

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Ekerö Munsö-Bona 1:20

Lagnö 2, 178 91 Munsö



Marknadsvärdebedömning per 2026-04-16

# 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 2026-04-16.

## 1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-04-16 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade kronofogdens personal. 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

|                                                                 |                                        |                                    |                                         |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Fastighetsbeteckning</b><br>Ekerö Munsö-Bona 1:20            |                                        |                                    |                                         |
| <b>Kommun</b><br>Ekerö                                          |                                        | <b>Område</b><br>Munsö             | <b>Ärendenummer</b><br>F-2340-25-01     |
| <b>Adress</b><br>Lagnö 2, 178 91 Munsö                          |                                        |                                    |                                         |
| <b>Upplåtelseform</b><br>Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220) |                                        | <b>Typkod</b><br>220               | <b>Tomtstorlek</b><br>3057 kvadratmeter |
| <b>Taxeringsvärde, SEK</b><br>2 944 000                         | <b>Byggnadsvärde, SEK</b><br>1 254 000 | <b>Markvärde, SEK</b><br>1 690 000 | <b>Byggnadsår</b><br>1950               |
| <b>Kommentar</b>                                                |                                        |                                    |                                         |

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 Lagnö 2, 178 91 Munsö och är en friliggande småhusenhet med typkod 220. Tomten är 3057 kvadratmeter stor. Byggnaden uppfördes år 1950. Det totala taxeringsvärdet är 2 944 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 1 254 000 SEK och markvärdet 1 690 000 SEK.

Fritidshuset ligger i Ekerö Munsö och består av tre rum på en våning med en boarea på 80 kvadratmeter. Det har en sjönära tomt med sjöutsikt och tillgång till egen brygga och bastu via servitut. Huset behöver renoveras på grund av fuktskador, särskilt i vardagsrummet och badrummet. Två sovrum och köket är i normalt skick med målade väggar och plankgolv. Vardagsrummet har hög takhöjd, frilagda bjälkar och en braskamin. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. Fastigheten inkluderar en terrass, en gäststuga med utedass, ett uthus och en bastustuga.

På tomten finns ett fritidshus och en gäststuga. Huvudbyggnaden har en träfasad och är byggd med trästomme och träbjälklag. Den står på en kryppgrund och har treglasfönster. Det finns ett mindre källarförråd under husets baksida. Yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmekällan i huvudbyggnaden är en kamin, och värmesystemet består av direktverkande el via fristående radiatorer samt golvvärme i hall och badrum. Ventilationen sker genom självdragsventilation. Underhållsstatusen för huvudbyggnaden indikerar behov av renovering på grund av fuktskada och mögel vid väggen mellan badrum och vardagsrum, där vardagsrumssidan delvis har rivits ned. Vidare utredning rekommenderas för att bedöma renoveringsbehovet, men i övrigt verkar byggnaden vara i gott skick. Gästhuset har också en träfasad, trästomme och träbjälklag, men står på plintar och har englasfönster. Yttertaket är täckt med eternitplattor. Gästhuset är inrett med ett sovrum och har ett utedass som nås utifrån.

Det finns även ett uthus och en bastu. Båda byggnaderna är uppförda i trä och står på plintar. Uthuset har englasfönster och taket är täckt med takpapp, medan bastun har tvåglasfönster och taket är täckt med betongpannor. Bastubyggnaden, som innehåller med servitut, är placerad mellan huvudbyggnaden och bryggan och innehåller ett omklädningsrum samt en vedeldad bastu. Vid bastun finns även ett utrymme för vedförvaring.

Källa: Bedömt

Tomten är en mellantomt belägen på ön Lagnö i Mälaren, utanför Ekerö. Den ligger i ett område med kuperad och naturlig terräng. Tomten är strandnära. I skogsdungen vid bryggan finns en större mängd skräp. Fastigheten har en bastu och brygganläggning via servitut och nås med egen båt, med båtplats tillgänglig vid Sluts brygga genom Sluts samfällighetsförening.

## 2.3 Tomtbeskrivning

---

Tomten är en mellantomt belägen på ön Lagnö i Mälaren, utanför Ekerö. Den ligger i ett område med kuperad och naturlig terräng. Tomten är strandnära. I skogsdungen vid bryggan finns en större mängd skräp. Fastigheten har en bastu och brygganläggning via servitut och nås med egen båt, med båtplats tillgänglig vid Sluts brygga genom Sluts samfällighetsförening.

## 2.4 Planförhållanden

---

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

## 2.5 Försäkring

---

Okänt

## 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 indragen el och är ansluten till ett gemensamt vattennät på ön, som får sitt vatten från en 70 meter djup borrhål. Vattenförsörjningen är av typen sommarvatten. Avloppssystemet är enskilt och består av ett BDT-avlopp (bad, disk, tvätt) som leds till en slamavskiljare med efterföljande infiltrationsbädd.

## 2.8 Pantbrev

---

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 4 122 500 kronor

## 2.9 Energideklaration

---

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

## 2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

|                                                              |                               |                                                                        |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Byggår</b><br>1950                                        | <b>Tillbyggnadsår</b><br>2010 | <b>Antal våningar</b><br>1                                             |
| <b>Boarea, kvm enligt taxering</b><br>80                     | <b>Biarea, kvm</b><br>80      | <b>Antal Rum</b><br>3                                                  |
| <b>Rumsfördelning</b>                                        |                               |                                                                        |
| <u>Markplan</u><br>två sovrum<br>vardagsrum<br>kök<br>badrum |                               | <u>Tillbehör</u><br>Terrass<br>Gäststuga<br>ett uthus<br>en bastustuga |
| <b>Beskrivning</b>                                           |                               |                                                                        |

Bostaden är ett fritidshus beläget i Ekerö Munsö. Huset har tre rum och är byggt i en våning. Den totala boarean enligt taxering är 80 kvadratmeter, med en lika stor biarea spridd över komplementsbyggnaderna. Fastigheten ligger på en sjönära tomt i ett ostört läge och erbjuder sjöutsikt. Det finns tillgång till egen brygga och bastu via servitut. Huset är i behov av renovering efter fuktskada.

Två sovrum har målade väggar och plankgolv, och är i normalt skick. Vardagsrummet har hög takhöjd med frilagda bjälkar, målade väggar och plankgolv, men det finns ett renoveringsbehov på grund av fuktskada i väggen mot badrummet. I rummet finns även en braskamin. Köket har målade väggar och plankgolv och är i normalt skick. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv, men det finns ett renoveringsbehov på grund av fuktskadan.

Till bostaden hör en terrass, en gäststuga med utedass, ett uthus och en bastustuga.

## 2.12 Övriga byggnader

Uthus, bastubyggnad samt gästhus.

## 2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

På tomten finns ett fritidshus och en gäststuga. Huvudbyggnaden har en träfasad och är byggd med trästomme och träbjälklag. Den står på en krypgrund och har treglasfönster. Det finns ett mindre källarförråd under husets baksida. Yttertakets tak är täckt med tegelpannor. Värmekällan i huvudbyggnaden är en kamin, och värmesystemet består av direktverkande el via fristående radiatorer samt golvvärme i hall och badrum. Ventilationen sker genom självdragsventilation. Underhållsstatusen för huvudbyggnaden indikerar behov av renovering på grund av fuktskada och mögel vid väggen mellan badrum och vardagsrum, där vardagsrumssidan delvis har rivits ned. Vidare utredning rekommenderas för att bedöma renoveringsbehovet, men i övrigt verkar byggnaden vara i gott skick. Gästhuset har också en träfasad, trästomme och träbjälklag, men står på plintar och har englasfönster. Yttertakets tak är täckt med eternitplattor. Gästhuset är inrett med ett sovrum och har ett utedass som nås utifrån.

Det finns även ett uthus och en bastu. Båda byggnaderna är uppförda i trä och står på plintar. Uthuset har englasfönster och taket är täckt med takpapp, medan bastun har tvåglasfönster och taket är täckt med betongpannor. Bastubyggnaden, som innehas med servitut, är placerad mellan huvudbyggnaden och bryggan och innehåller ett omklädningsrum samt en vedeldad bastu. Vid bastun finns även ett utrymme för vedförvaring.

Källa: Bedömt

## 2.14 Maskinell utrustning

| <u>Maskin</u>      | <u>Märke</u> | <u>Ålder</u> | <u>Fungerar?</u> | <u>Källa</u> |
|--------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|
| Induktionshäll     | Ikea         | 5-10 år      | Okänt            | Bedömt       |
| Kyl/Frys           | Ikea         | 5-10 år      | Okänt            | Bedömt       |
| Ugn                | Ikea         | 5-10 år      | Okänt            | Bedömt       |
| Varmvattenberedare | Gorenje      | 5-10 år      | Okänt            | Bedömt       |
| Tvättmaskin        | Beko         | 5-10 år      | Okänt            | Bedömt       |



### 3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Vid denna jämförelse bedöms bostadens skick som något sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Däremot anses bostadens standard vara något högre än snittet. Trots detta bedöms bostadens värde som något lägre än jämförelseobjekten. Den främsta anledningen till det lägre värdet är renoveringsbehovet av badrummet och vardagsrummet i fritidshuset, vilket väsentligt sänker värderingen och ökar osäkerhetsspannet något. Detta påverkar den totala bedömningen av bostadens marknadsvärde i relation till liknande objekt.

#### Förutsättningar för

Ekerö Munsö-Bona 1:20, Lagnö 2, 178 91 Munsö

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

**Marknadsvärde per 2026-04-16**

4 000 000 KRONOR

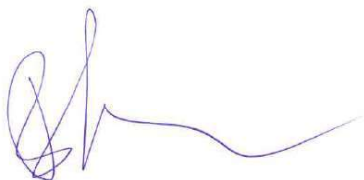
**Bedömt värdeintervall**

+/- 400 000

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 2026-04-16

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

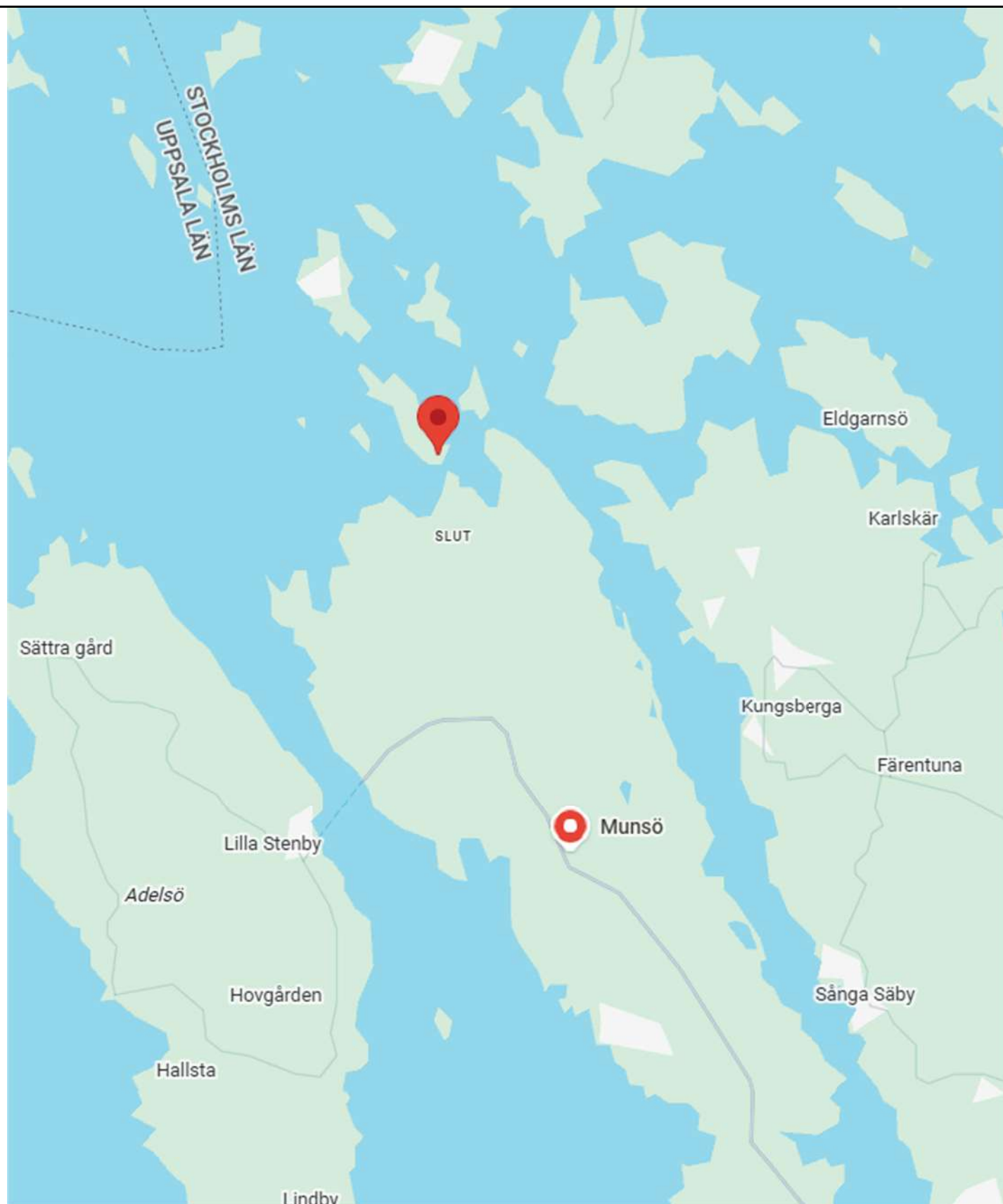
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

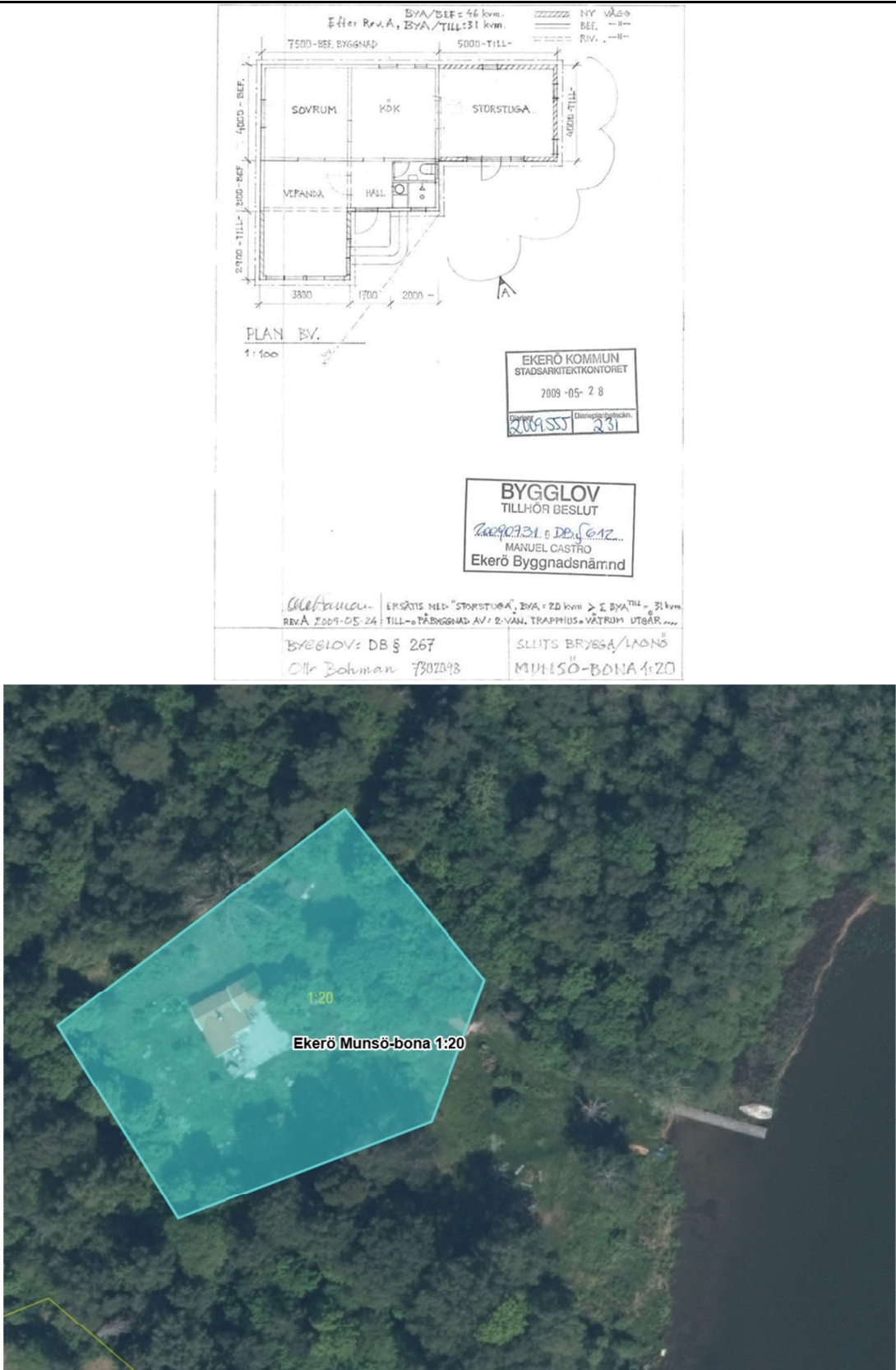
Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta



## Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.



## Bilaga 3 - Bilder

---



## Bilaga 4 - Handräckning

---

Huvudbyggnaden var normalt möblerad. Gästhuset och uthuset var belamrade med lösöre. Tomten var delvis belamrad och hade en del utemöbler. Sopor har ansamlats i ett par högar, och en större hög med sopor och bråte finns i skogen vid bryggan.

### 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

|                                            |                                                     |                                      |                                                            |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Beteckning</b><br>Ekerö Munsö-Bona 1:20 | <b>UUID</b><br>909a6a47-73aa-90ec-e040-ed8f66444c3f | <b>Fastighetsnyckel</b><br>010484839 | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>2012-11-15    |
| <b>Län- och kommunkod</b><br>0125          | <b>Distrikt</b><br>Munsö<br>Socken: munsö           | <b>Distriktskod</b><br>215007        | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2024-06-10 |
|                                            |                                                     |                                      | <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2026-01-22  |

## Adress

**Adress**  
Lagnö 2  
178 91 Munsö

## Inskrivningsinformation

Lagfart

## Berört fång

D-2020-00383213:1, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
2020-09-09  
Köpeskilling: 4 850 000 SEK  
(avser hela fastigheten)

## Anteckningar

|                                                                              |                                      |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Innehåll</b><br>Betalningssäkring verkställd 2023-03-14 för 1 000 000 sek | <b>Inskrivningsdag</b><br>2023-03-14 | <b>Akt</b><br>D-2023-00083463:1 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1  
Totalt belopp: 4 122 500 SEK

|                |                                |                                      |                                 |
|----------------|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Nr</b><br>1 | <b>Belopp</b><br>4 122 500 SEK | <b>Inskrivningsdag</b><br>2020-09-18 | <b>Akt</b><br>D-2020-00383213:2 |
|----------------|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|

## Ajoufförande inskrivningsmyndighet

|                                       |                                              |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Myndighet</b><br>Lantmäteriet      | <b>Kontorbeteckning</b><br>Norrtälje         |
| <b>Telefonnummer</b><br>0771-63 63 63 | <b>E-mail</b><br>fastighetsinskrivning@lm.se |

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse

Vattenskyddsområde  
Södra mälaren

Datum

2024-05-16  
Laga kraft: 2024-06-01

Akt

0125-P2024/2

Anmärkningar

Beslutande myndighet: länsstyrelsen i stockholms län

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Väg

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

0125-01/36.1

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att nyttja och underhålla stigar och traktorsväg i läge litt x, enligt karta, aktbilaga ka.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Ekerö Munsö-Bona 1:16-21

Last

Ekerö Munsö-Bona 1:14

Ändamål

Byggnad

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

0125-01/36.6

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att behålla, nyttja och underhålla uthus, i läge litt.ä1, enligt kartaaktbilaga ka.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Ekerö Munsö-Bona 1:20

Last

Ekerö Munsö-Bona 1:14

Ändamål

Brygga

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

0125-01/36.7

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att behålla, underhålla och förnya båtbygga inom område litt. ä2, enligt karta aktbilaga ka.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån



Ekerö Munsö-Bona 1:20

Last

Ekerö Munsö-Bona 1:14

|                                               |                                   |                                        |                                        |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Ändamål</b><br>Brygga mm                   | <b>Rättsförhållande</b><br>Förmån | <b>Rättighetstyp</b><br>Avtalsservitut | <b>Beteckning</b><br>0125IM-01/25522.1 |
| <b>Beskrivning</b><br>Brygga mm               |                                   |                                        |                                        |
| <b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b> |                                   |                                        |                                        |
| <b>Förmån</b><br>Ekerö Munsö-Bona 1:20        |                                   |                                        |                                        |
| <b>Last</b><br>Ekerö Munsö-Bona 1:14          |                                   |                                        |                                        |

Taxeringsenheter

|                                                               |                                                            |                                                                                          |                                         |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Småhustaxeringsenhet                                          |                                                            |                                                                                          |                                         |
| <b>Typkod</b><br>Småhusenhet, bebyggd (220)                   | <b>Taxeringsenhetsnummer</b><br>294315-4                   | <b>Samtaxerad</b><br>Nej                                                                 | <b>Typ av fastighet</b><br>Fastighet    |
| <b>Taxeringsår</b><br>2024                                    | <b>Taxeringsvärde</b><br>2 944 000 SEK                     | <b>därav byggnadsvärde</b><br>1 254 000 SEK                                              | <b>därav markvärde</b><br>1 690 000 SEK |
| <b>Värderingsenhet småhus tomtmark 82945042 (2024)</b>        |                                                            |                                                                                          |                                         |
| <b>Taxeringsvärde</b><br>1 690 000 SEK                        | <b>Riktvärdeområde</b><br>125104                           | <b>Fastighetsrättliga förhållanden</b><br>Utgör en eller flera självständiga fastigheter | <b>Tomtareal</b><br>3057 kvm            |
| <b>Strand</b><br>Strandnära mer än 75 m men högst 150 m       | <b>Vatten och avlopp</b><br>Sommarvatten<br>Enskilt avlopp | <b>Antal lika</b><br>1                                                                   | <b>Justeringsorsak</b>                  |
| <b>Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300732270 (2024)</b> |                                                            |                                                                                          |                                         |
| <b>Taxeringsvärde</b><br>1 254 000 SEK                        | <b>Bebyggelseyp</b><br>Friggande                           | <b>Total standardpoäng</b><br>28                                                         | <b>Bostadsyta</b><br>80 kvm             |
| <b>Biutrymmesyta</b>                                          | <b>Värdeyta</b><br>80 kvm                                  | <b>Nybyggnadsår</b><br>1950                                                              | <b>Tillbyggnadsår</b><br>2010           |
| <b>Värdeår</b><br>1980                                        | <b>Under byggnad</b><br>Nej                                | <b>Antal lika</b><br>1                                                                   | <b>Justeringsorsak</b>                  |

Allmänna delen

|                                     |              |            |
|-------------------------------------|--------------|------------|
| Åtgärd                              |              |            |
| <b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b> | <b>Datum</b> | <b>Akt</b> |
| Avstyckning                         | 2001-08-07   | 0125-01/36 |
| Anläggningsåtgärd                   | 2012-02-09   | 0125-11/21 |



| Fastighetsrättsliga åtgärder                                                                                                                             |                      | Datum                           | Akt               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------|
| Anläggningsåtgärd                                                                                                                                        |                      | 2012-11-15                      | 0125-12/16        |
| Ursprung                                                                                                                                                 |                      |                                 |                   |
| Ekerö Munsö-Bona 1:14                                                                                                                                    |                      |                                 |                   |
| Läge, Karta                                                                                                                                              |                      |                                 |                   |
| Område                                                                                                                                                   | Typ                  | N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM) |                   |
| 1                                                                                                                                                        | Markområde           | 6590630.6                       | 644849.7          |
|  Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande. |                      |                                 |                   |
| Areal                                                                                                                                                    |                      |                                 |                   |
| Område                                                                                                                                                   | Totalareal           | Därav landareal                 | Därav vattenareal |
| Total                                                                                                                                                    | 3 057 m <sup>2</sup> | 3 057 m <sup>2</sup>            | 0 m <sup>2</sup>  |

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige