

VÄRDERING & BESKRIVNING

Ekerö Drottningholm 1:41

Dalkarlsvägen 3, 178 93 Drottningholm



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-04

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 2025-12-04.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-12-04 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

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Ekerö Drottningholm 1:41			
Kommun Ekerö		Område Lovö	Ärendenummer F-1610-25-01
Adress Dalkarlsvägen 3, 178 93 Drottningholm			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 4196 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 12 956 000	Byggnadsvärde, SEK 2 756 000	Markvärde, SEK 10 200 000	Byggnadsår 1907
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. Det finns föreläggande om rivning av en tillbyggnad om ca 100 kvadratmeter intill huset. Dock har ett bygglov beviljats den, men ej vunnit laga kraft än. Kontakta Ekerö kommun för mer information.

2.2 Sammanfattning

På Dalkarlsvägen 3 i Drottningholm ligger en friliggande småhusenhet med en tomtstorlek på 4196 kvadratmeter. Huset, som byggdes 1907, har ett taxeringsvärde på 12 956 000 SEK. Byggnadsvärdet uppgår till 2 756 000 SEK medan markvärdet är 10 200 000 SEK. Fastigheten är klassificerad under typkod 220.

Villan ligger i Ekerö/Drottningholm och omfattar sex rum på två våningar samt en källare, med en total yta på 215 kvadratmeter. Fastigheten är belägen i ett grönmärkat område, vilket påverkar byggnationens utformning. Det finns ett rivningsföreläggande för en tillbyggnad, men ett bygglov har beviljats. På markplan finns ett kök från 2016, matsal, vardagsrum med öppen spis, ett sovrum och en toalett. Övre våningen har två sovrum, ett badrum med golvvärme och en punschveranda. Källaren innehåller en oanvänd tvättstuga och en toalett. Gästhuset har ett kök och allrum, badrum med golvvärme, och ett sovrum. Det är eluppvärmt med tvåglasfönster och har en altan med utsikt.

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd med källare. Stommen och bjälklagen är också av trä. Fönstren består av både tvåglasfönster och englasfönster. Yttertaket är av plåt. Värmekällorna inkluderar en öppen spis och en elpanna, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. (Källa: Ägarens uppgift)

Tomten är en trädgårdstomt som är kuperad och belägen på en bergås. Den erbjuder utsikt över omgivningen. Området består av villor och har ett lantligt läge. Fastigheten ligger på krönet av en ås, vilket ger en vidsträckt vy över närområdet. Tomten är terrasserad mot norr med murverk som till viss del behöver repareras. En stor terrass i sten finns med utsikt och spabad. Intill huvudbyggnaden finns en tillbyggnad vilken är föremål för oklarheter angående bygglov/rivning som nämnts tidigare. Den är i nya bygglovets som ej vunnit laga kraft än tänkt att bli en terrass med staket runt och har en rymlig källare. Tillbyggnaden är i behov av reparation och underhåll.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en trädgårdstomt som är kuperad och belägen på en bergås. Den erbjuder utsikt över omgivningen. Området består av villor och har ett lantligt läge. Fastigheten ligger på krönet av en ås, vilket ger en vidsträckt vy över närområdet. Tomten är terrasserad mot norr med murverk som till viss del behöver repareras. En stor terrass i sten finns med utsikt och spabad. Intill huvudbyggnaden finns en tillbyggnad vilken är föremål för oklarheter angående bygglov/rivning som nämnts tidigare. Den är i nya bygglovet som ej vunnit laga kraft än tänkt att bli en terrass med staket runt och har en rymlig källare. Tillbyggnaden är i behov av reparation och underhåll.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan Drottningholmsholmsmalmen (2015), Vattenskyddsområde Östra Mälaren (2008) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

2.6 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

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

2.7 Vatten/Avlopp/El

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att den får sitt vatten och hanterar sitt avloppsvatten via kommunens system. El är indraget till fastigheten, vilket betyder att den har tillgång till elektricitet.

Källa: Fastighetsregisterutdraget.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 15 000 000 kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1907		Antal våningar 2 samt en källare		
Boarea, kvm enligt taxering 215	Biarea, kvm 25	Antal Rum 6		
Rumsfördelning				
<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>	<u>Källarplan</u>	<u>Gästhuset</u>	<u>Tillbehör</u>
kök	två sovrum	tvättstuga	kök och allrum	Terrasser och altaner
matsal	badrum	toalett	badrum	Gäststuga
vardagsrum	ett sovrum		ett sovrum	Förrådsbyggnad
ett sovrum	punschveranda			Dubbelgarage
toalett				Carport, förelagd att rivas
tvättstuga				
Beskrivning				

Villan är belägen i området Ekerö/Drottningholm och består av sex rum fördelade på två våningar samt en källare. Bostadens yta enligt taxering är 215 kvadratmeter. Fastigheten ligger i ett av kommunen grönmärkat område, vilket påverkar byggnationens utformning. Det finns ett föreläggande om rivning av en tillbyggnad, men ett bygglov har beviljats som ännu inte vunnit laga kraft. För mer information rekommenderas kontakt med Ekerö kommun.

På markplan finns ett kök med målade väggar och plankgolv, byggt omkring 2016. Matsalen har målade väggar och enstavsparkett. Vardagsrummet är utrustat med en öppen spis och har enstavsparkett. Ett sovrum finns med enstavsparkett. Toaletten är i normalt skick. Tvättstugan används idag som klädkammare.

På övre våningen finns två sovrum med plankgolv. Badrummet har kaklade väggar, klinkergolv med golvvärme samt tvättmaskin och torktumlare. Ett annat sovrum har en fungerande kakelugn och mönstrat parkettgolv. Punschverandan har plankgolv.

Källarplanet innehåller en tvättstuga som för närvarande är tagen ur bruk och används för förvaring. Det finns även en toalett på detta plan.

Gästhuset består av ett kök och allrum med målade väggar och plankgolv. Huset har tvåglasfönster, är eluppvärmt, och har en fasad i trä samt tak av plåt. Det finns en altan med utsikt. Badrummet i gästhuset har kaklade väggar och klinkergolv med golvvärme. Sovrummet har målade väggar och plankgolv.

2.12 Övriga byggnader

Ett dubbelgarage, en gäststuga samt ett förråd.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd med källare. Stommen och bjälklagen är också av trä. Fönstren består av både tvåglasfönster och englasfönster. Yttertaket är av plåt. Värmekällorna inkluderar en öppen spis och en elpanna, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. (Källa: Ägarens uppgift)

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl/Frys	Samsung	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Induktionshäll		5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Ugn		5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Inbyggd micro		5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin	Samsung	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin		0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Torktumlare		0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Varmvattenberedare	Nibe	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Varmvattenberedare		0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Elpanna		5-10 år	Fungerar normalt	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Skicket på bostaden bedöms som något sämre i förhållande till genomsnittet av jämförelseobjekten. Standarden är däremot jämförbar med dessa bostäder. När det kommer till läget, anses det vara bättre än genomsnittet, vilket bidrar till att bostadens värde bedöms som något högre än snittet för liknande objekt.

Det finns flera faktorer som påverkar bostadens värde. Negativa faktorer inkluderar oklarheter angående bygglov för en tillbyggnad vid värderingstillfället och att en del anläggningsarbete på tomten behövs för att nå upp till förväntad standard. Dessutom är underhållet av husets exteriör något eftersatt.

Positiva faktorer som höjer värdet inkluderar det attraktiva läget med fin och relativt ostörd utsikt. Bostaden är en fin sekelskiftesvilla med utrymme för tillbyggnad och har ett trevligt gästhus med altan och fin utsikt. Dessutom ligger bostaden i närheten av Drottningholms slott, vilket också bidrar positivt till dess värde.

