

VÄRDERING & BESKRIVNING

Värmdö Brevik 3:10

Fagerdalavägen 109, 139 56 Värmdö



Marknadsvärdebedömning per 2025-06-09

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 2025-06-09.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-06-09 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

Fastighetsbeteckning Värmdö Brevik 3:10			
Kommun Värmdö		Område Värmdö	Ärendenummer F-1114-25-01
Adress Fagerdalavägen 109, 139 56 Värmdö			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 2 356 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 2 931 000 SEK	Byggnadsvärde 427 000 SEK	Markvärde 2 504 000 SEK	Byggnadsår 1900
Kommentar			

Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration samt värderarens bedömningar. Värderingen förutsätter att erforderliga tillstånd samt bygglov för byggnader och tillbehör på fastigheten erhållits.

2.2 Sammanfattning

På Fagerdalavägen 109 i Värmdö ligger ett friliggande småhus från 1900. Fastigheten, som är en bebyggd småhusenhet, omfattar en tomtstorlek på 2 356 kvadratmeter. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 2 931 000 SEK, varav byggnadsvärdet utgör 427 000 SEK och markvärdet 2 504 000 SEK.

En spartansk bostad på Värmdö med 2 rum, inklusive kök, ett sovrum och vardagsrum. Bostaden ligger på markplan i en byggnad med 1 våning och vind. Generellt är skicket något slitet med mycket låg standard. Golven är av trä och utrustningen är minimal, med endast en vedspis, mikrovågsugn, braskamin och öppen spis med insats.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 7 km	Hållplats 10 meter	Livsmedelsbutik 5 km	Affärscentrum 1,3 mil
----------------------	------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med trädgård, belägen i ett lantligt område nära vägen.

2.4 Planförhållanden

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

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 har indraget elnät och tillgång till enskilt vatten året om, men saknar avloppssystem enligt fastighetsutdraget. Ingen toalett och inga vattenledningar upptäcktes vid besiktningen. Ingen ytterligare information har kunnat erhållas från kommunen eller ägaren i samband med värderingen.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 788 500 SEK 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 1900	Tillbyggnadsår 1929	Antal våningar 1 + vind
Boarea, kvm 53 kvm (värdeyta = bostadsyta)		Antal Rum 2
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök ett sovrum vardagsrum		<u>Tillbehör</u>
Beskrivning		

En spartansk bostad på Värmdö med 2 rum, inklusive kök, ett sovrum och vardagsrum. Bostaden ligger på markplan i en byggnad med 1 våning och vind. Generellt är skicket slitet med mycket låg standard. Golven är av trä och utrustningen är minimal, med endast en vedspis, mikrovågsugn, braskamin och öppen spis med insats.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har ett yttertak av tegelpannor och värms upp med en öppen spis med insats samt en kamin. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Byggnaden saknar giltig energideklaration, vilket kan bli säljarens ansvar att upprätta vid försäljning. Vattenförsörjningen sker via enskilt vatten året om, men avlopp saknas enligt fastighetsutdraget. Försäkringsinformation är okänd.

2.11 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha ett sämre skick och en betydligt lägre standard jämfört med liknande bostäder i området. Detta medför att bostadens värde också är lägre än jämförbara objekt. Den främsta anledningen till det lägre värdet är ett stort renoveringsbehov.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Värmdö Brevik 3:10, Fagerdalavägen 109, 139 56 Värmdö

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

Marknadsvärde per 2025-06-09

2 900 000 KRONOR

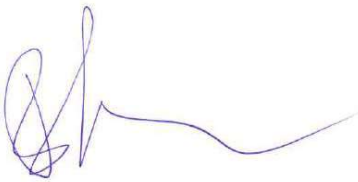
Bedömt värdeintervall

+/- 250 000

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 2025-06-09

Underskrift

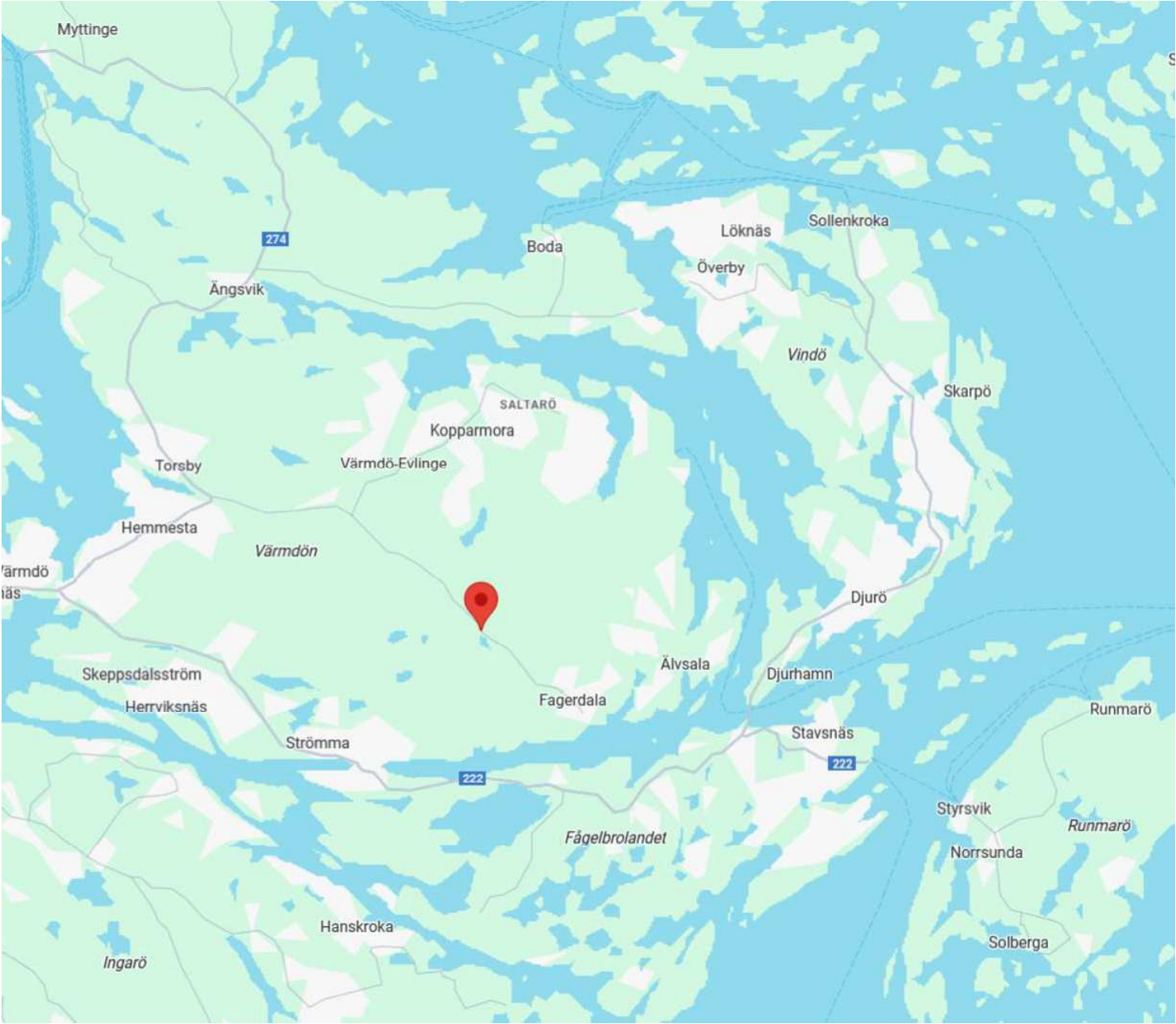


Björn Bring
Fastighetsvärderare

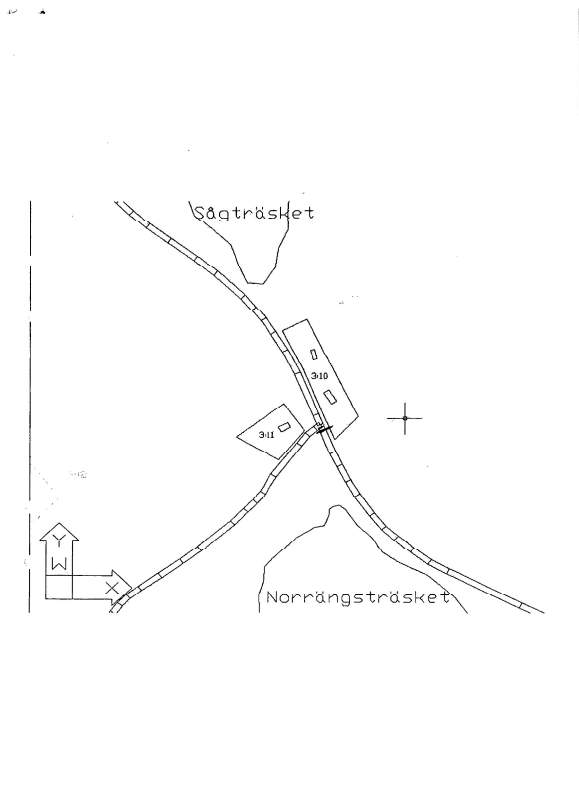
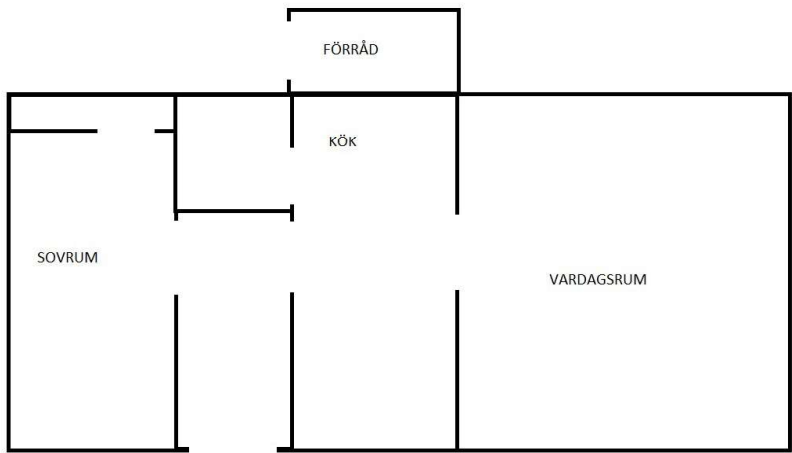
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser 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 2025-05-05

Fastighet				
Beteckning Värmdö Brevik 3:10		UUID: 909a6a47-3ad9-90ec-e040-ed8f66444c3f		Senaste ändringen i allmänna delen 2001-01-22
Nyckel: 010470144		Län- och kommunkod 0120		Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-28
Distrikt Värmdö Socken: Värmdö		Distriktskod 215035		Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-02
Adress				
Adress Fagerdalavägen 109 139 56 Värmdö				
Läge, karta				
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6579812.6	E (SWEREF 99 TM) 704136.3		
Areal				
Område Totalt	Totalareal 2 356 kvm	Därav landareal 2 356 kvm	Därav vattenareal	
Lagfart				
Ägare	Andel /	Inskrivningsdag	Akt	
Anmärkning:				
Anteckningar				
Innehåll Utmätning 2025-04-23, 24 183 sek, beslutsnummer 12252438879		Inskrivningsdag 2025-04-25	Akt D-2025-00143821:1	

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 788.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	328.000 SEK	2000-12-18	00/28021
2	47.000 SEK	2003-05-23	03/23845
3	64.000 SEK	2004-12-30	04/65040
4	349.500 SEK	2006-05-18	06/26265

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

144226-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav
Taxeringsår		byggnadsvärde	markvärde
2024	2.931.000 SEK	427.000 SEK	2.504.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	/		

Värderingsenhet småhusmark 087004043.

Taxeringsvärde 2.504.000 SEK	Riktvärdeområde 0120006	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 356 kvm	Strand (Strandnära) mer än 75 m men högst 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Avlopp saknas
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 300244597.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 427.000 SEK	Total standardpoäng 12
Bostadsyta 53 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 53 kvm
Nybyggnadsår 1900	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1995-07-13

Akt

0120-95/47

Ursprung

Värmdö Brevik 3:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet