

VÄRDERING & BESKRIVNING

Nynäshamn Sandvik 2:171
Risslevägen 191, 148 97 Sorunda



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-05

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 2026-05-05.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-04-27 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 Nynäshamn Sandvik 2:171			
Kommun Nynäshamn		Område Sorunda	Ärendenummer F-366-26-01
Adress Risslevägen 191, 148 97 Sorunda			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 3292 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 1 799 000	Byggnadsvärde, SEK 570 000	Markvärde, SEK 1 229 000	Byggnadsår 1965
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 belägen på Risslevägen 191 i Sorunda och är en friliggande småhusenhet med en tomtstorlek på 3292 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1965. Det totala taxeringsvärdet för fastigheten är 1 799 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 570 000 SEK och markvärdet 1 229 000 SEK.

Fritidshuset i Nynäshamn Sorunda är en enplansbyggnad med tre rum och en boarea på 59 kvadratmeter. Köket och badrummet är i slitet skick med låg standard, och väggarna är tapetserade med trälaminatgolv. Vardagsrummet har en öppen spis och plankgolv. De två sovrummen är också slitna med tapetserade väggar och plankgolv. Garaget behöver åtgärder på grund av fukt i taket.

Byggnaderna utgörs av ett fritidshus och ett garage med förråd. Fritidshuset har en träfasad och är byggt med trästomme och träbjälklag. Det står på en kryppgrund och har tvåglasfönster. Yttertaket är av plåt och värms upp med en öppen spis samt direktverkande el. Ventilationen sker genom självdrag och isoleringen är anpassad för året runt-standard enligt ägaren. Garaget har också träfasad och plåttak, men står på en platta på mark. Värmesystemet består av radiatorer och det finns el, dock ej enligt standard enligt ägaren.

Tomten är en mellantomt med inslag av trädgård och naturlig kuperad terräng. Den ligger i ett lantligt område med närhet till fritidshus.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 6 km	Hållplats 3 km	Livsmedelsbutik 1 mil	Affärscentrum 2 mil
----------------------	--------------------------	---------------------------------	-------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med inslag av trädgård och naturlig kuperad terräng. Den ligger i ett lantligt område med närhet till fritidshus.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan Rissle 1:1, hästnäs 2:1; Nybyggnadsförbud enl 110 § byggnadslagen 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 har enskilt vatten från en grävd brunn. Avloppssystemet består av ett BDT-avlopp som leder ut i ett dike. Toalettlösningen är en mulltoa. El är indraget i fastigheten.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 080 000 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

Byggår 1965		Antal våningar 1
Boarea, kvm enligt taxering 59		Antal Rum 3
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök vardagsrum badrum två sovrum		<u>Tillbehör</u> garage ett förråd
Beskrivning		

Fritidshus beläget i Nynäshamn Sorunda. Huset har tre rum och är byggt i en våning. Boarean enligt taxering är 59 kvadratmeter och det finns ingen biarea. Garaget har behov av åtgärder i taket på grund av spår av fuktgenomslag.

Köket är i slitet skick med något låg standard. Väggarna är tapetserade och golvet består av trälaminat.

Vardagsrummet har ett slitet utseende med tapetserade väggar och plankgolv. Det finns en öppen spis.

Badrummet är i slitet skick med låg standard. Väggarna är målade och golvet är av trälaminat. Det finns en duschkabin.

De två sovrummen är slitna med tapetserade väggar och plankgolv.

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

2.12 Övriga byggnader

Ett garage med förrådsutrymmen samt ett mindre förråd står på fastigheten.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaderna utgörs av ett fritidshus och ett garage med förråd. Fritidshuset har en träfasad och är byggt med trästomme och träbjälklag. Det står på en kryppgrund och har tvåglasfönster. Yttertaket är av plåt och värms upp med en öppen spis samt direktverkande el. Ventilationen sker genom självdrag och isoleringen är anpassad för året runt-standard enligt ägaren. Garaget har också träfasad och plåttak, men står på en platta på mark. Värmesystemet består av radiatorer och det finns el, dock ej enligt standard enligt ägaren.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Källa</u>
Elspis	Beko	5-10 år	Bedömt
Kyl/Frys	Whirlpool	5-10 år	Bedömt
Tvättmaskin		5-10 år	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Bostadens skick är sämre i förhållande till snittet av jämförelseobjekten. Standardmässigt ligger bostaden lägre jämfört med genomsnittet av liknande bostäder. Värdet på bostaden bedöms också som lägre i förhållande till jämförelseobjekten. Anledningen till det lägre värdet är att fritidshuset är i behov av genomgående interiör renovering, och garaget har även det ett renoveringsbehov, vilket påverkar värdet negativt.

