

VÄRDERING & BESKRIVNING

Värmdö Stora Kovik 1:269
Småskärsvägen 33, 134 32 Gustavsberg



Marknadsvärdebedömning per 2026-03-31

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 2026-03-31.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-03-31 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 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 Stora Kovik 1:269			
Kommun Värmdö		Område Gustavsberg	Ärendenummer F-155-26-01
Adress Småskärsvägen 33, 134 32 Gustavsberg			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 2010 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 3 833 000	Byggnadsvärde, SEK 996 000	Markvärde, SEK 2 837 000	Byggnadsår 1966
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 Småskärsvägen 33 i Gustavsberg och är en friliggande småhusenhet med typkod 220. Tomten är 2010 kvadratmeter stor och huset byggdes år 1966. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 3 833 000 SEK, där byggnadsvärdet är 996 000 SEK och markvärdet är 2 837 000 SEK.

Villan i Värmdö Gustavsberg har tre rum på en våning med en bostadsyta på 62 kvadratmeter enligt taxeringsuppgifter, men den faktiska arean kan vara större. Byggnaden är i gott skick med medelgod standard och har möjlighet till anslutning till kommunalt vatten och avlopp, vilket ännu inte är inkopplat. Det finns ett mindre takläckage ovanför badrummet. Köket har kaklade väggar och klinkergolv, kontoret har målade väggar och plankgolv, vardagsrummet har målade väggar, trälaminatgolv och en öppen spis med insats, medan sovrummet har målade väggar och trälaminatgolv. Badrummet har kaklade väggar, klinkergolv och en toalett med kvern. Det finns ett inglasat uterum, en gäststuga, två förråd, en ovanmarkspool, ett spabad och ett soldäck.

Byggnaderna består av en villa och ett gästhus. Båda byggnaderna har träfasad, trästomme och träbjälklag. Villan har en kryppgrund medan gästhuset står på plintar. Fönstren i villan är av både tvåglas- och treglastyp, medan gästhuset har tvåglasfönster. Yttertakets på villan är av plåt, medan gästhuset har takpapp. Villan värms upp med en luft/luft-värmepump och har även en öppen spis med insats, samt ett direktverkande elsystem. Ventilationen i villan sker genom självdrag. Informationen är baserad på ägarens uppgifter.

Tomten är belägen i ett område med en blandning av villor och fritidshus. Tomttypen inkluderar berg, trädgård, gräsmatta och natur.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 4 km	Hållplats G	Livsmedelsbutik 4,5 km	Äffärscentrum 4,5 km
----------------------	-----------------------	----------------------------------	--------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är belägen i ett område med en blandning av villor och fritidshus. Tomttypen inkluderar berg, trädgård, gräsmatta och natur.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan För skeviksstrand.stora kovik 1:1 m.fl. (2017-06-21, 0120-P2019/4) 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 borrhälsbrunn för vattenförsörjning och en sluten tank för avloppshantering. Enligt ägarens uppgifter finns kommunalt vatten och avlopp framdraget till fastigheten, men dessa är inte anslutna. El är indraget enligt ägarens uppgift.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 3 592 000 kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna. Energideklarationens giltighetstid har gått ut.

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1966		Antal våningar 1
Boarea, kvm enligt taxering 62		Antal Rum 3
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök kontor vardagsrum ett sovrum badrum inglasat uterum		<u>Tillbehör</u> Gäststuga två förråd Ovanmarkspool Spabad Soldäck
Beskrivning		

Villan är belägen i Värmdö Gustavsberg och består av tre rum på en våning. Enligt taxeringsuppgifterna är bostadsarean 62 kvadratmeter, men den faktiska arean kan vara större. Byggnaden är i generellt gott skick med medelgod standard. Det finns möjlighet att ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet, men detta är ännu inte inkopplat. Ägaren har informerat om mindre läckage i taket ovanför badrummet som har uppstått vid regn.

Köket har kaklade väggar och klinkergolv. Kontoret har målade väggar och plankgolv. Vardagsrummet är utrustat med målade väggar, trälaminatgolv och en öppen spis med insats. Sovrummet har målade väggar och trälaminatgolv. Badrummet är utrustat med kaklade väggar, klinkergolv och en toalett med kvarn. Det finns även ett inglasat uterum.

Till bostaden hör en gäststuga och två förråd. Det finns en ovanmarkspool och ett spabad. Ett soldäck är också inkluderat bland tillbehören.