Förutsättningar för

Ekerö Drottningholm 1:41, Dalkarlsvägen 3, 178 93 Drottningholm

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

Marknadsvärde per 2025-12-04

21 000 000 KRONOR

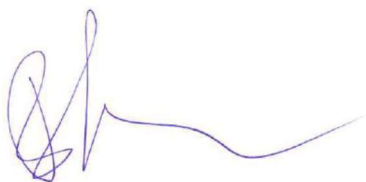
Bedömt värdeintervall

+/- 2 000 000

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 2025-12-04

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var tomten 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 Ekerö Drottningholm 1:41	UUID 909a6a44-8543-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010284049	Senaste ändringen i allmänna delen 2013-05-28
Län- och kommunkod 0125	Distrikt Lovö Socken: lovö	Distriktskod 215002	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-08 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-04

Adress

Adress
Dalkarlsvägen 3
178 93 Drottningholm

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 802423-4000 Sandvikska Familjestiftelsen Box 47 178 02 Drottningholm Inskrivet ägarnamn: Sandvikska Familjestiftelsen	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2011-03-03	Akt 11/6108
Berört fång 11/6108, andel 1/1 Gåva: 2010-07-03 Ingen köpeskilling redovisad			

Anmärkningar
Beviljad 11/7421

Anteckningar

Innehåll Föreläggande att riva olovlig tillbyggnad av enbostadshus	Inskrivningsdag 2018-12-21	Akt D-2018-00757102:1
Anmärkningar Frist: 12 månader från laga kraft D-2018-00757102:2		
Föreläggande angående olovliga byggnadsarbeten på fastigheten drottningholm 1:41	2005-09-02	05/37564
Anmärkningar Löpande vite 05/37564		
Föreläggande att undanröja vidtagna åtgärder som erfordrar bygg-/marklov senast 2005-12-31	2005-10-13	05/44150

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	Fastigheten har skriftligt pantbrev	100 000 SEK	1989-09-28	89/7631A
Anmärkningar Utbyte 99/1747				
5	Fastigheten har skriftligt pantbrev	400 000 SEK	1989-09-28	89/7631B
Anmärkningar Utbyte 99/1747				
6	Fastigheten har skriftligt pantbrev	500 000 SEK	2003-02-06	03/4791A
Anmärkningar Utbyte D-2015-00523958:1				
7	Fastigheten har skriftligt pantbrev	4 500 000 SEK	2003-02-06	03/4791B
Anmärkningar Utbyte D-2015-00523958:1				
8	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 250 000 SEK	2010-10-13	10/35275
9	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 250 000 SEK	2010-10-13	10/35276
10	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 250 000 SEK	2010-10-13	10/35277
11	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 250 000 SEK	2010-10-13	10/35278
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

Gemensamhetsanläggningar

Ekerö Drottningholm GA:3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan	2015-03-19	0125-P15/7
För drottningholmsmalmen	Genomf. start: 2015-08-01 Genomf. slut: 2025-07-31 Laga kraft: 2015-07-31	
Naturvårdsbestämmelser		
Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde	2008-11-25	0125-P08/1125
Östra målaren	Laga kraft: 2008-11-25	

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	276331-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	12 956 000 SEK	2 756 000 SEK	10 200 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
802423-4000 Sandvikska Familjestiftelsen Box 47 17802 Drottningholm	1 / 1		Familjestiftelser

Värderingsenhet småhus tomtmark 27397042 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
10 200 000 SEK	125405	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	4196 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 27398042 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
2 756 000 SEK	Friliggande	19	215 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
25 kvm	220 kvm	1907	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1965-06-30	01-LOV-176
Anläggningsåtgärd	2013-05-28	0125-12/48

Ursprung

Ekerö Drottningholm 1:1,9

Avskild mark

Ekerö Drottningholm 1:52

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6580081.1	664141.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 196 m ²	4 196 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning

Omregistreringsdatum

Akt

A-Lovö Drottningholm 1:41

1982-10-01

0125-82/6

Källa: Lantmäteriet

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