

VÄRDERING & BESKRIVNING

Nacka Älta 108:17
Envägen 24, 138 35 Älta



Marknadsvärdebedömning per 2026-04-22

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 2026-04-22.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-04-22 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

Fastighetsbeteckning Nacka Älta 108:17			
Kommun Nacka		Område Älta	Ärendenummer F-275-26-01
Adress Envägen 24, 138 35 Älta			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1260 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 4 884 000	Byggnadsvärde, SEK 768 000	Markvärde, SEK 4 116 000	Byggnadsår 1945
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.

2.2 Sammanfattning

Bostaden är ett friliggande småhus beläget på Envägen 24 i Älta, med en tomtstorlek på 1260 kvadratmeter. Huset är byggt 1945 och har ett taxeringsvärde på 4 884 000 SEK. Byggnadsvärdet uppgår till 768 000 SEK medan markvärdet är 4 116 000 SEK. Fastigheten är klassificerad som en småhusenhet enligt typkod 220.

Bostaden ligger i Nacka Älta och består av sju rum på två våningar. Ursprungligen byggt som ett fritidshus 1945, har det byggts om efter 1999. Boarean är enligt ägaren cirka 200 kvm, men taxeringen anger 45 kvm. Huset är i relativt gott skick med visst slitage, och badrummen behöver renoveras och färdigställas. På markplan finns ett kök, ett badrum, ett sovrum, ett vardagsrum med braskamin och hög takhöjd, samt två sovrum och ett pannrum. Övre våningen har tre sovrum och ett ofärdigt badrum. Till fastigheten hör en vedbod, ett litet förråd och ett garage.

Byggnaden är en villa med en träfasad och en stomme av trä. Den står på en krypgrund och har bjälklag av trä. Fönstren är av både treglas- och tvåglastyp. Yttertakets är täckt med tegelpannor. Värmesystemet är vattenburet och kompletteras med en kamin. Ventilationssystemet är mekaniskt.

Tomten är en mellantomt med inslag av trädgård, belägen i ett kuperat område. Den har partier med gräsmatta och omges av villor.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med inslag av trädgård, belägen i ett kuperat område. Den har partier med gräsmatta och omges av villor.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan Dp 96 (1993-06-24, 0182K-93/1); Fastighetsplan Snötoppen (1993-10-13, 0182K-93/114) 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, vilket innebär att den får sitt vatten och hanterar sitt avloppsvatten via det kommunala nätet. Elen är indragen, vilket betyder att fastigheten har tillgång till elektricitet via det allmänna elnätet.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 3 600 000 kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1945	Boarea enligt ägaren, kvm ca 200	Antal våningar 2
Boarea, kvm enligt taxering 45	Biarea, kvm 0	Antal Rum 7
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>	<u>Tillbehör</u>
kök	tre sovrum	en vedbod
badrum	badrum	ett litet förråd
ett sovrum		garage
vardagsrum		
toalett		
två sovrum		
pannrum		
Beskrivning		

Bostaden är belägen i Nacka Älta och består av sju rum fördelade på två våningar. Ursprungligen byggt som ett fritidshus 1945, har huset genomgått en ombyggnad efter 1999. Enligt taxeringen är boarean 45 kvm, men ägaren uppger att huvudbyggnaden har en uppmätt boyta på cirka 200 kvm, vilket bedöms som rimligt men är ej bekräftat. Det finns ingen biarea enligt taxeringen. Fastigheten är i relativt gott skick med visst slitage, och badrummen behöver renoveras och färdigställas.

På markplan finns ett kök med tapetserade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. Ett sovrum har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Vardagsrummet har målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande, samt en braskamin och öppet till nock vilket ger cirka sju meter i takhöjd. Toaletten har målade väggar och klinkergolv. Det finns två sovrum med målade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Pannrummet har målade väggar och klinkergolv.

På övre våningen finns tre sovrum med tapetserade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Ett badrum har träpanel på väggarna och trägolv, och är påbörjat men ej färdigställt, dock är rördragningen klar.

Till bostaden hör en vedbod, ett litet förråd och ett garage. Dessa tillbehör erbjuder förvaringsmöjligheter för olika ändamål.

2.12 Övriga byggnader

Vedförråd samt ett mindre förråd byggt i trä. Ett äldre garage vid gatan helt i trä. Bygglov finns enligt ägaren för att ta ner garaget och uppföra en carport.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en villa med en träfasad och en stomme av trä. Den står på en kryppgrund och har bjälklag av trä. Fönstren är av både treglas- och tvåglastyp. Yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmesystemet är vattenburet och kompletteras med en kamin. Ventilationssystemet är mekaniskt.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Tvättmaskin	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Torktumlare	5-10 år	Trasig	Ägarens uppgift
Kyl/Frys	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Induktionshäll	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Ugn	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Inbyggd micro	0-5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
frånluftsvärmepump	5-10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i likvärdiga områden och bedöms utifrån flera aspekter. När det gäller bostadens skick, bedöms det som något sämre jämfört med snittet av jämförelseobjekten. Standarden anses dock vara jämförbar med de andra bostäderna. Trots detta har bostaden ett högre värde än snittet av de jämförbara objekten. Den främsta anledningen till det högre värdet är bostadens större boarea och tomtstorlek, vilket påverkar värdet positivt. Samtidigt finns det vissa faktorer som drar ner värdet, såsom behovet av uppfräschning och renovering i badrummet samt behovet av att färdigställa ett planerat badrum.

Förutsättningar för

Nacka Älta 108:17, Envägen 24, 138 35 Älta

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

Marknadsvärde per 2026-04-22

11 000 000 KRONOR

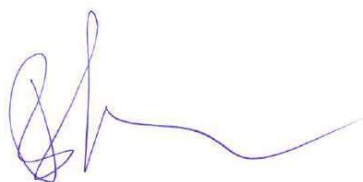
Bedömt värdeintervall

+/- 1 000 000

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 2026-04-22

Underskrift



Björn Bring

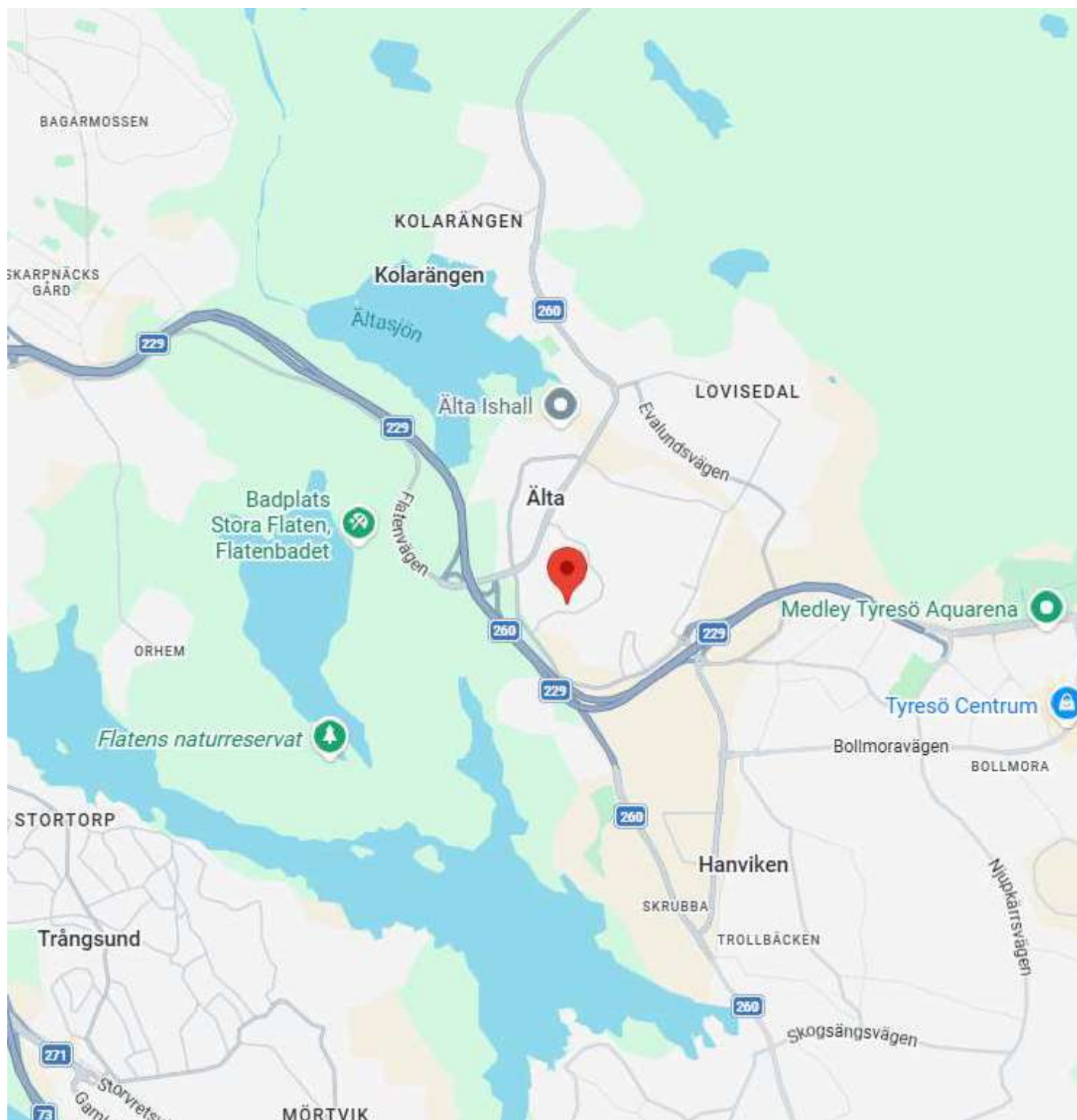
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