2.12 Övriga byggnader

Två mindre förrådsbyggnader med träfasad samt papptack finns vid uteplatsen. En gäststuga i slitet skick finns även.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaderna består av en villa och ett gästhus. Båda byggnaderna har träfasad, trästomme och träbjälklag. Villan har en kryppgrund medan gästhuset står på plintar. Fönstren i villan är av både tvåglas- och treglastyp, medan gästhuset har tvåglasfönster. Yttertaket på villan är av plåt, medan gästhuset har takpapp. Villan värms upp med en luft/luft-värmepump och har även en öppen spis med insats, samt ett direktverkande elsystem. Ventilationen i villan sker genom självdrag. Informationen är baserad på ägarens uppgifter.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl	LG	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Frys	LG	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Ugn	Electrolux	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Induktionshäll	Electrolux	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin	Bosch	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Luftvärmepump		5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Kombitvättmaskin		10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedömningen är som följer. I förhållande till snittet av jämförelseobjekten bedöms bostadens skick som något sämre. Standarden anses också vara något lägre än genomsnittet för de jämförbara bostäderna. Värdet på bostaden är därmed något lägre än snittet.

Positiva aspekter som påverkar värdet är att bostaden har en stor tomt och ett hus som ger ett trevligt intryck med tillbehör såsom soldäck och uterum. Det finns också möjlighet att koppla på kommunalt vatten och avlopp, även om detta inte är inkopplat än. Å andra sidan finns det negativa faktorer som påverkar värderingen, såsom att ägarna har observerat vatten som droppar från badrumstaket vid regn, vilket behöver utredas och åtgärdas. Dessutom är gäststugan i ett slitet skick, vilket också påverkar det totala intrycket och värdet av bostaden negativt.

Förutsättningar för

Värmdö Stora Kovik 1:269, Småskärsvägen 33, 134 32 Gustavsberg

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

Marknadsvärde per 2026-03-31

5 250 000 KRONOR

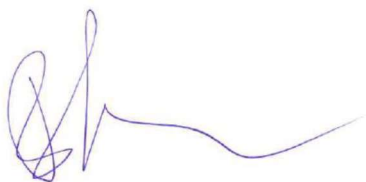
Bedömt värdeintervall

+/- 250 000

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 2026-03-31

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

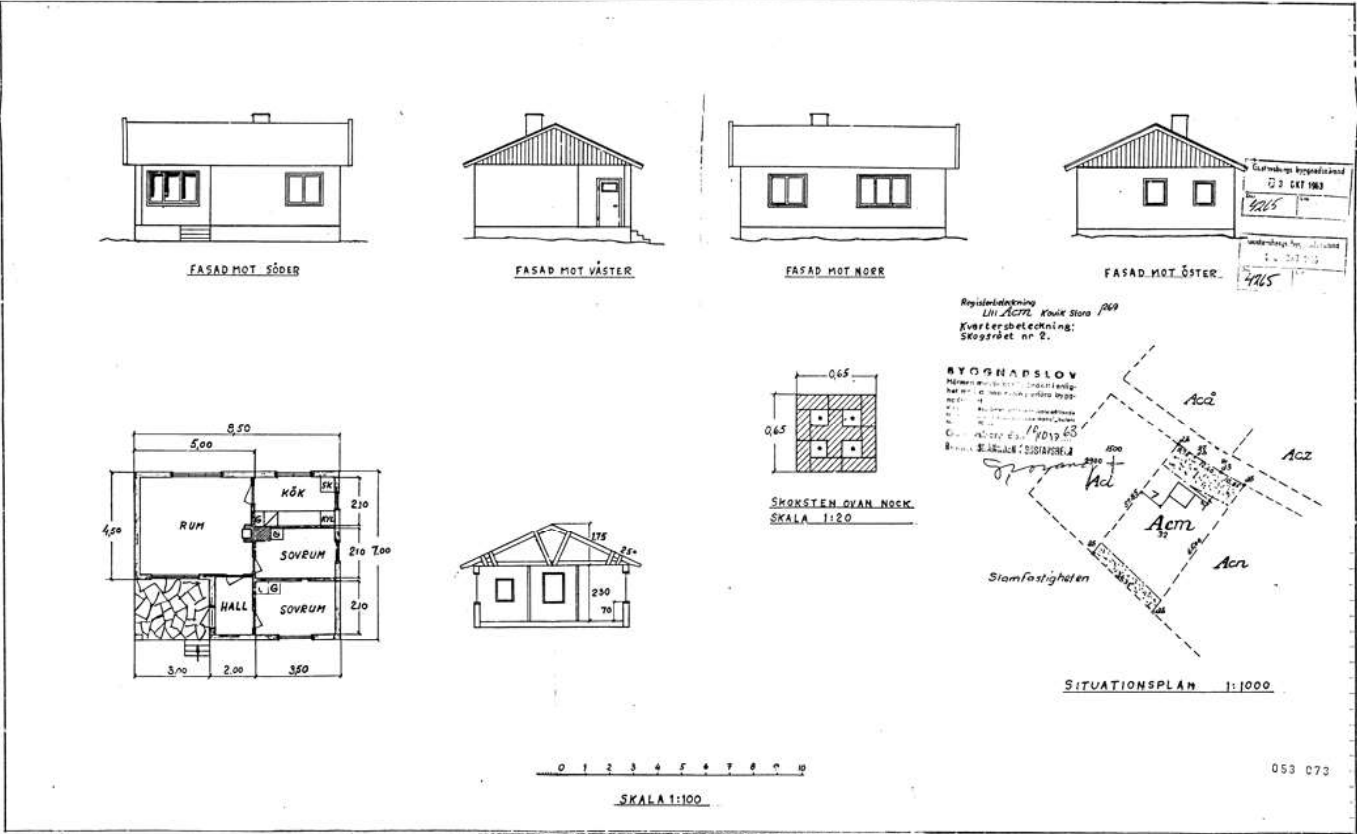
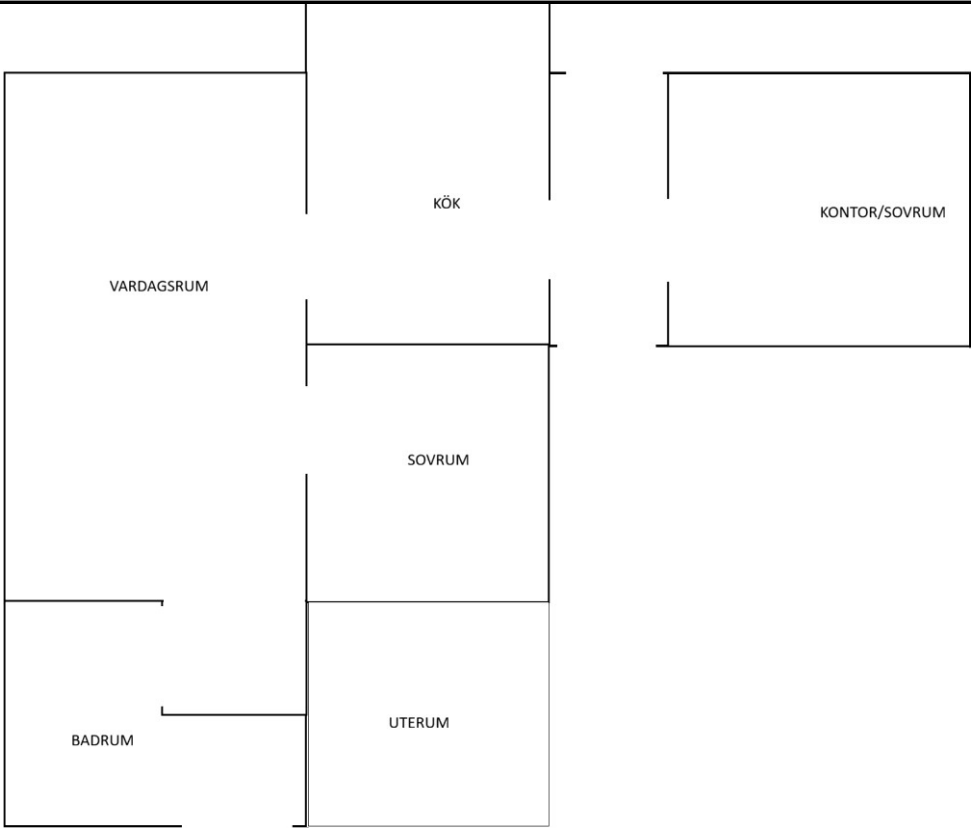
E-post: info@bringhojden.se

