	1 404 m ²	0 m ²
Total	1 404 m ²	1 404 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet