

VÄRDERING & BESKRIVNING

Värmdö Prästgården 1:49
Torsbyvägen 70, 139 51 Värmdö



Marknadsvärdebedömning per 2026-06-02

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-06-02.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-05-18 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade fastighetsvärderaren.

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

Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Värmdö Prästgården 1:49			
Kommun Värmdö		Område Värmdö	Ärendenummer F-533-26-01
Adress Torsbyvägen 70, 139 51 Värmdö			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1571 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 4 275 000	Byggnadsvärde, SEK 2 055 000	Markvärde, SEK 2 220 000	Byggnadsår 1750
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. Fastigheten har enligt uppgift genomgått renovering där taket höjts i syfte att förbättra takhöjden på övervåningen. För åtgärden har inte förevisats bygglov, startbesked eller slutbesked. Åtgärden bedöms vara lovpliktig. Planenlighet, påverkan av områdesbestämmelser/detaljplan, eventuell kulturmiljöstatus, vägrelaterade begränsningar samt tekniska krav har inte kunnat verifieras inom ramen för uppdraget. Marknadsvärdet har därför bedömts i befintligt skick med beaktande av att en normalt informerad köpare antas känna till denna rättsliga och tekniska osäkerhet. Den förbättrade funktionen på övervåningen har inte tillmätts fullt värde som legaliserad yta/funktion. Värdebedömningen har belastats med avdrag för kostnader, tidsåtgång och risk hänförliga till lovprövning i efterhand, tekniska kompletteringar, eventuell byggsanktionsavgift samt risken för krav på anpassning eller återställande. Värderaren lämnar ingen garanti för att bygglov, startbesked eller slutbesked kan erhållas i efterhand. Taxeringsuppgifterna förefaller bygga på byggnadens ytor inklusive tillbyggnaden, vilket gör dem osäkra.

Sammanfattning

Fastigheten är belägen på Torsbyvägen 70, 139 51 Värmdö och är en friliggande småhusenhet med typkod 220. Tomtstorleken uppgår till 1571 kvadratmeter. Taxeringsvärdet för fastigheten är 4 275 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 2 055 000 SEK och markvärdet 2 220 000 SEK. Byggnadsåret är 1750.

Fritidshuset i Värmdö har tre rum på två våningar med en boyta på 85 kvm och en biyta på 15 kvm. En tillbyggnad har gjorts utan bygglov, vilket ökade boytan från ursprungliga 48 kvm. På markplan finns ett slitet kök och toalett, samt ett vardagsrum med en urkopplad braskamin. Övre våningen har två slitna sovrum. Det finns även ett garage och en gäststuga.

Byggnaderna består av ett fritidshus och ett garage. Fritidshuset har en träfasad som inte är färdigställd på grund av en avstannad renovering. Det står på en torpargrund och har en stomme och bjälklag av trä. Fönstren är treglasfönster och yttertaket är täckt med takpapp, även detta ofärdigt på grund av den avstannade renoveringen. Värmekällan är en luft/luft-värmepump vars funktionella status är okänd, och det finns även en kamin som är urkopplad med okänd funktionell status. Värmesystemet är luftburet och ventilationen sker genom självdrag. Huset är under renovering, men arbetet verkar ha stannat av.

Garaget har en träfasad och en stomme av trä. Bjälklaget är också av trä. Yttertaket är av plåt. Enligt ägaren finns det en toalett ansluten till grannens avlopp i garaget, men detta kunde inte bekräftas vid besiktningen.

Byggnaderna beskrivs utifrån bedömningar och är ej bekräftade.

Tomten är en hörntomt belägen i ett lantligt område som består av både fritidshus och villor.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 5 km	Hållplats G	Livsmedelsbutik 5 km	Affärscentrum 2 km
----------------------	-----------------------	--------------------------------	------------------------------

Tomtbeskrivning

Tomten är en hörntomt belägen i ett lantligt område som består av både fritidshus och villor.

Planförhållanden

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

Försäkring

Okänt

Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

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

Vatten/Avlopp/El

Fastigheten har sommarvatten och en borrhälsbrunn för vattenförsörjning. Enligt taxeringsuppgifterna saknas avlopp, men avloppet för toaletten i garaget är provisoriskt kopplat till grannfastighetens avlopp. Toaletten i fritidshuset är inte ansluten. Elförsörjningen är för närvarande avstängd.

Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 3 825 500 kronor

Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1750	Tillbyggnadsår 2020	Antal våningar 2
Boarea, kvm enligt taxering 85	Biarea, kvm 15	Antal Rum 3
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök toalett vardagsrum	<u>Övre våningen</u> två sovrum	<u>Tillbehör</u> garage Gäststuga
Beskrivning		

Fritidshus beläget i Värmdö, Värmdö. Huset har tre rum fördelade på två våningar. Den totala boytan enligt taxering är 85 kvadratmeter, med en biyta på 15 kvadratmeter. Byggnaden har genomgått en tillbyggnad där taket har höjts för att skapa bättre utrymme för sovrummen på övervåningen. Denna tillbyggnad har skett utan bygglov från kommunen. Ursprunglig boyta innan tillbyggnad var 48 kvadratmeter enligt tidigare försäljning.

På markplan finns ett kök som är slitet med något låg standard. Väggarna är målade och golvet består av plankor. En murad vedugn finns här. Toaletten på samma våning är också sliten med låg standard. Vardagsrummet har tapetserade väggar och plankgolv. En braskamin finns i rummet men är urkopplad ur rökkanalen.

På övre våningen finns två sovrum som är något slitna. Väggarna är tapetserade och golven är av trälaminat.

Till bostaden hör ett garage och en gäststuga.

Areauppgifterna bekräftas ej och tas ej ansvar för av fastighetsvärderingsföretaget eller fastighetsvärderaren.

Övriga byggnader

En något sliten friggebod i trä samt ett slitet, äldre garage i trä står på fastigheten.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaderna består av ett fritidshus och ett garage. Fritidshuset har en träfasad som inte är färdigställd på grund av en avstannad renovering. Det står på en torpargrund och har en stomme och bjälklag av trä. Fönstren är treglasfönster och yttertak är täckt med takpapp, även detta ofärdigt på grund av den avstannade renoveringen. Värmekällan är en luft/luft-värmepump vars funktionella status är okänd, och det finns även en kamin som är urkopplad med okänd funktionell status. Värmesystemet är luftburet och ventilationen sker genom självdrag. Huset är under renovering, men arbetet verkar ha stannat av.

Garaget har en träfasad och en stomme av trä. Bjälklaget är också av trä. Yttertak är av plåt. Enligt ägaren finns det en toalett ansluten till grannens avlopp i garaget, men detta kunde inte bekräftas vid besiktningen.

Byggnaderna beskrivs utifrån bedömningar och är ej bekräftade.

Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl/Frys	Siemens	10-20 år	Okänt	Bedömt
Diskmaskin		10-20 år	Okänt	Bedömt
Elspis	Whirlpool	10-20 år	Okänt	Bedömt
Varmvattenberedare		10-20 år	Okänt	Bedömt
Luftvärmepump		10-20 år	Okänt	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande objekt i jämförbara områden. I jämförelse med dessa har bostaden ett sämre skick och en lägre standard. Detta leder till att bostadens värde också bedöms som lägre än snittet för jämförelseobjekten. En betydande faktor som påverkar värderingen är att renoveringen behöver slutföras både interiört och exteriört, vilket avsevärt sänker värderingen. Dessutom finns det osäkerhet kring godkännande av en takhöjning via bygglov i efterhand. Denna osäkerhet, tillsammans med eventuella kostnader och konsekvenser om godkännande inte erhålls, bidrar till en betydande osäkerhet i värderingen.

Förutsättningar för

Värmdö Prästgården 1:49, Torsbyvägen 70, 139 51 Värmdö

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

Marknadsvärde per 2026-05-18

2 350 000 KRONOR

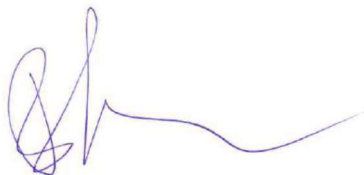
Bedömt värdeintervall

+/- 500 000

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 2026-06-02

Underskrift



Björn Bring

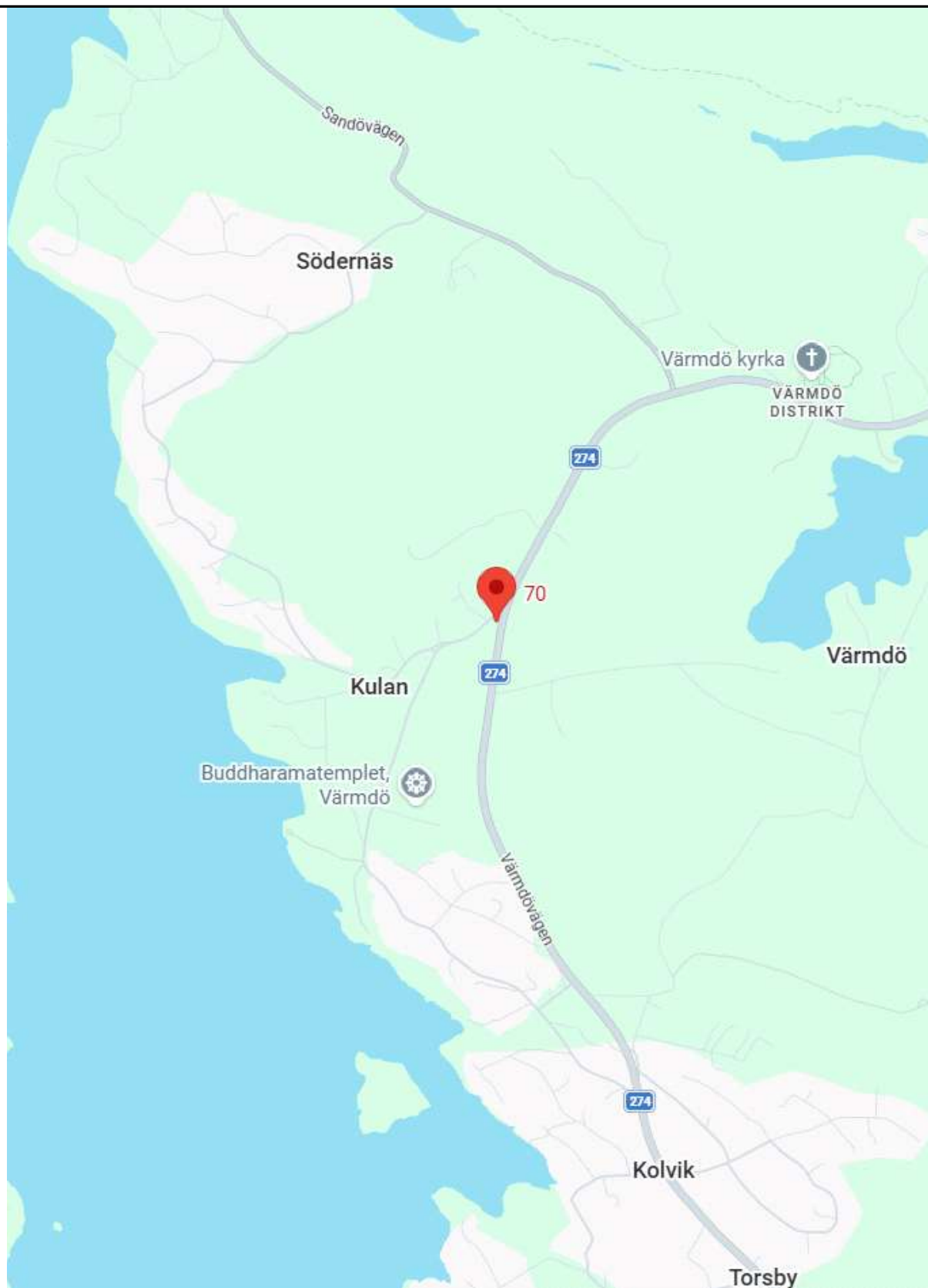
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

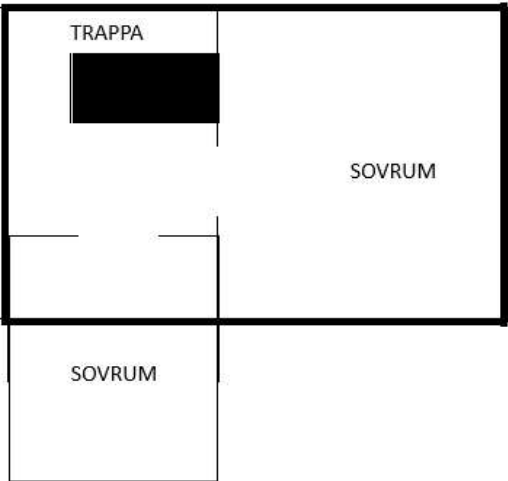
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

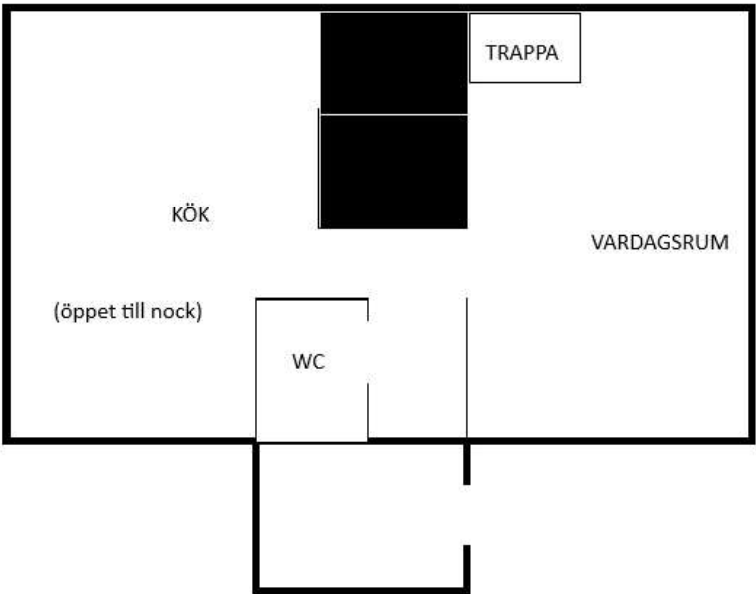
Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



ÖVERVÅNING



MARKPLAN

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Fritidshuset var vid värderingstillfället belamrat med lösöre. Garaget var också belamrat med lösöre. Tomten var belamrad med diverse lösöre vid värderingstillfället.

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 Värmdö Prästgården 1:49	UUID 909a6a47-2c96-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010466472	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-03-07
Län- och kommunkod 0120	Distrikt Värmdö Socken: värmdö	Distriktskod 215035	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-03-30
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-15

Adress

Adress
Torsbyvägen 70
139 51 Värmdö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2026-03-25, 4 026 453 sek, beslutsnummer 1226873121	Inskrivningsdag 2026-03-27	Akt D-2026-00112864:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt					
Anmärkningar Avser inteckning D-2015-00084362:3 Avser inteckning D-2015-00084362:4 Avser inteckning D-2016-00051276:1 Avser inteckning D-2017-00122529:1 Avser inteckning D-2021-00450900:1							
Utmätning 2026-03-25, 4 026 453 sek, beslutsnummer 1226873261	2026-03-27	D-2026-00112691:1					
Anmärkningar Avser inteckning D-2015-00084362:3 Avser inteckning D-2015-00084362:4 Avser inteckning D-2016-00051276:1 Avser inteckning D-2017-00122529:1 Avser inteckning D-2021-00450900:1							
Inteckningar Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 3 825 500 SEK							
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt				
1	1 117 500 SEK	2015-03-04	D-2015-00084362:3				
2	149 000 SEK	2015-03-04	D-2015-00084362:4				
3	808 000 SEK	2016-02-04	D-2016-00051276:1				
4	26 000 SEK	2017-03-23	D-2017-00122529:1				
5	1 725 000 SEK	2021-10-08	D-2021-00450900:1				
Ajourförande inskrivningsmyndighet <table border="0"> <tr> <td>Myndighet Lantmäteriet</td> <td>Kontorbeteckning Norrtälje</td> </tr> <tr> <td>Telefonnummer 0771-63 63 63</td> <td>E-mail fastighetsinskrivning@lm.se</td> </tr> </table>				Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje	Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se
Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje						
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se						
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter <table border="1"> <tr> <td>Gemensamhetsanläggningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Värmdö Prästgården GA:1</td> <td></td> </tr> </table>				Gemensamhetsanläggningar		Värmdö Prästgården GA:1	
Gemensamhetsanläggningar							
Värmdö Prästgården GA:1							
Taxeringsenheter Småhustaxeringsenhet							
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 128494-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet				
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 4 275 000 SEK	därav byggnadsvärde 2 055 000 SEK	därav markvärde 2 220 000 SEK				

Värderingsenhet småhus tomtmark 85055043 (2024)

Taxeringsvärde 2 220 000 SEK	Riktvärdeområde 120028	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1571 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Sommarvatten Avlopp saknas	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 85059043 (2024)

Taxeringsvärde 2 055 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 44	Bostadsyta 85 kvm
Biutrymmesyta 15 kvm	Värdeyta 88 kvm	Nybyggnadsår 1750	Tillbyggnadsår 2020
Värdeår 1969	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1993-06-23	0120-93/42
Anläggningsåtgärd	2014-03-27	0120-13/117
Ändrat andelstal enligt anläggningslagen	2022-03-07	0120-2022/64

Ursprung

Värmdö Prästgården 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6584301.2	697791.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 571 m ²	1 571 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet