

VÄRDERING & BESKRIVNING

Värmdö Skevik 1:125

HERMELINVÄGEN 27, 134 33 GUSTAVSBERG



Marknadsvärdebedömning per 2025-10-03

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 2025-10-03.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-10-03 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 förvärfv 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 Skevik 1:125			
Kommun Värmdö		Område Gustavsberg	Ärendenummer F-1531-25-01
Adress HERMELINVÄGEN 27, 134 33 GUSTAVSBERG			
Upplåtelseform Radhus Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 210 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 3 487 000	Byggnadsvärde, SEK 1 463 000	Markvärde, SEK 2 024 000	Byggnadsår 1976
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 bostadens ägare.

2.2 Sammanfattning

På Hermelinvägen 27 i 134 33 Gustavsberg ligger ett radhus som klassificeras som en småhusenhet med typkod 220. Fastigheten har en tomtstorlek på 210 kvadratmeter. Byggnaden är uppförd år 1976. Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår till 3,487,000 SEK, där byggnadsvärdet är 1,463,000 SEK och markvärdet är 2,024,000 SEK.

Radhuset i Värmdö Gustavsberg består av två våningar med en total boyta på 117 kvadratmeter.

På markplan finns ett vardagsrum med parkettgolv i trestavsutförande. Rummet är i normalt skick och anslutet till ett kök som är något slitet med samma typ av parkettgolv. Köket är i behov av en uppdatering. Badrummet på denna våning har plastgolv och är av något lägre standard, men i normalt skick. Det finns även en tvättstuga med plastgolv.

Den övre våningen rymmer tre sovrum, alla med parkettgolv i trestavsutförande och i normalt skick. Badrummet på denna våning har klinkergolv och golvvärme, och är i normalt skick med normal standard. En klädkammare med parkettgolv och elfahyllor finns också. Allrummet på denna våning har parkettgolv i trestavsutförande och är i normalt skick.

Utöver bostadsytan finns ett förråd och en vind med förvaringsutrymme. Utomhus finns en uteplats och trädgård. Det finns även möjlighet till parkering och en terrass.

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd på platta på mark. Stommen och bjälklagen är av trä, och fönstren är tvåglasfönster. Yttertaket är täckt med takpapp. Värmesystemet består av direktverkande el och värmekällan är en luft/luft-värmepump. Ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden är bifogad i bilagorna, men dess giltighetstid har gått ut.

Tomten är en mellantomt belägen i ett område med kedjehus och villor. Den gränsar direkt till ett naturområde.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt belägen i ett område med kedjehus och villor. Den gränsar direkt till ett naturområde.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Skevik 1:1, Ösby 2:76 (1973), genomförandetid utgången. 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 anslutning till kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att den är kopplad till det lokala vatten- och avloppsnätet. El är indraget i fastigheten, vilket innebär att den är ansluten till det allmänna elnätet för strömförsörjning.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 2 665 000 kronor

2.9 Energideklaration

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

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1976		Antal våningar 2
Boarea, kvm enligt taxering 117		Antal Rum 5
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>	<u>Tillbehör</u>
vardagsrum	tre sovrum	ett förråd
kök	badrum	uteplats
badrum	klädkammare	Terrass
tvättstuga	allrum	Parkering
Beskrivning		

Radhuset i Värmdö Gustavsberg består av två våningar med en total boyta på 117 kvadratmeter.

På markplan finns ett vardagsrum med parkettgolv i trestavsutförande. Rummet är i normalt skick och anslutet till ett kök som är något slitet med samma typ av parkettgolv. Köket är i behov av en uppdatering. Badrummet på denna våning har plastgolv och är av något lägre standard, men i normalt skick. Det finns även en tvättstuga med plastgolv.

Den övre våningen rymmer tre sovrum, alla med parkettgolv i trestavsutförande och i normalt skick. Badrummet på denna våning har klinkergolv och golvvärme, och är i normalt skick med normal standard. En klädkammare med parkettgolv och elfahyllor finns också. Allrummet på denna våning har parkettgolv i trestavsutförande och är i normalt skick.

Utöver bostadsytan finns ett förråd och en vind med förvaringsutrymme. Utomhus finns en uteplats och trädgård. Det finns även möjlighet till parkering och en terrass.

2.12 Övriga byggnader

Förrådsbyggnad vid parkeringsplatsen

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd på platta på mark. Stommen och bjälklagen är av trä, och fönstren är tvåglasfönster. Yttertaket är täckt med takpapp. Värmesystemet består av direktverkande el och värmekällan är en luft/luft-värmepump. Ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden är bifogad i bilagorna, men dess giltighetstid har gått ut.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Luftvärmepump	>5 år	Fungerar normalt	
Luftvärmepump	>10 år	Fungerar normalt	
Diskmaskin	>5 år	Fungerar normalt	
Ugn	<5 år	Fungerar normalt	
Kyl	>5 år	Fungerar normalt	
Frys	>10 år	Fungerar normalt	
Induktionshäll	<5 år	Fungerar normalt	
Fläkt	>20 år	Trasig	
Tvättmaskin	>10 år	Fungerar normalt	
Torktumlare	>10 år	Fungerar dåligt	
Varmvattenberedare	>10 år	Fungerar dåligt	

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i likvärdiga områden. Vid bedömningen har bostadens skick, standard och värde jämförts med dessa objekt och bedömts som jämförbara. Det finns dock några faktorer som påverkar bostadens värde relativt andra objekt. Behovet av uppdatering i köket och ett av badrummen sänker värdet något. Samtidigt bidrar bostadens fina läge mot naturen och de trevliga uteplatserna till att höja dess värde. Dessa aspekter balanserar varandra, vilket gör att bostaden totalt sett bedöms som jämförbar med liknande objekt i området.

Förutsättningar för

Värmdö Skevik 1:125, HERMELINVÄGEN 27, 134 33 GUSTAVSBERG

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

Marknadsvärde per 2025-10-03

4 200 000 KRONOR

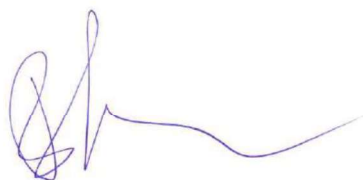
Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

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 2025-10-03

Underskrift



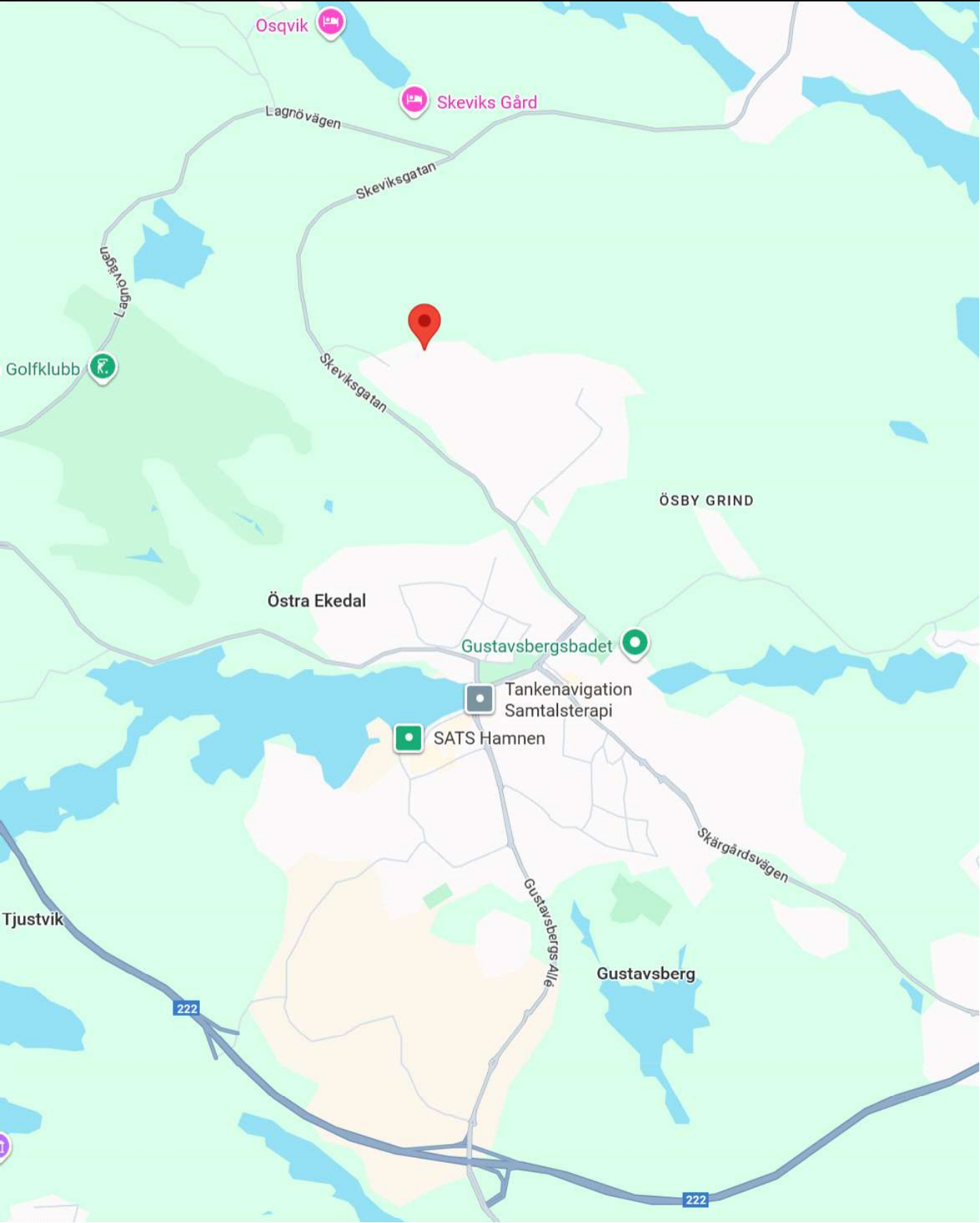
Björn Bring

Fastighetsvärderare

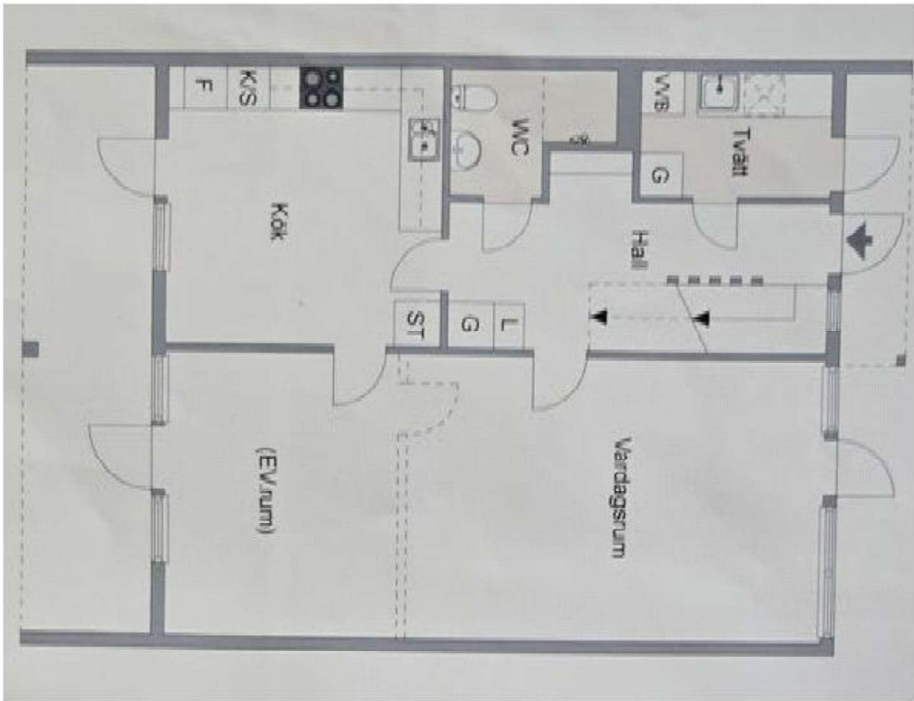
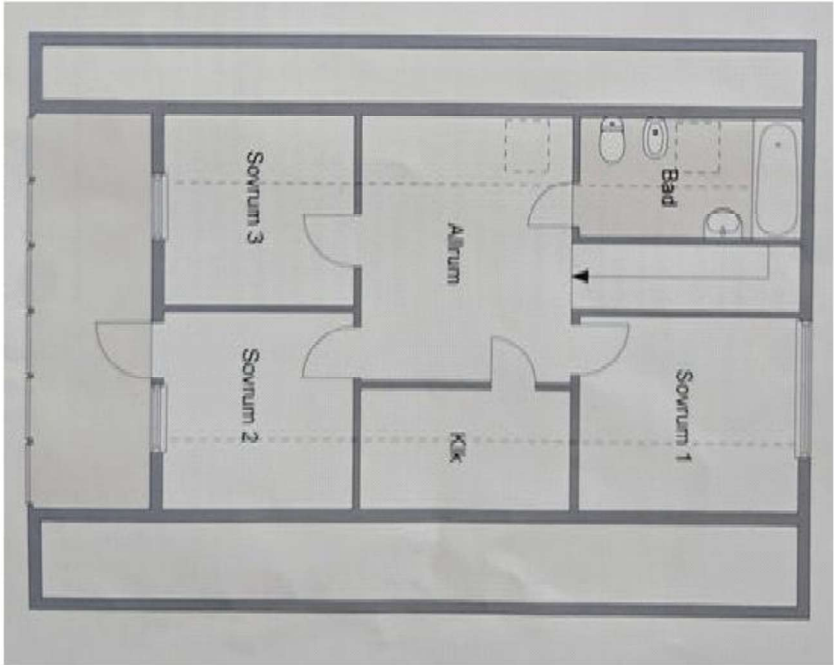
Telefon: 070 - 428 98 19

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. Vid värderingstillfället var tomten relativt obelamrad.

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 Skevik 1:125	UUID 909a6a44-1b4e-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010256890	Län- och kommunkod 0120
Distrikt Gustavsberg Socken: gustavsberg	Distriktskod 215034	Senaste ändringen i allmänna delen 1981-07-06	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-08
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-19			

Adress

Adress
Hermelinvägen 27
134 33 Gustavsberg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-07, 523 597 sek, beslutsnummer 12252278085	2025-04-08	D-2025-00123251:1
Utmätning 2025-04-07, 523 597 sek, beslutsnummer 1225227871	2025-04-08	D-2025-00123252:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-05-07	D-2025-00158620:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 2 665 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	133 000 SEK	1977-02-09	77/477
2	400 000 SEK	1990-07-24	90/29101
3	138 000 SEK	1990-07-24	90/29103
4	554 000 SEK	2002-08-29	02/39748
5	1 440 000 SEK	2014-09-01	14/33370

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Norrtälje

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Skevik 1:1,ösby 2:76	1973-02-19	01-GUB-546
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	118663-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	3 487 000 SEK	1 463 000 SEK	2 024 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 35169043 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
2 024 000 SEK	120620	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	210 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 35170043 (2024)

Taxeringsvärde 1 463 000 SEK	Bebyggelsestyp Radhus	Total standardpoäng 22	Bostadsyta 117 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 117 kvm	Nybyggnadsår 1976	Tillbyggnadsår
Värdeår 1976	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1975-11-13	01-GUB-578
Avstyckning Fastighetsreglering	1977-02-03	01-GUB-586

Ursprung

Värmdö Skevik 1:111

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6582752.3	692274.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	210 m ²	210 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Gustavsberg Skevik 1:125	1981-07-01	01-VÄM-3311

Källa: Lantmäteriet