

VÄRDERING & BESKRIVNING

Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:65 & 2:152
Bergsjövägen 5, 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 2:65 & 2:152			
Kommun Vallentuna		Område Kårsta	Ärendenummer F-105-26-01
Adress Bergsjövägen 5, 186 60 Vallentuna			
Upplåtelseform Uppgift saknas Småhusenhet, tomtmark (210)		Typkod 210	Tomtstorlek 1565 + 1408= 2973 kvm
Taxeringsvärde, SEK 1 881 000		Taxerat markvärde, SEK 933 000 + 948 000=1881000	
Kommentar			

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

2.2 Sammanfattning

Tomterna är belägen på Bergsjövägen 5 i Vallentuna, med en total yta på 2973 kvadratmeter. De är klassificerade som småhusenhet, tomtmark med typkod 210. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 1 881 000 SEK, vilket utgörs av ett taxerat markvärde på 933 000 SEK respektive 948 000 SEK.

Tomterna är belägna i ett område där det finns nybyggda radhus, parhus samt villor. Båda tomterna är plangjorda och grusade. Vid värderingsbesöket var tomterna delvis belamrade med högar av grus, klippblock och rivningsbråte.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Tomtbeskrivning

Tomterna är plangjorda samt grusade och är belägna i ett område där det finns nybyggda radhus, parhus samt villor.

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 saknar för närvarande anslutning till kommunalt vatten och avlopp. För information om anslutningsmöjligheter och kostnader, kontakta Roslagsvatten. Mer information finns på deras webbplats: www.roslagsvatten.se.

2.7 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 7 600 000 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. Tomterna är plangjorda vilket bidrar positivt till värdet.

Tomter/byggrätter är till naturen mycket volatila i värde, varför osäkerhetsspannet i värderingen är lite större än normalt.

Förutsättningar för

Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:65 & 2:152, Bergsjövägen 5, 186 60 Vallentuna

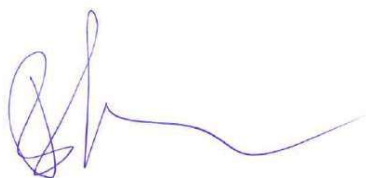
Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet ovan till

	Marknadsvärde	Bedömt värdeintervall
Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:65	1 550 000	+/- 200 000
Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:152	1 550 000	+/- 200 000
Gemensamt värde	3 100 000	+/- 400 000

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 2 - Karta



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

Bilaga 3 - Handräckning

Vid värderingsbesöket var tomterna delvis belamrade med högar av grus, klippblock och rivningsbråte.

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 2:65	909a6a43-1551-90ec-e040-ed8f66444c3f	010189594	2023-02-24
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 5
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	2020-10-19	D-2020-00434099:1

Berört fång

D-2020-00434099:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2020-02-04
Köpeskilling: 1 500 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	2026-01-22	D-2026-00022647:1

Anmärkningar

Belastar Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:152

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 3 800 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Fastigheten har skriftligt pantbrev	2 000 000 SEK	2020-11-04	D-2020-00463348:1

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Belastar även: Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:152				
2	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 800 000 SEK	2021-06-17	D-2021-00265504:1
Anmärkningar Belastar även: Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:152				
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				
Samfälligheter				
Knivsta Långhundra Allmänning S:1 Vallentuna Kårsta-Rickeby FS:4, S:3,5-6,8,13				

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan	2016-06-13	0115-P16/2
För kårsta-rickeby 1	Genomf. start: 2016-07-12 Genomf. slut: 2031-07-11 Laga kraft: 2016-07-11	

Anmärkningar

Planen har delad genomförandetid

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vägslänt	Last	Officialservitut	0115-16/40.1
Bildningsåtgärd Fastighetsreglering			
Beskrivning Rätt att anlägga och underhålla vägslänt inom områden enligt detaljplan förkårsta-rickeby 1, akt 0115-p16/2			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Vallentuna Kårsta-Rickeby 1:11			
Last			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, tomtmark (210)	203697-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	948 000 SEK		948 000 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 165219045 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
948 000 SEK	115004	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1565 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten saknas Avlopp saknas	1	

Allmänna delen

Skattetal

Skattetal	Skattetyyp
7/10000	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ägostyckning ak:ii	1908-03-21	01-KÅR-81
Fastighetsbestämning	2013-11-28	0115-12/80
Fastighetsreglering	2017-05-08	0115-16/40
Fastighetsreglering	2018-12-17	0115-2018/37
Fastighetsbestämning	2019-04-29	0115-2018/33

Ursprung

Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:1

Avskild mark

Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:152

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6617216.6	684429.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	1 565 m ²	1 565 m ²	0 m ²
Total	1 565 m ²	1 565 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Kårsta Rickeby 2:65	1981-04-01	01-VAL-1665

Källa: Lantmäteriet

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

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:152	a6fc58b9-834c-4b3e-b296-33ee1cccbcae	010544394	2022-09-29
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0115	Kårsta Socken: kårsta	215090	2026-01-23
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-04-22

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	2020-10-19	D-2020-00434099:1
Berört fång			
D-2020-00434099:1, andel 1/1			
Köp (inklusive transportköp):			
2020-02-04			
Ingen köpeskilling redovisad			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	2026-01-22	D-2026-00022647:1

Anmärkningar

Belastar Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:65

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 3 800 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Fastigheten har skriftligt pantbrev	2 000 000 SEK	2020-11-04	D-2020-00463348:1
Anmärkningar				
Belastar även: Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:65				
Avsåg ursprungligen även: Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:65				
2	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 800 000 SEK	2021-06-17	D-2021-00265504:1

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar				
Belastar även: Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:65				
Avsåg ursprungligen även: Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:65				
Ajourförande inskrivningsmyndighet				
Myndighet		Kontorbeteckning		
Lantmäteriet		Norrtälje		
Telefonnummer		E-mail		
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se		

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan	2016-06-13	0115-P16/2
För kårsta-rickeby 1	Genomf. start: 2016-07-12	
	Genomf. slut: 2031-07-11	
	Laga kraft: 2016-07-11	
Anmärkningar		
Planen har delad genomförandetid		

Rättigheter			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väglänt	Last	Officialservitut	0115-16/40.1
Bildningsåtgärd			
Fastighetsreglering			
Beskrivning			
Rätt att anlägga och underhålla väglänt inom områden enligt detaljplan förkårsta-rickeby 1, akt 0115-p16/2			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Vallentuna Kårsta-Rickeby 1:11			
Last			
Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:64-65,67-69,71,73-74,76-77,79,82-83,140-141,143-144,149,152			
Vallentuna Kårstaby 4:9			

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, tomtmark (210)	757465-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	933 000 SEK		933 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
559153-0141	1 / 1	Aktiebolag	
Kårsta Kr266 AB			
C/O Omnires AB			

Taxerade ägare Valhallavägen 135 11531 Stockholm		Andel	Juridisk form
Värderingsenhet småhus tomtmark 301739523 (2024)			
Taxeringsvärde 933 000 SEK	Riktvärdeområde 115004	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1408 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak Trädgårdsanläggning saknas helt

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2021-10-07	0115-2020/46

Ursprung

Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:65

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6617250.0	684443.2

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	1 408 m ²	1 408 m ²	0 m ²
Total	1 408 m ²	1 408 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet