VÄRDERING & BESKRIVNING

Värmdö Tjustvik 1:9

Ekobacksstigen 1, 134 40 Gustavsberg



Marknadsvärdebedömning per 2026-04-14

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 2026-04-14.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-04-14 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 jämställas 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			
Värmdö Tjustvik 1:9			
Kommun	**Område**		**Ärendenummer**
Värmdö	Gustavsberg		F-197-26-01
Adress			
Ekobacksstigen 1, 134 40 Gustavsberg			
Upplåtelseform		**Typkod**	**Tomtstorlek**
Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		220	6405 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK	**Byggnadsvärde, SEK**	**Markvärde, SEK**	**Byggnadsår**
11 453 000	1 053 000	10 400 000	1950
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.

2.2 Sammanfattning

Bostaden är belägen på Ekobacksstigen 1 i Gustavsberg och är en friliggande småhusenhet med typkod 220. Tomten är 6405 kvadratmeter stor. Byggnaden uppfördes år 1950. Det totala taxeringsvärdet är 11 453 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 1 053 000 SEK och markvärdet 10 400 000 SEK.

Villan ligger i Värmdö Gustavsberg och har två rum fördelade på en våning och en källare. Boarean är 96 kvadratmeter och biarean 80 kvadratmeter, med en utbyggnad på cirka 16 kvadratmeter. Huset har renoverats omfattande och är i gott skick, med utsikt över sjön Långträsket. På markplan finns ett kök, vardagsrum och sovrum med målade väggar och trälaminatgolv, samt ett badrum med kaklade väggar och klinkergolv. Källaren innehåller en oanvänd toalett, pannrum, tvättstuga och förvaringsutrymmen med målade väggar och betonggolv. Bostaden har även en solcellsanläggning.

Byggnaden är en villa med träfasad och en stomme av trä, enligt ägarens uppgift. Den är grundlagd på suterräng och har bjälklag av trä. Fönstren är en blandning av treglas- och tvåglasfönster. Yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmesystemet består av en elpanna och en vedkamin som även värmer cirkulationsvatten, med kaminen besiktad 2025. Det finns också solpaneler installerade. Värmesystemet är vattenburet och ventilationen sker genom självdrag. (Källa: Ägarens uppgift)

Tomten är en sjötomt med kuperad terräng och gräsmatta, belägen i ett avskilt läge. Den har både träd och gräsmatta samt en solcellspark.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	**Hållplats**	**Livsmedelsbutik**	**Affärscentrum**
3 km	1 km	1 km	1 km

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en sjötomt med kuperad terräng och gräsmatta, belägen i ett avskilt läge. Den har både träd och gräsmatta samt en solcellspark.

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 för vatten och avlopp där avloppsvattnet leds till ett minireningsverk. Vatten pumpas från sjön och renas i en reningsanläggning. El är indraget i fastigheten. Uppgifterna är lämnade av ägaren.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 7 254 000 kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår	**Tillbyggnadsår**	**Antal våningar**
1950	Uppgift saknas	En plus källare
Boarea, kvm enligt taxering	**Biarea, kvm**	**Antal Rum**
96	80	2

Rumsfördelning

Markplan	Källarplan	Tillbehör
kök	toalett	Solcellsanläggning
vardagsrum	pannrum	
badrum	tvättstuga	
ett sovrum	förvaringsutrymmen	

Beskrivning

Villan är belägen i Värmdö Gustavsberg och har två rum. Byggnaden består av en våning samt en källare. Enligt ägaren är boarean 96 kvadratmeter och biarean enligt taxering är 80 kvadratmeter. Huset har byggts ut med cirka 16 kvadratmeter. Det har genomgått omfattande renoveringar de senaste åren och är i gott skick. Från huset har man utsikt över sjön Långträsket.

På markplan finns ett kök med målade väggar och trälaminatgolv. Vardagsrummet har också målade väggar och trälaminatgolv. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Det finns ett sovrum med målade väggar och trälaminatgolv.

I källarplanet finns en toalett som inte kunde besiktigas vid värderingsbesöket och används inte av ägaren. Pannrummet har målade väggar och betonggolv. Tvättstugan har också målade väggar och betonggolv. Det finns förvaringsutrymmen med målade väggar och betonggolv.

Till bostaden hör en solcellsanläggning.

2.12 Övriga byggnader

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en villa med träfasad och en stomme av trä.Den är grundlagd på suterräng och har bjälklag av trä. Fönstren är en blandning av treglas- och tvåglasfönster. Yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmesystemet består av en elpanna och en vedkamin som även värmer cirkulationsvatten, med kaminen besiktad 2025. Det finns också solpaneler installerade. Värmesystemet är vattenburet och ventilationen sker genom självdrag. (Källa: Ägarens uppgift)

2.14 Maskinell utrustning

Maskin	Märke	Ålder	Fungerar?	Källa
Kyl	Ikea	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Frys	Ikea	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Elspis	Ikea	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin	Ikea	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	Bosch	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Torktumlare	Bosch	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har bedömts genom att jämföra den med liknande fastigheter som sålts i jämförbara områden. I fråga om skick bedöms bostaden vara jämförbar med snittet av dessa objekt. När det gäller standard ligger bostaden något lägre i förhållande till jämförelseobjektens genomsnitt, vilket även gäller för värdet. Denna lägre bedömning av standard och värde beror på att villan, trots att den är i relativt gott skick, inte når upp till standarden och funktionaliteten hos de flesta jämförelseobjekt med sjötomt. Tomten, som ligger vid en sjö snarare än vid havet, bidrar till ett lägre värde jämfört med andra objekt i området. Dessutom påverkas tomtvärdet något negativt av närheten till Värmdövägen. Trots detta har tomten positiva egenskaper såsom rymlighet, avskildhet och ett fördelaktigt söderläge, vilket kan öka dess attraktionskraft. Det finns dock en större osäkerhet i värderingen än normalt på grund av fastighetens ovanliga egenskaper.

Förutsättningar för

Värmdö Tjustvik 1:9, Ekobacksstigen 1, 134 40 Gustavsberg

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

Marknadsvärde per 2026-04-14

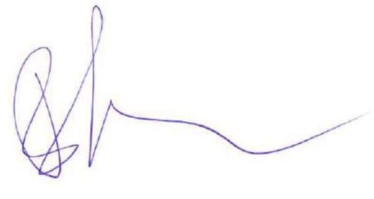
11 000 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 1 000 000

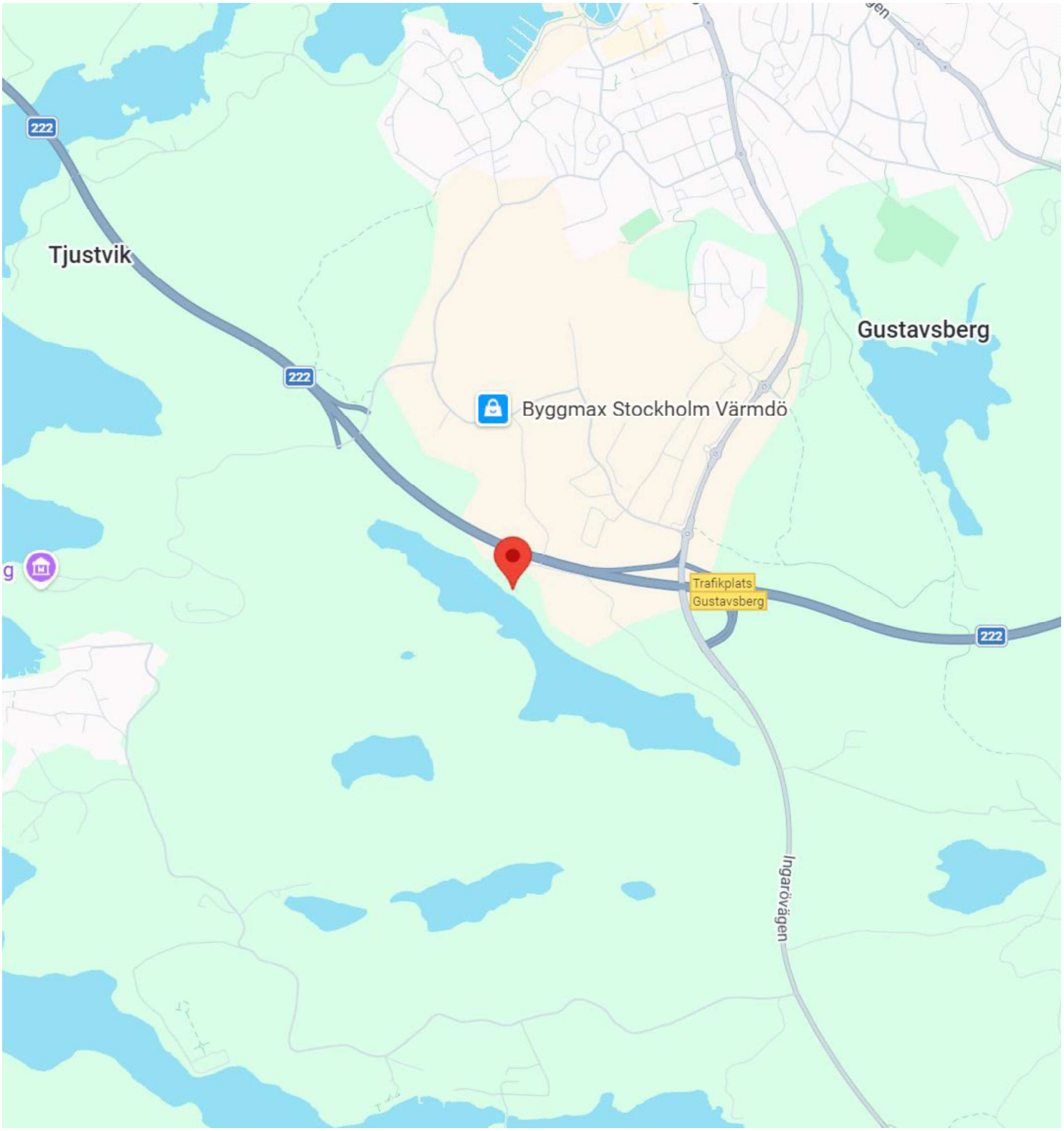
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-04-14
Underskrift

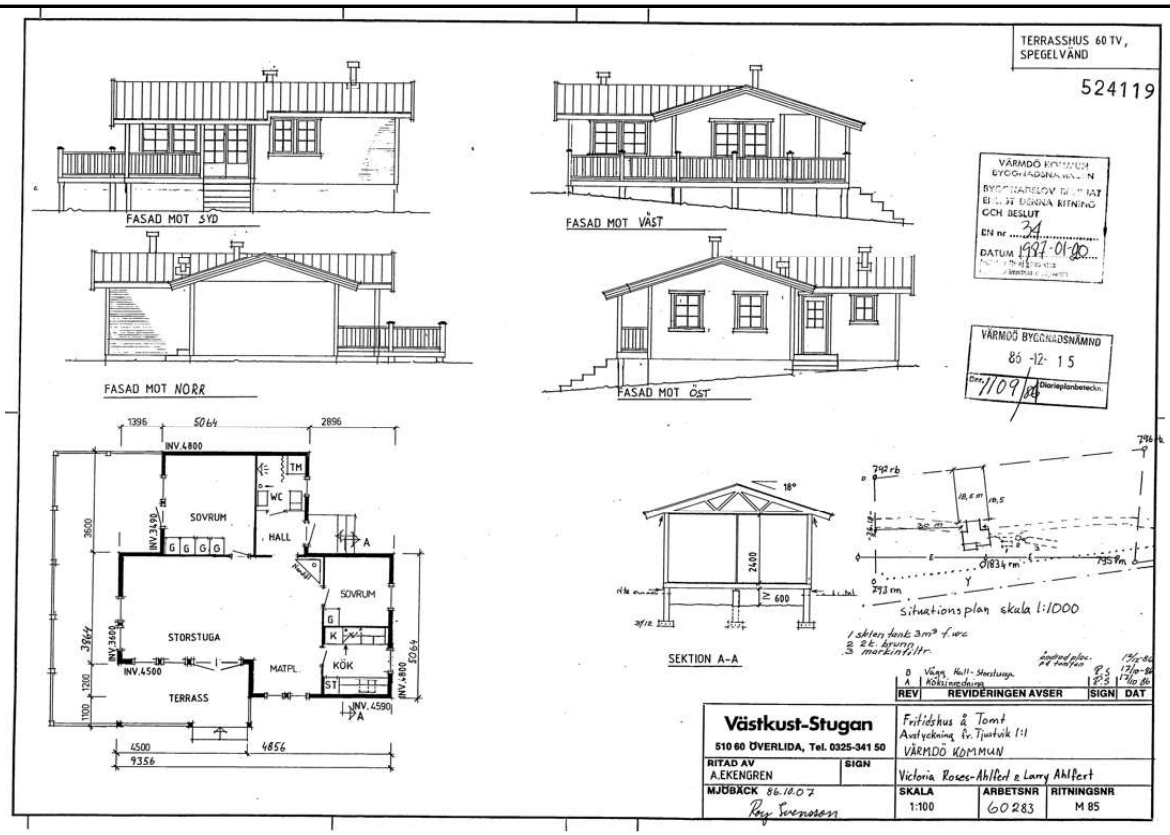


Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070 - 428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan

