

VÄRDERING & BESKRIVNING

Värmdö Norrsunda 1:206

Runmarö Norrsunda 215, 130 38 Runmarö



Marknadsvärdebedömning per 2025-11-19

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 2025-11-19.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-11-19 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade fastighetsvärderaren. 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 förvärf 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 Norrsunda 1:206			
Kommun Värmdö		Område Djurö	Ärendenummer F-1156-25-01
Adress Runmarö Norrsunda 215, 130 38 Runmarö			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 4393 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 4 133 000	Byggnadsvärde, SEK 2 533 000	Markvärde, SEK 1 600 000	Byggnadsår 1991
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 Runmarö Norrsunda 215, 130 38 Runmarö. Det är en friliggande småhusenhet med en typkod på 220. Tomten är 4393 kvadratmeter stor. Byggnaden uppfördes 1991 och har ett taxeringsvärde på 4 133 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 2 533 000 SEK och markvärdet 1 600 000 SEK.

Det vinterbonade fritidshuset på Värmdö Djurö har en bostadsyta på 152 kvadratmeter och består av fem rum fördelade på två våningar. På markplan finns ett kök med tapetserade väggar och parkettgolv, ett vardagsrum med målade väggar och parkettgolv, samt ett badrum i gott skick med kaklade väggar och klinkergolv, renoverat 2020. Tvättstugan har målade väggar och klinkergolv, också renoverad 2020. På övervåningen finns ett allrum med braskamin och plankgolv, samt tre sovrum med olika golvtyp. Badrummet på denna våning är i gott skick med kaklade väggar och klinkergolv. Inomhus är skicket generellt normalt, med vissa sprickor i målningen.

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd på en torpargrund. Stommen och bjälklagen är av trä. Fönstren är av isolerglas och yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmekällan är en värmepump (luft/vatten) och värmesystemet består av radiatorer och ett vattenburet system. Ventilationssystemet är mekaniskt och inkluderar en frånluftsvärmepump.

Tomten är en stor hörntomt med naturkaraktär belägen intill skogen. Området består av både fritidshus och villor.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 5 km	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 5 km
----------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en stor hörntomt med naturkaraktär belägen intill skogen. Området består av både fritidshus och villor.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. 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 enskilt vatten och avlopp. Vattenförsörjningen sker via en brunn som är 87 meter djup enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU). Avloppssystemet består av en 3-kammarbrunn. El är indraget till fastigheten. Uppgifterna om vatten och avlopp är enligt ägarens uppgift.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 4 487 500 kronor

2.9 Energideklaration

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

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1991		Antal våningar 2
Boarea, kvm enligt taxering 152		Antal Rum 5
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> tvättstuga kök entré badrum vardagsrum	<u>Övre våningen</u> allrum tre sovrum badrum	
Beskrivning		

Det vinterbonade fritidshuset är beläget i Värmdö Djurö och har en bostadsyta på 152 kvadratmeter enligt taxeringen. Huset består av fem rum fördelade på två våningar. Inomhus är skicket relativt normalt, med vissa sprickor i målningen som kan behöva åtgärdas. Golven på nedervåningen är i okej skick, medan de på övervåningen är i något bättre skick.

På markplan finns flera rum med varierande funktioner och skick. Tvättstugan är i normalt skick med målade väggar och klinkergolv. Den renoverades 2020. Köket har tapetserade väggar och ett trestavs parkettgolv, även det i normalt skick. Entrén har målade väggar och samma typ av parkettgolv som köket. Badrummet på markplan är i gott skick med kaklade väggar och klinkergolv, och det renoverades också 2020. Vardagsrummet har målade väggar och ett trestavs parkettgolv, i normalt skick.

På den övre våningen finns ett allrum med målade väggar och plankgolv. Här finns också en braskamin. Ett av sovrummen har målade väggar och plankgolv, medan de två andra sovrummen har målade väggar och heltäckningsmatta. Badrummet på denna våning är i gott skick med kaklade väggar och klinkergolv.

2.12 Övriga byggnader

Verkstad om ca 28,5 kvm

Friggebod 15 kvm

Förråd 15 kvm

Vedbod ca 10 kvm

Hönshus med inhägnad ca 15 kvm

Växthus om ca 20 kvm

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd på en torpargrund. Stommen och bjälklagen är av trä. Fönstren är av isolerglas och yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmekällan är en värmepump (luft/vatten) och värmesystemet består av radiatorer och ett vattenburet system. Ventilationssystemet är mekaniskt och inkluderar en frånluftsvärmepump.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Källa</u>
Kyl	>5 år	Bedömt
Frys	>5 år	Bedömt
Diskmaskin	>5 år	Bedömt
Elspis	>5 år	Bedömt
Tvättmaskin	>5 år	Bedömt
Torktumlare	>5 år	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Vid denna bedömning har bostaden visat sig ha ett bättre skick än genomsnittet för jämförelseobjekten. Dess standard är också högre än snittet, vilket bidrar till att bostadens värde bedöms som högre jämfört med de övriga bostäderna i jämförelsen.

Förutsättningar för

Värmdö Norrsunda 1:206, Runmarö Norrsunda 215, 130 38 Runmarö

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

Marknadsvärde per 2025-11-19

6 250 000 KRONOR

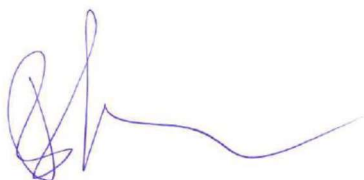
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-11-19

Underskrift



Björn Bring

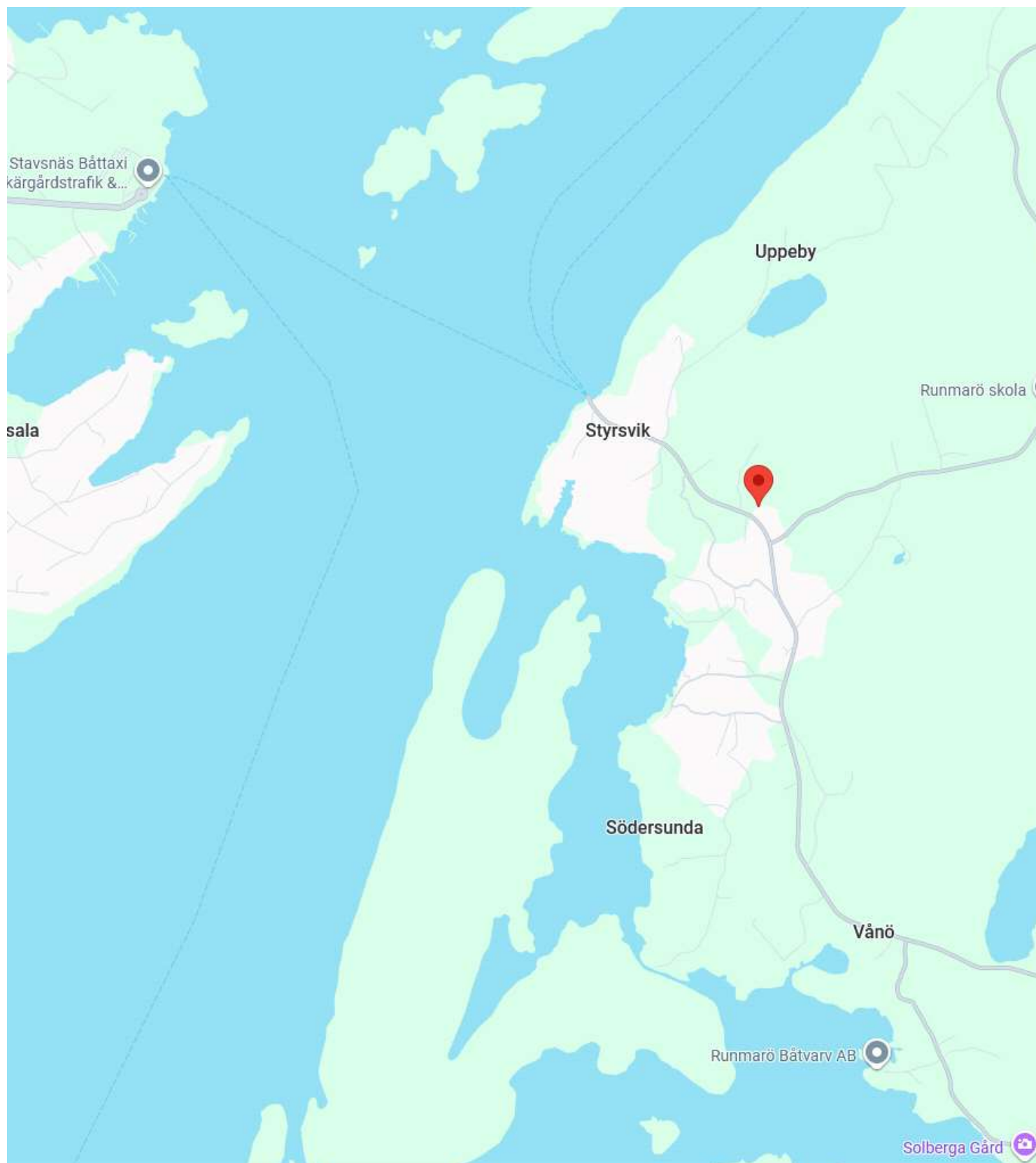
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

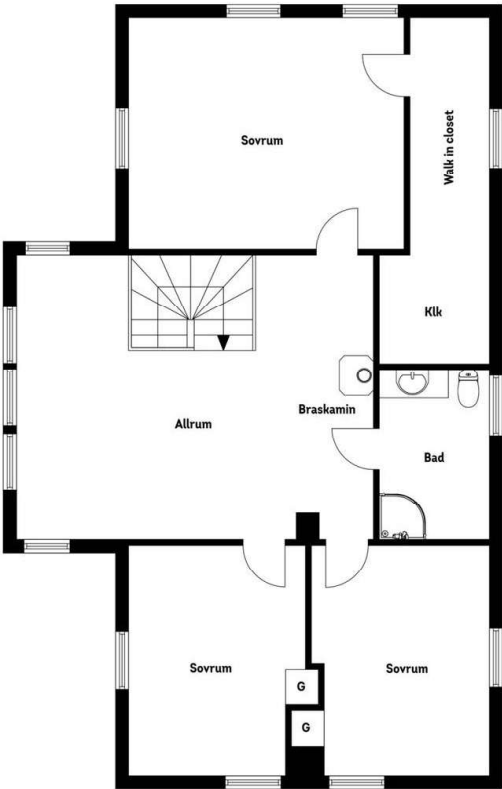
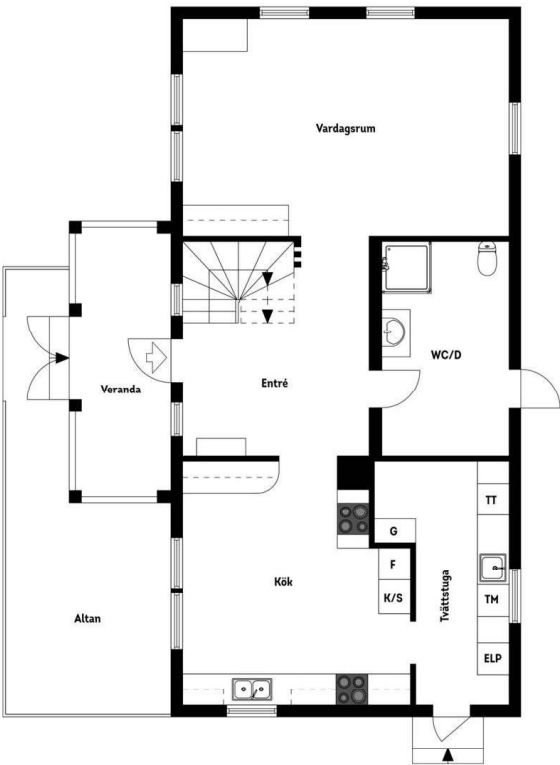
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta

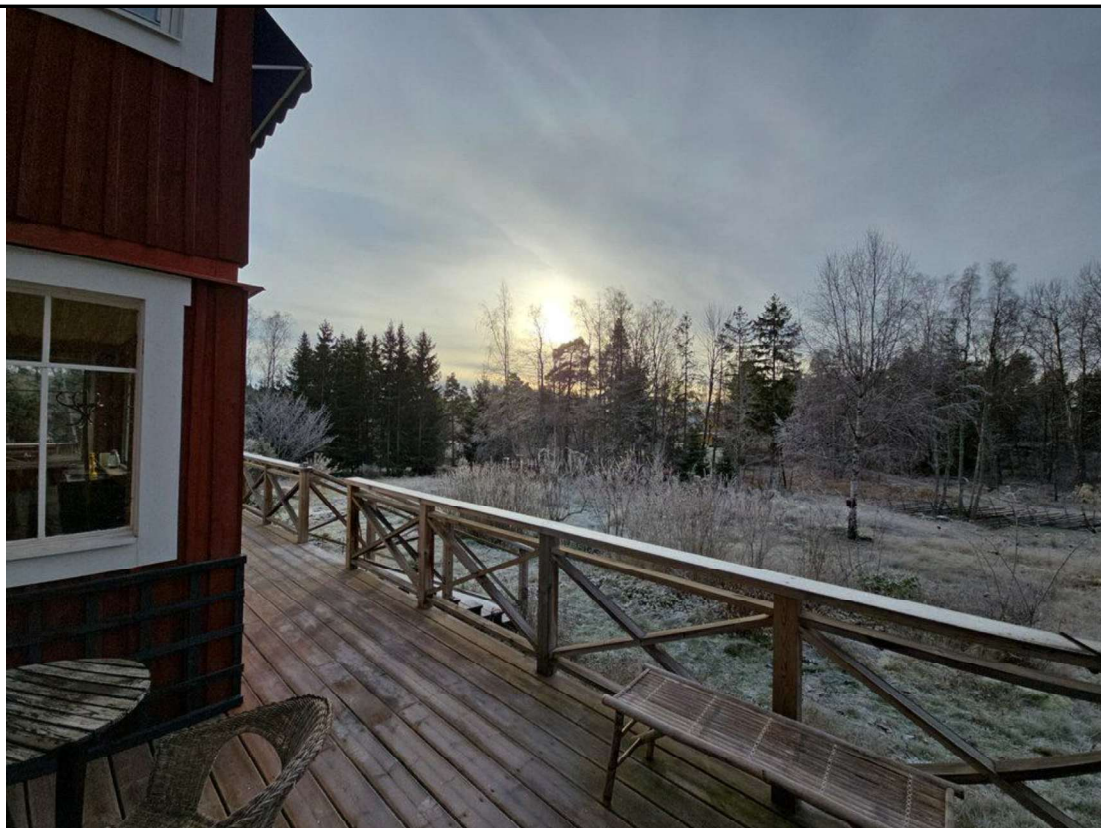


Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingen fanns lite utemöbler

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 Norrsunda 1:206	UUID 909a6a47-074b-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010455976	Senaste ändringen i allmänna delen 2014-02-28
Län- och kommunkod 0120	Distrikt Djurö Socken: djurö	Distriktskod 215005	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-02
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-20

Adress

Adress
Runmarö Norrsunda 215
130 38 Runmarö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-29, 3 188 396 sek, beslutsnummer 12252514356	2025-04-30	D-2025-00149788:1
Föreläggande om försiktighetsmått vid användning av befintlig avloppsanläggning. dnr: mea.2023.546	2024-02-02	D-2024-00035334:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 4 487 500 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	Fastigheten har skriftligt pantbrev	674 000 SEK	1990-06-26	90/24383
5	Fastigheten har skriftligt pantbrev	241 000 SEK	1990-06-26	90/24384
6	Fastigheten har skriftligt pantbrev	82 000 SEK	1990-06-26	90/24386
7	Fastigheten har skriftligt pantbrev	35 000 SEK	1990-10-22	90/43564
8	Fastigheten har skriftligt pantbrev	20 000 SEK	1991-02-26	91/9899

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
9	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 795 500 SEK	2010-05-25	10/20027
10	Fastigheten har skriftligt pantbrev	167 500 SEK	2010-05-25	10/20028
12	Fastigheten har skriftligt pantbrev	382 500 SEK	2014-05-06	14/15480
13	Fastigheten har skriftligt pantbrev	90 000 SEK	2014-11-13	D-2014-00467848:1
14	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 000 000 SEK	2022-07-14	D-2022-00299664:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 4

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1940-01-24	40/330
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1940-08-21	40/2629
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1976-12-22	76/6277
11	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	2014-02-05	14/4258

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål Kraftledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 01-IM4-40/2629.1
Beskrivning Kraftledning Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Älvkarleby Västånån 6:19 Last Värmdö Norrsunda 1:43,155-158,201,206-207,215-216,228-229			
Ändamål Kraftledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 01-IM4-40/330.2
Beskrivning Kraftledning Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Älvkarleby Västånån 6:19 Last			

Värmdö Norrsunda 1:201,206-207,215-216,228-229

Ändamål Kraftledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 01-IM4-76/6277.1
Beskrivning Kraftledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Älvkarleby Västanån 6:19			
Last Värmdö Norrsunda 1:158,201,206-207,215-216,228-229			

Ändamål Väg	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0120-89/101.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Värmdö Norrsunda 1:207			
Last Värmdö Norrsunda 1:206			

Ändamål Kraftledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 0120IM-14/4258.1
Beskrivning Kraftledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Värmdö Bullandö 1:9			
Last Värmdö Norrsunda 1:206			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 123405-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 4 133 000 SEK	därav byggnadsvärde 2 533 000 SEK	därav markvärde 1 600 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 44403043 (2024)

Taxeringsvärde 1 600 000 SEK	Riktvärdeområde 120382	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 4393 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 44404043 (2024)

Taxeringsvärde 2 533 000 SEK	Bebyggelsestyp Friliggande	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 152 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 152 kvm	Nybyggnadsår 1991	Tillbyggnadsår
Värdeår 1991	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1989-10-19	0120-89/101

Ursprung

Värmdö Norrsunda 1:158

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6576846.4	713168.1

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 393 m ²	4 393 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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