VÄRDERING & BESKRIVNING

Nynäshamn Skärlinge 4:69
Blåklockevägen 12, 148 97 Sorunda



Marknadsvärdebedömning per 2026-06-03

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-06-03.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-06-03 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 jämställas 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

Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning			
Nynäshamn Skärlinge 4:69			
Kommun	**Område**		**Ärendenummer**
Nynäshamn	Sorunda		F-592-26-01
Adress			
Blåklockevägen 12, 148 97 Sorunda			
Upplåtelseform		**Typkod**	**Tomtstorlek**
Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		220	614 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK	**Byggnadsvärde, SEK**	**Markvärde, SEK**	**Byggnadsår**
1 702 000	711 000	991 000	1968
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. Fastigheten innehas med tomträtt. Avgäld enligt fastighetregisterutdraget är 14 300 kr per år.

Sammanfattning

Fastigheten är belägen på Blåklockevägen 12 i Sorunda och utgörs av en friliggande småhusenhet med typkod 220. Tomten har en storlek på 614 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1968. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 1 702 000 SEK, varav byggnadsvärdet är 711 000 SEK och markvärdet 991 000 SEK.

Fritidshuset med tomträtt i Skärlinge fritidsby har fyra rum och är byggt i ett plan med en boarea på 50 kvadratmeter och en biarea på lika mycket. På markplan finns ett kök i mycket slitet skick med låg standard, målade väggar och plankgolv. Vardagsrummet har träpanel på väggarna, plankgolv och en braskamin, men är också i slitet skick. Badrummet har plastväggar och golv, och är i något låg standard. Det finns tre sovrum på markplan, alla med träpanel och plankgolv, i slitet skick. Gäststugan har ett sovrum med normal standard, träpanel och trälaminatgolv, men fungerar även som förråd. Rummet i gäststugan är i slitet skick med låg standard, träpanel och spånskivegolv, och har en stark och obehaglig doft. Till bostaden hör en terrass och trädgård.

Byggnaderna består av ett fritidshus med tomträtt, ett förråd/gästrum och ett gästhus. Samtliga byggnader har träfasad, trästomme och träbjälklag. De är grundlagda med torpargrund för fritidshuset och plintar för de andra två byggnaderna. Fönstren är tvåglasfönster och yttertaken är av plåt. Fritidshuset värms upp med luftvärmepump samt en kamin och har direktverkande el som värmesystem samt självdragsventilation. Det har anslutningar för el och vatten, medan förrådet/gästrummet och gästhuset endast har elanslutning. Fritidshuset är i relativt gott skick exteriört utan uppenbart renoveringsbehov.

Byggnadernas beskrivning är baserad på en allmän bedömning då svar inte kunnat inhämtas.

Tomten är en mellantomt med en kuperad gräsmatta. Den ligger i ett fritidshusområde med ett lantligt läge.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	**Hållplats**	**Livsmedelsbutik**	**Affärscentrum**
2,5 km	G	30 km	30 km

Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med en kuperad gräsmatta. Den ligger i ett fritidshusområde med ett lantligt läge.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan Skärlinge 3:1 (1967-04-07, 01-SOU-1646) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

Försäkring

Okänt

Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

Vatten/Avlopp/El

Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, gemensamt sommarvatten och avlopp via en samfällighet. Elen är för närvarande avstängd enligt besiktningen.

Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 997 500 kronor

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).

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår	**Tillbyggnadsår**	**Antal våningar**
1968	Uppgift saknas	1
Boarea, kvm enligt taxering	**Biarea, kvm**	**Antal Rum**
50	50	4

Rumsfördelning

Markplan	Gäststuga	Gäststuga/Förråd	Tillbehör
kök	ett sovrum	ett sovrum	Terrass
vardagsrum			
badrum			
tre sovrum			

Beskrivning

Fritidshus med tomträtt beläget i Skärlinge fritidsby. Huset har fyra rum och är byggt i ett plan. Boarean enligt taxering är 50 kvadratmeter och det finns även en biarea på 50 kvadratmeter.

På markplan finns ett kök med mycket slitet skick och något låg standard. Väggarna är målade och golvet består av plankor. Vardagsrummet är i slitet skick med träpanel på väggarna och plankgolv. Det finns en braskamin i rummet. Badrummet är slitet med något låg standard, väggarna och golvet är av plast. Tre sovrum finns också på markplan, alla i slitet skick med träpanel på väggarna och plankgolv.

Gäststugan har ett sovrum i något slitet skick med normal standard. Väggarna är klädda med träpanel och golvet är av trälaminat.

Gäststugan fungerar även som förråd och innehåller ett sovrum. Rummet är i slitet skick med låg standard. Väggarna är klädda med träpanel och golvet består av spånskiva. Det finns en stark och obehaglig doft i rummet.

Till bostaden hör en terrass och trädgård.

Areauppgifterna bekräftas ej och tas ej ansvar för av fastighetsvärderingsföretaget eller fastighetsvärderaren.

Övriga byggnader

En gäststuga samt en kombinerad gäststuga/förråd finns på tomten.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaderna består av ett fritidshus med tomträtt, ett förråd/gästrum och ett gästhus. Samtliga byggnader har träfasad, trästomme och träbjälklag. De är grundlagda med torpargrund för fritidshuset och plintar för de andra två byggnaderna. Fönstren är tvåglasfönster och yttertaken är av plåt. Fritidshuset värms upp med luftvärmepump samt en kamin och har direktverkande el som värmesystem samt självdragsventilation. Det har anslutningar för el och vatten, medan förrådet/gästrummet och gästhuset endast har elanslutning. Fritidshuset är i relativt gott skick exteriört utan uppenbart renoveringsbehov.

Byggnadernas beskrivning är baserad på en allmän bedömning då svar inte kunnat inhämtas.

Maskinell utrustning

Maskin	Märke	Ålder	Fungerar?	Källa
Kyl	Whirlpool	10-20 år	Okänt	Bedömt
Frys	Cylinda	10-20 år	Okänt	Bedömt
Elspis	Electrolux	10-20 år	Okänt	Bedömt
Diskmaskin	Bosch	10-20 år	Okänt	Bedömt
Luftvärmepump		10-20 år	Okänt	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen. Vid denna jämförelse bedöms bostadens skick som något sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Standarden anses vara jämförbar med dessa bostäder. Värdet på bostaden bedöms dock som något lägre än genomsnittet, vilket till stor del beror på ett visst behov av renovering interiört i köket samt en uppfräschning av ytskikten.

Förutsättningar för

Nynäshamn Skärlinge 4:69, Blåklockevägen 12, 148 97 Sorunda

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

Marknadsvärde per 2026-06-03

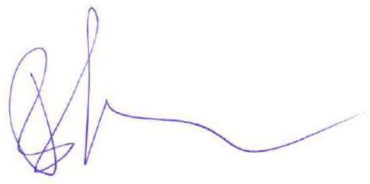
1 700 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 100 000

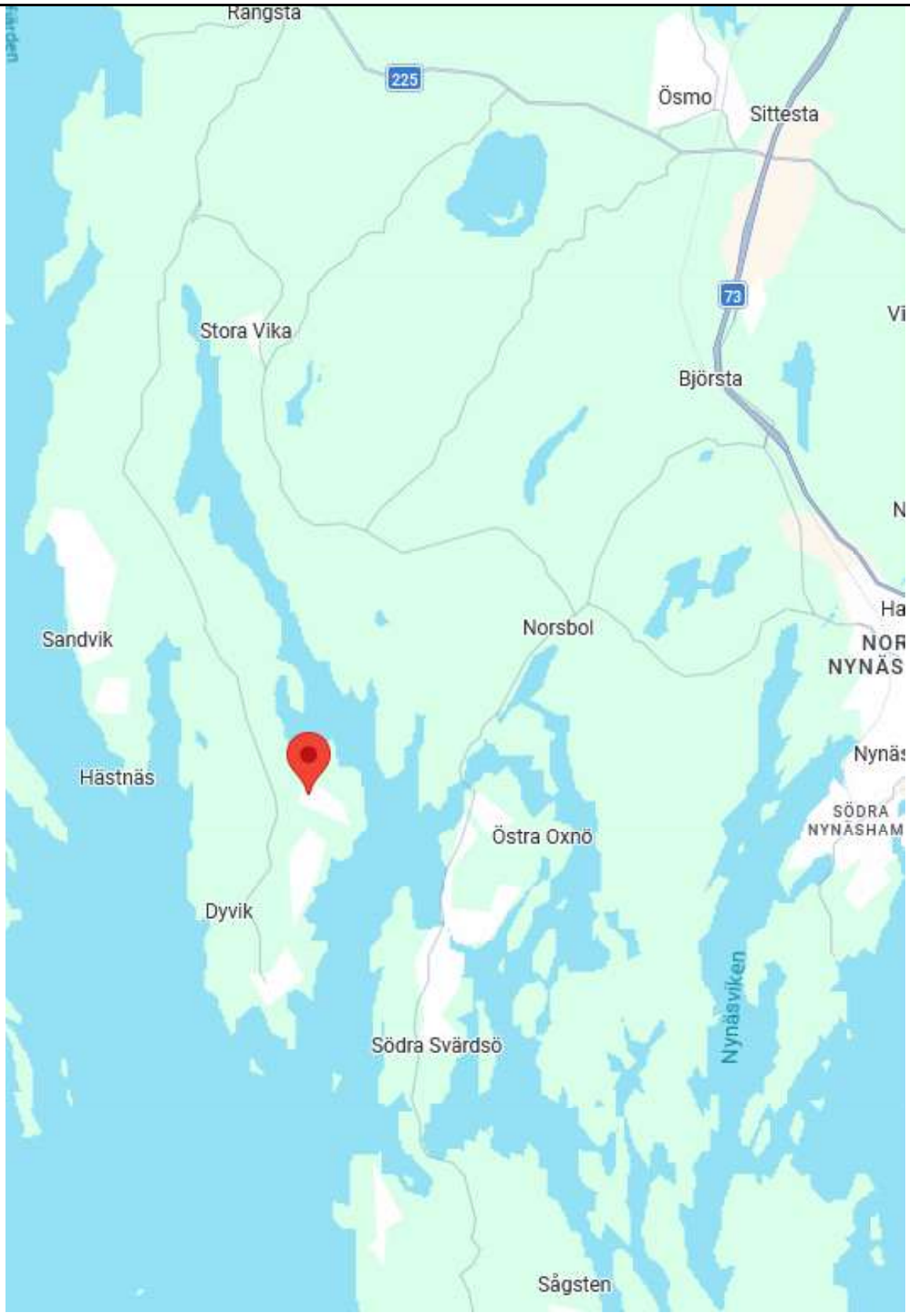
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-06-03
Underskrift

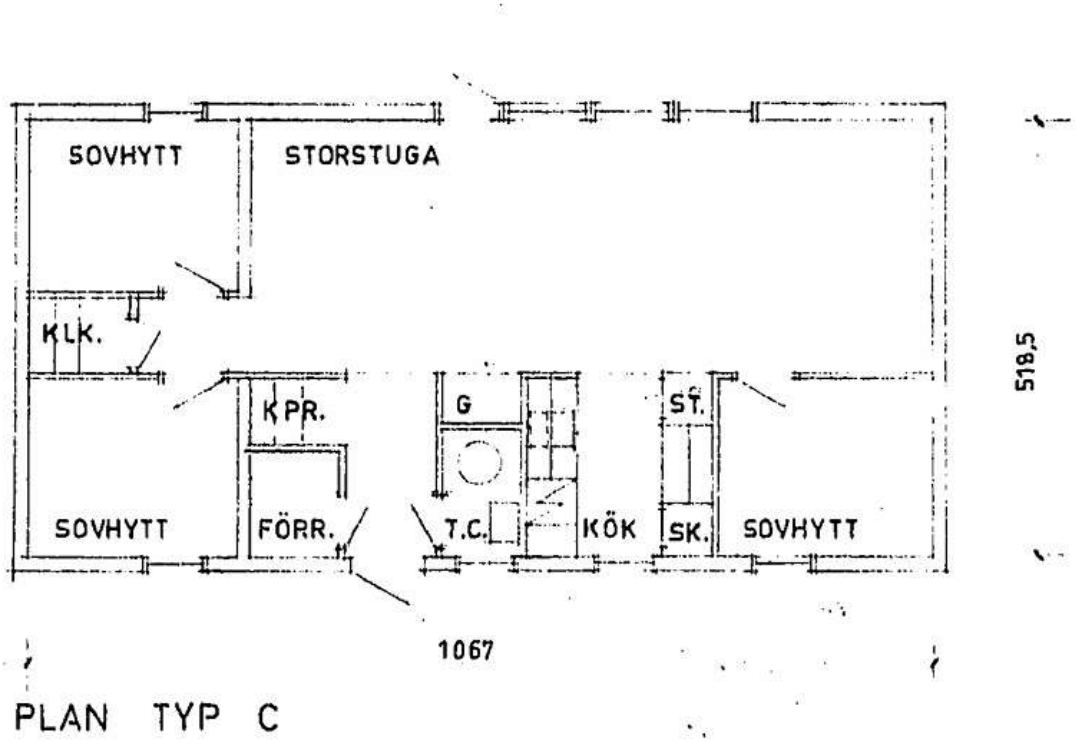


Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070 - 428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan





Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



0

Bilaga 4 - Handräckning

Fritidshuset på tomträtt var vid värderingstillfället delvis möblerat. Förrådet eller gästrummet var belamrat med lösöre. Gästhuset var delvis möblerat. Tomten var belamrad med diverse lösöre vid värderingstillfället.

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
Nynäshamn Skärlinge 4:69

UUID
909a6a46-3be7-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010396371

Senaste ändringen i allmänna delen
2006-01-27

Län- och kommunkod
0192

Distrikt
Sorunda
Socken: sorunda

Distriktskod
212045

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-04-13

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-05-07

Adress

Adress

Blåklockevägen 12
148 97 Sorunda

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Berört fång
D-2021-00408098:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp): 2021-09-10
Köpeskilling: 2 350 000 SEK
(avser hela tomträtten)

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag
1992-06-17

Akt
92/23182

Upplåtelsedag
1992-07-01

Ändamål
Fritidshus

Avgäld
14 300 SEK

Avgäldsperiod
10 år

Perioddatum från
2022-07-01

Tidigaste uppsägningsdatum
2052-07-01

Efterföljande uppsägningsperiod
40 år

Äldre tomträtt enl. lag före 1954
Nej

Inskränkningar
Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar
Ny avgäld 11/8493

Lagfart

Ägare
802000-8598

Andel
1/1

Inskrivningsdag
1966-12-28

Akt
66/3313

Stockholms Kommun/
Exploateringskontoret
Box 8189
104 20 Stockholm
Inskrivet ägarnamn: Stockholms
Stad

Berört fång
66/3313, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1966-11-01
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-04-09, 2 250 977 sek, beslutsnummer 12262091031	2026-04-10	D-2026-00132274:1

Anmärkningar

Avser inteckning 08/26912

Avser inteckning D-2021-00408098:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 1 997 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	800 000 SEK	2008-06-11	08/26912
2	1 197 500 SEK	2021-09-17	D-2021-00408098:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Nynäshamn Skärlinge GA:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Skärlinge 3:1	1967-04-07 Genomf. slut: 1992-06-30	01-SOU-1646

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	135241-2	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 702 000 SEK	711 000 SEK	991 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 67659046 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
991 000 SEK	192036	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	614 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 67660046 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
711 000 SEK	Friliggande	25	50 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	50 kvm	1968	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1968	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1968-04-25	01-SOU-1725
Anläggningsåtgärd	2006-01-27	0192-03/26

Ursprung

Nynäshamn Skärlinge 4:2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6532129.9	661435.1

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	614 m^2	614 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Sorunda Skärlinge 4:69	1983-06-15	0192-83/1

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige