

# JÆGER & J:SON

ÖSTERÅKER TÄLJÖ 2:59  
Björkängsvägen 3, 184 44 Åkersberga



Marknadsvärdebedömning

Mars 2024

F-1870-23-01

**Adress**

Box 145  
182 12 DANDERYD

**Telefon**

08-41 00 30 43

**Org nr**

969776-2459

**E-post**

[info@jjson.se](mailto:info@jjson.se)

**Hemsida**

[www.jjson.se](http://www.jjson.se)

## 1 UPPDRAG

### 1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden  
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737  
791 29 Falun

### 1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde inför eventuell exekutiv auktion.

"Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller 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 inte föreligga något tvång att överlåta värderingsobjektet 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 hänför sig till värdetidpunkten mars 2024.

### 1.4 Inspektion

Värderingsobjektet inspekterades 2024-01-10 av Nina Littunen. Vid inspektionen närvarade delvis ett ombud till fastighetsägaren och personal från Kronofogdemyndigheten. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Då fastighetsägaren inte närvarade vid inspektionstillfället baseras uppgifter om byggteknik, ytskikt, maskinell utrustning mm delvis på värderingsmannens egna antaganden. Vid inspektionstillfället var tomten täckt med snö och därmed har ingen mer ingående syn genomförts.

Objekt-specifika uppgifter är erhållna ur offentliga handlingar och delvis av fastighetsägaren.

Den utförda inspektionen är ej av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär syn av värderingsobjektet och kan mer jämföras med den syn som en spekulant utan speciell byggteknisk kunskap utför inför ett förvärv av värderingsobjektet.

## 2 VÄRDERINGSOBJEKTET

### 2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Registerbeteckning:	Österåker Täljö 2:59
Adress:	Björkängsvägen 3, 184 44 Åkersberga
Område:	Åkersberga-Fredsberg
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	F-1870-23-01
Tomtstorlek:	1 599 m <sup>2</sup>
Typkod:	220, Småhusenhet bebyggd

### 2.2 Sammanfattning

1-plansbyggnad med källare jämte ett garage och ett Attefallshus uppförda på en i huvudsak plan trädgårdstomt. Fastigheten har ett centralt bostadsläge i Fredsberg i utkanten av Åkersberga ca 3,5 km väster om Åkersberga Centrum. Mitt emot fastigheten finns både en förskola och en skola. Stora rekreationsområden samt närmaste busshållplats (Gottsunda) nås inom promenadavstånd. I och runt Åkersberga Centrum finns allehanda butiker, diverse allmänservice, vårdcentral, restauranger samt kommunikationer med Roslagsbanan mm.

Huvudbyggnadens planlösning fördelar sig på entréplanet över en hall med möjligheter till avhängning bakom skjutdörrsgarderober, en tvättstuga med en groventré, ett wc-rum, ett sovrum, ett väl tilltaget kök med öppen planlösning mellan matplatsen och vardagsrummet samt ett rymligt badrum med en bastu. Från vardagsrummet nås ett litet loft som inretts till ett sovrum. Källaren har inretts med fyra sovrum, allrum, teknikrum, några förrådsutrymmen och ett ytterligare rum till okänt ändamål (utrymmet var låst). I köket som har ryggåstak har en kamin och en eldstad av typen öppen spis placerats. Från vardagsrummet som har burspråk finns utgång till ett inglasat uterum som placerats längs byggnadens nordvästra sida. Uterummet ansluter till ett poolområde med ett trädäck runt. På baksidan i västligt läge finns en uteplats/balkong som delvis placerats under tak, utgång från tvättstugan och ett av sovrummen. Byggnaden som uppfördes 2000, har inretts med en för den tiden normal till god inrednings- och utrustningsstandard. Bostadens invändiga skick samt underhåll är däremot att bedöma som eftersatt, och där en hel del ofräscha samt orena ytskikt och äldre maskinell utrustning kan observeras. Med ledning av byggnadens försummade underhåll, bedöms ett generellt renoverings- och uppfräschningsbehov föreligga främst invändigt, utvändigt är skicket något bättre och där bedöms löpande byggnadsunderhåll föreligga lite här samt var.

Övriga byggnader är ett garage med en elstyrd port och ett relativt nybyggt Attefallshus om 2 våningar med ett vidbyggt inglasat uterum. Attefallshuset inger även den ett något ovärdat och ofräscht intryck, där främst ett generellt rengöringsbehov bedöms föreligga.

Enligt Österåkers kommun finns det två tillsynsärenden som belastar fastigheten.

**BN 2022-344.** Komplementbyggnaden (gäststugan) har uppförts utan bygglov. Eftersom lov inte gick att få i efterhand lämnade fastighetsägaren in en anmälan om ej bygglovspliktig åtgärd (attefall). Startbesked lämnades 2023-01-03 och gäller i två år. Byggnaden behöver minskas ner så att den uppfyller kraven i 9 kap. 4 § PBL. Arbetena med att minska ner byggnaden så att kraven gällande byggnadsarea och höjd uppfylls har fortfarande

inte påbörjats. Det tillbyggda "uterummet" ingår inte detta beslut. Den är olovlig och behöver tas bort i sin helhet.

**BN 2020-97.** Tomten bedöms vara ovårdad enligt 8 kap. 15 § PBL. Diverse föremål och skräp är utspridda på den södra delen av fastigheten. Uppställning av lastbilar, flak, containrar etc. pågår också. Det är inte tillåtet i ett bostadsområde som det aktuella. Bygglövenheten har haft för avsikt att besluta om ett åtgärdsföreläggande om att städa tomten och sluta använda fastigheten för uppställning av lastbilar, då fastighetsägaren självmant inte har städat tomten.

**AVSTÅND I KILOMETER (G = GÅNGAVSTÅND)**

Skola/Förskola:	<b>G</b>	Hållplats:	<b>G</b>	Livsmedelsbutik:	<b>Ca 2</b>	Affärscentrum:	<b>3,5</b>
-----------------	----------	------------	----------	------------------	-------------	----------------	------------

**2.3 Tomtbeskrivning**

TOMTTYP	<input checked="" type="checkbox"/>	Mellantomt	<input type="checkbox"/>	Hörntomt	<input type="checkbox"/>	Skafttomt	<input type="checkbox"/>	Sjötomt	<input type="checkbox"/>	Strandtomt	<input type="checkbox"/>	Strandnära
	<input checked="" type="checkbox"/>	Finplanerad	<input checked="" type="checkbox"/>	Trädgård	<input type="checkbox"/>	Natur	<input type="checkbox"/>	Kuperad	<input type="checkbox"/>	Berg	<input type="checkbox"/>	Grovplanerad
OMGIVNING	<input checked="" type="checkbox"/>	Villor	<input type="checkbox"/>	Parhus	<input type="checkbox"/>	Radhus	<input checked="" type="checkbox"/>	Centralt läge	<input type="checkbox"/>	Skärgård	<input type="checkbox"/>	Lantbruk
	<input type="checkbox"/>	Fritidshus	<input type="checkbox"/>	Kedjehus	<input type="checkbox"/>	Flerbostadshus	<input type="checkbox"/>	Lantligt läge	<input type="checkbox"/>	Avskilt läge	<input checked="" type="checkbox"/>	Skola

Relativt plan tomt med markstensbeklädda ytor framför garaget. Vid inspektionstillfället var tomten täckt med snö och därmed har ingen mer ingående syn genomförts. En hel del bråte har placerats bakom Attefallshuset och ett hönshus finns bakom/bredvid garaget. En del av ytorna mot tomtens södra gräns ser ut att vara uppgrävda och ej iordninggjorda.

**2.4 Planförhållanden**

För fastigheten gäller en byggnadsplan där genomförandetiden utgått.

**2.5 Vatten och avlopp**

KOMMUNALT	<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunalt vatten					GEMENSAMT	<input type="checkbox"/>	Gemensamt vatten
	<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunalt avlopp						<input type="checkbox"/>	Gemensamt avlopp
EGET VA	<input type="checkbox"/>	1-kammarbrunn	<input type="checkbox"/>	Infiltrationsbädd	<input type="checkbox"/>	Minireningsverk	<input type="checkbox"/>	Borrad brunn	Vatten saknas
	<input type="checkbox"/>	2-kammarbrunn	<input type="checkbox"/>	Stenkista	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Grävd brunn	Avlopp saknas
	<input type="checkbox"/>	3-kammarbrunn	<input type="checkbox"/>	Sluten tank	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

**2.6 Servitut, samfällighetsförening etc.**

Fastigheten berörs av ett lastande avtalsservitut avseende vattenledningar samt en lastande ledningsrätt avseende vatten.

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

**2.7 Pantbrev**

På fastigheten finns 8 pantbrev uttagna om totalt: 1 630 500 kronor.

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

**2.8 Försäkring**

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

## 2.9 Energideklaration

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).

## 2.10 Beskrivning huvudbyggnad

### BYGGNADSTYP

Byggår:	<b>2000</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Permanentboende	<input checked="" type="checkbox"/> Friliggande	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Gaveläge
Ombyggnadsår:		<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Mellanläge
Byggnadstyp:	<b>1-plansvilla med källare</b>				

### BYGGTEKNIK

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
<input type="checkbox"/> Murar till berg	<input type="checkbox"/> Betonghålstén	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Träpanel	<input type="checkbox"/> Tegelpannor	<input type="checkbox"/> Kopplade
<input checked="" type="checkbox"/> Platta på mark	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input checked="" type="checkbox"/> Tegel	<input checked="" type="checkbox"/> Betongpannor	<input type="checkbox"/> Tvåglas
<input checked="" type="checkbox"/> Grundmur	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Kalksandsten	<input type="checkbox"/> Plåt	<input checked="" type="checkbox"/> Treglas
<input type="checkbox"/> Krypgrund	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Stålbalkar	<input type="checkbox"/> Puts	<input type="checkbox"/> Papp	<input checked="" type="checkbox"/> Isolerglas
<input type="checkbox"/> Plintar	<input type="checkbox"/> Natursten	<input type="checkbox"/> Betong		<input type="checkbox"/> Slammat	<input type="checkbox"/> Shingel	<input type="checkbox"/> Enkelglas
<input type="checkbox"/> Pålar		<input type="checkbox"/> Timmer		<input type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> 2+1-glas
<input type="checkbox"/> Balkgrund				<input type="checkbox"/> Timmer	<input type="checkbox"/> Aluzink	<input type="checkbox"/> Innanfönster
<input type="checkbox"/> Torpargrund				<input type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Gummiduk	<input type="checkbox"/> Aluminium

Grundmuren har lokalt lagade partier.

### UPPVÄRMNINGS- VENTILATIONSSYSTEM OCH ÖVRIGA INSTALLATIONER

<input checked="" type="checkbox"/> Vattenburet värmesystem	<input checked="" type="checkbox"/> Bergvärme	<input type="checkbox"/> Oljepanna	<input checked="" type="checkbox"/> Öppen spis
<input type="checkbox"/> Luftburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Sjövärme	<input type="checkbox"/> Elpanna	<input type="checkbox"/> Öppen spis m. insats
<input type="checkbox"/> Direktverkande el	<input type="checkbox"/> Jordvärme	<input type="checkbox"/> Fast bränsle panna	<input checked="" type="checkbox"/> Kamin
<input type="checkbox"/> Radiatorer	<input type="checkbox"/> Solvärme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Kakelugn
<input checked="" type="checkbox"/> Golvvärme	<input type="checkbox"/> Fjärrvärme	<input checked="" type="checkbox"/> Ackumulatortank	
<input type="checkbox"/> Mekanisk ventilation	<input checked="" type="checkbox"/> Värmepump (luft/luft)		<input checked="" type="checkbox"/> Kommunikationsfiber
<input checked="" type="checkbox"/> Självdragsventilation	<input type="checkbox"/> Frånluftsvärmepump	<input type="checkbox"/> Laddstation för bil	<input type="checkbox"/> Centraldammsugare
<input type="checkbox"/> Frånluftsventilation		<input checked="" type="checkbox"/> Pool	

VVB-Tesy. I pannrummet finns en panna från Boröpannan och en värmepump Nibe F1 126 (som till synes verkar avstängd). En pool har placerats på tomtens nordvästra sida. \*Bergvärme finns borrarat, se bilaga IV Brunnsinformation från SGU. Enligt fastighetsägaren så finns det för närvarande ingen värmepump kopplad till bergvärmen.

### AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår byggnadens boarea till 120 m<sup>2</sup>. Enligt egen bedömning torde källaren som är inredd, mest sannolikt ha en biarea motsvarande boarean. Jaeger&J:son tar inget ansvar för dessa uppgifter. Inför en försäljning rekommenderas att en uppmätning enligt Svensk Standard utförs.

### RUMSINDELNING

Plan	Var.d.r.	Sovrum	Kök	Mat-rum	Badrum	Rum	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klääk.	Allrum	Förråd	Teknik	Garage	Balkong
<b>Loff</b>		<b>1</b>														
<b>BV</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		<b>1</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>						
<b>KV</b>		<b>4</b>				<b>1*</b>		<b>1</b>				<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>		
<b>S:a</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>1</b>		<b>1</b>	<b>1*</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>		
Övrigt:	*innanför ett av sovrummen finns ett rum som var låst vid inspektionstillfället.															

## KÖK

<input type="checkbox"/> Elspis	<input type="checkbox"/> Keramikhäll	<input checked="" type="checkbox"/> Inbyggd ugn (Electrolux)	<input checked="" type="checkbox"/> Kyl (Elvita)	<input type="checkbox"/> Kaffemaskin
<input checked="" type="checkbox"/> Vedspis	<input checked="" type="checkbox"/> Induktionshäll	<input checked="" type="checkbox"/> Inbyggd micro (Whirlpool)	<input checked="" type="checkbox"/> Frys (Elvita)	<input type="checkbox"/> Vinkyl
<input type="checkbox"/> Gasspis	<input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt	<input checked="" type="checkbox"/> Diskmaskin (Siemens)	<input type="checkbox"/> Kyl/Frys	<input type="checkbox"/> Skaffereri
Beskrivning:	Rymligt kök med ryggåstak. Utrymmet har inretts med mörka skåpsluckor och vitrinskåp från bedömt byggåret. Spräcklig arbetsbänk i sten med beige kakel som stänkskydd. Matplats för många. Klinkergolv.			
Standard:	Normal till god standard från byggåret.			
Underhållsstatus:	Eftersatt underhåll, löpande moderniserings- och uppdateringsbehov bedöms föreligga.			

## WC

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input type="checkbox"/> Duschplats	<input type="checkbox"/> Badkar	<input type="checkbox"/> Handdukstork	<input type="checkbox"/> Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> Bubbelpadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Torktumlare
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/> Ångdusch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bastu	<input type="checkbox"/> Torkskåp
Beskrivning:				
Golv:	Klinker	Standard:	Normal standard.	
Väggar:	Kakel	Underhållsstatus:	Eftersatt underhåll, uppfräschningsbehov föreligger.	

## BADRUM

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input checked="" type="checkbox"/> Duschplats	<input type="checkbox"/> Badkar	<input checked="" type="checkbox"/> Handdukstork	<input type="checkbox"/> Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input checked="" type="checkbox"/> Bubbelpadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Torktumlare
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/> Ångdusch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Bastu	<input type="checkbox"/> Torkskåp
Beskrivning:	Rymligt avdelat badrum med en del som inretts med bastu och duschplats, medan den andra delen inretts med wc, tvättställ och hörnbubbelbad.			
Golv:	Klinker	Standard:	Normal till god standard från byggåret.	
Väggar:	Kakel	Underhållsstatus:	Löpande uppfräschningsbehov bedöms föreligga.	

## TVÄTTSTUGA

<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input checked="" type="checkbox"/> Groventré	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Duschplats
<input checked="" type="checkbox"/> Torktumlare (Siemens)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Förvaringskåp	<input type="checkbox"/> Värmepump	<input type="checkbox"/> Handdukstork
<input type="checkbox"/> Torkskåp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättbänk	<input type="checkbox"/> Centraldammsugare	<input type="checkbox"/>
Beskrivning:	Tvättstuga med utgång till baksidans uteplats.			
Golv:	Klinker	Standard:	Normal standard.	
Väggar:	Kakel, målad glasfiberväv.	Underhållsstatus:	Eftersatt underhåll, löpande uppdateringsbehov bedöms föreligga.	

## FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
<input checked="" type="checkbox"/> Parkett	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet	<input checked="" type="checkbox"/> Målade
<input checked="" type="checkbox"/> Plastmattor	<input type="checkbox"/> Målad glasfiberväv	<input checked="" type="checkbox"/> Panel
<input type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Målade	<input type="checkbox"/> Vävklistrat
<input type="checkbox"/> Laminat	<input checked="" type="checkbox"/> Panel	<input type="checkbox"/> Vävspänt
<input type="checkbox"/> Linoleum	<input type="checkbox"/> Bröstpanel	<input type="checkbox"/> Plastspänt
<input checked="" type="checkbox"/> Klinker	<input type="checkbox"/> Väv	<input type="checkbox"/> Pappspänt
<input type="checkbox"/> Natursten	<input type="checkbox"/> Timmer	<input type="checkbox"/> Akustikplattor
<input type="checkbox"/> Textilmattor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Stuckatur

## 2.11 Kompletterande byggnader

### Garage

Friliggande/Vidbyggt:	Friliggande	Byggår:	1998
Grundläggning:	Platta på mark	Byggnadsarea:	44 m <sup>2</sup>
Stomme / Fasader:	Trä/Tegel	Anslutningar:	El, avlopp
Yttertak:	Betongpannor	Underhållsstatus:	Normalt löpande byggnadsunderhåll bedöms föreligga.
Fönster:	Isolerkassetter	Värmeisolering:	Ja
Beskrivning			
Garage med plats för en bil. Elstyrd port.			

### Attefallshus

Friliggande/Vidbyggt:	Friliggande	Byggår:	2022
Grundläggning:	Platta	Byggnadsarea:	45 m <sup>2</sup> (exkl. det inglasade uterummet)
Stomme / Fasader:	Trä/Träpanel	Anslutningar:	El, VA
Yttertak:	Papp	Underhållsstatus:	Byggnaden har ett partiellt uppfräschningsbehov och ett generellt rengöringsbehov av ytskikten.
Fönster:	Isolerkassetter	Värmeisolering:	Ja
Beskrivning			
<p>Attefallshus med ett rymligt vidbyggt inglasat uterum med klinkergolv. Entrén nås en 1/2-trappa ner från uterummet. Byggnadens planlösning fördelar sig entréplanet över en hall i öppen planlösning med köket och vardagsrummet och ett helkaklat wc-duschrum. Övervåningen har inretts med en hall och 2 sovrum. En kamin från Contura har placerats i vardagsrummet. Köket har inretts med släta ljusgrå skåplockor. Induktionshäll-Siemens, fläkt-Thermex, kyl/frys-Cylinda, inbyggd ugn-Cylinda och en inbyggd micro. Våtrummet har inretts med wc, tvättställ, duschplats och tvättmaskin-Cylinda. Golven har klänts med klinker och laminat, väggarna och taken är målade. Byggnaden inger sammanfattningsvis ett något ostädat och ovårdat intryck. Främst bedöms utrymmena vara i behov av en mer grundlig rengöring. Eventuellt kan viss uppfräschning krävas av ytskikten.</p> <p>Byggnadens utformning stämmer ej helt överens med ritningarna. Enligt Österåkers kommun pågår ett tillsynsärende på fastigheten, BN 2022-344. Komplementbyggnaden har uppförts utan bygglov. Eftersom lov inte gick att få i efterhand lämnade fastighetsägaren in en anmälan om ej bygglovspliktig åtgärd (Attefall). Starbesked lämnades 2023-01-03 och gäller i två år. Byggnaden behöver minskas ner så att den uppfyller kraven i 9 kap. 4 § PBL. Arbetena med att minska ner byggnaden så att kraven gällande byggnadsarea och höjd uppfylls har fortfarande inte påbörjats. Det tillbyggda "uterummet" ingår inte i detta beslut. Den är olovlig och behöver tas bort i sin helhet.</p>			

## 2.12 Taxeringsvärde

Taxeringsår: 2021			
Taxeringsvärde:	<b>3 303 000</b>	Byggnadsvärde:	<b>1 856 000</b>
		Markvärde:	<b>1 447 000</b>

## 2.13 Bedömning

Småhusfastighet belägen med ett centralt läge i området Fredsborg ca 3,5 km väster om Åkersberga centrum. Läge inom samlad bebyggelse med Fredsborgsskolan mittemot fastigheten. Huvudbyggnaden som inretts med en i huvudsak normal till god inrednings- och utrustningsstandard från bedömt mestadels byggåret, inger sammantaget ett något ovårdat samt ofräscht intryck. Med ledning av det ställvisa bristande underhållet, bedöms ett allmänt renoverings- och uppfräschningsbehov föreligga främst invändigt. Utvändigt är skicket något bättre, men ett visst allmänt underhållsbehov bedöms även föreligga av vissa utvändiga byggnadsdelar. Även tomten är i behov av städning av gammalt byggmaterial mm.

Observera att det bifogade ritningsmaterialet ej stämmer helt överens med verkligheten. Med ledning av osäkerheten om hur marknaden uppfattar de pågående tillsynsärendena och iordningställandet av Attefallshuset, har objektet åsatts ett större värdeintervall än brukligt.

## 2.14 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.

### Värderingsmannens bedömning av aktuell bostad:

Byggnaden var vid besiktningstillfället normalt möblerad.

På delar av tomten finns en hel del byggmaterial mm.

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.



### 3 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

#### Förutsättningar


Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet Österåker Täljö 2:59 till:

<b>Marknadsvärde per mars 2024</b>
<b>SEXMILJONER KRONOR</b>
<b>6 000 000 KRONOR</b>
<b>Bedömt värdeintervall</b>
<b>± 400 000 kr</b>

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.

Saltsjö-Boo 2024-03-05

**JÆGER & J:SON**



**Nina Littunen**

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD  
SMÅHUSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

**BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR, BEGREPP OCH DEFINITIONER**

<p><b>1 Utförande</b></p> <p>1.1 Vid värdering av småhus och bostadsrätter inleds uppdraget med ett besök på aktuell objekt för att fastställa skick, standard, planlösning, läge m.m. Vid besöket kan framkomma sådana uppgifter och omständigheter som föranleder ytterligare kontroller hos myndigheter och andra fackmän, t.ex. byggnadsnämnd, Lantmäteriet m.m. Från ägaren kan erhållas nödvändiga handlingar. När småhus skall värderas utgör tex planritning och en tomtkarta m.m. ett gott underlag. Andra handlingar som kan förekomma är produktionskostnadsräkyl, planbestämmelser, servitut m.m. Vid värdering av bostadsrätt inhämtas uppgift om storlek, innehavare, månadsavgift samt årsredovisning och stadgar för föreningen m.m. Med hjälp av detta underlag bedöms marknadsvärdet efter orsprisanalyser på kontoret och redovisas i ett värderingsutlåtande.</p> <p><b>2 Begreppet Marknadsvärde</b></p> <p>2.1 Alla marknadsvärdebedömningar utgör någon form av prognos för en händelse – ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning. Ett marknadsvärde kan sålunda aldrig observeras (som betalt pris) utan endast bedömas.</p> <p>2.2 Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att objektet varit utbudet till försäljning på ett för objekt sedvanligt sätt under en normal marknadsföringsperiod. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta objekt och inte några speciella partsrelationer.</p> <p><b>3 Ortsprismetoden</b></p> <p>3.1 Ortsprismetoden baseras i grunden på marknadsanalyser av överlåtelser av vad som anses vara jämförbara objekt. Ortsprismetoden innebär sålunda förenklat att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade objekt, s.k. jämförelseobjekt, på en fri och öppen marknad. Analyserade objekt är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske.</p> <p><b>4 Värdeutlåtandets omfattning</b></p> <p>4.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom/tomträtt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatasystemet (FDS).</p> <p>4.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industrifillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.</p> <p>4.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från FDS. Den information som erhållits genom FDS har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositjonsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS samt av uppgifter uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, gränsar fastighetsägarens rådgivare över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande avgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.</p> <p><b>5 Förutsättningar för värdeutlåtande</b></p> <p>5.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren /ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.</p> <p>5.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta.</p> <p>5.3 Vad avser hyres- och arendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömning i förekommande fall utgått från gällande hyres-, och arendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.</p>	<p><b>6 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.)</b></p> <p>6.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma fråga.</p> <p>6.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.</p> <p><b>7 Besiktning, tekniskt skick</b></p> <p>7.1 Den fysiska konditionen hos de byggnader osv som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.</p> <p>7.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden/erna, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.</li> <li>- funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförs.</li> </ul> <p>7.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.</p> <p><b>8 Ansvar</b></p> <p>8.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skölig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.</p> <p>8.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett prisbasbelopp.</p> <p><b>9 Värdeutlåtandets aktualitet</b></p> <p>9.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.</p> <p>9.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet har gjorts utifrån ett scenario, som enligt värderarens uppfattning återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes och värdeutveckling.</p> <p><b>10 Värdeutlåtandets användande</b></p> <p>10.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.</p> <p>10.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.</p> <p>10.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.</p>
---	--

## BILAGA II FASTIGHETSATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Österåker Täljö 2:59



038 Allmän+Taxering 2024-01-09

Fastighet				
<b>Beteckning</b> Österåker Täljö 2:59	<b>UUID:</b> 909a6a43-7508-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2019-03-01		
<b>Nyckel:</b> 010214097	<b>Län- och kommunkod</b> 0117	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2023-11-23		
<b>Distrikt</b> Österåker-östra Ryd Socken: Österåker	<b>Distriktskod</b> 215046	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2024-01-08		
Adress				
<b>Adress</b> Björkängsvägen 3 184 44 Åkersberga				
Läge, karta				
<b>Område</b> 1	<b>N (SWEREF 99 TM)</b> 6597710.8	<b>E (SWEREF 99 TM)</b> 684017.6		
Areal				
<b>Område</b> Totalt	<b>Totalareal</b> 1 599 kvm	<b>Därav landareal</b> 1 599 kvm	<b>Därav vattenareal</b>	
Lagfart				
<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>	

Metria FastighetSök - Österåker Täljö 2:59

<b>Anteckningar</b>			
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Betalningssäkring verkställd 2023-11-22 för 3 000 000 sek	2023-11-22	D-2023-00372467:1	
<b>Inteckningar</b>			
Totalt antal inteckningar: 8			
Totalt belopp: 1.630.500 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.750 SEK	1952-04-23	52/2625
Anmärkning: Ny handling utfärdad 96/42012			
2	13.250 SEK	1971-09-08	71/9531
Anmärkning: Ny handling utfärdad 96/42013			
3	33.000 SEK	1976-05-05	76/6282
Anmärkning: Ny handling utfärdad 96/42014			
4	99.000 SEK	1995-07-14	95/19414
5	403.000 SEK	1996-06-06	96/20103
6	147.000 SEK	1996-06-18	96/21973
7	130.000 SEK	1999-03-19	99/4884
8	803.500 SEK	2006-03-06	06/9380
<b>Inskrivningar</b>			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
9	Avtalsservitut	2016-09-22	D-2016-00433283:1
Anmärkning: Ändamål va-ledningar			

Metria FastighetSök - Österåker Täljö 2:59

**Rättigheter**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D201600433283:1.1

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande:**

**Förmån** Österåker Täljö 2:58

**Last** Österåker Täljö 2:59

Beskrivning: Va-ledningar

Vatten	Last	Ledningsrätt	0187-82/48.1
--------	------	--------------	--------------

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande:**

**Förmån** Norrvatten  
Kommunalförbundet Norrvatten (222000-0158)

**Last** Täby Arninge 5:1  
Österåker Hagby 1:3, 1:98, 1:107, 1:109  
Österåker Husby 2:21, 2:37, 2:112, 2:113, 3:3, 3:45, S:5  
Österåker Runö 7:108, 7:182  
Österåker Rydboholm 2:1, 3:1  
Österåker Säby 2:24, 4:1, 7:1  
Österåker Täljö 2:5, 2:9, 2:10, 2:43, 2:44, 2:48, 2:50, 2:53, 2:56-59, 2:79, 2:86, 7:1  
Österåker Åkerstorp 5:1, 31:1, 31:6-8, 31:26, 38:1

Anmärkning:

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Täljö 2:9 m.fl	1948-06-03	01-ÖST-1885
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Nybyggnadsförbud: Enl 110 § byggnadslagen	1987-06-30	0117-P87/0630

Metria FastighetSök - Österåker Täljö 2:59

**Taxeringsuppgifter**

**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

120229-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	3.303.000 SEK	1.856.000 SEK	1.447.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
---------------	-------	---------------	------------

**Värderingsenhet småhusmark 039363045.**

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
1.447.000 SEK	0117095	Självständig
<b>Tomtareal</b> 1 599 kvm	<b>Strand</b> (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	<b>Vatten o avlopp</b> Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	<b>Antal lika</b> 1	

**Värderingsenhet småhusbyggnad 241206045.**

Bebyggelseyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	1.856.000 SEK	28
<b>Bostadsyta</b> 120 kvm	<b>Biutrymmesyta</b> 0 kvm	<b>Värdeyta</b> 120 kvm
<b>Nybyggnadsår</b> 2000	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 2000
<b>Under Byggnad</b> Nej	<b>Antal lika</b> 1	

**Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**

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

**Åtgärd**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1949-03-31	01-ÖST-1960
Ledningsåtgärd	1982-07-14	0187-82/48
Anläggningsåtgärd	2010-06-29	0117-10/44
Anläggningsåtgärd	2014-03-28	0117-13/63

## Metria FastighetSök - Österåker Täljö 2:59

<b>Ursprung</b> Österåker Täljö 2:9		
<b>Tidigare Beteckning</b>		
<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum Akt</b>	
Vaxholm Täljö 2:59	1983-01-10	0117-83/1
A-Österåker Täljö 2:59	1981-04-01	01-VAL-1665
<b>Ajourforande inskrivningsmyndighet</b>		
Lantmäteriet	<b>Kontorbeteckning:</b> Norttälje Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet

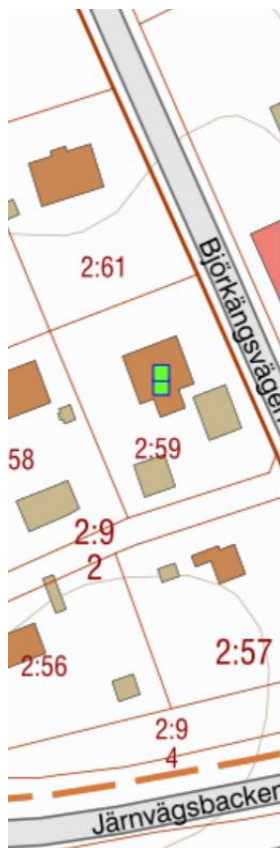
© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

BILAGA III KARTOR





**BILAGA IV BRUNNSINFORMATION FRÅN SGU**

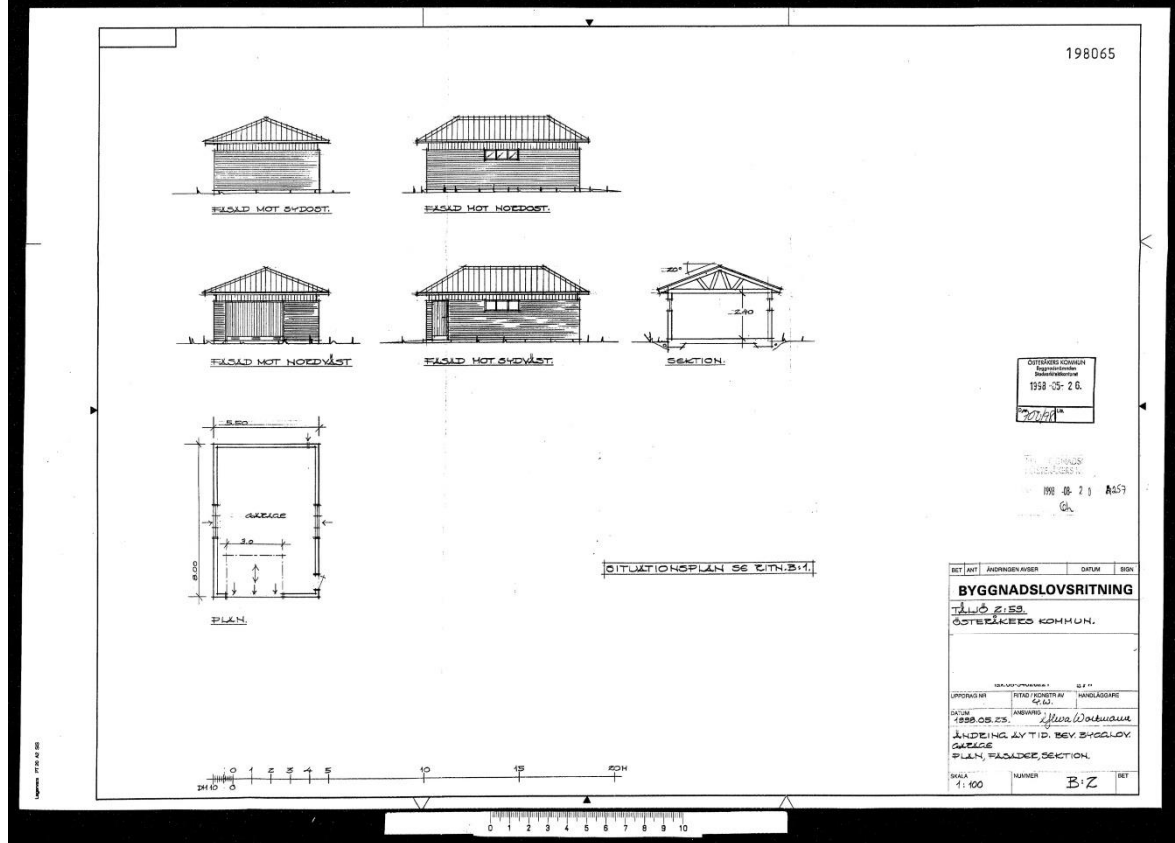
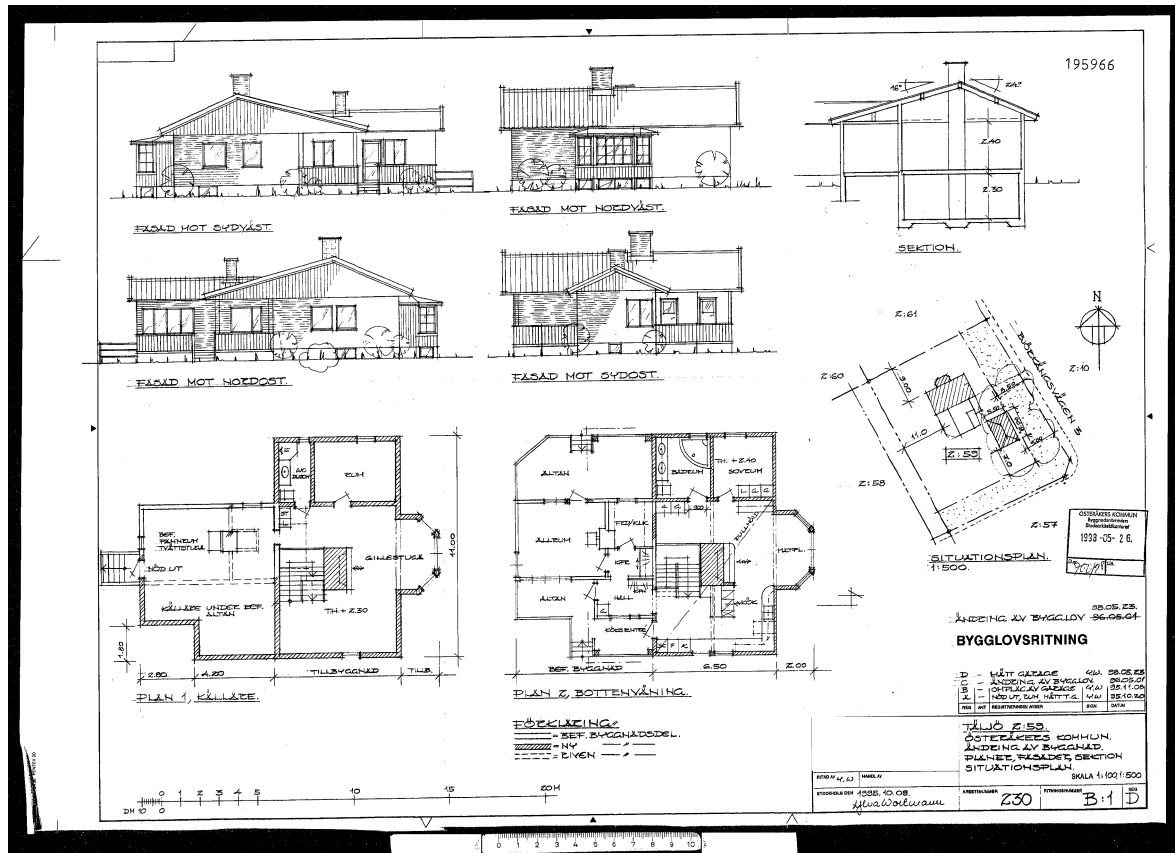


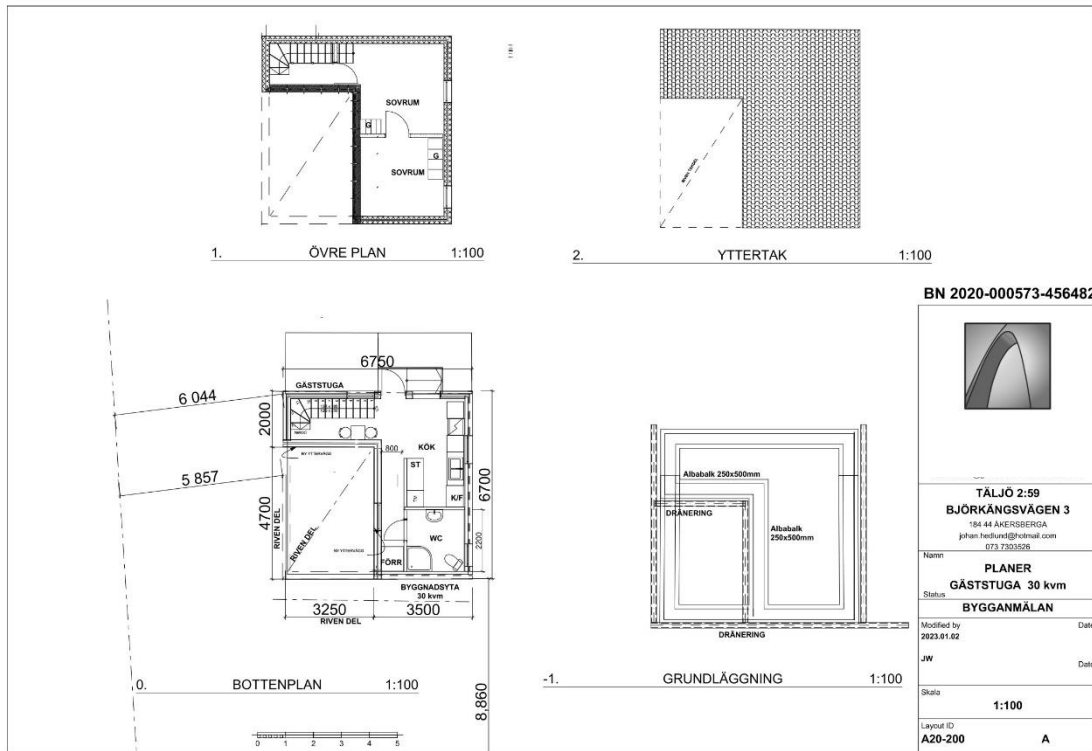
Brunnsidentitet	913601045
Kommun	ÖSTERÅKER
Fastighet	TÄLJÖ 2:59
Läge på fastigheten	
Ort	
Koordinatkvalitet	<100 m
Borrdatum	20131028
Vattenmängd (liter/timme)	
Grundvattennivå (m under markyta)	
Nivådatum	20131028
Totaldjup (m)	110
Jorddjup (m)	16
Bottendiameter (mm)	
Rörborring till (m)	18
Stålfoderrör till (m)	18
Plastfoderrör till (m)	
Tätning	
Gradborring	
Användning	ENERGIBRUNN (VÄRME OCH/ELLER KYLA)
Allmän anmärkning	
Grundvattenanmärkning	



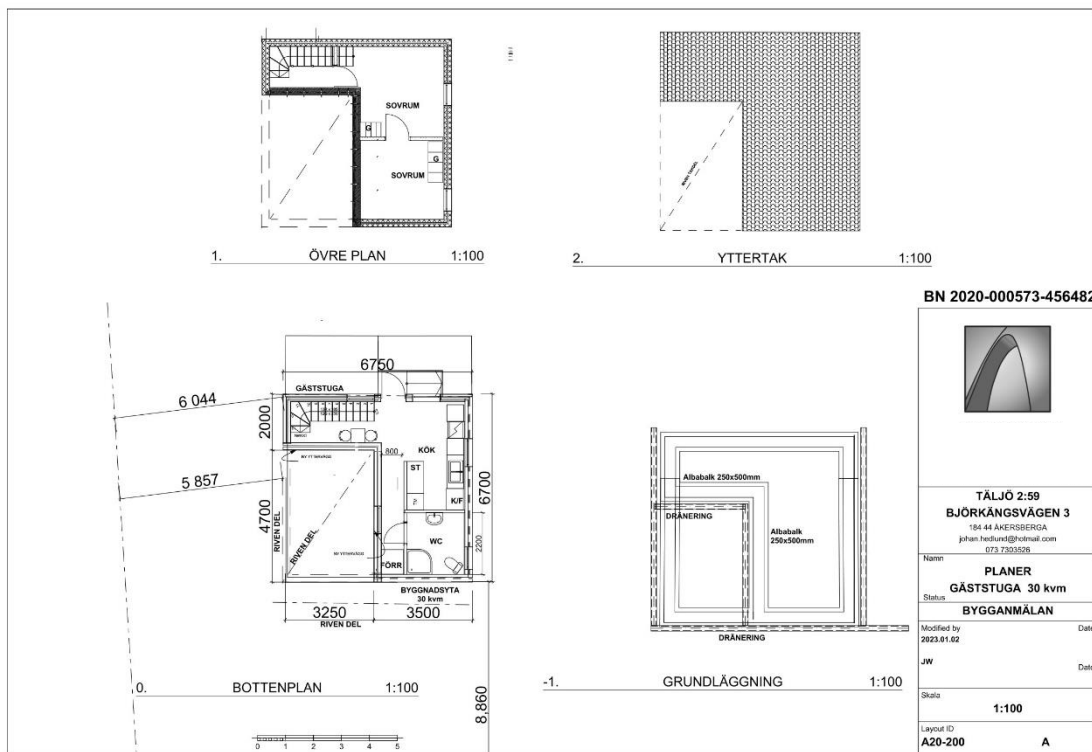
Brunnsidentitet	997016035
Kommun	ÖSTERÅKER
Fastighet	TÄLJÖ 2:59
Läge på fastigheten	2M NV HUSETS N GAVEL
Ort	AKERSBERGA
Koordinatkvalitet	<100 m
Borrdatum	199611
Vattenmängd (liter/timme)	
Grundvattennivå (m under markyta)	
Nivådatum	199611
Totaldjup (m)	100
Jorddjup (m)	17
Bottendiameter (mm)	110
Rörborring till (m)	18
Stålfoderrör till (m)	
Plastfoderrör till (m)	18
Tätning	CEMENTERING
Gradborring	
Användning	ENERGIBRUNN (VÄRME OCH/ELLER KYLA)
Allmän anmärkning	RECIRKULATIONSBRUNN.
Grundvattenanmärkning	

## BILAGA V RITNINGAR

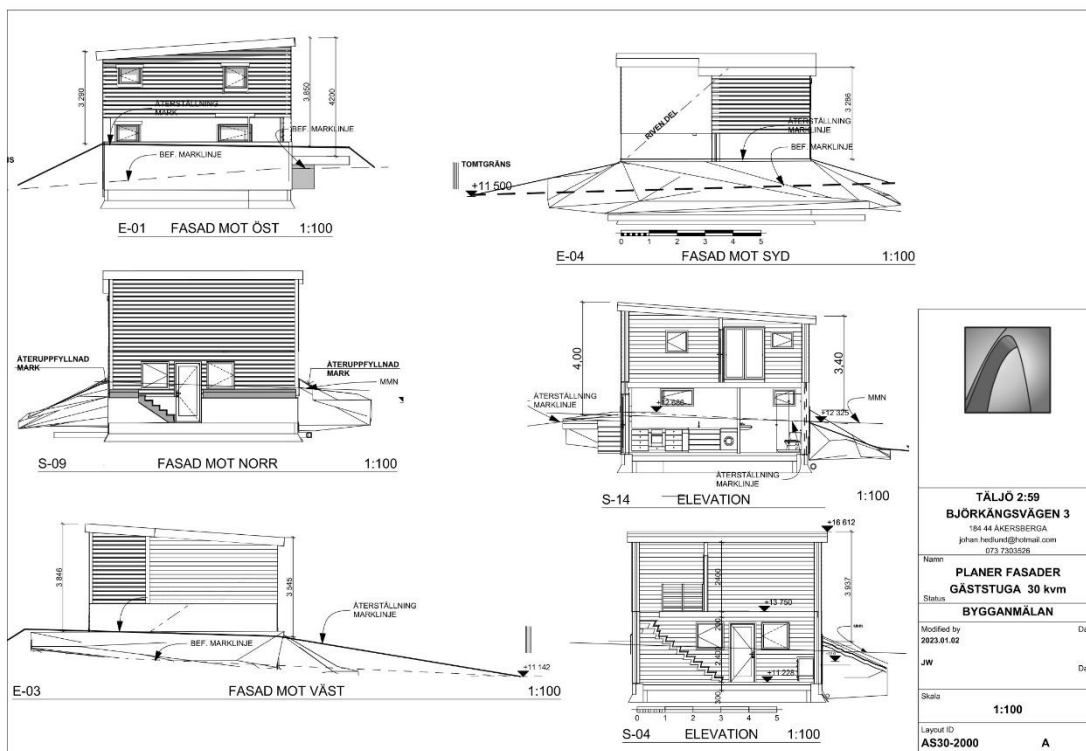




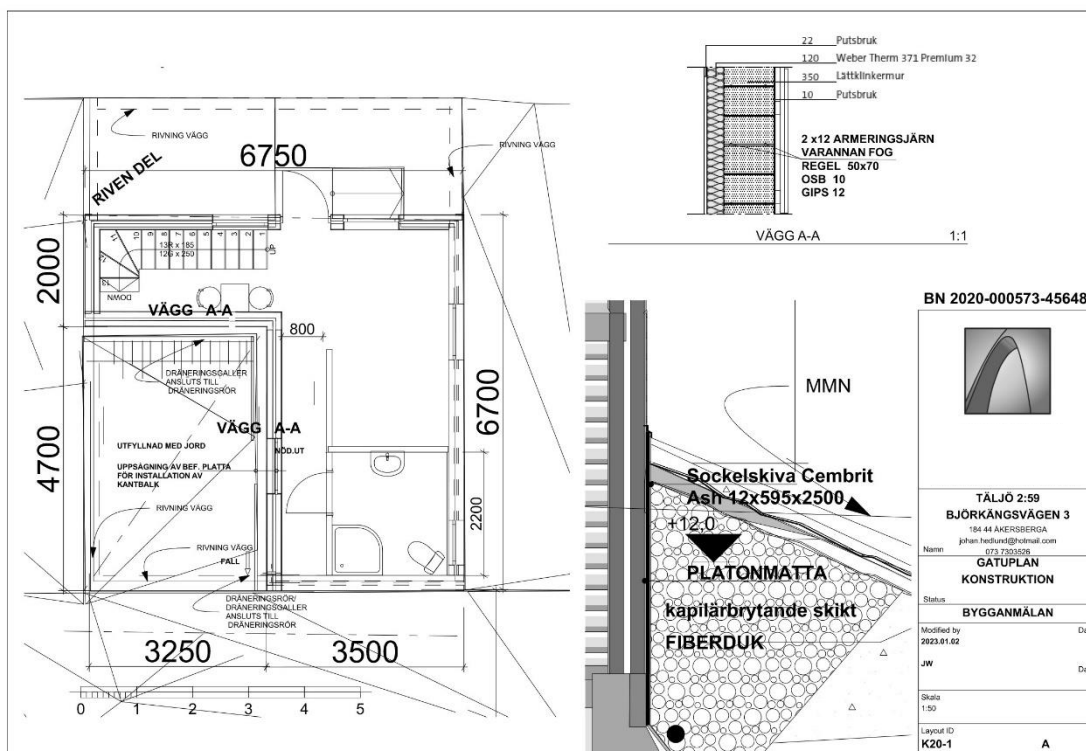
Dnr BN 2022-000344 – Antkom 2023-01-02 Tillhör: Startbesked - Aterfall – § ST 2023-000007 – 2023-01-03



Dnr BN 2022-000344 – Antkom 2023-01-02 Tillhör: Startbesked - Aterfall – § ST 2023-000007 – 2023-01-03



Dnr BN 2022-000344 - Ankom 2023-01-02 Tillhör: Startbesked - Aterfall - § ST 2023-000007 - 2023-01-03



Dnr BN 2022-000344 - Ankom 2023-01-02 Tillhör: Startbesked - Aterfall - § ST 2023-000007 - 2023-01-03

**BILAGA VI FASTIGHETSINDELAD KARTA**

- OBSERVERA ATT GRÄNSERNA I KARTAN EJ ALLTID STÄMMER ÖVERENS MED VERKLIGHETEN OCH ATT DE DÄRFÖR INTE ÄR JURIDISKT GÄLLANDE.



BILAGA VII FOTOGRAFIER



Huvudbyggnad



...



Entré



Altan



*Uterum och pool*



*Attefallshus*



...



*Garage*



...



*Fastigheten sedd från vägen*