

VÄRDERING & BESKRIVNING

Lidingö Elfviks Gård 2
Elfviks Uddväg 14, 181 90 Lidingö



Marknadsvärdebedömning per 2026-03-16

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 2026-03-16.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-03-10 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 Lidingö Elfviks Gård 2			
Kommun Lidingö		Område Lidingö	Ärendenummer F-2957-25-01
Adress Elfviks Uddväg 14, 181 90 Lidingö			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 2236 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 16 968 000	Byggnadsvärde, SEK 4 368 000	Markvärde, SEK 12 600 000	Byggnadsår 1800-tal
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. Boarea samt biarea i taxeringsuppgifterna bedöms inte stämma med verkliga förhållanden. Huvudbyggnaden har uppskattats via grov uppmätning på fastighetskarta och bedöms omfatta ca 200-230 kvadratmeter boarea. Ytuppskattningen är ej bekräftad med uppmätning.

2.2 Sammanfattning

Bostaden är ett friliggande småhus beläget på Elfviks Uddväg 14, 181 90 Lidingö. Fastigheten har en tomtstorlek på 2236 kvadratmeter och är taxerad till ett värde av 16 968 000 SEK. Byggnadens värde är 4 368 000 SEK medan markvärdet uppgår till 12 600 000 SEK. Huset är uppfört under 1800-talet och klassificeras som en bebyggd småhusenhet med typkod 220.

Villan ligger i Lidingö och har åtta rum fördelade på två våningar. Den taxerade bostadsytan är 105 kvadratmeter, men uppskattas till 200-230 kvadratmeter enligt fastighetskartan. På markplan finns ett kök med stengolv, två vardagsrum varav ett med öppen spis och utgång till altan, samt ett sovrum. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. Övre våningen har fyra sovrum och ett badrum. Bottenvåningen inkluderar en komplementbyggnad med garage, duschrum, toalett, allrum med köksvägg, sovloft och bastu. Fastigheten har även en pool, dubbelgarage och en spa/gäststuga.

Huvudbyggnaden och gästhuset samt garaget har träfasader och stommar av trä. Huvudbyggnaden är byggd på en torpargrund medan gästhuset och garaget har platta på mark. Båda byggnaderna har träbjälklag och är utrustade med tvåglasfönster. Huvudbyggnaden har även treglasfönster i köksdelen. Yttertaken är täckta med tegelpannor. Huvudbyggnaden värms upp med bergvärme och har ett vattenburet värmesystem, medan gästhuset och garaget använder en värmepump (luft/vatten) och har golvvärme samt ett vattenburet värmesystem. Ventilationen i huvudbyggnaden sker genom självdrag. Informationen är bedömd och delvis baserad på ägarens uppgifter.

Tomten har en trädgårdstomt och ligger i ett lantligt område omgiven av villor.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 3 km	Hållplats G	Livsmedelsbutik 5 km	Affärscentrum 7,5 km
----------------------	-----------------------	--------------------------------	--------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten har en trädgårdstomt och ligger i ett lantligt område omgiven av villor.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan för fastigheten Elfviks Gård 2 (2019) 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 enligt ägarens uppgifter. El är indraget i fastigheten, även detta enligt ägarens uppgifter.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 11 946 000 kronor

2.9 Energideklaration

Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår Okänt, sannolikt 1800-tal.		Antal våningar 2	
Boarea, kvm enligt taxering 105	Biarea, kvm 90	Uppskattad Boarea ca 200-230 kvm	Antal Rum 8
Rumsfördelning			
<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>	<u>Komplementsbyggnad/Garage</u>	<u>Tillbehör</u>
kök	badrum	Duschrum	Pool
vardagsrum	ett sovrum	toalett	Dubbelgarage
vardagsrum	ett sovrum	allrum	Spa/gäststuga
vardagsrum	ett sovrum	Sovloft	
ett sovrum	ett sovrum	bastu	
pannrum			
badrum			
toalett			
Beskrivning			

Villan är belägen i Lidingö, Lidingö och består av åtta rum fördelade på två våningar. Enligt taxeringen är bostadsytan 105 kvadratmeter, men den grovt uppmätta boarean på fastighetskartan uppskattas till cirka 200-230 kvadratmeter.

I huvudbyggnadens markplan finns ett kök med målade väggar och stengolv. Vardagsrummet har målade väggar och plankgolv, medan ett annat vardagsrum har målade väggar, enstavsparkett och en öppen spis samt utgång till altanen. Ett sovrum på markplan har målade väggar och plankgolv. Pannrummet saknar specifikationer för väggar och golv. Badrummet på markplan har kaklade väggar och klinkergolv. Toaletten saknar specifikationer för väggar och golv.

På övre våningen finns ett badrum med målade väggar och betonggolv. Fyra sovrum på denna våning har alla målade väggar och plankgolv.

På bottenvåningen finns en komplementbyggnad som även fungerar som garage. Väggarna är målade och golvet är av trä. Det finns ett duschrum med kaklade väggar och klinkergolv samt en separat toalett med liknande ytskikt. Ett allrum med målade väggar och trägolv har en köksvägg integrerad i rummet. På sovloftet är väggarna målade och golvet av trä. Bastun har träpanel på väggarna och trägolv.

Bostaden har flera tillbehör som inkluderar en pool, ett dubbelgarage och en spa/gäststuga. Dessa tillbehör erbjuder olika funktioner och användningsområden för boende och gäster.

2.12 Övriga byggnader

Dubbelgarage med gäststuga samt spa-avdelning.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Huvudbyggnaden och gästhuset samt garaget har träfasader och stommar av trä. Huvudbyggnaden är byggd på en torpargrund medan gästhuset och garaget har platta på mark. Båda byggnaderna har träbjälklag och är utrustade med tvåglasfönster. Huvudbyggnaden har även treglasfönster i köksdelen. Yttertaken är täckta med tegelpannor. Huvudbyggnaden värms upp med bergvärme och har ett vattenburet värmesystem, medan gästhuset och garaget använder en värmepump (luft/vatten) och har golvvärme samt ett vattenburet värmesystem. Ventilationen i huvudbyggnaden sker genom självdrag. Informationen är bedömd och delvis baserad på ägarens uppgifter.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Induktionshäll	Miele	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Ugn	Siemens	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Ugn	Siemens	10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin		10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Kyl		10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Kyl/Frys		10-20 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	Whirlpool	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Torktumlare	Whirlpool	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande objekt som sålts i jämförbara områden. I förhållande till dessa bedöms bostadens skick som något sämre än genomsnittet. Standard och värde ligger dock på en jämförbar nivå med de andra objekten. Det som påverkar värdet negativt är att huvudbyggnadens exteriör, särskilt fasaden, behöver upprustning. Dessutom kan övervåningen behöva viss renovering för att nå upp till genomsnittligt skick och standard. Trots dessa faktorer är läget mycket eftertraktat och sällsynt, vilket påverkar värdet positivt.

Förutsättningar för

Lidingö Elfviks Gård 2, Elfviks Uddväg 14, 181 90 Lidingö

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

Marknadsvärde per 2026-03-10

30 000 000 KRONOR

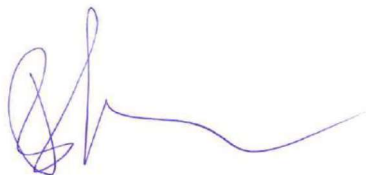
Bedömt värdeintervall

+/- 1 500 000

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 2026-03-16

Underskrift



Björn Bring

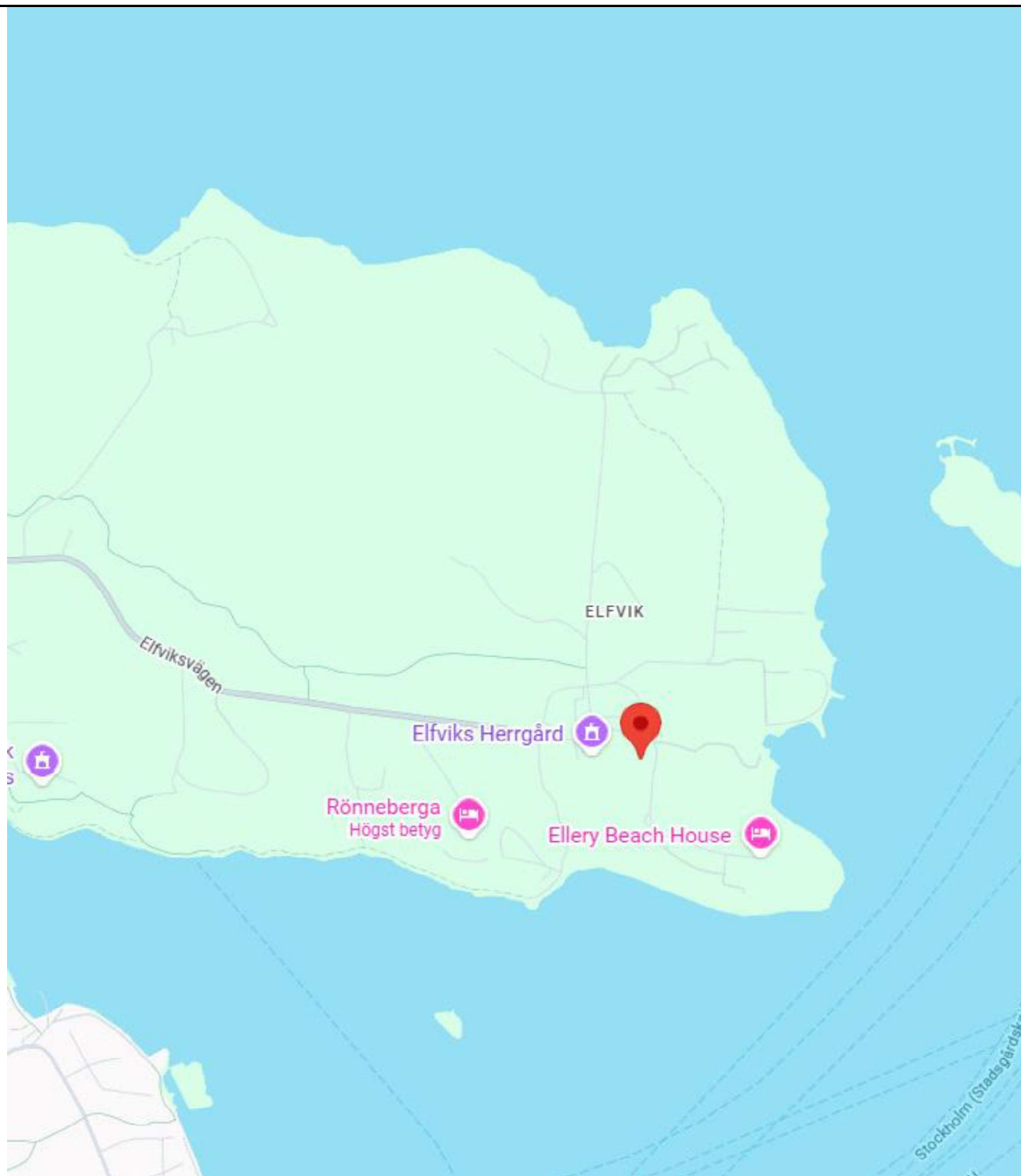
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

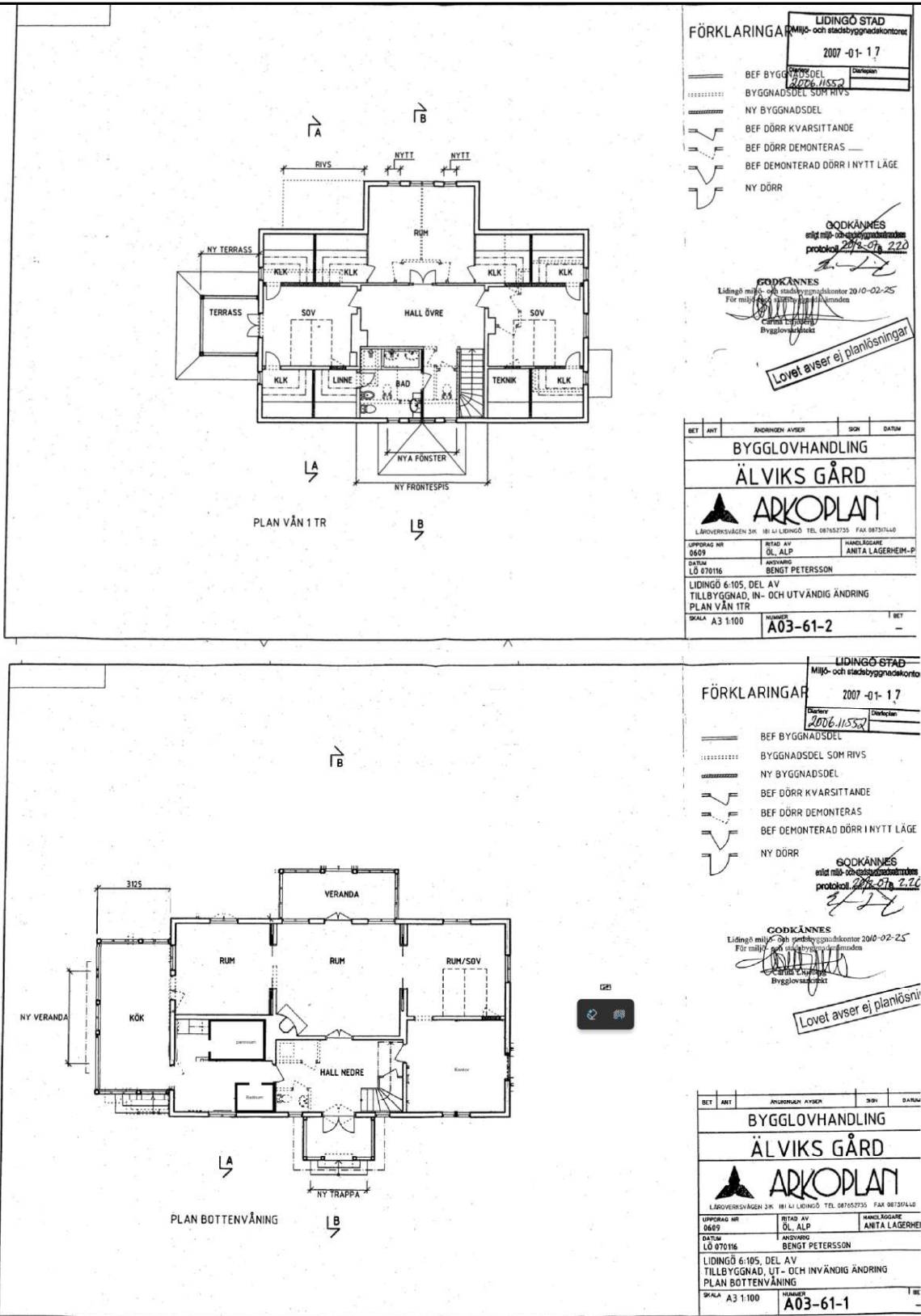
E-post: info@bringhojden.se

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

Bilaga 1 - Karta

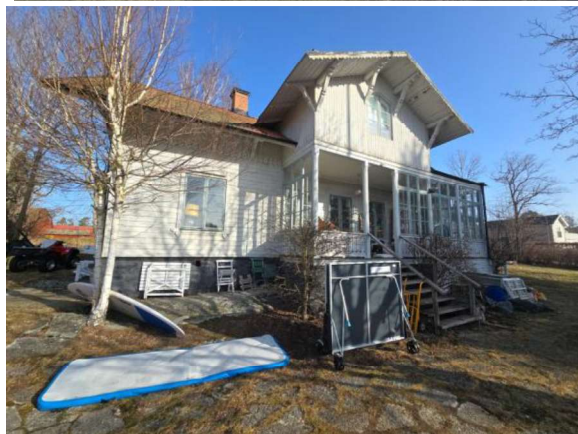
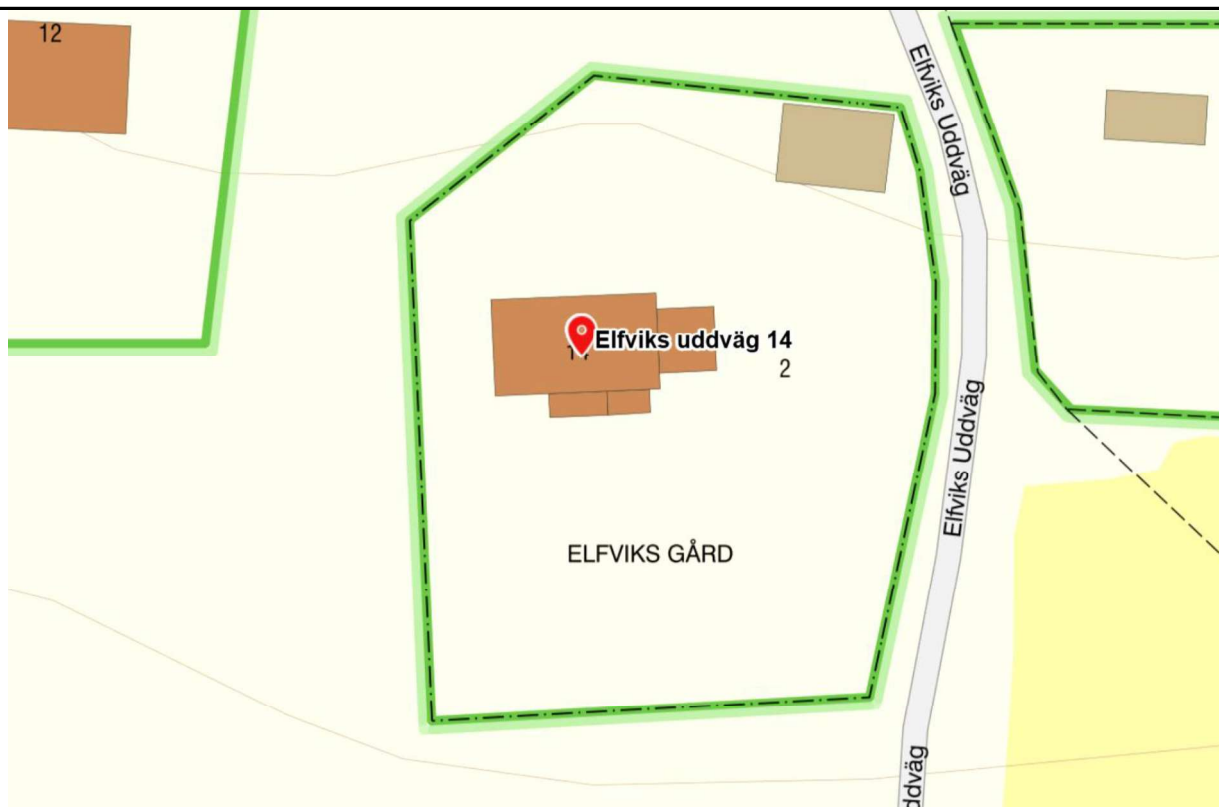


Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Situationsplan & 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 Lidingö Elfviks Gård 2	UUID 909a6a47-b120-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010500714	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-07-13
Län- och kommunkod 0186	Distrikt Lidingö	Distriktskod 215031	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-01-03
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-26

Adress

Adress
Elfviks Uddväg 14
181 90 Lidingö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Berört fång

D-2021-00275566:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2021-05-24
Köpeskilling: 6 800 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 11 946 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	7 500 000 SEK	2021-06-23	D-2021-00275566:5
3	1 000 000 SEK	2021-06-23	D-2021-00275566:6
4	1 539 000 SEK	2021-06-23	D-2021-00275566:7
5	676 000 SEK	2021-07-29	D-2021-00332641:1
6	711 000 SEK	2021-10-12	D-2021-00453817:1
7	520 000 SEK	2021-12-15	D-2021-00569375:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut va ledningar	2021-06-23	D-2021-00275566:3

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan

Detaljplan för fastigheten elfviks gård 2

Datum

2019-09-24

Genomf. start: 2019-10-23

Genomf. slut: 2024-10-22

Laga kraft: 2019-10-23

Akt

0186-P2019/8

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Väg

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

0186-06/11.1

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att använda vägen s för utfart, se karta aktilaga ka.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Lidingö Elfviks Gård 2

Last

Lidingö Lidingö 6:105

Ändamål

Va-ledningar

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

D202100275566:3.1

Beskrivning

Va-ledningar

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Lidingö Lidingö 6:105

Last

Lidingö Elfviks Gård 2

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod

Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer

711015-4

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

16 968 000 SEK

därav byggnadsvärde

4 368 000 SEK

därav markvärde

12 600 000 SEK

Taxerade ägare Elfviks Uddväg 14 18190 Lidingö		Andel	Juridisk form
Värderingsenhet småhus tomtmark 300451591 (2024)			
Taxeringsvärde 12 600 000 SEK	Riktvärdeområde 186032	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2236 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300451592 (2024)			
Taxeringsvärde 4 368 000 SEK	Bebyggelseyp Frilliggande	Total standardpoäng 36	Bostadsyta 105 kvm
Biutrymmesyta 90 kvm	Värdeyta 123 kvm	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		2006-09-27	0186-06/11
Ursprung			
Lidingö Lidingö 6:105			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6585330.4	684660.0
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 236 m ²	2 236 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
Lidingö Älviks Gård 2	2008-10-10	0186-07/16	

Källa: Lantmäteriet