

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Värmdö Överby 176:22  
Jessens Backe 22, 139 75 Djurhamn



Marknadsvärdebedömning per 2026-01-15

# 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 2026-01-15.

## 1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-01-15 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> Värmdö Överby 176:22			
<b>Kommun</b> Värmdö	<b>Område</b> Djurö	<b>Ärendenummer</b> F-2291-25-01	
<b>Adress</b> Jessens Backe 22, 139 75 Djurhamn			
<b>Upplåtelseform</b> Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		<b>Typkod</b> 220	<b>Tomtstorlek</b> 4313 kvadratmeter
<b>Taxeringsvärde, SEK</b> 4 425 000	<b>Byggnadsvärde, SEK</b> 2 498 000	<b>Markvärde, SEK</b> 1 927 000	<b>Byggnadsår</b> 1996
<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 Jessens Backe 22 i Djurhamn och är en friliggande småhusenhet. Fastigheten har en tomtstorlek på 4313 kvadratmeter och byggdes år 1996. Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår till 4 425 000 SEK, där byggnadsvärdet är 2 498 000 SEK och markvärdet är 1 927 000 SEK.

Villan ligger i Värmdö Djurö och har sju rum på två våningar med en total yta på 160 kvadratmeter. Fastigheten har äldre standard och är i behov av renovering, särskilt badrummen och ytskikten. På markplan finns ett vardagsrum, tre sovrum, ett kaklat badrum, en tvättstuga och ett kök. Det finns även en bastu som vetter mot altanen. Övre våningen har tre sovrum och ett badrum. På tomten finns en gäststuga och en äldre byggnad i dåligt skick. Utomhus finns ett spabad, en vedeldad badtunna och en bastu, samt en altan runt huset.

Byggnaden har en träfasad och är uppförd med en trästomme samt träbjälklag. Den står på en kryppgrund och har ett yttertak av betongpannor. Värmekällorna består av en öppen spis och en kamin, medan värmesystemet utgörs av direktverkande el. Ventilationssystemet är mekaniskt, med FTX. Informationen är bedömd och delvis hämtad från en energideklaration.

Källa: Bedömt, Energideklaration.

Tomten är en skafttomt belägen i ett kuperat naturområde. Den omges av fritidshus och ligger i ett lantligt läge.

#### Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

<b>Skola</b> 10 km	<b>Hållplats</b> G	<b>Livsmedelsbutik</b> 10 km	<b>Affärscentrum</b> 20 km
-----------------------	-----------------------	---------------------------------	-------------------------------

## **2.3 Tomtbeskrivning**

---

Tomten är en skafttomt belägen i ett kuperat naturområde. Den omges av fritidshus och ligger i ett lantligt läge.

## **2.4 Planförhållanden**

---

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

## **2.5 Försäkring**

---

Okänt, ägaren har ej varit tillgänglig för svar.

## **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 borrhälsbrunn, enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU). Avloppssystemet består av en BDT-infiltrationsanläggning och en sluten tank för WC, vilket är dokumenterat av kommunen. El är indraget i fastigheten.

## **2.8 Pantbrev**

---

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 3 745 500 kronor

## **2.9 Energideklaration**

---

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

## 2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

<b>Byggår</b> 1996		<b>Antal våningar</b> 2
<b>Boarea, kvm enligt taxering</b> 160		<b>Antal Rum</b> 7
<b>Rumsfördelning</b>		
<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>	<u>Tillbehör</u>
vardagsrum	tre sovrum	Gäststuga
tre sovrum	badrum	Äldre byggnad
badrum		Spabad ute
tvättstuga		Altan
kök		Vedeldad badtunna
bastu		
Uterum		
<b>Beskrivning</b>		

Villan är belägen i Värmdö Djurö och har sju rum fördelade på två våningar. Den totala bostadsytan enligt taxering är 160 kvadratmeter. Fastigheten har äldre standard och är genomgående sliten, vilket innebär att det finns ett behov av uppdatering och renovering, särskilt i badrummen och vad gäller ytskikten. Det övre badrummet har stått kallt, vilket har lett till isbildning i toalettskålen och en läckande duschblandare.

På markplan finns ett vardagsrum med tapetserade väggar och plankgolv. Tre sovrum på samma våning har också tapetserade väggar och plankgolv. Badrummet är kaklat och har plastgolv. Tvättstugan har tapetserade väggar och plastgolv. Köket har tapetserade väggar och golv av trälaminat. Det finns en bastu som vetter mot altanen på husets baksida.

På övre våningen finns tre sovrum med tapetserade väggar och golv av trälaminat. Badrummet på denna våning är kaklat och har plastgolv.

Det finns en gäststuga som kan användas för övernattnig eller som extra utrymme. En äldre byggnad finns också på tomten, vilken är förfallen och ser rivningsfärdig ut. Utomhus finns ett spabad och en vedeldad badtunna och i anslutning till dessa en bastu på husets baksida. En altan går runt hela huset.

## 2.12 Övriga byggnader

---

Ett gästhus i form av en friggebod med träfasad, uppställd på plintar står i backen ovanför huset. Bakom huvudbyggnaden finns även en äldre byggnad som bedöms vara i fallfärdigt skick. Denna lutar in mot huvudbyggnadens bakre altan och är uppstöttad med plankor.

## 2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

---

Byggnaden har en träfasad och är uppförd med en trästomme samt träbjälklag. Den står på en kryppgrund och har ett yttertak av betongpannor. Värmekällorna består av en öppen spis och en kamin, medan värmesystemet utgörs av direktverkande el. Ventilationssystemet är mekaniskt, med FTX. Informationen är bedömd och delvis hämtad från en energideklaration.

Källa: Bedömt, Energideklaration.

## 2.14 Maskinell utrustning

---

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl	Siemens	10-20 år	Okänt	Bedömt
Frys	Siemens	10-20 år	Okänt	Bedömt
Elspis	Electrolux	10-20 år	Okänt	Bedömt
Diskmaskin	Bosch	10-20 år	Okänt	Bedömt
Torktumlare	Siemens	10-20 år	Okänt	Bedömt
Tvättmaskin	Siemens	10-20 år	Okänt	Bedömt



### 3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms utifrån olika aspekter. När det gäller bostadens skick ligger den sämre till jämfört med genomsnittet för jämförelseobjekten. Standarden bedöms som något lägre än snittet, och detta påverkar även bostadens värde, som också anses vara något lägre än genomsnittet.

Det finns vissa faktorer som negativt påverkar bostadens värde. Det finns osäkerhet kring skicket, särskilt eftersom det övre badrummet har frusit under vintern, vilket indikerar ett behov av uppdatering och renovering. Dessutom finns det en osäkerhet kring en rivfärdig byggnad intill huvudbyggnaden.

Trots dessa negativa aspekter finns det också positiva faktorer som påverkar värdet. Bostaden ligger på en tomt i slutet av vägen, vilket ger en mer privat och lugn miljö. Huset är stort och har trevliga egenskaper samt en bra planlösning, vilket kan attrahera potentiella köpare.

#### Förutsättningar för

Värmdö Överby 176:22, Jessens Backe 22, 139 75 Djurhamn

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

#### **Marknadsvärde per 2026-01-15**

4 750 000 KRONOR

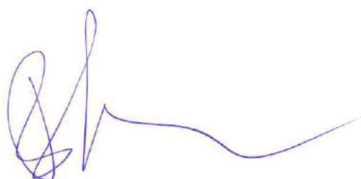
#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 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 2026-01-15

Underskrift



Björn Bring

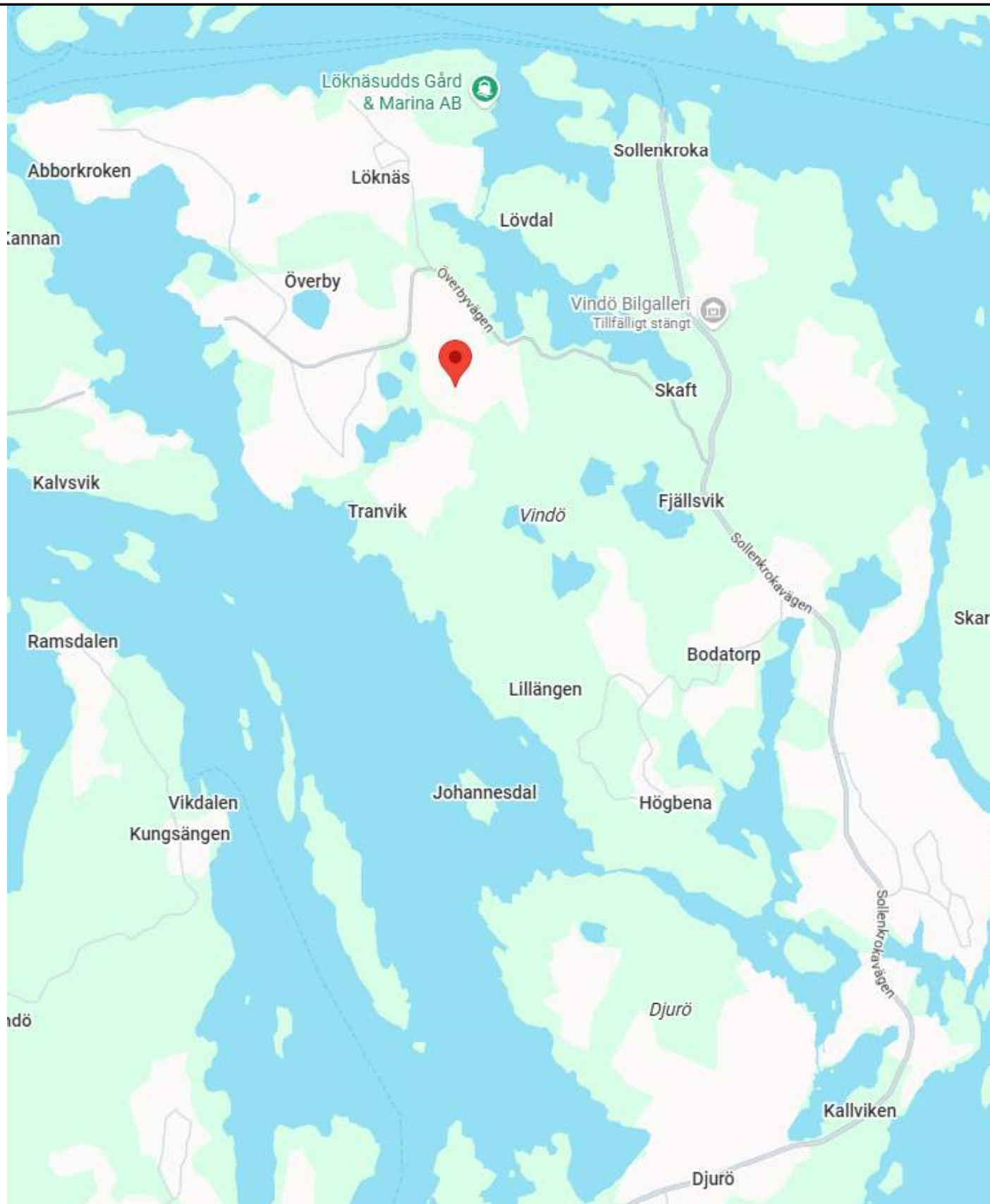
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

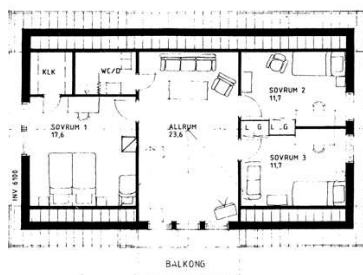
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

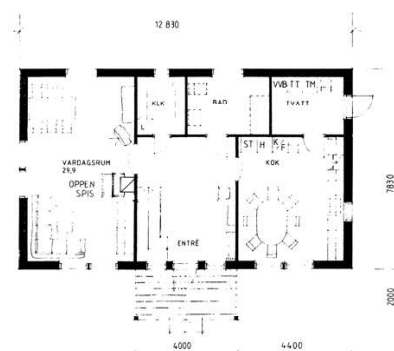
## Bilaga 1 - Karta



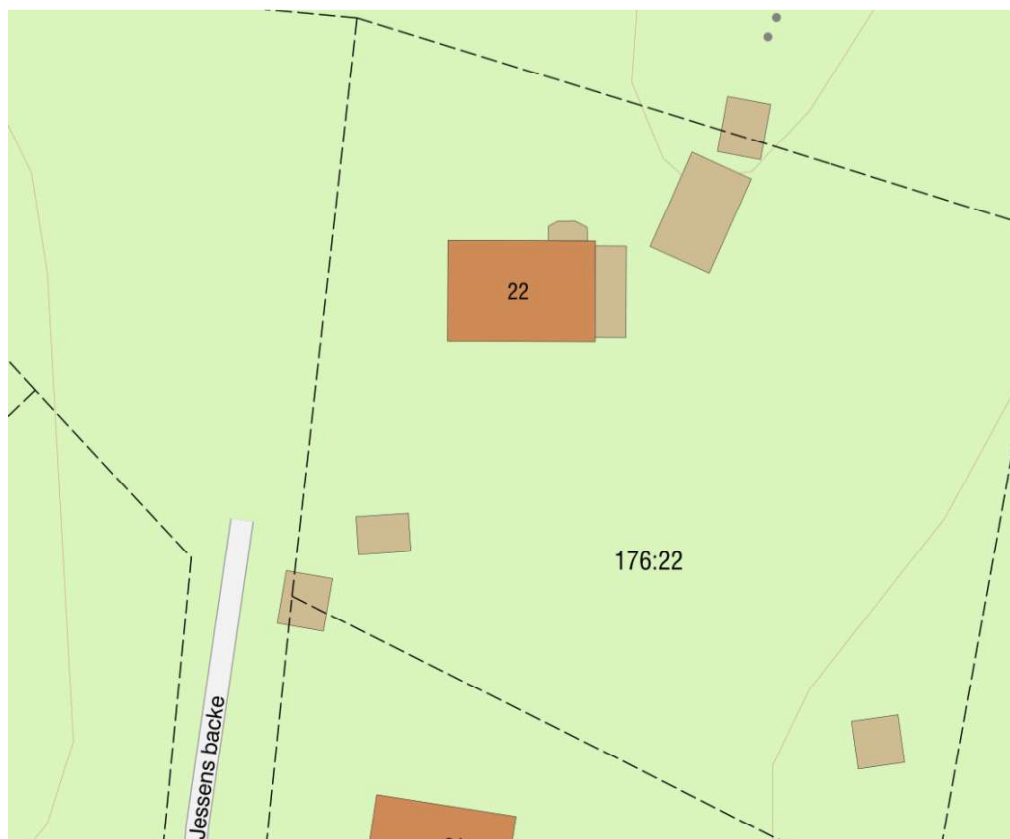
## Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



ÖVERPLAN



BOTTENPLAN



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

## Bilaga 3 - Bilder

---



## Bilaga 4 - Handräckning

---

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var tomten belamrad med diverse lösöre.

### 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> Värmdö Överby 176:22	<b>UUID</b> 909a6a44-4178-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 010266660	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 1982-04-22
<b>Län- och kommunkod</b> 0120	<b>Distrikt</b> Djurö Socken: djurö	<b>Distriktskod</b> 215005	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-09-25
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-01-15

## Adress

**Adress**  
Jessens Backe 22  
139 75 Djurhamn

## Inskrivningsinformation

Lagfart

<b>Berört fång</b> 89/21724, andel 1/2 Köp (inklusive transportköp): 1989-05-12 Köpeskilling: 780 000 SEK (avser hela fastigheten)	<b>Berört fång</b> 90/51864, andel 1/2 Ingen köpeskilling redovisad
---	---

## Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande om att åtgärda avloppsanläggning för bdt-vatten	2019-01-31	D-2019-00080483:1
Utmätning 2025-09-19, 965 351 sek (beslutsnummer 12254778165)	2025-09-24	D-2025-00341759:1

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 25  
Totalt belopp: 3 745 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 000 SEK	1946-08-07	46/5745
2	2 000 SEK	1950-02-22	50/1320
3	1 000 SEK	1959-07-01	59/5611
4	39 000 SEK	1972-12-27	72/5754
5	81 000 SEK	1982-11-23	82/62926A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
<b>Anmärkning</b> Utbyte 00/19121			
6	75 000 SEK	1982-11-23	82/62927B
<b>Anmärkning</b> Utbyte 00/19121			
7	482 000 SEK	1989-05-17	89/21726
8	50 000 SEK	1991-06-03	91/27920
9	50 000 SEK	1991-06-03	91/27921
<b>Anmärkning</b> Ny handling utfärdad 00/15841			
10	50 000 SEK	1991-06-03	91/27922
<b>Anmärkning</b> Ny handling utfärdad 00/15842			
11	50 000 SEK	1991-09-23	91/48819
<b>Anmärkning</b> Ny handling utfärdad 00/15843			
12	60 000 SEK	1996-09-25	96/37642
13	85 000 SEK	1997-03-03	97/6704
14	60 000 SEK	1997-04-23	97/12679
15	72 000 SEK	1999-01-05	99/271
16	100 000 SEK	2002-01-31	02/5777
17	100 000 SEK	2002-01-31	02/5778
18	50 000 SEK	2002-01-31	02/5779
19	200 000 SEK	2002-04-26	02/19898
20	200 000 SEK	2002-04-26	02/19899
21	200 000 SEK	2002-04-26	02/19900
22	200 000 SEK	2002-07-31	02/35243
23	250 000 SEK	2002-07-31	02/35244
24	550 000 SEK	2002-07-31	02/35245
25	736 500 SEK	2019-04-11	D-2019-00178145:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**

Lantmäteriet

**Telefonnummer**

0771-63 63 63

**Kontorbeteckning**

Norrtälje

**E-mail**

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

**Typkod**

Småhusenhet, bebyggd (220)

**Taxeringsenhetsnummer**

129081-1

**Samtaxerad**

Nej

**Typ av fastighet**

Fastighet

<b>Taxeringsår</b> 2024	<b>Taxeringsvärde</b> 4 425 000 SEK	<b>därav byggnadsvärde</b> 2 498 000 SEK	<b>därav markvärde</b> 1 927 000 SEK
----------------------------	--	---	---

#### Värderingsenhet småhus tomtmark 55556043 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b> 1 927 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 120312	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Utgör en eller flera självständiga fastigheter	<b>Tomtareal</b> 4313 kvm
<b>Strand</b> Inte strand eller strandnära mer än 150 m	<b>Vatten och avlopp</b> Enskilt vatten Enskilt avlopp	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>

#### Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 55557043 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b> 2 498 000 SEK	<b>Bebyggelseyp</b> Friliggande	<b>Total standardpoäng</b> 25	<b>Bostadsyta</b> 160 kvm
<b>Biutrymmesyta</b>	<b>Värdeyta</b> 160 kvm	<b>Nybyggnadsår</b> 1996	<b>Tillbyggnadsår</b>
<b>Värdeår</b> 1996	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>

#### Allmänna delen

##### Åtgärd

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning	1946-06-27	01-DJÖ-1136

##### Ursprung

Värmdö Överby 176:1

##### Läge, Karta

<b>Område</b>	<b>Typ</b>	<b>N (SWEREF99 TM)</b>	<b>E (SWEREF99 TM)</b>
1	Markområde	6585580.7	708911.8

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

##### Areal

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Total	4 313 m <sup>2</sup>	4 313 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

##### Tidigare beteckningar

<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
A-Djurö Överbylägenheten 94:22	1981-07-01	01-VÄM-3311

Källa: Lantmäteriet

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