VÄRDERING & BESKRIVNING

Värmdö Svartsö 6:6
Svartsö Harrylund 874, 130 34 Skälvik

Marknadsvärdebedömning per 2026-04-23

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 2026-04-23.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-04-23 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 Svartsö 6:6			
Kommun Värmdö	**Område** Svartsö		**Ärendenummer** F-230-26-01
Adress Svartsö Harrylund 874, 130 34 Skälvik			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		**Typkod** 220	**Tomtstorlek** 2372 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 5 413 000	**Byggnadsvärde, SEK** 2 714 000	**Markvärde, SEK** 2 699 000	**Byggnadsår** 1998
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 ett friliggande småhus beläget på Svartsö Harrylund 874 i Skälvik. Fastigheten har en tomtstorlek på 2372 kvadratmeter och är taxerad till ett värde av 5 413 000 SEK. Byggnaden, som uppfördes 1998, har ett byggnadsvärde på 2 714 000 SEK och ett markvärde på 2 699 000 SEK. Fastigheten klassificeras som en bebyggd småhusenhet med typkod 220.

Villan ligger i Värmdö Svartsö och har sex rum fördelade på två våningar samt en källare. Den totala boytan är 144 kvadratmeter med en biyta på 85 kvadratmeter. Byggd 1998, har huset inte genomgått större underhåll sedan dess. Interiören är i grunden bra men visar visst slitage och det finns behov av nya vitvaror.

På markplan finns ett kök med vedspis, elspis och diskmaskin, ett vardagsrum med öppen spis, samt ett sovrum och ett kontor. Badrummet på detta plan har kaklade väggar och klinkergolv med golvvärme.

Första våningen har två sovrum och ett allrum med vedkamin. Badrummet här har också kaklade väggar och klinkergolv med golvvärme.

Källaren innehåller flera rum, inklusive ett garage, pannrum, toalett och tvättstuga, alla med målade väggar och betonggolv.

Byggnaden är en villa med träfasad och en grundläggning bestående av källare. Stommen och bjälklagen är av trä. Fönstren är tvåglasfönster och yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmekällorna inkluderar en elpatron och en vedpanna, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet bygger på självdrag. Isoleringen är enligt fastighetsägaren av året runt-standard. Underhållsstatusen är relativt god men med mossa på takpannorna och ett möjligt behov av ommålning av fasaden mot havet, men överlag bedöms huset vara i gott skick.

Byggnaden eller byggnaderna beskrivs utifrån information som huvudsakligen kommer från ägarens uppgifter.

Källa: Ägarens uppgift.

Tomten är en strandnära tomt belägen i ett kuperat och naturligt område. Omgivningen är ett lantligt skärgårdsläge med närhet till hav, natur, fritidshus och villor. Tomten erbjuder utsikt över havet.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	**Hållplats (Båtbrygga)**	**Livsmedelsbutik**	**Affärscentrum**
G	1,3 km, Skälvik	4 km, Alsvik	Åkersberga, ca 3 mil m båt

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en strandnära tomt belägen i ett kuperat och naturligt område. Omgivningen är ett lantligt skärgårdsläge med närhet till hav, natur, fritidshus och villor. Tomten erbjuder utsikt över havet.

2.4 Planförhållanden

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

2.5 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren ej 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 enskilt vatten och avlopp. Vattenförsörjningen sker via en borrad brunn. Avloppssystemet är till en trekammarbrunn enligt fastighetsägaren men det är inte godkänt och kräver åtgärder. Fastighetsägaren uppger att det finns behov av och tillstånd för installation av ett minireningsverk. El är indraget i fastigheten. Det finns tre vattentoaletter installerade som dock ej får användas utan åtgärd.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 500 000 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	Tillbyggnadsår	Antal våningar
1998	Uppgift saknas	2 + källare
Boarea, kvm enligt taxering	**Biarea, kvm**	**Antal Rum**
144	85	6

Rumsfördelning

Markplan	Första våningen	Källarplan
kök	två sovrum	garage
vardagsrum	allrum	pannrum
ett sovrum	badrum	toalett
kontor		tvättstuga
badrum		förråd
		matkällare

Beskrivning

Villan är belägen i Värmdö Svartsö och består av sex rum fördelade på två våningar samt en källare. Den totala boarean enligt taxering är 144 kvadratmeter, med en biarea på 85 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1998 och har inte genomgått större underhåll sedan dess. Interiören har i grunden bra ytskikt men visar visst slitage. Det finns behov av nya vitvaror.

På markplan finns ett kök med gedigen inredning i något slitet skick. Köket har tapetserade väggar och plankgolv, utrustat med en vedspis, elspis samt diskmaskin. Vardagsrummet har tapetserade väggar och plankgolv samt en öppen spis. Ett sovrum och ett kontor finns också på detta plan, båda med tapetserade väggar och plankgolv. Badrummet på markplan bedöms vara i gott skick och har god standard med kaklade väggar och klinkergolv med golvvärme.

På första våningen finns två sovrum med tapetserade väggar och plankgolv. Allrummet har tapetserade väggar, plankgolv och en vedkamin. Badrummet på denna våning bedöms vara i gott skick och har god standard med kaklade väggar och klinkergolv med golvvärme.

Källarplanet består av flera rum. Garaget har målade väggar och betonggolv. Pannrummet är likaså utrustat med målade väggar och betonggolv. Toaletten har målade väggar och klinkergolv. Tvättstugan har målade väggar och betonggolv.

2.12 Övriga byggnader

Inga övriga byggnader.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en villa med träfasad och en grundläggning bestående av källare. Stommen och bjälklagen är av trä. Fönstren är tvåglasfönster och yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmekällorna inkluderar en elpatron och en vedpanna, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet bygger på självdrag. Isoleringen är enligt fastighetsägaren av året runt-standard. Underhållsstatusen är relativt god men med mossa på takpannorna och ett möjligt behov av ommålning av fasaden mot havet, men överlag bedöms huset vara i gott skick.

Byggnaden eller byggnaderna beskrivs utifrån information som huvudsakligen kommer från ägarens uppgifter.

Källa: Ägarens uppgift.

2.14 Maskinell utrustning

Maskin	Ålder	Källa
Kyl/Frys	10-20 år	Ägarens uppgift
Elspis	> 20 år	Ägarens uppgift
Diskmaskin	> 20 år	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Bostadens skick bedöms som jämförbart med snittet av jämförelseobjekten. Standarden anses vara något högre än snittet, vilket bidrar till bostadens högre värde i förhållande till andra liknande objekt. Anledningen till det högre värdet är att villan är större och har en något högre standard och funktion än genomsnittet av jämförelseobjekten. Dessutom ligger huset i ett attraktivt läge med utsikt mot havet, vilket också påverkar värdet positivt. Även om husets skick i grunden är gott, finns det behov av att byta ut vitvaror och installera ett minireningsverk för avloppet.

Förutsättningar för

Värmdö Svartsö 6:6, Svartsö Harrylund 874, 130 34 Skälvik

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

Marknadsvärde per 2026-04-23

6 750 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 700 000

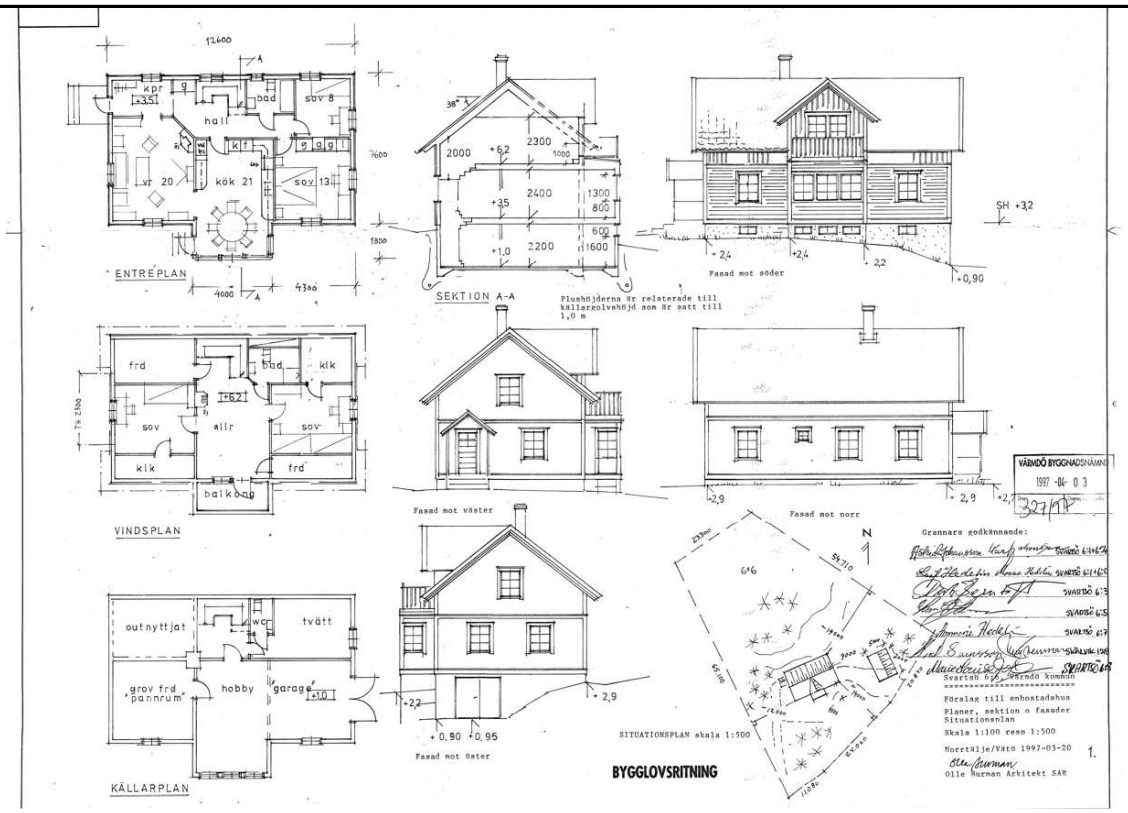
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella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

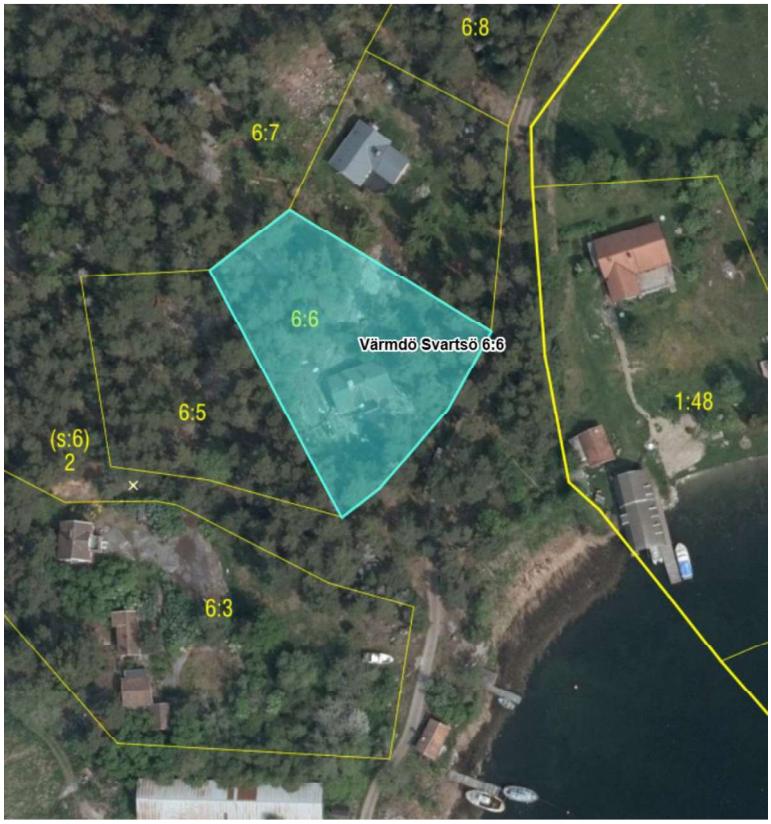
Stockholm 2026-04-23
Underskrift

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

Bilaga 1 - Karta

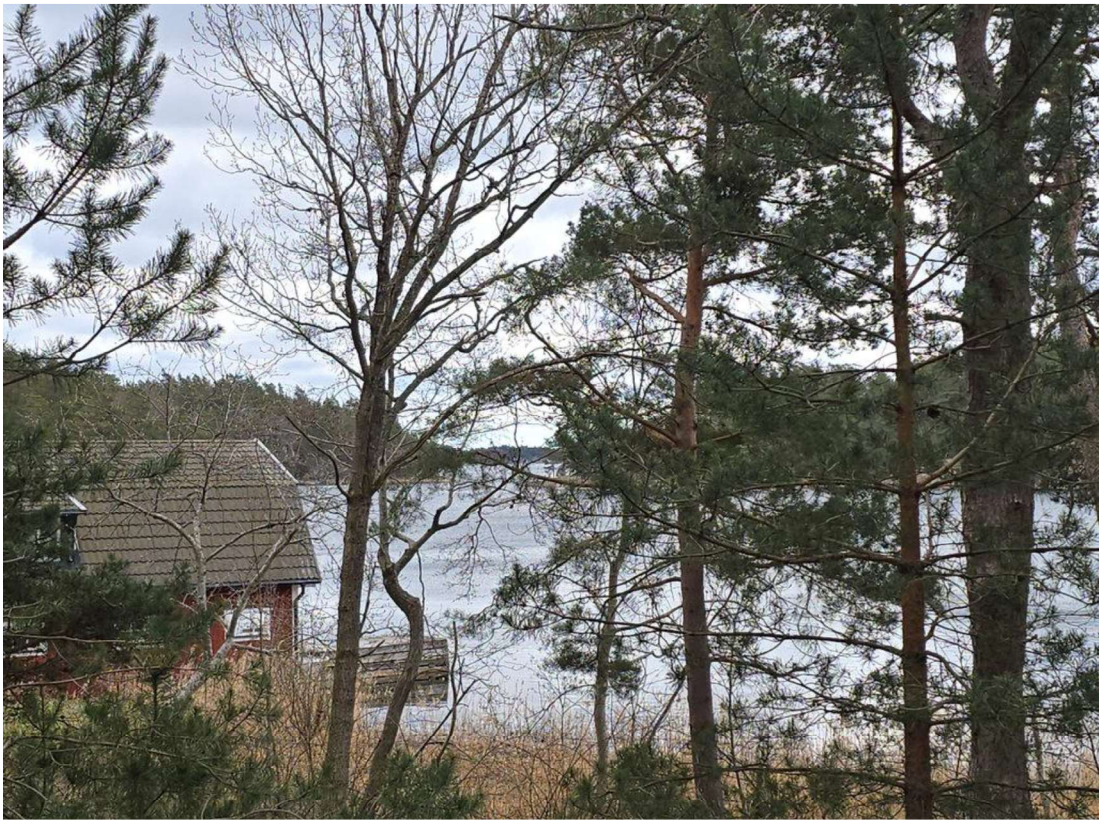
Bilaga 2 - Planritning och situationsplan





Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Byggnaden, en villa, var vid värderingstillfället normalt möblerad och belamrad med lösöre. Tomten var delvis belamrad med lösöre.

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

FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Värmdö Svartsö 6:6	909a6a44-283c-90ec-e040-ed8f66444c3f	010260200	1991-07-12
Län- och kommunkod	**Distrikt**	**Distriktskod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
0120	Värmdö Socken: värmdö	215035	2026-03-18
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-30

Adress

Adress

Svartsö Harrylund 874
130 34 Skälvik

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-02-09, 341 535 sek, beslutsnummer 1226377461	2026-02-12	D-2026-00049961:1
Anmärkningar Avser inteckning D-2015-00072944:1		
Utmätning 2026-02-09, 341 535 sek, beslutsnummer 1226377594	2026-02-12	D-2026-00049963:1
Utmätning 2026-02-09, 341 535 sek, beslutsnummer 1226377438	2026-02-12	D-2026-00049984:1
Anmärkningar Avser inteckning 98/21274		
Utmätning 2026-02-16, 16 111 sek, 1226450110	2026-02-18	D-2026-00056365:1
Utmätning 2026-03-16, 92 707 sek, 1226756110	2026-03-18	D-2026-00095129:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	300 000 SEK	1998-09-25	98/21274
2	200 000 SEK	2015-02-24	D-2015-00072944:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
Lantmäteriet	Norrtälje
Telefonnummer	**E-mail**
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Värmdö Svartsö GA:2

