

VÄRDERING & BESKRIVNING

Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:82
Bergsjövägen 20 A, 20 B, 20 C, 20 D, 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 2:82			
Kommun Vallentuna		Område Kårsta	Ärendenummer F-106-26-01
Adress Bergsjövägen 20 A, 20 B, 20 C, 20 D, 186 60 Vallentuna			
Upplåtelseform Uppgift saknas Småhusenhet, tomtmark (210)		Typkod 210	Tomtstorlek 1451 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 735 000		Taxerat markvärde, SEK 735 000	
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 A, 20 B, 20 C, 20 D i Vallentuna och omfattar en yta på 1451 kvadratmeter. Den är klassificerad som småhusenhet, tomtmark med typkod 210. Det taxerade markvärdet uppgår till 735,000 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 är för närvarande inte ansluten 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: 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 2:82, Bergsjövägen 20 A, 20 B, 20 C, 20 D, 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

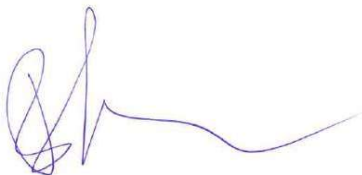
Bedömt värdeintervall

+/- 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

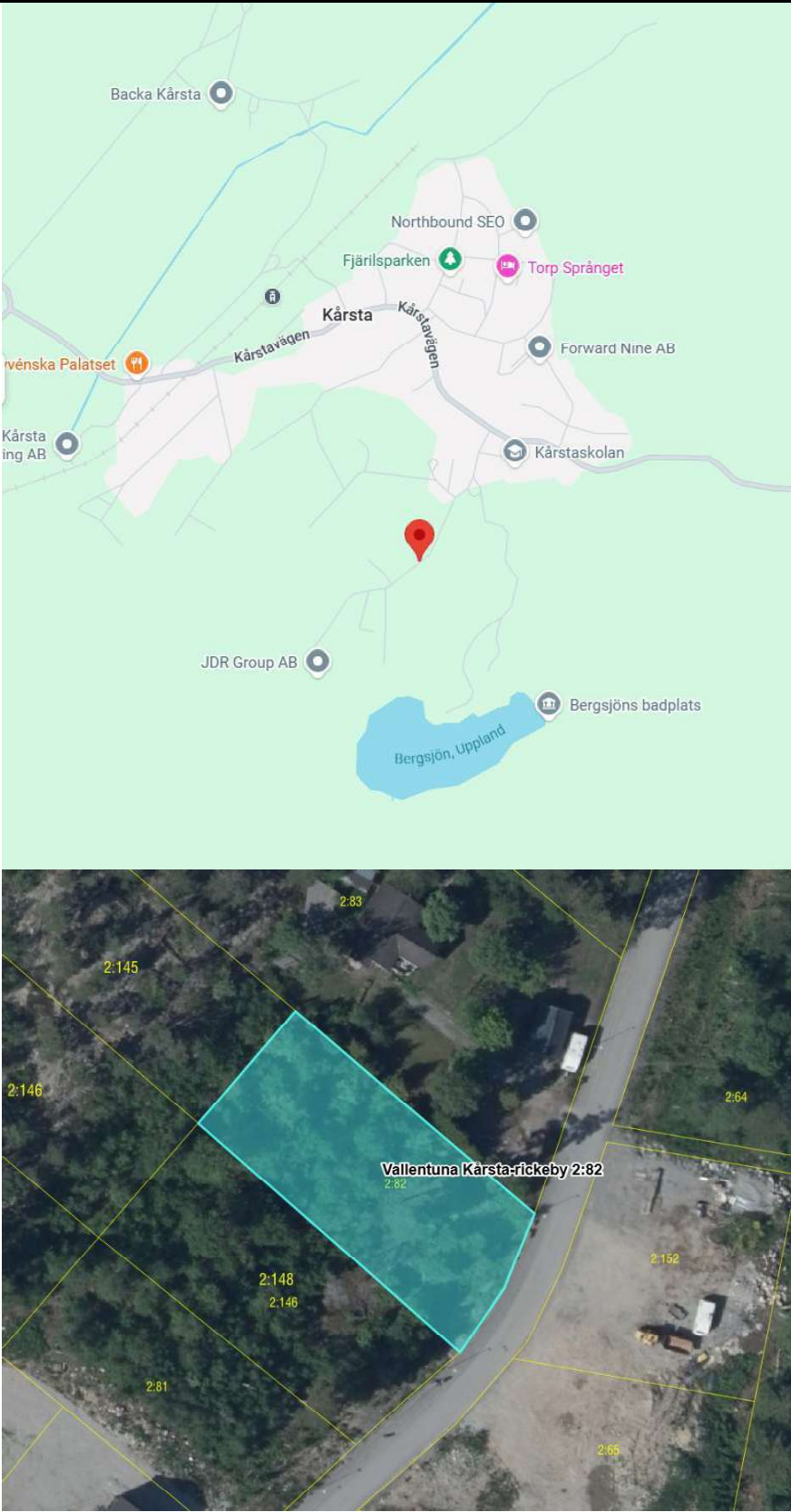
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta & tomtkarta



