

VÄRDERING & BESKRIVNING

Värmdö Norrsunda 1:207

Runmarö Norrsunda 215, 130 38 Runmarö



Marknadsvärdebedömning per 2025-11-27

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 2025-11-27.

1.4 Inspektion

Tomten 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 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 Norrsunda 1:207			
Kommun Värmdö		Område Djurö /Runmarö	Ärendenummer F-1155-25-01
Adress Runmarö Norrsunda 215, 130 38 Runmarö			
Upplåtelseform – Småhusenhet, tomtmark (210)		Typkod 210	Tomtstorlek 3948 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 1 213 000		Taxerat markvärde, SEK 1 213 000	
Kommentar			

Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och om så är möjligt fastighetens ägare.

2.2 Sammanfattning

Tomten är belägen på Runmarö Norrsunda 215, 130 38 Runmarö. Den har en upplåtelseform som småhusenhet, tomtmark med typkoden 210. Tomtens storlek är 3948 kvadratmeter. Det taxerade markvärdet uppgår till 1 213 000 SEK, vilket även är det totala taxeringsvärdet för tomten.

Tomten är av naturtyp och har en kuperad terräng. Den ligger i ett område med fritidshus och har ett lantligt läge. Tomten är glest skogbeväxt och det finns en förmån för väg gentemot granntomten. Tomten är en något kuperat skogstomt.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är av naturtyp och har en kuperad terräng. Den ligger i ett område med fritidshus och har ett lantligt läge. Tomten är glest skogbeväxt och det finns en förmån för väg gentemot granntomten. Tomten är en något kuperat skogstomt.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag samt översiktsplanen för Värmdö kommun.

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 saknar både vatten- och avloppsanslutning, vilket innebär att det inte finns någon tillgång till kommunalt vatten eller avloppssystem. Detta kan kräva alternativa lösningar som exempelvis borrhälsbrunn för vatten och enskilt avlopp eller avloppslösningar som minireningsverk eller septiktank för avloppshantering.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 073 000 kronor

2.9 Värdebedömning

Tomten har bedömts genom att jämföra den med liknande fastigheter som sålts i likvärdiga områden. I denna bedömning har både positiva och negativa faktorer tagits i beaktande.

Negativa faktorer som påverkar tomtens värde inkluderar avsaknaden av bygglov i dagsläget, att tomten ligger utanför detaljplanerat område, samt att det saknas både vatten och avlopp. Dessutom finns ingen väg framdragen till tomten, och den är till stor del skogbevuxen.

Å andra sidan finns det positiva faktorer som bidrar till ett högre värde. Tomten ligger nära en befintlig väg, vilket underlättar tillgänglighet. En intilliggande tomt har en borrhälsbrunn, vilket kan underlätta för framtida vattenförsörjning. Dessutom är tomten relativt plan och större än genomsnittet, vilket ger fler möjligheter för framtida byggnation och användning.

Sammanfattningsvis har dessa faktorer vägts mot varandra för att ge en rättvis bedömning av tomtens värde i förhållande till andra jämförbara objekt på marknaden.

3. Slutlig värdebedömning

I ortsprismetjämförelsen har tomter sålda i närområdet under de senaste två åren med motsvarande förutsättningar ingått. Dessa har huvudsakligen sålts mellan 800 - 1 200 tkr motsvarande 300 - 550 kr per kvadratmeter tomtarea med ett genomsnitt om ca 1 mkr respektive 400 kr. Värderingsobjektet har bedömts som genomsnittligt i förhållande till ortsprismetunderlaget vad gäller kvadratmeterpris och över snittet i totalt marknadsvärde på grund av storleken.

Förutsättningar för

Värmdö Norrsunda 1:207, 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

1 500 000 KRONOR

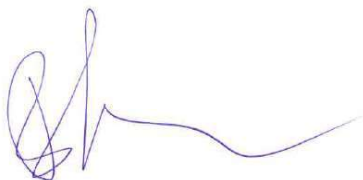
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-11-27

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 - Karta och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Flygfoton



Bilaga 4 - Handräckning

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 1:207	UUID 909a6a47-074e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010455979	Senaste ändringen i allmänna delen 1996-11-29
Län- och kommunkod 0120	Distrikt Djurö Socken: djurö	Distriktskod 215005	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-02
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-20

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-29, 3 188 396 sek, beslutsnummer: 12252514265	2025-04-30	D-2025-00149789:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 1 073 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	42 000 SEK	1992-09-18	92/33609
5	31 000 SEK	1997-08-22	97/26052
6	1 000 000 SEK	2022-07-14	D-2022-00299666:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 3

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1940-01-24	40/330
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1940-08-21	40/2629

Last

Värmdö Norrsunda 1:206

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, tomtmark (210)	Taxeringsenhetsnummer 140486-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 213 000 SEK	därav byggnadsvärde	därav markvärde 1 213 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 78154043 (2024)

Taxeringsvärde 1 213 000 SEK	Riktvärdeområde 120382	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 3948 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Vatten saknas Avlopp saknas	Antal lika 1	Justeringsorsak Trädgårdsanläggning saknas helt

Allmänna delen

Åtgärd

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

Ursprung

Värmdö Norrsunda 1:158

Läge, Karta

Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) 6576902.8	E (SWEREF99 TM) 713206.4
--------------------	--------------------------	-------------------------------------	------------------------------------



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område Total	Totalareal 3 948 m ²	Därav landareal 3 948 m ²	Därav vattenareal 0 m ²
------------------------	---	--	--

Källa: Lantmäteriet