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

Bilaga 1 - Karta

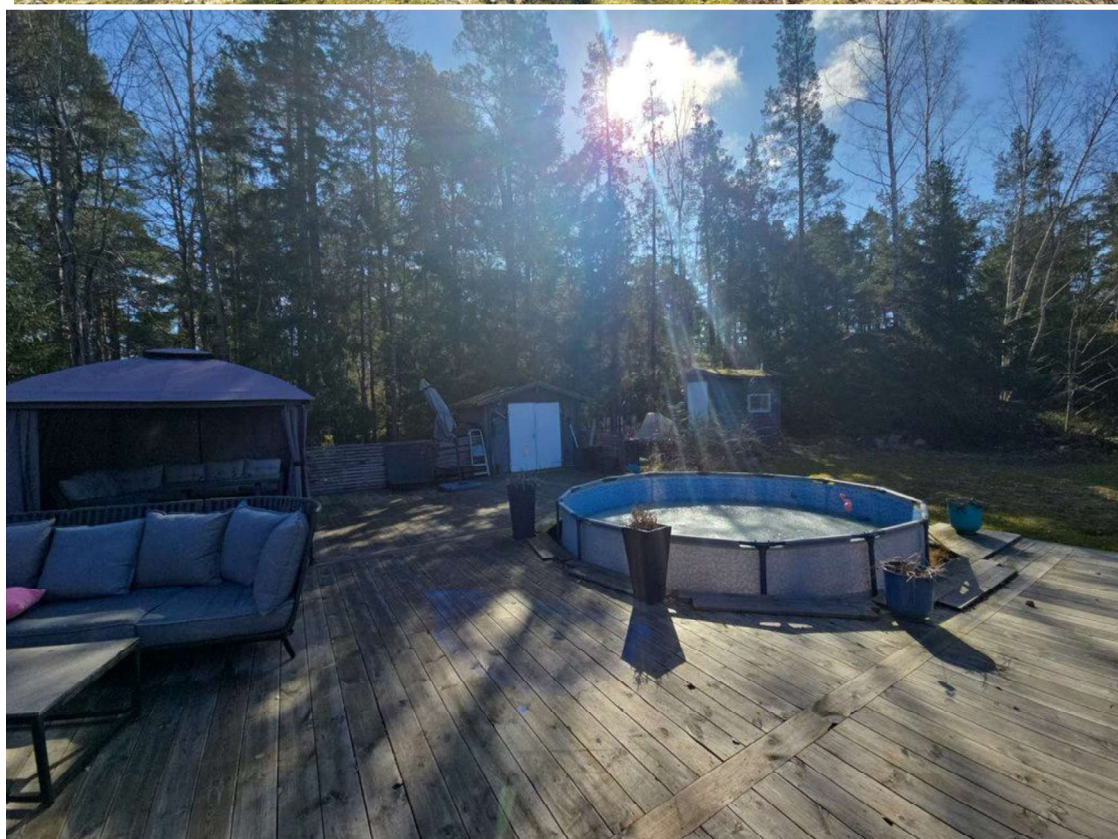


Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Aktuell planlösning överst. 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 Stora Kovik 1:269	UUID 909a6a44-25b7-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010259555	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-12-19
Län- och kommunkod 0120	Distrikt Gustavsberg Socken: gustavsberg	Distriktskod 215034	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-01-28
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-30

Adress

Adress
Småskärsvägen 33
134 32 Gustavsberg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Berört fång

D-2016-00025049:2, andel 3/10
Köp (inklusive transportköp):
2016-01-13
Köpeskilling: 3 300 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-01-16, 5 079 855 kronor, beslutsnummer 1226137360	2026-01-20	D-2026-00020123:1
Utmätning 2026-01-16, 4 649 685 kronor, beslutsnummer 1226137352	2026-01-20	D-2026-00020124:1
Utmätning 2026-01-16, 4 657 362 sek, beslutsnummer 1226195368	2026-01-27	D-2026-00028143:1

<

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
7		67 500 SEK	2007-08-22	07/38692
8		200 000 SEK	2011-12-21	11/45998
9		150 000 SEK	2013-11-07	13/40924
10		1 738 000 SEK	2016-01-20	D-2016-00025049:3
11		510 000 SEK	2016-07-14	D-2016-00332060:1
12	Fastigheten har skriftligt pantbrev	277 000 SEK	2020-04-28	D-2020-00166324:1

Anmärkningar

Innehavare: D-2020-00166324:2 Värmdö Kommun, , 134 81 Gustavsberg

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



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

Gemensamhetsanläggningar

Värmdö Stora Kovik GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan

För skeviksstrand.stora kovik 1:1 m.fl.

Datum

2017-06-21

Genomf. start: 2019-02-15

Genomf. slut: 2034-02-14

Laga kraft: 2019-02-15

Akt

0120-P2019/4

Anmärkningar

Område e 15 år med start 2019-02-15.område b,n,v,w,wb och vv 15 år med start 2021-02-15.

Planen har delad genomförandetid

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod

Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer

111606-1

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

3 833 000 SEK

därav byggnadsvärde

996 000 SEK

därav markvärde

2 837 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 21620043 (2024)

Taxeringsvärde 2 837 000 SEK	Riktvärdeområde 120602	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2010 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Avlopp saknas	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 21621043 (2024)

Taxeringsvärde 996 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 22	Bostadsyta 62 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 62 kvm	Nybyggnadsår 1966	Tillbyggnadsår
Värdeår 1966	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1946-10-24	01-GUB-288
Anläggningsåtgärd	2007-06-20	0120-04/60
Anläggningsåtgärd	2022-12-19	0120-2018/68

Ursprung

Värmdö Stora Kovik 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6584601.1	690860.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 010 m ²	2 010 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Gustavsberg Kovik Stora 1:269	1981-07-01	01-VÄM-3311

Källa: Lantmäteriet