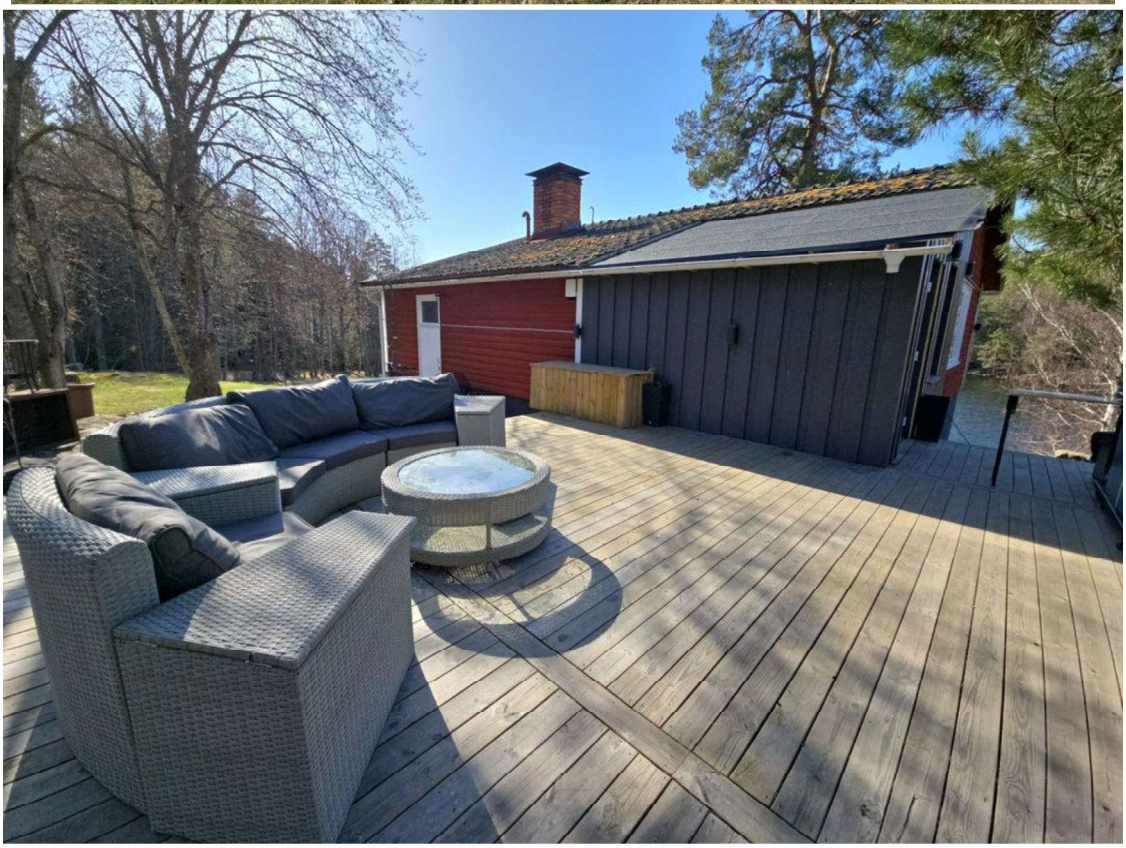




Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

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

Beteckning
Värmdö Tjustvik 1:9

UUID
909a6a47-8182-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010488405

Senaste ändringen i allmänna delen
2003-09-02

Län- och kommunkod
0120

Distrikt
Gustavsberg
Socken: gustavsberg

Distriktskod
215034

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-02-04

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-04-14

Adress

Adress

Ekobacksstigen 1
134 40 Gustavsberg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Betalningssäkring verkställd 2025-04-15 för 2 000 000 sek	2025-04-15	D-2025-00131655:1
Utmätning 2026-02-02, 4 534 913 sek, beslutsnummer 1226303608	2026-02-04	D-2026-00039032:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 7 254 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 245 000 SEK	2003-08-04	03/35804
2	50 000 SEK	2008-11-03	08/48781
3	200 000 SEK	2017-05-23	D-2017-00209708:1
4	4 880 000 SEK	2023-06-13	D-2023-00182230:2
5	879 000 SEK	2023-09-22	D-2023-00295734:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Avtalsservitut	0120IM-03/35805.1

Beskrivning
Väg

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Värmdö Tjustvik 1:9

Last
Värmdö Gustavsberg 1:7, 2:1
Värmdö Tjustvik 1:1

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	174336-1	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	11 453 000 SEK	1 053 000 SEK	10 400 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 199148043 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
10 400 000 SEK	120662	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	4820 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Högst 75 m från strandlinjen och med egen strand	Vatten saknas Avlopp saknas	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 199149043 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 053 000 SEK	Friliggande	20	80 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	80 kvm	1950	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1950	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2002-10-23	0120-02/80

Ursprung

Värmdö Tjustvik 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6579083.2	692089.1

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	6 405 m^2	4 820 m^2	1 585 m^2

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige