

VÄRDERING & BESKRIVNING

Nynäshamn Sorunda-Åby 1:19
Åby Gård 12, 148 96 Sorunda



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-19

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 2025-12-19.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-12-19 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade fastighetsvärderaren. 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 Sorunda-Åby 1:19 | | | |
| Kommun Nynäshamn | Område Sorunda | Ärendenummer F-2362-25-01 | |
| Adress Åby Gård 12, 148 96 Sorunda | | | |
| Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220) | | Typkod 220 | Tomtstorlek 1600 kvadratmeter |
| Taxeringsvärde, SEK 1 994 000 | Byggnadsvärde, SEK 1 044 000 | Markvärde, SEK 950 000 | Byggnadsår 1800 |
| 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 Åby Gård 12 i Sorunda och är en friliggande småhusenhet med en typkod på 220. Tomten är 1600 kvadratmeter stor. Byggnaden har ett taxeringsvärde på 1 994 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 1 044 000 SEK och markvärdet 950 000 SEK. Huset är byggt år 1800.

Villan i Nynäshamn Sorunda har sju rum fördelade på två våningar och en boyta på 175 kvadratmeter. Renoveringen av huset har påbörjats men är inte slutförd, och det finns behov av omfattande renoveringar, inklusive ytskikt, badrum, kök, rördragningar, avlopp, ytterfasad, isolering, fönster, värmesystem och eventuellt stommen. På markplan finns ett kök med timmerväggar och plankgolv, ett vardagsrum med tapetserade väggar, plankgolv och öppen spis, samt sovrum och matsal med timmerväggar och kakelugn. Övre våningen har sovrum och vardagsrum med målade väggar och plankgolv, samt ett badrum.

Byggnaden har en träfasad med en timmerfasad som inte är tät, och den står på en torpargrund. Stommen är av trä, men enligt ägaren kan delar av den behöva bytas, vilket inte är bekräftat. Bjälklaget är också av trä. Fönstren är tvåglasfönster. Yttertakets tegelpannor och renoverades omkring år 2000 enligt ägarens uppgift. Värmekällorna inkluderar en elpanna, kamin, kakelugnar och en öppen spis. Byggnaden har ett vattenburet värmesystem som till stora delar är utrivet. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. (Källa: Bedömt)

Tomten är en kuperad vildvuxen trädgårdstomt belägen i ett lantligt område.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

| | | | |
|----------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Skola 7 km | Hållplats G | Livsmedelsbutik 1 mil | Affärscentrum 2 mil |
|----------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------------------------|

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en kuperad vildvuxen trädgårdstomt belägen i ett lantligt område.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Fritidshusförsäkring finns för huset enligt ägaren

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 en borrhållning för vattenförsörjning. Det finns rätt att nyttja och underhålla en befintlig avloppsbrunn och avloppsledning via servitut, men dessa är inte inkopplade och behöver ses över. Sommarvatten finns tillgängligt, men avlopp saknas. Elen är för närvarande avstängd. Uppgifterna är enligt ägaren.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 308 000 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 1800 | | Antal våningar 2 |
| Boarea, kvm enligt taxering 175 | Biarea, kvm 25 | Antal Rum 7 |
| Rumsfördelning | | |
| Markplan | Övre våningen | |
| kök | ett sovrum | |
| vardagsrum | badrum | |
| ett sovrum | vardagsrum | |
| ett sovrum | ett sovrum | |
| matsal | | |
| Beskrivning | | |

Villan är belägen i Nynäshamn Sorunda och har sju rum fördelade på två våningar. Bostadens yta enligt taxering är 175 kvadratmeter. En renovering av byggnaden har påbörjats men avstannat. Huset har behov av nya ytskikt, badrum, toalett, kök, rödragningar samt avlopp, ytterfasad och isolering. Det finns även behov av fönsterrenovering, nytt värmesystem och värmekälla. Enligt fastighetsägaren kan det även finnas behov av att renovera stommen.

På markplan finns ett kök med timmerväggar och plankgolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar och plankgolv samt en öppen spis. Ett av sovrummen har tapetserade väggar och plankgolv. Det andra sovrummet har timmerväggar och saknar golv, men har en kakelugn. Matsalen har timmerväggar, plankgolv och en kakelugn.

På övre våningen finns ett sovrum med målade väggar, plankgolv och en kamin. Badrummet har målade väggar och plankgolv. Det finns även ett vardagsrum med målade väggar och plankgolv samt ett sovrum med tapetserade väggar och plankgolv.

2.12 Övriga byggnader

En mycket sliten förrådsbyggnad står på fastigheten

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad med en timmerfasad som inte är tät, och den står på en torpargrund. Stommen är av trä, men enligt ägaren kan delar av den behöva bytas, vilket inte är bekräftat. Bjälklaget är också av trä. Fönstren är tvåglasfönster. Yttertakets består av tegelpannor och renoverades omkring år 2000 enligt ägarens uppgift. Värmekällorna inkluderar en elpanna, kamin, kakelugnar och en öppen spis. Byggnaden har ett vattenburet värmesystem som till stora delar är utrivet. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. (Källa: Bedömt)

2.14 Maskinell utrustning

| <u>Maskin</u> | <u>Märke</u> | <u>Ålder</u> | <u>Fungerar?</u> | <u>Källa</u> |
|--------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|
| Varmvattenberedare | | > 10 år | Okänt | Bedömt |
| Elpanna | | > 10 år | Okänt | Bedömt |
| Vedspis | Wamsler | > 10 år | Okänt | Bedömt |

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har utvärderats i jämförelse med liknande bostäder som har sålts i likvärdiga lägen. Vid denna bedömning har det konstaterats att bostadens skick är betydligt sämre än snittet för jämförelseobjekten. Standarden på bostaden är också betydligt lägre i jämförelse. Detta påverkar bostadens värde, som bedöms vara betydligt lägre än genomsnittet för liknande bostäder.

Anledningen till det lägre värdet beror på att bostaden är ett totalt renoveringsobjekt och det finns osäkerheter kring avloppet. Det finns särskilda faktorer som påverkar värdet negativt, såsom det omfattande renoveringsbehovet, inklusive ett potentiellt behov av att byta delar av timmerkonstruktionen. Å andra sidan finns det också positiva faktorer, däribland att taket byttes omkring år 2000 och att huset i grunden är charmigt.

Förutsättningar för

Nynäshamn Sorunda-Åby 1:19, Åby Gård 12, 148 96 Sorunda

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

Marknadsvärde per 2025-12-19

1 500 000 KRONOR

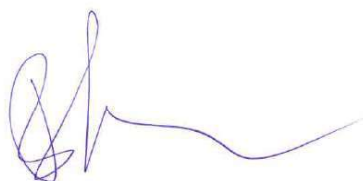
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-12-19

Underskrift



Björn Bring

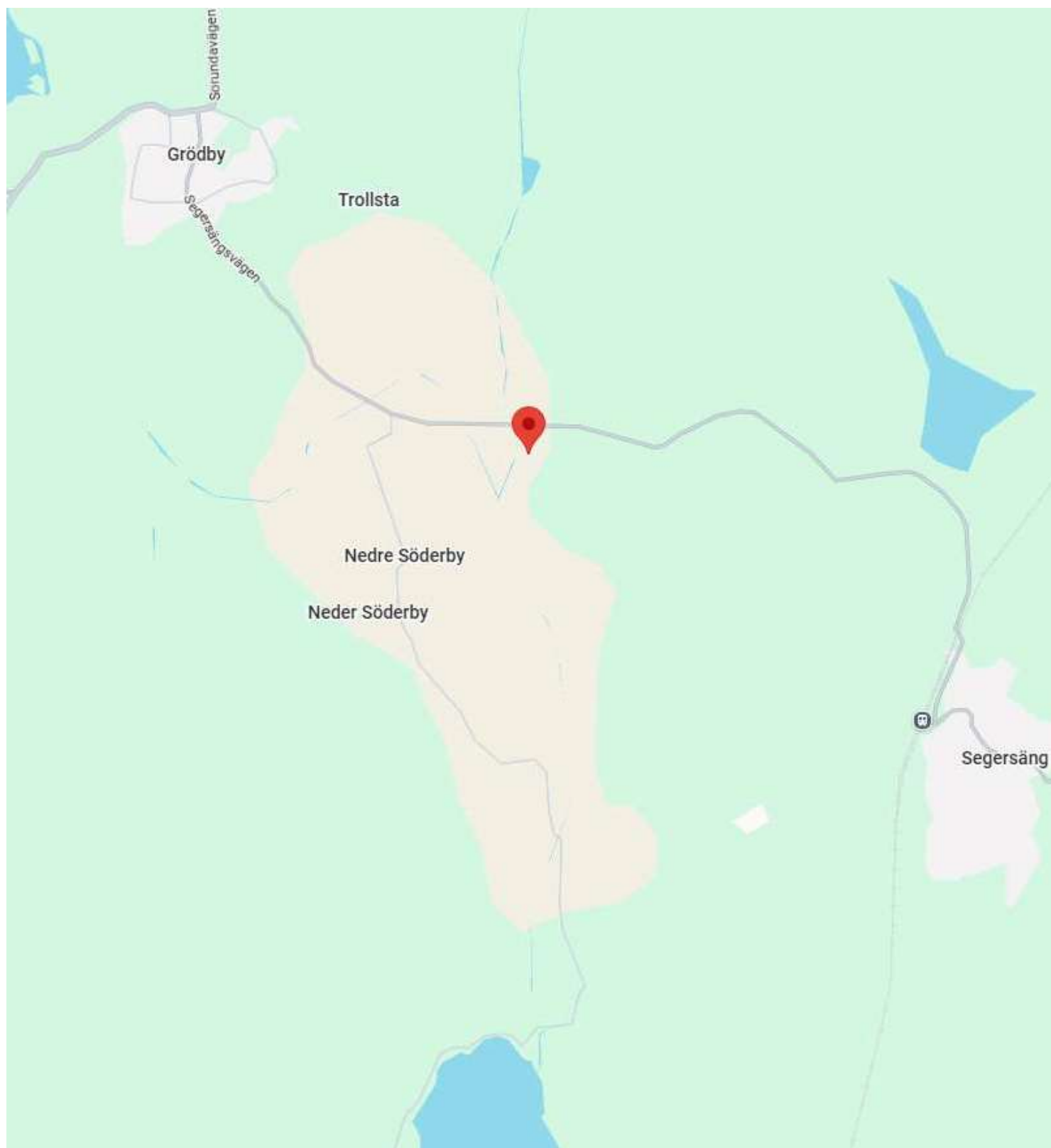
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