Bilaga 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 2:82	909a6a43-1562-90ec-e040-ed8f66444c3f	010189611	2023-02-24
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0115	Kårsta Socken: kårsta	215090	2026-02-03
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-04-22

Adress

Adress

Bergsjövägen 20 A, 20 B, 20 C, 20 D
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-2018-00151896:3

Berört fång

D-2018-00151896:3, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2018-04-02
Köpeskilling: 80 001 SEK (avser även annan fastighet)

Omfattar även

Vallentuna Kårsta-Rickeby
2:66,81

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	2026-01-22	D-2026-00022642:1
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren, dnr f-106-26-01	2026-02-02	D-2026-00035003:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 1 900 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Fastigheten har skriftligt pantbrev	110 000 SEK	1987-05-25	87/21824
2	Fastigheten har skriftligt pantbrev	175 000 SEK	1989-01-10	89/1209

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	Fastigheten har skriftligt pantbrev	715 000 SEK	2019-06-10	D-2019-00264417:1
Anmärkningar Innehavare: D-2019-00264417:2 Fabro Dr2 AB, Knackholmsvägen 12, 138 33 Älta				
4	Fastigheten har skriftligt pantbrev	900 000 SEK	2021-06-17	D-2021-00265503:1
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

Samfälligheter

Knivsta Långhundra Allmänning S:1
Vallentuna Kårsta-Rickeby FS:4, S:3,5-6,13

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 Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:64-65,67-69,71,73-74,76-77,79,82-83,140-141,143-144,149,152			

Ändamål Väg	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 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 Småhusenhet, tomtmark (210)	Taxeringsenhetsnummer 202853-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 735 000 SEK	därav byggnadsvärde	därav markvärde 735 000 SEK
Taxerade ägare 559153-0141 Kårsta Kr266 AB C/O Omnires AB Valhallavägen 135 11531 Stockholm		Andel 1 / 1	Juridisk form Aktiebolag
Värderingsenhet småhus tomtmark 301406343 (2024)			
Taxeringsvärde 735 000 SEK	Riktvärdeområde 115004	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1451 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Vatten saknas Avlopp saknas	Antal lika 1	Justeringsorsak Trädgårdsanläggning saknas helt

Allmänna delen

Skattetal		
Skattetal	Skattetyper	
9/10000	Mantal	
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ägostyckning aö:ii	1908-03-21	01-KÅR-81
Fastighetsbestämning	2013-11-28	0115-12/80
Fastighetsreglering	2017-05-08	0115-16/40
Fastighetsreglering	2018-03-27	0115-2018/7

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Fastighetsreglering		2018-12-17	0115-2018/37
Fastighetsbestämning Fastighetsreglering		2019-04-29	0115-2018/33
Ursprung			
Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:1			
Avskild mark			
Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:145			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6617266.2	684393.1
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 451 m ²	1 451 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
A-Kårsta Rickeby 2:82	1981-04-01		01-VAL-1665

Källa: Lantmäteriet