

VÄRDERING & BESKRIVNING

Vaxholm Telegrafberget 13
Gökvägen 4, 185 34 Vaxholm



Marknadsvärdebedömning per 2025-11-28

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 2025-11-28.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-11-25 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 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 Vaxholm Telegrafberget 13			
Kommun Vaxholm		Område Vaxholm	Ärendenummer F-2048-25-01
Adress Gökvägen 4, 185 34 Vaxholm			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1074 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 5 423 000	Byggnadsvärde, SEK 1 762 000	Markvärde, SEK 3 661 000	Byggnadsår 1950
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 Gökvägen 4 i Vaxholm. Fastigheten har en tomtstorlek på 1074 kvadratmeter och är taxerad till ett värde av 5 423 000 SEK. Byggnaden, som uppfördes 1950, har ett byggnadsvärde på 1 762 000 SEK och markvärdet är 3 661 000 SEK. Fastigheten är klassificerad som en småhusenhet enligt typkod 220.

Villan ligger i Vaxholm och omfattar fyra rum fördelade på en våning och en suterrängvåning. Den totala boarean är 78 kvadratmeter och biarean är 75 kvadratmeter. Huset är i behov av omfattande renovering. På övre våningen finns en matsal med tapetserade väggar och holländsk parkettgolv, samt ett vardagsrum med enstavsparkett och en öppen spis, dock med eldningsförbud. Ett sovrum har tapetserade väggar och plastgolv, medan köket har målade väggar och klinkergolv. Suterrängplanet innehåller ett badrum med plastväggar och plastgolv, samt ett sovrum med målade väggar och trälaminatgolv. Storstugan har målade väggar och plastgolv. Alla rum är i mycket slitet skick.

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd med en källare. Stommen och bjälklagen är av trä. Fönstren består av isolerglas och tvåglasfönster. Yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmekällorna inkluderar en öppen spis och en elpanna, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationen sker genom självdrag. Det finns ett behov av en allmän översyn av exteriören för att uppskatta renoveringsbehovet, då underhållet är eftersatt.

Tomten är en mellantomt med trädgård och ligger i ett område med villor.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med trädgård och ligger i ett område med villor.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Del av Vaxholm (1939), Tomtindelning Telegrafberget (1949)
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 är ansluten till kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att den får sitt vatten och hanterar sitt avloppsvatten via kommunens system. El är indraget till fastigheten, vilket betyder att den har tillgång till elektricitet från det allmänna elnätet.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 455 000 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 1950		Antal våningar En plus suterrängvåning
Boarea, kvm enligt taxering 78	Biarea, kvm 75	Antal Rum 4
Rumsfördelning		
<u>Övre våningen</u> matsal vardagsrum ett sovrum kök	<u>Souterrängplan</u> badrum ett sovrum storstuga	<u>Tillbehör</u> garage
Beskrivning		

Villan är belägen i Vaxholm och består av fyra rum. Byggnaden har en våning samt en suterrängvåning. Enligt taxeringen är boarean 78 kvadratmeter och biarean 75 kvadratmeter. Huset är interiört i behov av total renovering.

På övre våningen finns flera rum med varierande skick och material. Matsalen har tapetserade väggar och ett golv av holländsk parkett, men är i mycket slitet skick. Vardagsrummet, även det mycket slitet, har tapetserade väggar och enstavsparkett på golvet. Här finns en öppen spis, men det råder eldningsförbud. Ett av sovrummen på denna våning är något slitet och har tapetserade väggar samt plastgolv. Köket är i mycket slitet skick med målade väggar och klinkergolv.

På souterrängplanet finns ett badrum med både väggar och golv av plast, och det är i mycket slitet skick. Ett sovrum på denna våning har målade väggar och trälaminatgolv, även det i mycket slitet skick. Storstugan har målade väggar och plastgolv, och är också i mycket slitet skick.