Förutsättningar för

Nynäshamn Sandvik 2:171, Risslevägen 191, 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 2026-04-27

2 100 000 KRONOR

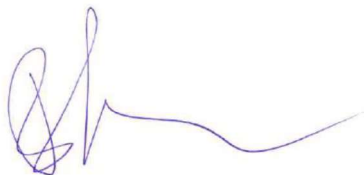
Bedömt värdeintervall

+/- 150 000

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 2026-05-05

Underskrift



Björn Bring

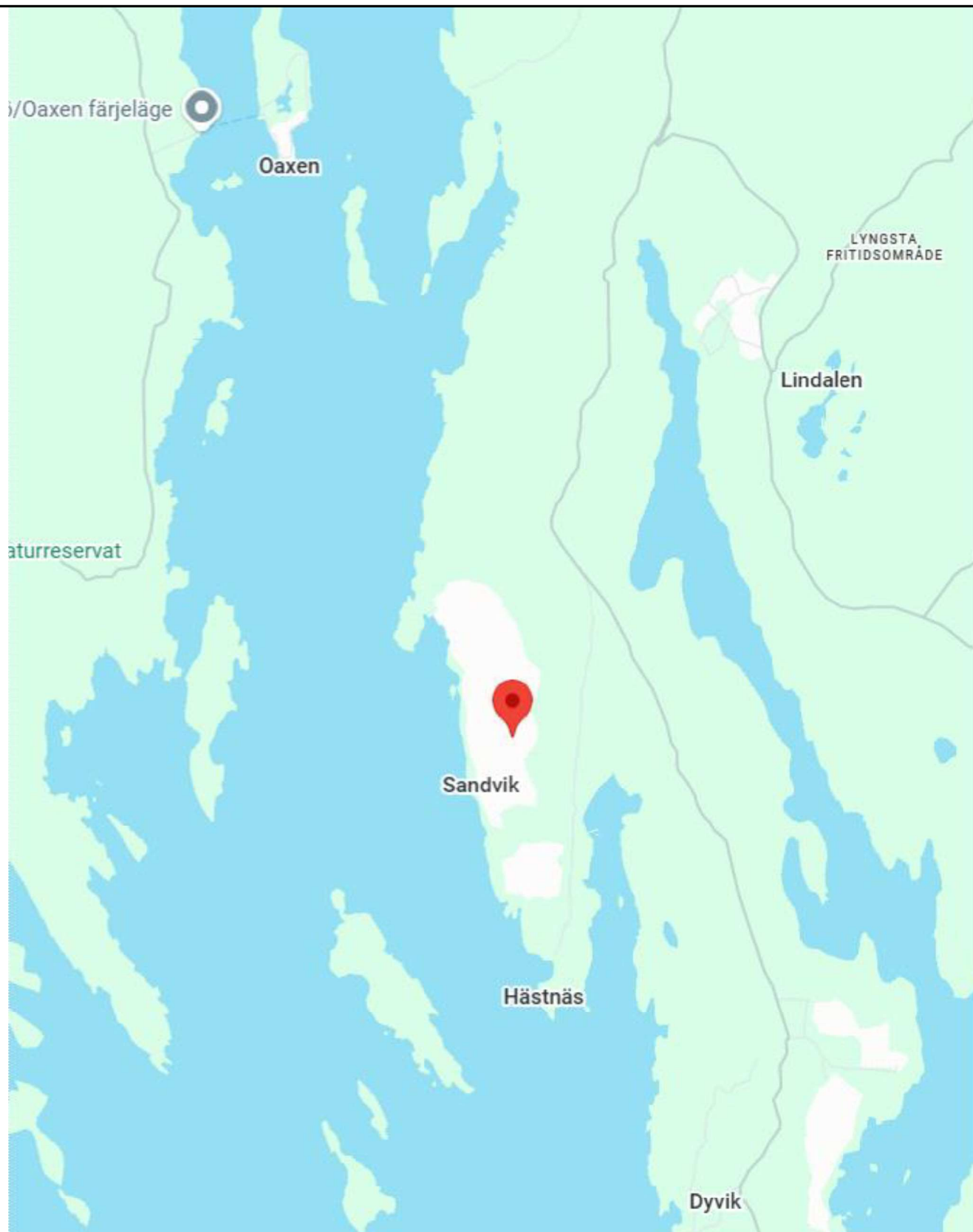
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

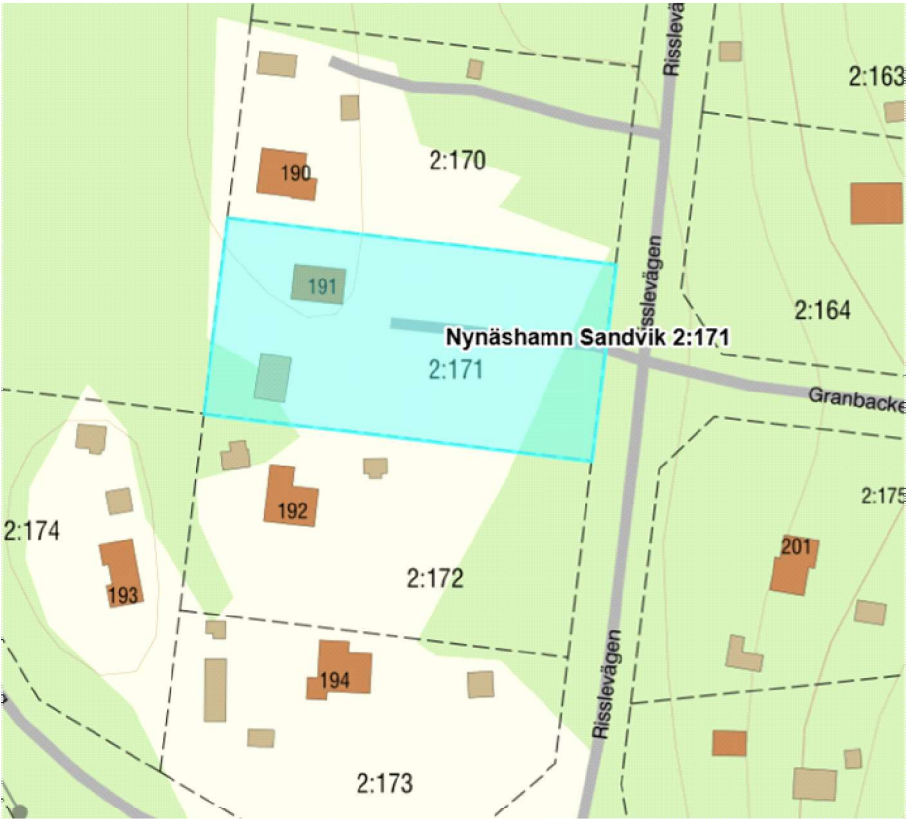
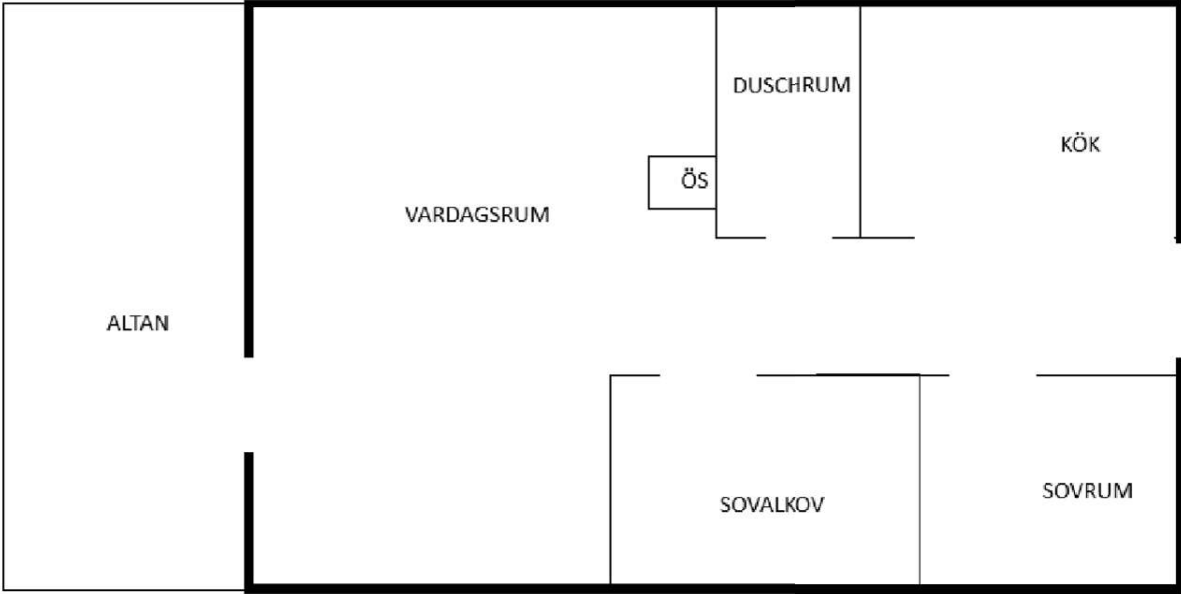
E-post: info@bringhojden.se

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

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Fritidshuset var vid värderingstillfället normalt möblerat. Garaget och görrådet var belamrade med lösöre. 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 Sandvik 2:171	UUID 909a6a46-3a30-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010395932	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-01-13
Län- och kommunkod 0192	Distrikt Sorunda Socken: sorunda	Distriktskod 212045	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-03-10
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-13

Adress

Adress
Risslevägen 191
148 97 Sorunda

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-02-27, 665 580 sek, 1226590907	2026-03-02	D-2026-00070997:1
Utmätning 2026-03-06, 3 381 sek, 1226667531	2026-03-09	D-2026-00081461:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 1 080 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	5 000 SEK	1958-10-08	58/6555
2	3 660 SEK	1960-05-25	60/3987
3	10 000 SEK	1972-07-12	72/7854
4	11 340 SEK	1972-07-26	72/8299
5	130 000 SEK	1982-09-15	82/11411
6	70 000 SEK	1982-09-15	82/11412
7	253 000 SEK	2012-03-08	12/7242
8	597 000 SEK	2024-03-04	D-2024-00067118:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



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

Gemensamhetsanläggningar

Nynäshamn Sandvik GA:1-2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Byggnadsplan
Rissle 1:1,hästnäs 2:1

Datum

1957-11-11
Genomf. slut: 1992-06-30

Akt

01-SOU-1299

Nybyggnadsförbud
Enl 110 § byggnadslagen

1987-06-12

0192-P87/0612

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod

Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer

139155-2

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

1 799 000 SEK

därav byggnadsvärde

570 000 SEK

därav markvärde

1 229 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 75164046 (2024)

Taxeringsvärde

1 229 000 SEK

Riktvärdeområde

192031

Fastighetsrättsliga förhållanden

Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal

3292 kvm

Strand

Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Vatten och avlopp

Enskilt vatten
Avlopp saknas

Antal lika

1

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 75165046 (2024)

Taxeringsvärde

570 000 SEK

Bebyggelseyp

Friliggande

Total standardpoäng

19

Bostadsyta

59 kvm

Biutrymmesyta

Värdeyta

59 kvm

Nybyggnadsår

1965

Tillbyggnadsår

Värdeår

1965

Under byggnad

Nej

Antal lika

1

Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1958-07-10

Akt

01-SOU-1340

Ursprung

Nynäshamn Sandvik 2:1

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6534532.7

658439.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

3 292 m²

Därav landareal

3 292 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

A-Sorunda Sandvik 2:171

Omregistreringsdatum

1983-06-15

Akt

0192-83/1

Källa: Lantmäteriet

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