

JÆGER & J:SON

NYNÄSHAMN LUNDBY 1:217

Ekbacksstigen 26, 137 94 Norra Sorunda



Uppdatering av marknadsvärdet

Januari 2026

F-1728-24-01

Adress

Box 145
182 12 DANDERYD

Telefon

08-41 00 30 43

Org nr

969776-2459

E-post

info@jjson.se

Hemsida

www.jjson.se

1 UPPDRAG

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att uppdatera värderingsobjektets marknadsvärde för rubricerat värderingsobjekt.

"Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller 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 inte föreligga något tvång att överlåta värderingsobjektet 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 hänför sig till värdetidpunkten januari 2026.

1.4 Tidigare värdering

Objektet har tidigare värderats av Jaeger&J:son i november 2024, även då med Kronofogden som uppdragsgivare.

1.5 Värderingsförutsättningar

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid inspektions-tillfället. Inför denna värdebedömning har ingen ny inspektion av värderingsobjektet utförts inom ramen från uppdragsgivaren för detta uppdrag. Bedömt marknadsvärde förutsätter därför att värderingsobjektet och dess standard samt skick i allt väsentligt är oförändrat i förhållande till det ursprungliga besiktningstillfället enligt ovan angivet datum. Detta utlåtande endast är giltigt som en bilaga till den senaste värderingen som genomfördes i november 2024.

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Registerbeteckning:	Nynäshamn Lundby 1:217
Adress:	Ekbacksstigen 26, 137 94 Norra Sorunda
Område:	Norra Sorunda
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	F-1728-24-01
Tomtstorlek:	2 021 m ²
Typkod:	220, Småhusenhet bebyggd

2.2 Allmänt

Inför värdebedömningen har en ny undersökning av genomförda småhus- och fritidshusförsäljningar inom Norra Sorunda och Nynäshamns kommun utförts. Undersökningen avser perioden november 2024 – januari 2026. I första hand har undersökningsområdet avgränsats till det aktuella området samt direkt närliggande områden. Marknadsinformationen är hämtad från bland annat UC, Mäklarstatistik, Booli, Valueguard och Hemnet. Förutom specifika försäljningar har även den genomsnittliga prisutvecklingen inom kommundelen granskats.

En hel del jämförbara försäljningar har skett i närområdet under perioden, med noterade slutpriser mellan 1 720 000 – 2 600 000 kronor, (K/T, 1,0 - 1,3), vilket i snitt är något lägre än tidigare. Studerar man den generella prisstatistiken på småhus och fritidshus inom hela Nynäshamns kommun, pekar även den på en prisnedgång under perioden på ca 4 % för villor och ca 9 % för fritidshus.

Med ledning av den utförda marknadsundersökningen och med beaktande av de försäljningar som skett i området, har värdet justerats nedåt i förhållande till det ursprungliga åsatta.

2.3 Taxeringsvärde

Taxeringsår: 2024			
Taxeringsvärde:	2 017 000	Byggnadsvärde:	815 000
		Markvärde:	1 202 000

3 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet Nynäshamn Lundby 1:217 till:

Marknadsvärde per januari 2026
TVÅMILJONER KRONOR 2 000 000 KRONOR
Bedömt värdeintervall ± 100 000 kr

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.

Saltsjö-Boo 2026-01-13

JÆGER & J:SON



Nina Liffunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA I FASTIGHETSDATAUTDRAG



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Nynäshamn Lundby 1:217	UUID 909a6a46-2f7b-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010393191	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-02-12
Län- och kommunkod 0192	Distrikt Sorunda Socken: sorunda	Distriktskod 212045	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-09-16 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-08

Adress

Adress
Ekbacksstigen 26
137 94 Norra Sorunda

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Berört fång 12/27133, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 2012-08-13 Köpeskilling: 1 300 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Anteckningar
Innehåll
Utmätning 2024-09-11, 942 332 sek jämte ränta och kostnader 01-499864-24

Inskrivningsdag
2024-09-13

Akt
D-2024-00297912:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Anmärkningar

Innehavare: 93/8304 Nordbanken, Box 134, 123 23 Farsta

3	431 000 SEK	2004-10-04	04/49066
4	61 000 SEK	2006-04-03	06/17634
5	313 000 SEK	2012-08-15	12/27134

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1921-01-17	21/21

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 Lundby G/A:1-2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Byggnadsplan
Lundby 1:47

Datum

1969-11-14
Genomf. slut: 1992-06-30

Akt

01-SOU-1772

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål

Kraftledning

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM8-21/21A.1

Beskrivning

Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Älvkarleby Västånån 6:19

Last

Nynäshamn Lundby 1:215-218,222

Ändamål

Vattenledning mm

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

01-IM8-71/10441.1

Beskrivning

Vattenledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nynäshamn Lundby 1:56,210-234

Last			
Nynäshamn Lundby 1:196			
Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	128560-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2 017 000 SEK	815 000 SEK	1 202 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
Värderingsenhet småhus tomtmark 54768046 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
1 202 000 SEK	192003	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	2021 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 54769046 (2024)			
Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
815 000 SEK	Friliggande	25	56 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
14 kvm	59 kvm	1976	1988
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1979	Nej	1	
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1970-03-19	01-SOU-1798
Ursprung			
Nynäshamn Lundby 1:50			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6554915.9	669019.8
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 021 m ²	2 021 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning

A-Sorunda Lundby 1:217

Omregistreringsdatum

1983-06-15

Akt

0192-83/1

Källa: Lantmäteriet

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