2.12 Övriga byggnader

Garage

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd med en källare. Stommen och bjälklagen är av trä. Fönstren består av isolerglas och tvåglasfönster. Yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmekällorna inkluderar en öppen spis och en elpanna, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationen sker genom självdrag. Det finns ett behov av en allmän översyn av exteriören för att uppskatta renoveringsbehovet, då underhållet är eftersatt.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Elpanna	>20 år	Trasig	Ägarens uppgift
Kyl/Frys	>10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Kyl/Frys	>10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Elspis	>10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Varmvattenberedare	>20 år		Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som nyligen sålts i jämförbara områden. Vid denna jämförelse framkommer det att bostadens skick är betydligt sämre än genomsnittet för de jämförda objekten. Vidare bedöms bostadens standard vara lägre än snittet för dessa bostäder. På grund av dessa faktorer är även bostadens värde lägre i förhållande till de jämförbara objekten. En av de främsta orsakerna till det lägre värdet är det omfattande renoveringsbehov som påverkar bostaden negativt.

Förutsättningar för

Vaxholm Telegrafberget 13, Gökvägen 4, 185 34 Vaxholm

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

Marknadsvärde per 2025-11-25

5 500 000 KRONOR

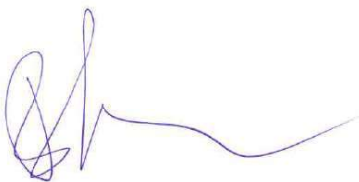
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-11-28

Underskrift



Björn Bring

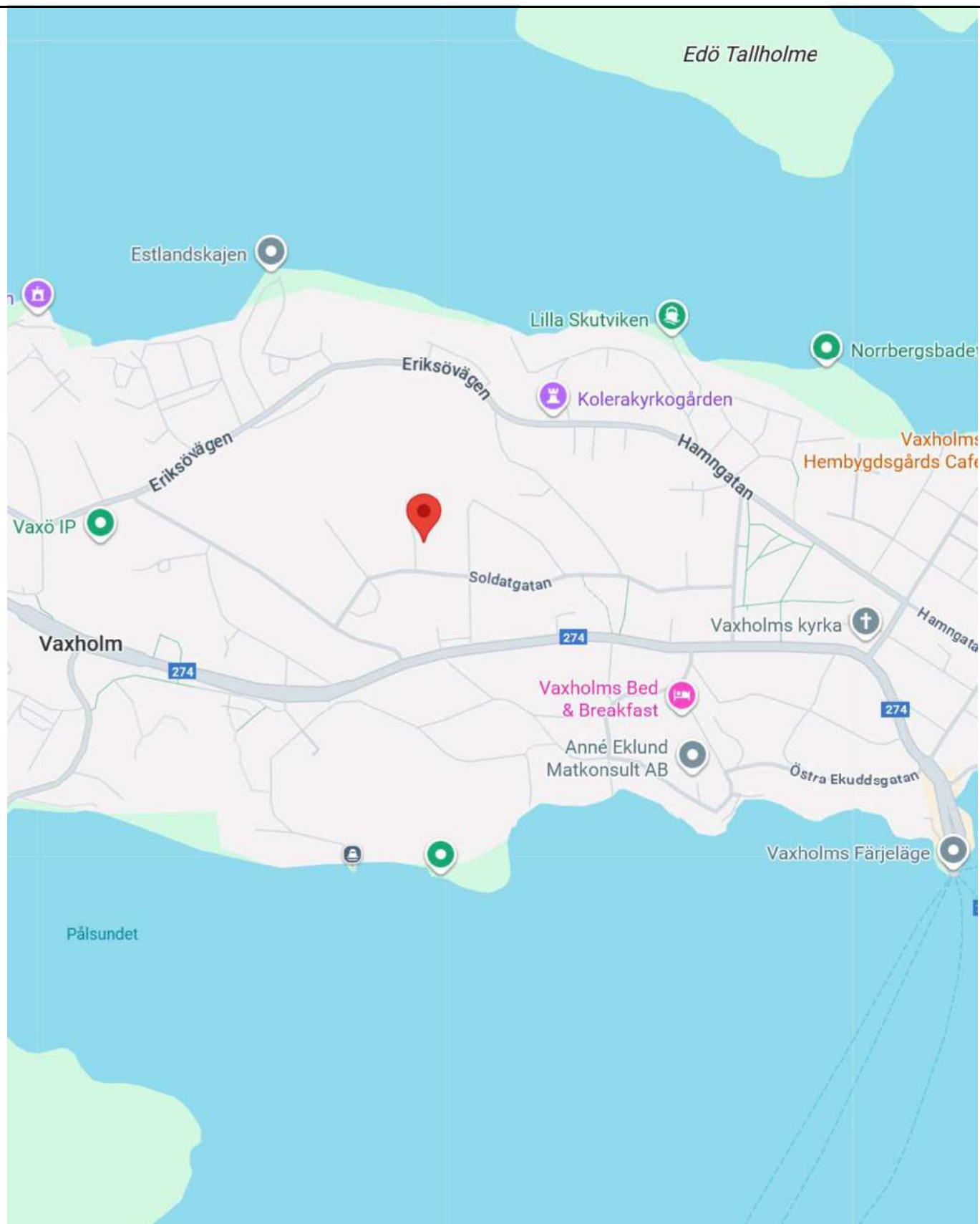
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

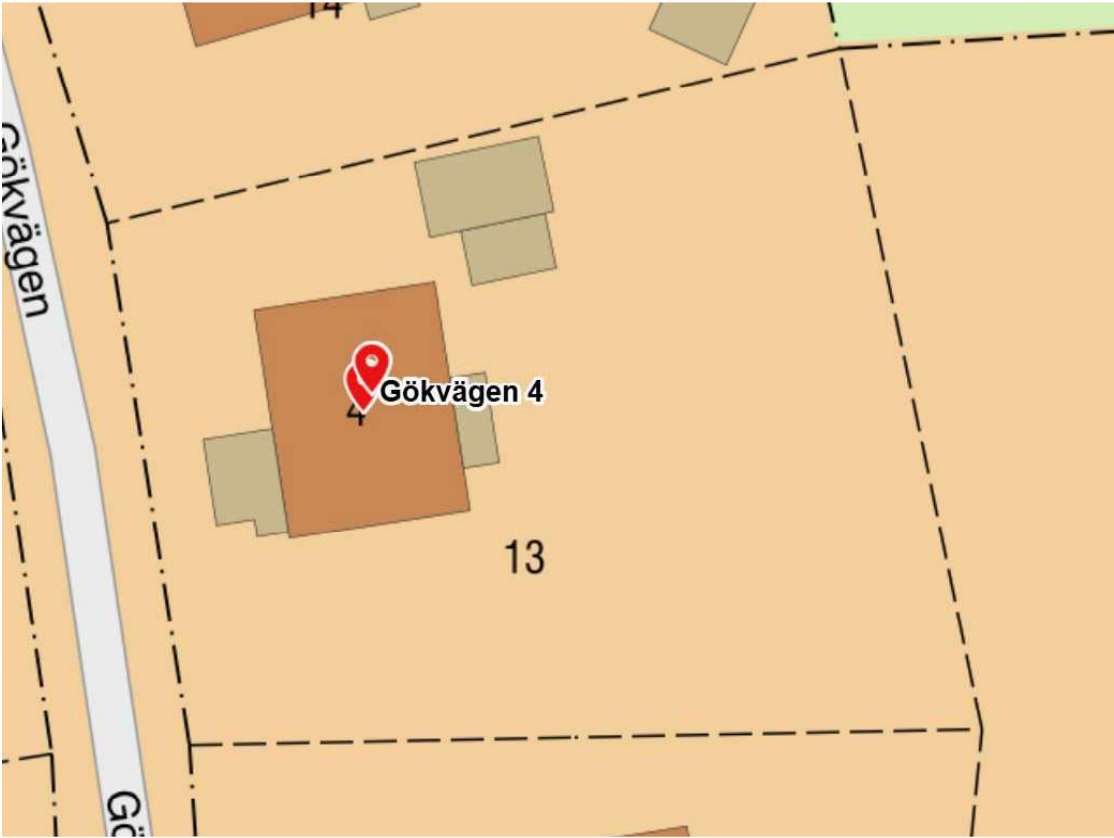
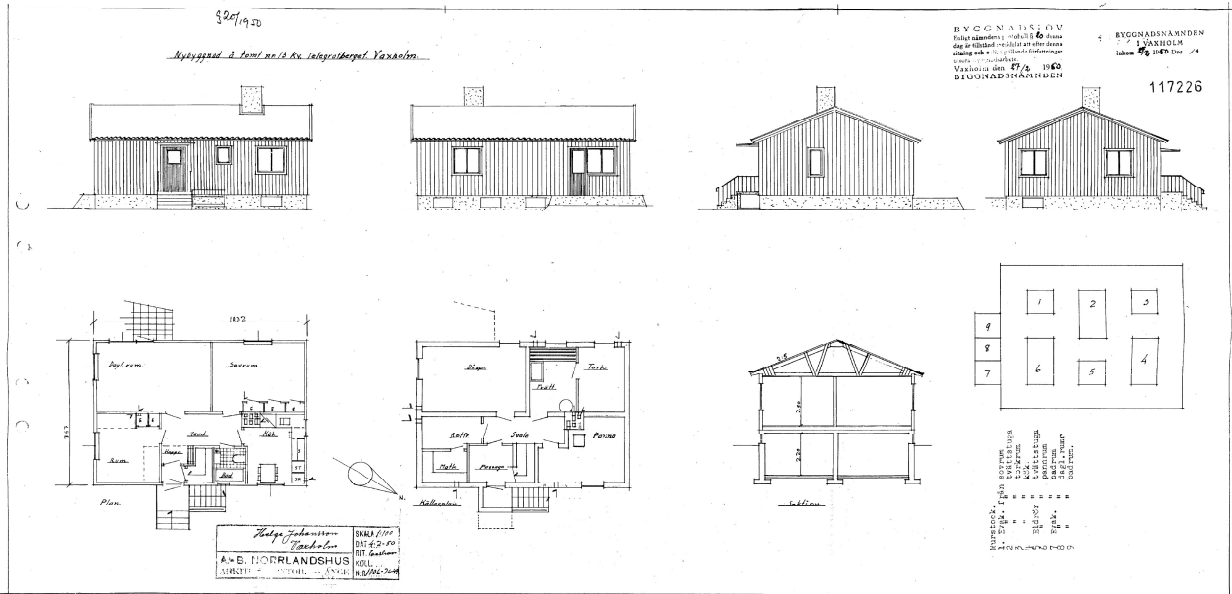
E-post: info@bringhojden.se

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 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 Vaxholm Telegrafberget 13	UUID 909a6a43-6609-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010210258	Senaste ändringen i allmänna delen 1982-04-14
Län- och kommunkod 0187	Distrikt Vaxholm	Distriktskod 215033	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-04
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-27

Adress

Adress
Gökvägen 4
185 34 Vaxholm

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-08-29 462 754 sek beslutsnummer 12254551554	2025-09-03	D-2025-00311442:1

Anmärkningar

- Avser inteckning 50/4183A
- Avser inteckning 50/4183B
- Avser inteckning 50/4184
- Avser inteckning 82/22144
- Avser inteckning 89/52238

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 455 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	16 000 SEK	1950-06-07	50/4183A
Anmärkningar Utbyte 51/9058			
2	1 000 SEK	1950-06-07	50/4183B
Anmärkningar Utbyte 51/9058			
3	12 790 SEK	1950-06-07	50/4184
4	9 000 SEK	1982-05-03	82/22144
5	416 210 SEK	1989-12-14	89/52238
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrtälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan		Datum	Akt
Stadsplan		1939-11-03	0187-A20
Del av vaxholm			
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått			
Tomtindelning		1949-03-10	0187-B126
Telegrafberget			
Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	104247-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	5 423 000 SEK	1 762 000 SEK	3 661 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 8081045 (2024)

Taxeringsvärde 3 661 000 SEK	Riktvärdeområde 187004	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1074 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 8082045 (2024)

Taxeringsvärde 1 762 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 78 kvm
Biutrymmesyta 75 kvm	Värdeyta 93 kvm	Nybyggnadsår 1950	Tillbyggnadsår
Värdeår 1950	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1949-08-23	0187-C426
Sammanläggning	1950-06-01	

Ursprung

Vaxholm Telegrafberget 1

Anmärkningar

Bih c

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6589863.9	689339.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 074 m ²	1 074 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Vaxholm Telegrafberget:13	1981-04-01	01-VAL-1665

Källa: Lantmäteriet

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