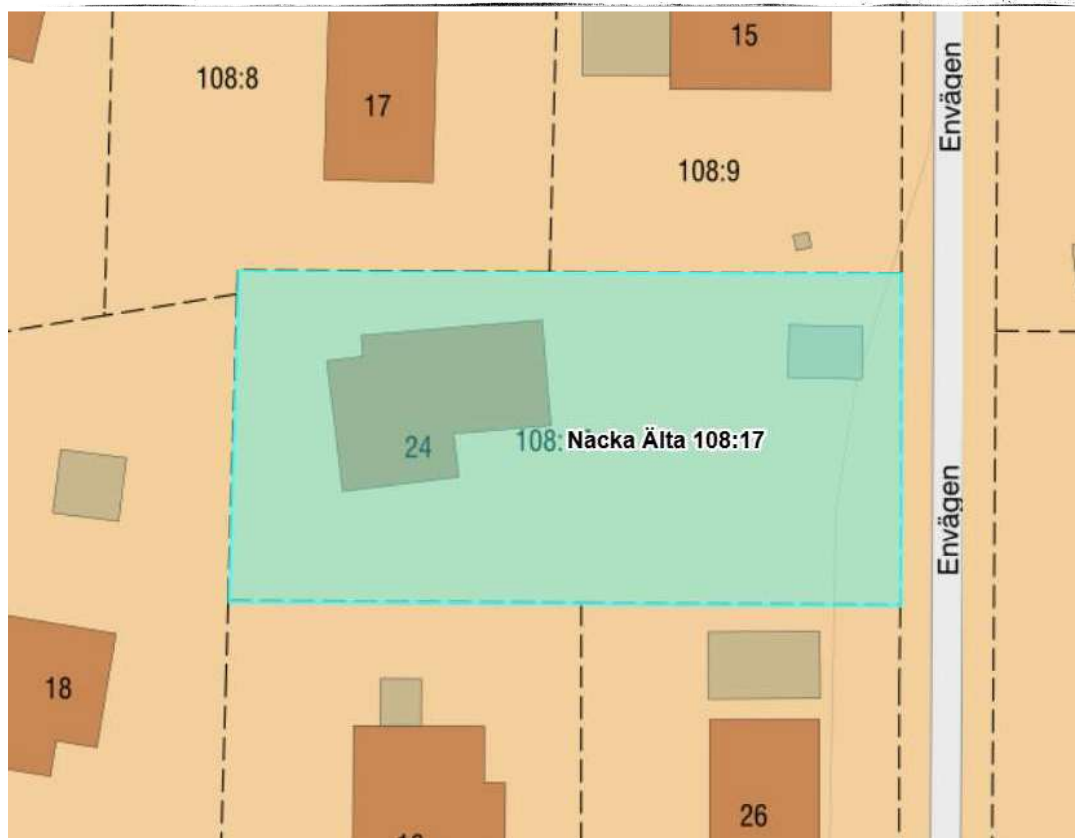
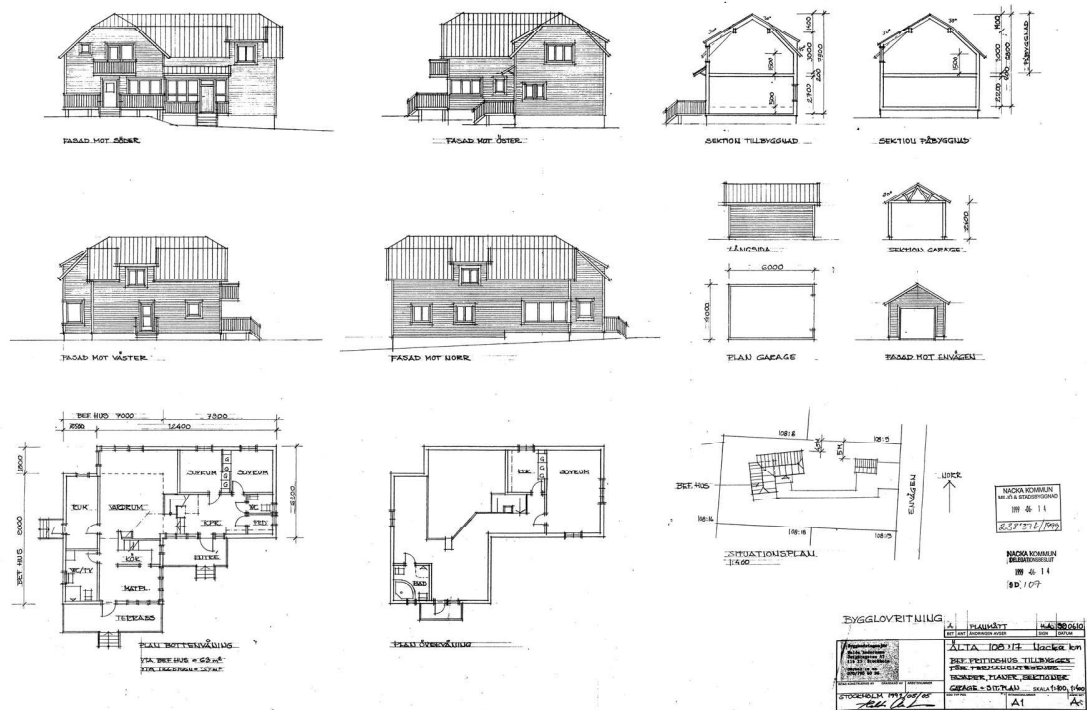
Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan

302774



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Villan var vid värderingstillfället normalt möblerad. Tomten var relativt obelamrad.

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 Nacka Älta 108:17	UUID 909a6a46-1e9e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010388874	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-04-19
Län- och kommunkod 0182	Distrikt Nacka	Distriktskod 212104	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-02-17
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-08

Adress

Adress
Envägen 24
138 35 Älta

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-02-13, 3 897 446 sek beslutsnummer 1226444311	2026-02-17	D-2026-00055239:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 3 600 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	190 000 SEK	1985-09-11	85/40436
2	52 000 SEK	1985-09-11	85/40438
3	8 000 SEK	1986-10-21	86/57995
4	90 000 SEK	1989-08-29	89/39110
5	310 000 SEK	1991-05-22	91/25516
6	480 000 SEK	1999-07-27	99/16540
7	532 500 SEK	2000-10-24	00/22889
8	1 537 500 SEK	2020-07-30	D-2020-00310293:2

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
9	400 000 SEK	2024-11-01	D-2024-00363698:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Norrtälje	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan		Datum	Akt
Detaljplan		1993-06-24	0182K-93/1
Dp 96		Laga kraft: 1993-06-24	
Anmärkningar			
Genomförandetiden har utgått.			
Ändrade bestämmelser se(AKT 0182K-2007/200)			
Fastighetsplan			
Snötoppen		1993-10-13	0182K-93/114
Anmärkningar			
Tomterna 1-19,20s			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	118980-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4 884 000 SEK	768 000 SEK	4 116 000 SEK
Värderingsenhet småhus tomtmark 35808043 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
4 116 000 SEK	182407	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1260 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Avlopp saknas	1	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 35809043 (2024)			
Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
768 000 SEK	Friliggande	22	45 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	45 kvm	1945	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak

1945

Nej

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning	1939-05-11	01-NAC-778
Fastighetsreglering	1996-05-24	0182K-96/36
Fastighetsreglering	2004-01-30	0182K-2003/127

Ursprung

Nacka Älta 4:16

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6572244.9	681345.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 260 m ²	1 260 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Nacka Älta 34:83	1996-05-24	0182K-96/36
A-Nacka Älta 1:1021	1954-12-29	
A-Nacka Stg:4445	1969-06-01	
A-Nacka Älta 34:83	1983-06-15	0182K-RF2709

Källa: Lantmäteriet

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