

VÄRDERING & BESKRIVNING

Värmdö Fjällsvik 3:152
Kölängsvägen 13, 139 74 Djurhamn



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-02

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 Værdetidpunkt

Marknadsværdet bedömdes 2025-06-02.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-05-27 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren. Værdëbedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfållet.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av Lantmäteriet, kommunen och ägaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulær undersökning och kan jämfställas med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggtæknisk kunskap, utför inför ett förvärv av objektet.

1.5 Bilagor

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Planritning

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handræckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Värmdö Fjällsvik 3:152			
Kommun Värmdö		Område Djurö	Ärendenummer F-1174-25-01
Adress Kölängsvägen 13, 139 74 Djurhamn			
Upplåtelseform Friliggande (två byggnader) Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 2 847 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 5 687 000 SEK	Byggnadsvärde 4 039 000 SEK (totalt)	Markvärde 1 648 000 SEK	Byggnadsår 2005 (större), 1973 (mindre)
Kommentar			

Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och bostadens ägare. Då uppgifter från värderarens bedömning eller bostadens ägare ej bekräftas så är det är möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa.

2.2 Sammanfattning

På Kölängsvägen 13 i Djurhamn finns en friliggande fastighet med två byggnader. Tomten är 2 847 kvadratmeter stor och består av ett småhusenhet med en typkod 220. Det totala taxeringsvärdet är 5 687 000 SEK, där byggnadsvärdet uppgår till 4 039 000 SEK och markvärdet till 1 648 000 SEK. Den större byggnaden uppfördes 2005, medan den mindre byggdes 1973.

Villa belägen i Värmdö Djurö med 4 rum och ett loft. Byggnaden har ett plan och inkluderar ett kök, vardagsrum, tre sovrum, två badrum och en tvättstuga. Till fastigheten hör ett gästhus samt en terrass med pool. Maskinell utrustning är i gott skick, med spis, ugn, kyl/frys, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och centraldammsugare. Golv av klinker i våtutrymmen och trä i övriga rum. Generellt gott skick med normal standard.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 4 km	Hållplats 1 km	Livsmedelsbutik 4 km	Affärscentrum 2,5 mil
----------------------	--------------------------	--------------------------------	---------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med trädgård, belägen i ett område med villor och fritidshus i ett lantligt läge.

2.4 Planförhållanden

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

2.5 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägarens ombud 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 året om och enskilt avlopp. Elförsörjningen är ansluten till det allmänna elnätet.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 4 456 000 SEK kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 2005 (större), 1973 (mindre)	Tillbyggnadsår Ej angivet	Antal våningar 1 samt ett loft
Boarea, kvm 157 kvm (större byggnad) + 18 kv	Biarea, kvm 3 kvm (större byggnad), 0 kvm (m	Antal Rum 4
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök badrum vardagsrum tre sovrum badrum loft tvättstuga		<u>Tillbehör</u> gästhus terrass med pool
Beskrivning		

Villa belägen i Värmdö Djurö med 4 rum och ett loft. Byggnaden har ett plan och inkluderar ett kök, vardagsrum, tre sovrum, två badrum och en tvättstuga. Till fastigheten hör ett gästhus samt en terrass med pool. Maskinell utrustning är i gott skick, med spis, ugn, kyl/frys, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och centralsugare. Golv av klinker i våtutrymmen och trä i övriga rum. Generellt gott skick med normal standard.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har ett yttertak av betongpannor och värms upp med en öppen spis med insats samt ett värmesystem som inkluderar både direktverkande el och golvvärme. Ventilationen sker genom självdragsventilation. En energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad enligt fastighetsägarens ombud och har enskilt vatten året om samt enskilt avlopp. För ytterligare information se bifogad information om utförda renoveringar.

2.12 Övriga byggnader

Gästhus på tomten

2.13 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar</u>	<u>Källa</u>
Spis	>5 år	Fungerar normalt	Ägaren
Ugn	<5 år	Fungerar normalt	Ägaren
Kyl/frys	<5 år	Fungerar normalt	Ägaren
Diskmaskin	<3 år	Fungerar normalt	Ägaren
Tvättmaskin	<5 år	Fungerar normalt	Ägaren
torktumlare	<5 år	Fungerar normalt	Ägaren
centraldammsugare	>20 år	Fungerar normalt	Ägaren

2.14 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha ett skick, en standard och ett värde som är jämförbart med liknande bostäder i liknande lägen.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Värmdö Fjällsvik 3:152, Kölångsvägen 13, 139 74 Djurhamn

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

Marknadsvärde per 2025-05-27

6 700 000 KRONOR

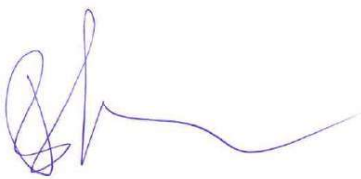
Bedömt värdeintervall

+/- 400 000

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 2025-06-02

Underskrift

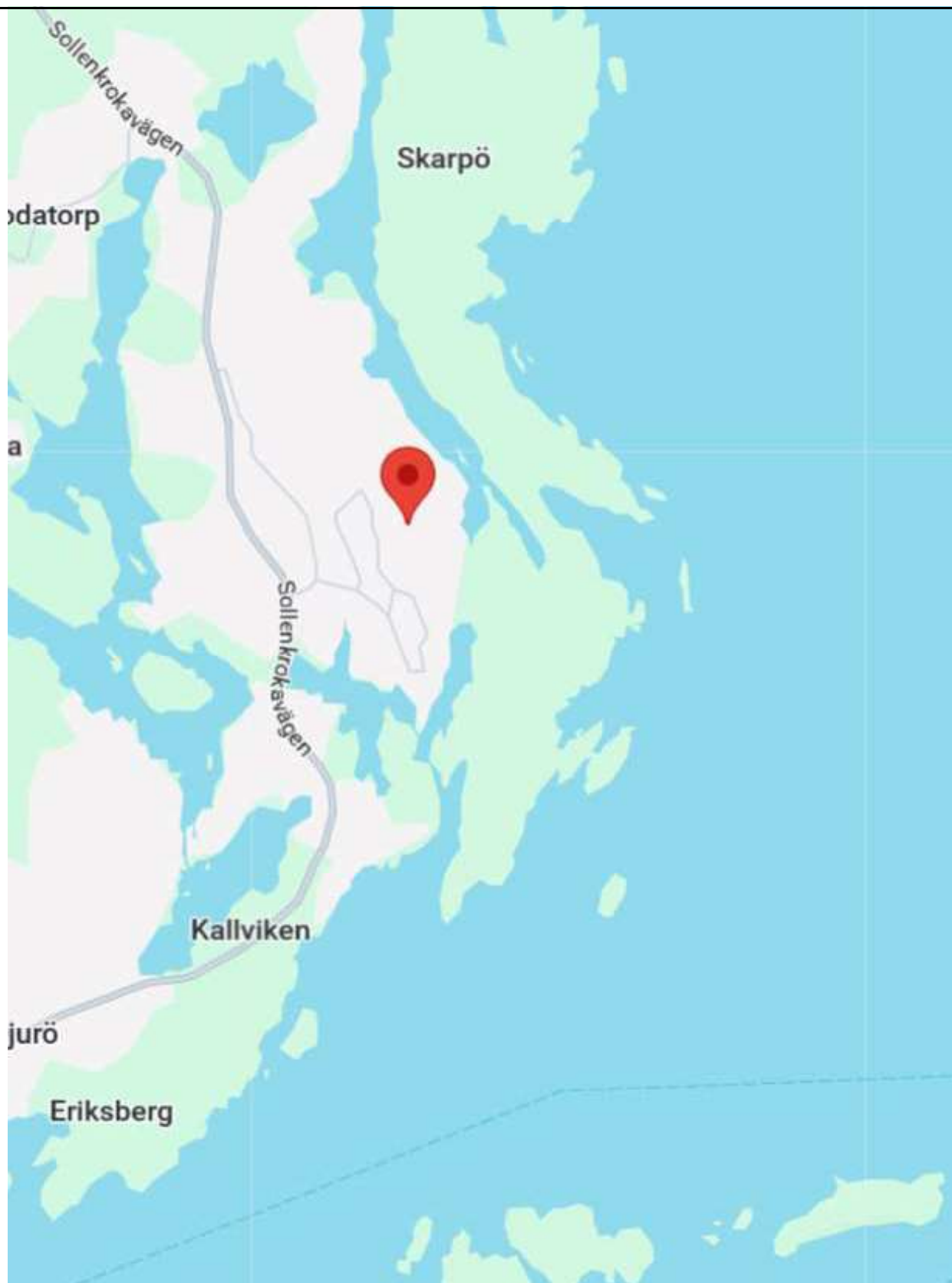


Björn Bring
Fastighetsvärderare

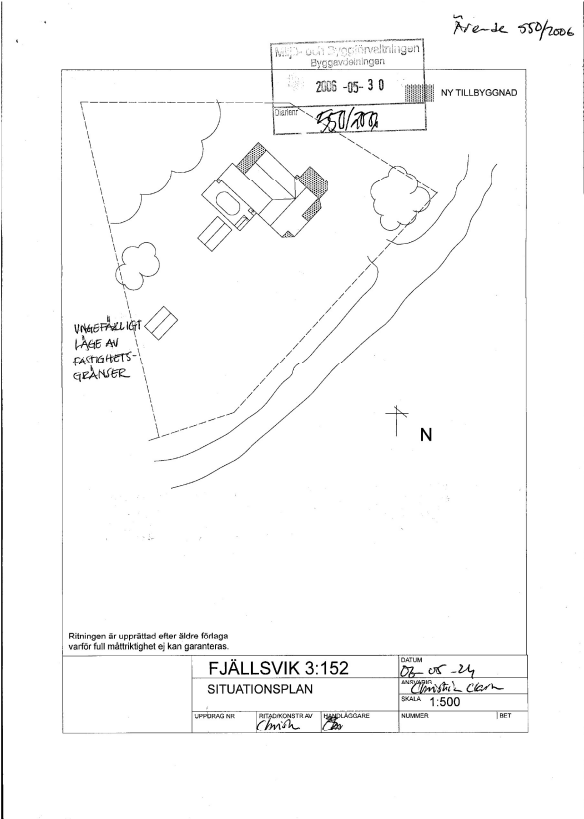
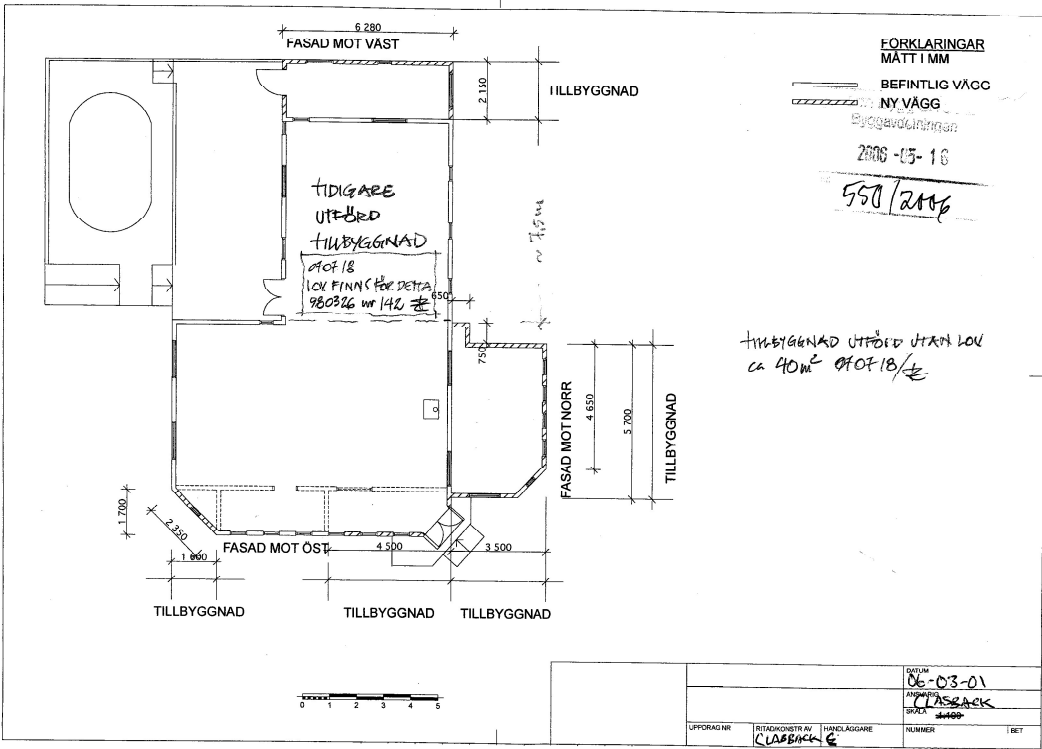
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelse förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



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



038 Allmän+Taxering 2025-06-02

Fastighet

Beteckning Värmdö Fjällsvik 3:152	UUID: 909a6a43-f506-90ec-e040-ed8f66444c3f
Nyckel: 010247090	Län- och kommunkod 0120
Distrikt Djurö Socken: Djurö	Distriktskod 215005

Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-28
Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-07
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-30

Adress

Adress
Kölängsvägen 13
139 74 Djurhamn

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6582817.7	E (SWEREF 99 TM) 712262.9
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 847 kvm	2 847 kvm	

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2025-04-29, 222 578 kronor, beslutsnummer 12252519884

Inskrivningsdag

2025-05-06

Akt

D-2025-00155964:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 6f674249-66EC-49EA-98DC-B7E0C1A5D67E

Utmätning 2025-04-29, 373 601 kronor, beslutsnummer 12252519736

2025-05-06

D-2025-00155965:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande bd55ecad-3d46-4DDF-9BE9-CF2B765EE093

Avser inteckning 14/36350

Avser inteckning d-2015-00344971:1

Utmätning 2025-04-29, 222 578 kronor, beslutsnummer 12252519710

2025-05-06

D-2025-00155966:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 6f674249-66EC-49EA-98DC-B7E0C1A5D67E

Avser inteckning 14/36350

Avser inteckning d-2015-00344971:1

Utmätning 2025-04-29, 373 601 kronor, beslutsnummer 12252519892

2025-05-06

D-2025-00155963:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande bd55ecad-3d46-4DDF-9BE9-CF2B765EE093

Lagfart

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 4.456.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	765.000 SEK	1990-11-01	90/45614
2	135.000 SEK	1990-11-01	90/45616
3	2.187.500 SEK	2006-08-03	06/40238
4	189.100 SEK	2007-05-07	07/19757
5	143.400 SEK	2007-08-06	07/35819
6	343.000 SEK	2007-12-06	07/57421
7	150.000 SEK	2008-05-22	08/23937
8	441.000 SEK	2014-09-18	14/36350
9	102.000 SEK	2015-08-07	D-2015-00344971:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Taxeringsuppgifter**

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

101278-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	5.687.000 SEK	4.039.000 SEK	1.648.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 001308043.

Taxeringsvärde 1.648.000 SEK	Riktvärdeområde 0120312	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 847 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 301155444.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 117.000 SEK	Total standardpoäng 15
Bostadsyta 18 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 18 kvm
Nybyggnadsår 1973	Tillbyggnadsår	Värdeår 1973
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 300800115.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 3.922.000 SEK	Total standardpoäng 39
Bostadsyta 157 kvm	Biutrymmesyta 3 kvm	Värdeyta 158 kvm
Nybyggnadsår 2005	Tillbyggnadsår	Värdeår 2005
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Värmdö Fjällsvik GA:4

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1964-06-11

Akt

01-DJÖ-2022

Ursprung

Värmdö Fjällsvik 3:63

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Djurö Fjällsvik 3:152

Omregistreringsdatum Akt

1981-07-01

01-VÄM-3311

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet