

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Nacka Älgö 48:4

Wallbacksvägen 21, 133 37 Saltsjöbaden



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-11

# 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 2025-12-11.

## 1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-12-11 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

<b>Fastighetsbeteckning</b> Nacka Älgö 48:4			
<b>Kommun</b> Nacka	<b>Område</b> Saltsjöbaden	<b>Ärendenummer</b> F-2039-25-01	
<b>Adress</b> Wallbacksvägen 21, 133 37 Saltsjöbaden			
<b>Upplåtelseform</b> Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		<b>Typkod</b> 220	<b>Tomtstorlek</b> 2405 kvadratmeter
<b>Taxeringsvärde, SEK</b> 8 956 000	<b>Byggnadsvärde, SEK</b> 4 362 000	<b>Markvärde, SEK</b> 4 594 000	<b>Byggnadsår</b> 1955
<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 Wallbacksvägen 21 i Saltsjöbaden och är en friliggande småhusenhet med en typkod på 220. Tomtstorleken uppgår till 2405 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1955. Det totala taxeringsvärdet är 8 956 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 4 362 000 SEK och markvärdet 4 594 000 SEK.

Källa: Tillhandahållen data.

Villan ligger i Nacka Saltsjöbaden och har en yta på 150 kvadratmeter med fem rum. Den är i gott skick förutom ett ofärdigt badrum och en altan som behöver renoveras. Det finns en bryggplats vid vattnet. På markplan finns ett kök med målade väggar och plankgolv, samt ett badrum med marmor. Vardagsrummet har målade väggar, plankgolv, en öppen spis och havsutsikt. Ett sovrum har målade väggar, plankgolv och havsutsikt, ett annat har målade väggar och plankgolv, och det tredje har tapetserade väggar och heltäckningsmatta. Det finns en vedeldad bastu med havsutsikt, ett gästhus och en båtplats.

Byggnaden har en träfasad och är uppförd med en stomme av trä. Grundläggningen består av en torpargrund. Bjälklagen är gjorda av både trä och betong. Fönstren är av isolerglas och yttertaket är av plåt. Värmekällan utgörs av en värmepump (luft/vatten) och värmesystemet är ett vattenburet system med golvvärme. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Informationen är baserad på ägarens uppgifter.

Tomten är kuperad med inslag av berg och erbjuder havsutsikt. Den ligger i ett område med villor.

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

<b>Skola</b> G	<b>Hållplats</b> G	<b>Livsmedelsbutik</b> G	<b>Affärscentrum</b> 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

## 2.3 Tomtbeskrivning

---

Tomten är kuperad med inslag av berg och erbjuder havsutsikt. Den ligger i ett område med villor.

## 2.4 Planförhållanden

---

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan DP 471 (2009), genomförandetid 2009–2024 För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

## 2.5 Försäkring

---

Fastigheten är enligt fastighetsägaren 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 enligt ägarens uppgift. El är indraget i fastigheten.

## 2.8 Pantbrev

---

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 9 444 000 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

<b>Byggår</b> 1955	<b>Tillbyggnadsår</b> 2010	<b>Antal våningar</b> 1
<b>Boarea, kvm enligt taxering</b> 150	<b>Biarea, kvm</b> 32	<b>Antal Rum</b> 5
<b>Rumsfördelning</b>		
<u>Markplan</u> kök badrum vardagsrum ett sovrum ett sovrum ett sovrum badrum	<u>Tillbehör</u> Bastu, vedeldad med havsutsikt Gästhus Båtplats	
<b>Beskrivning</b>		

Villan är belägen i Nacka Saltsjöbaden och har en bostadsyta på 150 kvadratmeter. Den består av fem rum och är i genomgående gott skick, med undantag för ett badrum som inte är färdigrenoverat samt en altan mot havet som behöver rustas upp. En bryggplats ingår vid bryggan nere vid vattnet.

På markplan finns ett kök i gott skick med målade väggar och plankgolv. Badrummet är också i gott skick och har marmor på både väggar och golv. Vardagsrummet har målade väggar, plankgolv, en öppen spis och erbjuder havsutsikt. Ett av sovrummen har målade väggar, plankgolv och havsutsikt. Ett annat sovrum har målade väggar och plankgolv. Det tredje sovrummet har tapetserade väggar och heltäckningsmatta. Det finns ytterligare ett badrum som ännu inte är färdigbyggt.

Till bostaden hör en vedeldad bastu med utsikt över havet, ett gästhus samt en båtplats.

## 2.12 Övriga byggnader

---

Liten gäststuga samt en bastubyggnad

## 2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

---

Byggnaden har en träfasad och är uppförd med en stomme av trä. Grundläggningen består av en torpargrund. Bjälklagen är gjorda av både trä och betong. Fönstren är av isolerglas och yttertaket är av plåt. Värmekällan utgörs av en värmepump (luft/vatten) och värmesystemet är ett vattenburet system med golvvärme. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Informationen är baserad på ägarens uppgifter.

## 2.14 Maskinell utrustning

---

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Ugn		5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Gasspis		5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Kaffemaskin	Siemens	5-10 år	Fungerar normalt, förutom mjölkskummaren	Ägarens uppgift
Kyl/Frys	Siemens	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Inbyggd micro	Siemens	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin	Siemens	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Spabad		5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Luftvärmepump		5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift



### 3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande objekt i jämförbara lägen och bedöms i enlighet med detta. När det gäller bostadens skick och standard, ligger den i nivå med snittet för jämförelseobjekten. Värdet på bostaden är också jämförbart med genomsnittet för liknande bostäder.

Trots detta finns det vissa faktorer som påverkar bostadens värde både positivt och negativt. En negativ faktor är att badrummet behöver färdigställas och altanen kräver reparation. Å andra sidan finns det flera positiva faktorer som höjer bostadens värde. Dessa inkluderar en fantastisk havsutsikt, ett generellt gott skick och hög standard, samt att bostaden har en bastu och en gäststuga. Dessa positiva aspekter bidrar till att balansera de negativa faktorerna och gör bostaden attraktiv på marknaden.

#### Förutsättningar för

Nacka Älgö 48:4, Wallbacksvägen 21, 133 37 Saltsjöbaden

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

#### **Marknadsvärde per 2025-12-11**

12 750 000 KRONOR

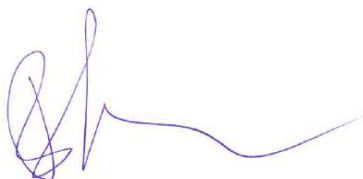
#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 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 2025-12-11

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

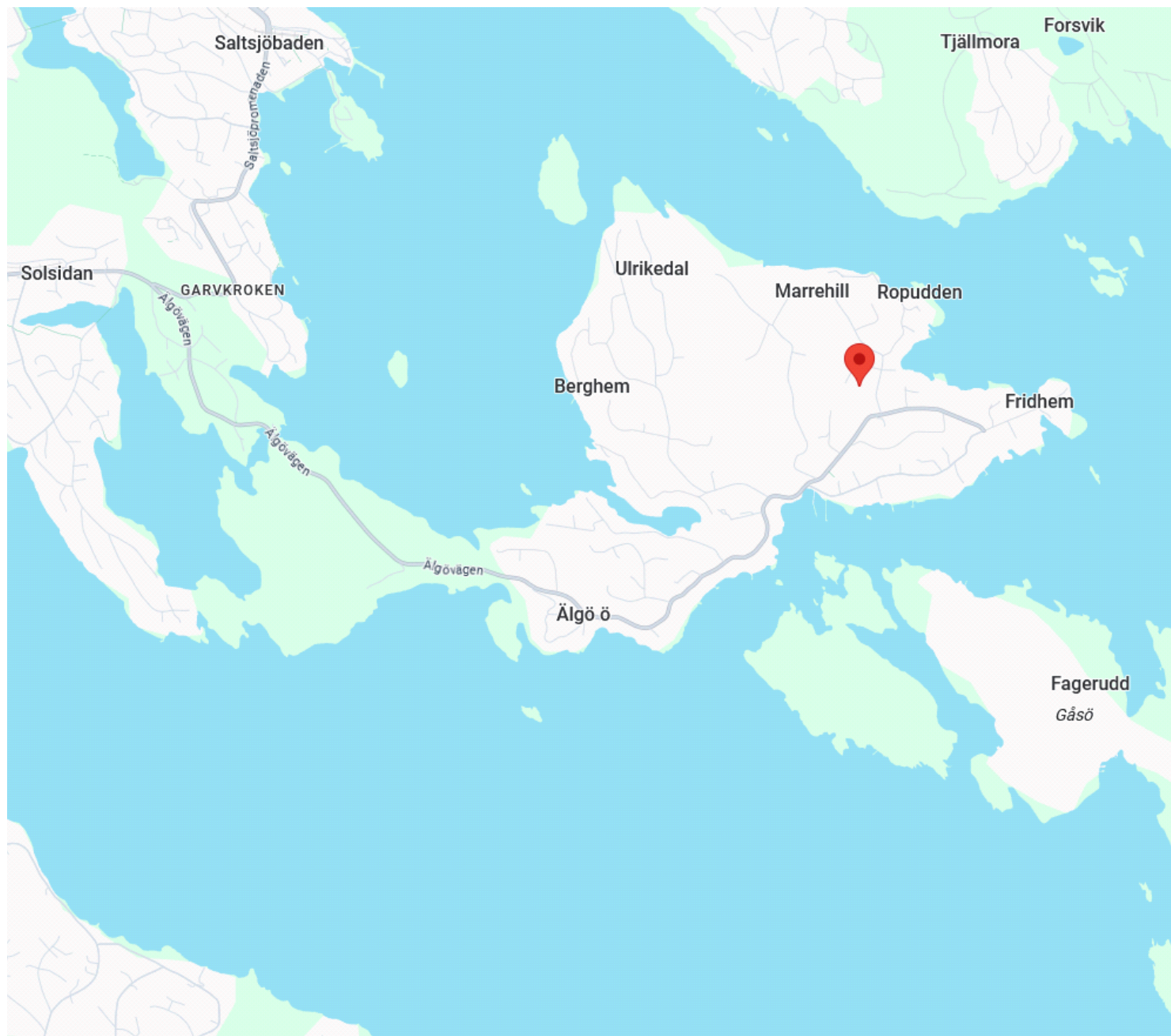
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

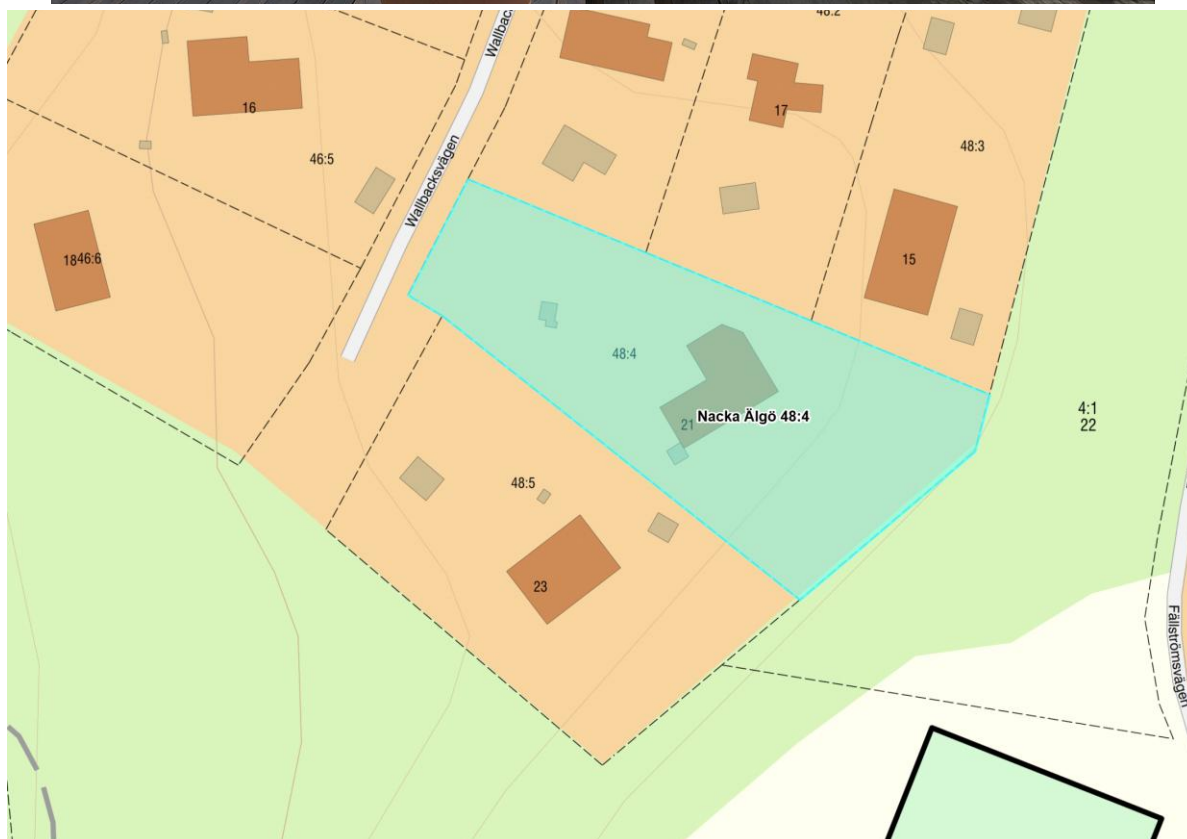
## Bilaga 1 - Karta

---





## Bilaga 3 - Bilder



## Bilaga 4 - Handräckning

---

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var tomten fri från 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> Nacka Älgö 48:4	<b>UUID</b> 909a6a46-17e1-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 010387149	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2021-02-24
<b>Län- och kommunkod</b> 0182	<b>Distrikt</b> Saltsjöbaden	<b>Distriktskod</b> 212103	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-08-25
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-12-10

## Adress

**Adress**  
Wallbacksvägen 21  
133 37 Saltsjöbaden

## Inskrivningsinformation

Lagfart

## Beteckningar

<b>Innehåll</b> Utmätning 2025-08-18, 1 368 836 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-425784-25	<b>Inskrivningsdag</b> 2025-08-22	<b>Akt</b> D-2025-00296772:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
<b>Anmärkningar</b>			
Avser inteckning 70/5255			
Avser inteckning 05/36487			
Avser inteckning 06/21705			
Avser inteckning 06/24120			
Avser inteckning 06/24121			
Avser inteckning 06/50777			
Avser inteckning 09/20106			
Avser inteckning 10/57			
Avser inteckning 10/49209			
Avser inteckning 11/16594			
Avser inteckning 11/27383			
Avser inteckning D-2015-00063920:1			
Avser inteckning D-2017-00476157:1A			
Avser inteckning D-2017-00476157:1B			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 18			
Totalt belopp: 9 444 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	20 000 SEK	1970-06-03	70/5255
2	1 515 000 SEK	2005-07-25	05/36487
3	200 000 SEK	2006-04-27	06/21705
4	17 500 SEK	2006-05-08	06/24120
5	17 500 SEK	2006-05-08	06/24121
6	305 000 SEK	2006-10-02	06/50777
7	1 233 000 SEK	2009-05-26	09/20106
8	183 000 SEK	2010-01-04	10/57
9	32 000 SEK	2010-11-29	10/49209
10	75 000 SEK	2011-05-23	11/16594
11	207 000 SEK	2011-08-10	11/27383
12	142 000 SEK	2015-02-18	D-2015-00063920:1
13	1 247 000 SEK	2017-09-14	D-2017-00476157:1A
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte D-2021-00590868:1			
14	706 000 SEK	2017-09-14	D-2017-00476157:1B
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte D-2021-00590868:1			
15	932 000 SEK	2019-08-13	D-2019-00354006:1
16	393 000 SEK	2019-10-02	D-2019-00427703:1
17	469 000 SEK	2022-01-04	D-2022-00003003:1
18	1 750 000 SEK	2025-04-09	D-2025-00123014:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**

Lantmäteriet

**Telefonnummer**

0771-63 63 63

**Kontorbeteckning**

Norrtälje

**E-mail**

fastighetsinskrivning@lm.se

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

**Plan**

Detaljplan  
Dp 471

**Datum**

2009-07-16  
Genomf. start: 2009-07-17  
Genomf. slut: 2024-07-16  
Laga kraft: 2009-07-16

**Akt**

0182K-2009/79

### Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

**Ändamål**

Utrymme väg

**Rättsförhållande**

Förmån

**Rättighetstyp**

Officialservitut

**Beteckning**

0182K-BN10725.1

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande****Förmån**

Nacka Älgö 29:2-4, 44:4, 46:3-6, 47:1-2, 48:1-5, 49:4-5, 50:4,6-8, 52:1-18, 53:1-4, 54:1-6, 55:1-3, 56:6, 65:1-5

**Last**

Nacka Älgö 4:7

### Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

**Typkod**

Småhusenhet, bebyggd (220)

**Taxeringsenhetsnummer**

123957-1

**Samtaxerad**

Nej

**Typ av fastighet**

Fastighet

**Taxeringsår**

2024

**Taxeringsvärde**

8 956 000 SEK

**därav byggnadsvärde**

4 362 000 SEK

**därav markvärde**

4 594 000 SEK

**Värderingsenhet småhus tomtmark 45452043 (2024)****Taxeringsvärde**

4 594 000 SEK

**Riktvärdeområde**

182546

**Fastighetsrättsliga förhållanden**

Utgör en eller flera självständiga fastigheter

**Tomtareal**

2405 kvm

**Strand****Vatten och avlopp**

Enskilt vatten

**Antal lika**

1

**Justeringsorsak**

Inte strand eller strandnära mer än 150 m      Enskilt avlopp

#### Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 45453043 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b> 4 362 000 SEK	<b>Bebyggelse</b> Friliggande	<b>Total standardpoäng</b> 47	<b>Bostadsyta</b> 150 kvm
<b>Biutrymmesyta</b> 32 kvm	<b>Värdeyta</b> 156 kvm	<b>Nybyggnadsår</b> 1955	<b>Tillbyggnadsår</b> 2010
<b>Värdeår</b> 1997	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>

#### Allmänna delen

##### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning (alt.akt 0182k-10725)	1939-10-12	01-TYE-885
Gränsbestämning	1970-10-12	0182K-56/1970
Anläggningsåtgärd	2011-09-16	0182K-2010/129

##### Ursprung

Nacka Älgö 4:1

##### Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6574546.0	691019.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

##### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 405 m <sup>2</sup>	2 405 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

##### Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Tyresö Aljö 1:79	1964-06-26	
A-Saltsjöbaden Stg:3646	1978-09-01	
A-Nacka Älgö 48:4	1983-06-15	0182K-RF2709

Källa: Lantmäteriet

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