

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Högmarsö 2:194  
Lunnmun 4, 760 19 Furusund



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-02

# 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 2025-12-02.

## 1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-11-25 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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 byggtknisk 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

<b>Fastighetsbeteckning</b> Norrtälje Högmarsö 2:194			
<b>Kommun</b> Norrtälje	<b>Område</b> Länna	<b>Ärendenummer</b> F-2003-25-01	
<b>Adress</b> Lunmun 4, 760 19 Furusund			
<b>Upplåtelseform</b> Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		<b>Typkod</b> 220	<b>Tomtstorlek, kvm</b> 6 045 totalt, varav 3 010 är vattenareal
<b>Taxeringsvärde, SEK</b> 5 424 000	<b>Byggnadsvärde, SEK</b> 672 000	<b>Markvärde, SEK</b> 4 752 000	<b>Byggnadsår</b> 1973
<b>Kommentar</b>			

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.

### 2.2 Sammanfattning

Fastighet med två friliggande småhus belägna på ön Lunmun. Fastigheten har en total tomtstorlek på 6 045 kvadratmeter, varav 3 010 kvadratmeter utgörs av vattenareal. Byggnaden uppfördes år 1973 och har ett taxeringsvärde på 5 424 000 SEK. Byggnadsvärdet är 672 000 SEK och markvärdet uppgår till 4 752 000 SEK. Fastigheten är klassificerad som en bebyggd småhusenhet med typkod 220.

Två fritidshus med en total bostadsyta på cirka 54 och 33 kvadratmeter. Husen har fyra respektive två rum och är byggda i ett plan. Det finns läckage i taken och ett generellt behov av renoveringar på grund av eftersatt underhåll. Fritidshus 1 har ett vardagsrum med öppen spis, tre sovrum, ett kök och ett badrum med äldre standard samt en uteplats med öppen spis. Fritidshus 2 har ett badrum med förbränningstolett, ett kök, ett allrum och ett sovrum. Till fastigheten hör en brygganläggning och altaner.

Byggnad 1 har en träfasad och är byggd med trästomme och träbjälklag. Den står på en kryppgrund och har plåttak. Fönstren är antingen tvåglas- eller treglasfönster. Värmekällorna inkluderar en värmepump (luft/luft) och en öppen spis, medan värmesystemet består av direktverkande el och radiatorer. Ventilationen sker genom självdragsventilation. Informationen är bedömd och delvis baserad på ägarens uppgifter.

Byggnad 2 har liknande byggnadstekniska egenskaper med träfasad, trästomme och träbjälklag, samt står på en kryppgrund med plåttak. Fönstren är också antingen tvåglas- eller treglasfönster. Värmekällorna är en värmepump (luft/luft) och en kamin, med ett värmesystem som består av direktverkande el och radiatorer. Ventilationen sker genom självdragsventilation. Informationen är bedömd och delvis baserad på ägarens uppgifter.

Tomten är en sjötomt belägen i ett kuperat område med berg och strand. Den ligger på ön Lunmun, tillsammans med ett antal andra fritidsfastigheter. Tomten är en strandtomt med brygga vid havet. Ön nås enbart med egen båt.

#### Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

<b>Skola</b> 2 km	<b>Hållplats</b> 1 km	<b>Livsmedelsbutik</b> 5 km	<b>Affärscentrum</b> 25 km
----------------------	--------------------------	--------------------------------	-------------------------------

## **2.3 Tomtbeskrivning**

---

Tomten är en sjötomt belägen i ett kuperat område med berg och strand. Den ligger på ön Lunnmun, tillsammans med ett antal andra fritidsfastigheter. Tomten är en strandtomt med brygga vid havet. Ön nås enbart med egen båt.

## **2.4 Planförhållanden**

---

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. 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 har en lösning där vatten (sommarvatten) och avlopp hanteras gemensamt med grannfastigheter. Avloppet leds till en slambrunn. El är indraget till fastigheten. Uppgifter från ägaren.

## **2.8 Pantbrev**

---

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 6 022 245 kronor

## **2.9 Energideklaration**

---

Fastigheten är undantaget kravet på energideklaration.

## 2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

<b>Byggår</b> 1973		<b>Antal våningar</b> 1
<b>Boarea, kvm enligt taxering</b> 54		<b>Antal Rum</b> 4+2
<b>Rumsfördelning</b>		
<u>Fritidshus 1</u> vardagsrum tre sovrum kök badrum Uteplats under tak med öppen spis	<u>Fritidshus 2</u> badrum kök allrum ett sovrum	<u>Tillbehör</u> Brygganläggning Altaner
<b>Beskrivning</b>		

Två fritidshus. Bostadsytan är cirka 54 och 33 kvadratmeter (ej bekräftat). Husen har totalt fyra respektive två rum och är byggda i ett plan. Enligt ägaren finns det läckage i taken och ett generellt behov av uppdateringar och renoveringar.

Fritidshus 1 består av ett vardagsrum med plankgolv och en öppen spis. Det finns tre sovrum, alla med plankgolv. Köket har också plankgolv. Badrummet har träpanel på väggarna och plastgolv, med äldre standard och en mulltoa. Det finns en uteplats under tak med en öppen spis.

Fritidshus 2 har ett badrum med kaklade väggar och klinkergolv, utrustat med en förbränningstolett. Köket har trägolv. Allrummet har också trägolv. Det finns ett sovrum med trägolv.

Till bostaden hör en brygganläggning och altaner.

## 2.12 Övriga byggnader

---

### 2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

---

Byggnad 1 har en träfasad och är byggd med trästomme och träbjälklag. Den står på en kryppgrund och har plåttak. Fönstren är antingen tvåglas- eller treglasfönster. Värmekällorna inkluderar en värmepump (luft/luft) och en öppen spis, medan värmesystemet består av direktverkande el och radiatorer. Ventilationen sker genom självdragsventilation. Informationen är bedömd och delvis baserad på ägarens uppgifter.

Byggnad 2 har liknande byggnadstekniska egenskaper med träfasad, trästomme och träbjälklag, samt står på en kryppgrund med plåttak. Fönstren är också antingen tvåglas- eller treglasfönster. Värmekällorna är en värmepump (luft/luft) och en kamin, med ett värmesystem som består av direktverkande el och radiatorer. Ventilationen sker genom självdragsventilation. Informationen är bedömd och delvis baserad på ägarens uppgifter.

### 2.14 Maskinell utrustning

---

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Källa</u>
Luftvärmepump	Samsung	Ägarens uppgift
Kyl	Siemens	Ägarens uppgift
Varmvattenberedare	Nibe	Ägarens uppgift
Kyl/Frys	Electrolux	Ägarens uppgift
Elspis	Electrolux	



### 3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har utvärderats i jämförelse med liknande objekt som nyligen sålts i likvärdiga områden. Vid denna jämförelse bedöms bostadens skick som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Standarden hos denna bostad är också lägre i förhållande till de andra bostäderna. Detta resulterar i att bostadens värde bedöms som lägre än snittet för liknande fastigheter. En bidragande faktor till det lägre värdet är det renoveringsbehov som föreligger, vilket påverkar den totala bedömningen negativt.

#### Förutsättningar för

Norrtälje Högmarsö 2:194, Lunnmun 4, 760 19 Furusund

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

#### **Marknadsvärde per 2025-11-25**

5 850 000 KRONOR

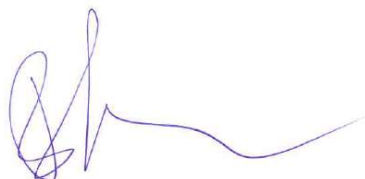
#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 300 000

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 2025-12-02

Underskrift



Björn Bring

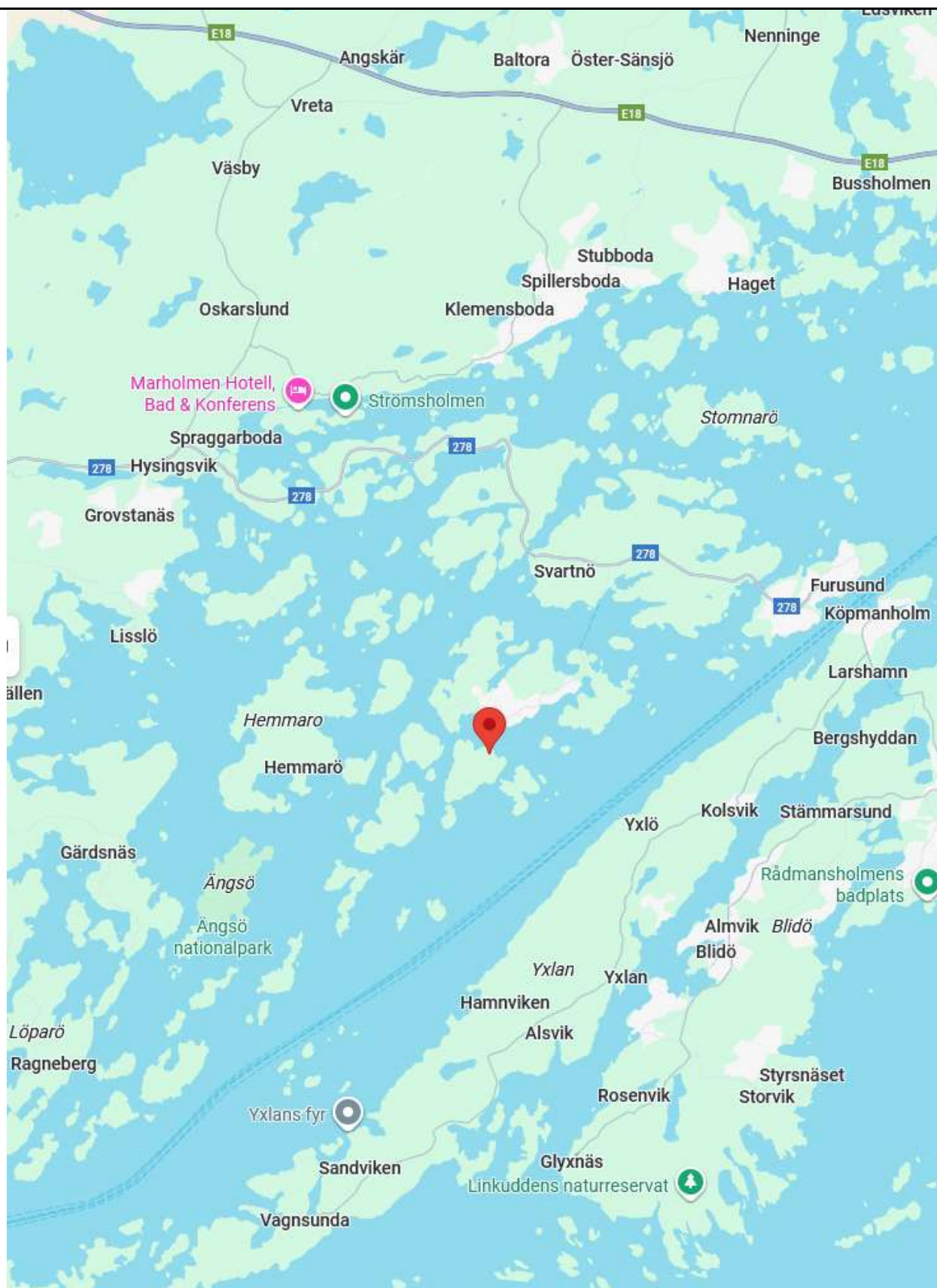
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

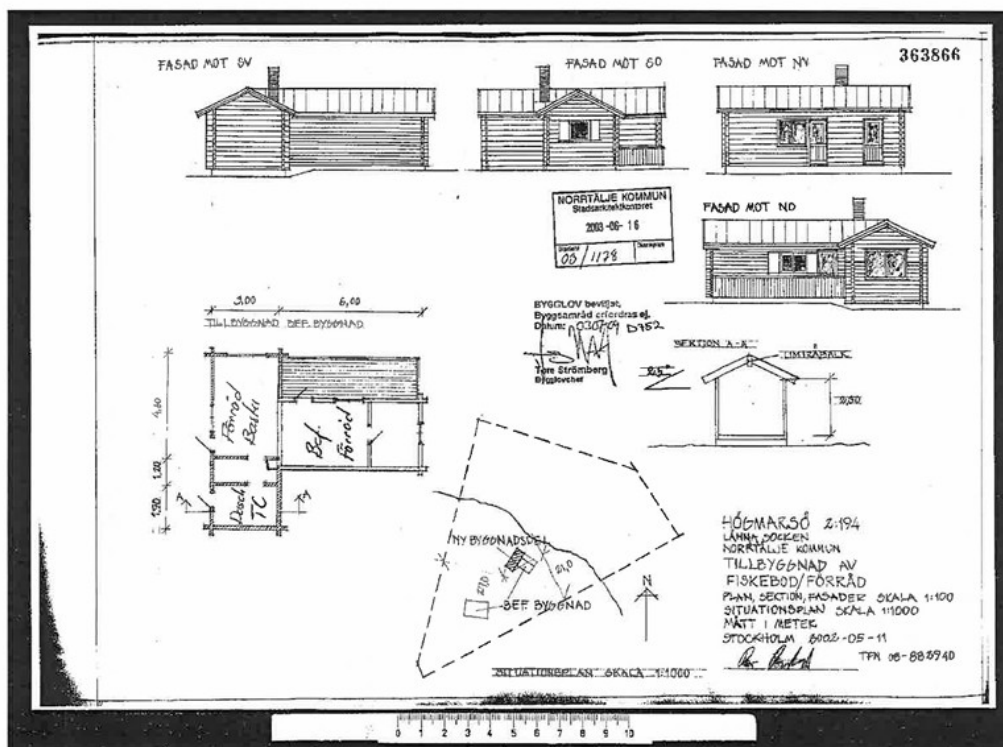
E-post: info@bringhojden.se

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.

### **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

<b>Beteckning</b> Norrtälje Högmarsö 2:194	<b>UUID</b> 909a6a40-a2cf-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 010021486	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2025-04-04
<b>Län- och kommunkod</b> 0188	<b>Distrikt</b> Länna Socken: lännä	<b>Distriktskod</b> 215093	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-08-28
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-12-01

## Adress

### Adress

Lunnmun 4  
760 19 Furusund

## Inskrivningsinformation

Lagfart

## Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-08-25, 8 786 043 sek, beslutsnummer 12254498475	2025-08-27	D-2025-00301757:1

### Anmärkningar

- Avser inteckning D-2017-00473441:1
- Avser inteckning D-2018-00107543:1
- Avser inteckning D-2022-00233878:1

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5  
Totalt belopp: 6 022 245 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Fastigheten har skriftligt pantbrev	7 245 SEK	1968-10-09	68/5532

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	Fastigheten har skriftligt pantbrev	15 000 SEK	1973-11-07	73/13603
3	Fastigheten har skriftligt pantbrev	4 500 000 SEK	2017-09-12	D-2017-00473441:1
4	Fastigheten har skriftligt pantbrev	500 000 SEK	2018-03-06	D-2018-00107543:1
<b>Anmärkningar</b>				
Beviljad: D-2018-00160202:1				
Innehavare: D-2018-00107543:2 Alektum Group AB, Box 11108, 404 23 Göteborg				
5	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 000 000 SEK	2022-06-02	D-2022-00233878:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

<b>Myndighet</b> Lantmäteriet	<b>Kontorbeteckning</b> Norrhälje
<b>Telefonnummer</b> 0771-63 63 63	<b>E-mail</b> fastighetsinskrivning@lm.se

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar  
Norrhälje Högmarsö GA:9,13

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Del av högmarsö 2:7	1967-05-25	01-LÄA-1162

#### Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

### Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Brunn	Förmån	Avtalsservitut	01-IM1-73/9579.1

#### Beskrivning

Brunn

#### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

##### Förmån

Norrhälje Högmarsö 2:192-198,200-201,227

##### Last

Norrhälje Högmarsö 2:199

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Brunn	Förmån	Avtalsservitut	01-IM1-73/9580.1

**Beskrivning**

Brunn

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**

Norrtälje Högmarsö 2:192-201,227

**Last**

Norrtälje Högmarsö 2:7

**Taxeringsenheter**

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	279554-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	5 424 000 SEK	672 000 SEK	4 752 000 SEK

**Värderingsenhet småhus tomtmark 39126028 (2024)**

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
4 752 000 SEK	188120	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	3035 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Högst 75 m från strandlinjen och med egen strand	Sommarvatten Avlopp saknas	1	

**Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 39127028 (2024)**

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
672 000 SEK	Friliggande	20	54 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	54 kvm	1973	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1973	Nej	1	

**Allmänna delen**

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1968-05-09	01-LÅA-1329
Rättelse, komplettering	1973-06-14	01-LÅA-1618

Ursprung

Norrtälje Högmarsö 2:7

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6617723.4	715908.4
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	6 045 m <sup>2</sup>	3 035 m <sup>2</sup>	3 010 m <sup>2</sup>
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
A-Länna Högmarsö 2:194	1979-10-01	01-BJÖ-836	

Källa: Lantmäteriet

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