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Båtplats brygga	Förmån	Officialservitut	01-VÄM-3184.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Värmdö Svartsö 6:5-6

Last
Värmdö Svartsö 6:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	01-VÄM-3184.2

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Värmdö Svartsö 6:5-6

Last
Värmdö Svartsö 6:1

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	107370-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	**Taxeringsvärde**	**därav byggnadsvärde**	**därav markvärde**
2024	5 413 000 SEK	2 714 000 SEK	2 699 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 13331043 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
2 699 000 SEK	120152		2372 kvm

		Utgör en eller flera självständiga fastigheter	
Strand	**Vatten och avlopp**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
Strandnära högst 75 m utan egen strand	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 176340043 (2024)

Taxeringsvärde	**Bebyggelsetyp**	**Total standardpoäng**	**Bostadsyta**
2 714 000 SEK	Friliggande	26	144 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
85 kvm	161 kvm	1998	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1998	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	**Datum**	**Akt**
Avstyckning	1978-02-23	01-VÄM-3184
Fastighetsreglering	1981-05-14	01-VÄM-3317

Ursprung

Värmdö Svartsö 6:1

Läge, Karta

Område	**Typ**	**N (SWEREF99 TM)**	**E (SWEREF99 TM)**
1	Markområde	6596332.9	709947.2

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	**Totalareal**	**Därav landareal**	**Därav vattenareal**
Total	2 372 m^2	2 372 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	**Omregistreringsdatum**	**Akt**
A-Värmdö Svartsö 6:6	1981-07-01	01-VÄM-3311

Källa: Lantmäteriet

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