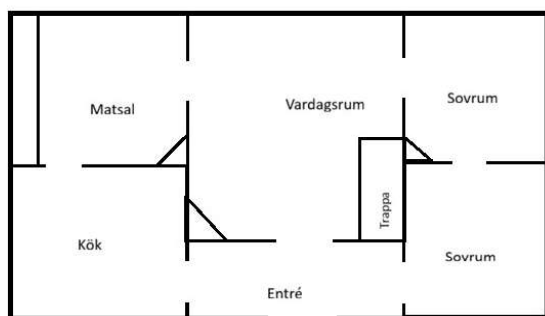
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

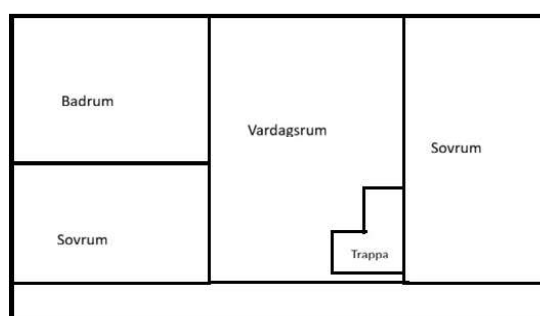
Bilaga 1 - Karta



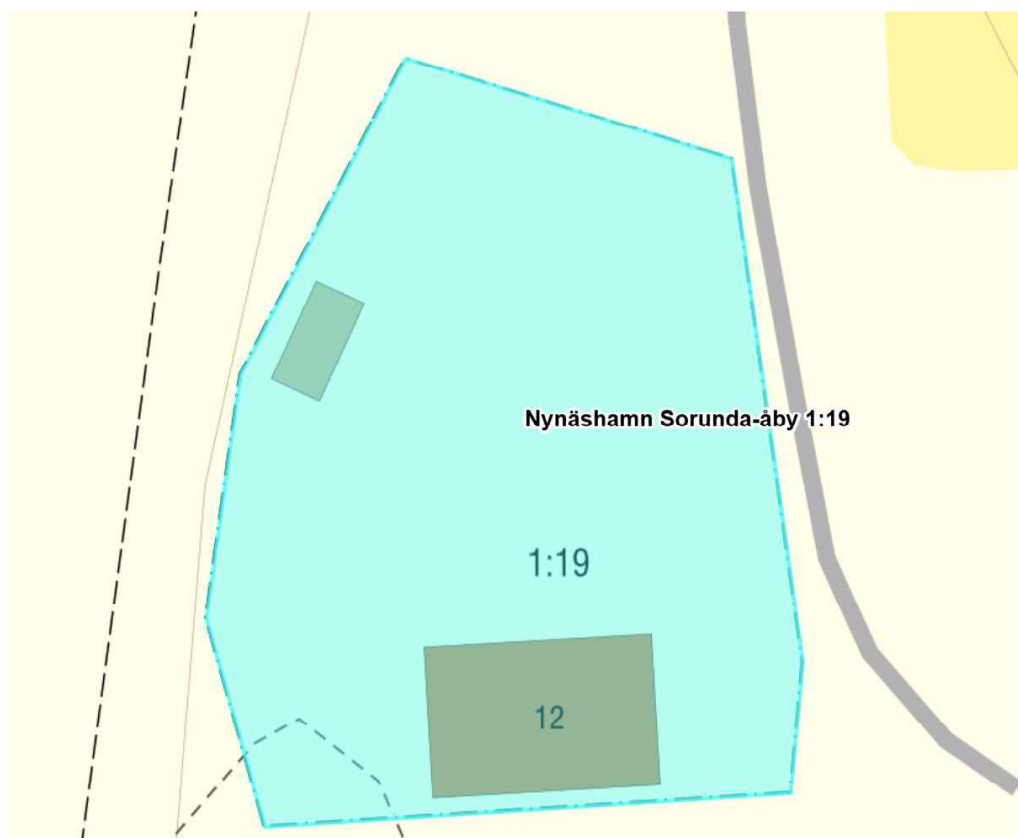
Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Övre plan



Nedre plan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre. Vid värderingstillfället var tomten belamrad med diverse 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

| | | | |
|---|---|--------------------------------------|--|
| Beteckning Nynäshamn Sorunda-Åby 1:19 | UUID 909a6a47-53f9-90ec-e040-ed8f66444c3f | Fastighetsnyckel 010476660 | Senaste ändringen i allmänna delen 1998-09-03 |
| Län- och kommunkod 0192 | Distrikt Sorunda Socken: sorunda | Distriktskod 212045 | Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-10-06 |
| | | | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-18 |

Adress

Adress
Åby Gård 12
148 96 Sorunda

Inskrivningsinformation

Lagfart

Berört fång

99/13721, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1999-03-08
Köpeskilling: 612 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

| Innehåll | Inskrivningsdag | Akt |
|--|-----------------|-------------------|
| Intresseanmälan enligt lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället | 1992-12-14 | 92/42699 |
| Utmätning 2025-07-21, 310 984 sek jämte ränta och kostnader (01-390075-25) | 2025-07-23 | D-2025-00262685:1 |
| Anmärkningar | | |
| Avser inteckning 99/13722 | | |
| Avser inteckning 02/28840 | | |
| Avser inteckning 03/58872 | | |
| Utmätning 2025-10-01, 335 893 sek (beslutsnummer 12254898583) | 2025-10-03 | D-2025-00355423:1 |

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 5
Totalt belopp: 1 308 000 SEK

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|----|-------------|-----------------|-------------------|
| 1 | 429 000 SEK | 1999-06-23 | 99/13722 |
| 2 | 200 000 SEK | 2002-06-18 | 02/28840 |
| 3 | 256 000 SEK | 2003-11-25 | 03/58872 |
| 4 | 200 000 SEK | 2010-05-31 | 10/21059 |
| 5 | 223 000 SEK | 2020-05-26 | D-2020-00204429:1 |

Ajourförande inskrivningsmyndighet

| | |
|---------------------------------------|--|
| Myndighet Lantmäteriet | Kontorbeteckning Norrtälje |
| Telefonnummer 0771-63 63 63 | E-mail fastighetsinskrivning@lm.se |

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar

| | |
|--|--------------------------|
| Antikvariatisk bedömning Fornlämning | Akt L2015:6045 |
|--|--------------------------|

Rättigheter

Rättigheter

| Ändamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Beteckning |
|---------|------------------|------------------|--------------|
| Väg | Förmån | Officialservitut | 0192-98/22.1 |

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Nynäshamn Sorunda-Åby 1:19

Last
Nynäshamn Grödby 3:1

| Ändamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Beteckning |
|---------|------------------|------------------|--------------|
| Avlopp | Förmån | Officialservitut | 0192-98/22.2 |

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Nynäshamn Sorunda-Åby 1:19

Last
Nynäshamn Grödby 3:1

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

| Typkod | Taxeringsenhetsnummer | Samtaxerad | Typ av fastighet |
|--------|-----------------------|------------|------------------|
|--------|-----------------------|------------|------------------|

| | | | |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------|
| Småhusenhet, bebyggd (220) | 142222-2 | Nej | Fastighet |
| Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
| 2024 | 1 994 000 SEK | 1 044 000 SEK | 950 000 SEK |

Värderingsenhet småhus tomtmark 157406046 (2024)

| | | | |
|---|-------------------------------|--|------------------------|
| Taxeringsvärde | Riktvärdeområde | Fastighetsrättsliga förhållanden | Tomtareal |
| 950 000 SEK | 192002 | Utgör en eller flera självständiga fastigheter | 1600 kvm |
| Strand | Vatten och avlopp | Antal lika | Justeringsorsak |
| Inte strand eller strandnära mer än 150 m | Sommarvatten Avlopp saknas | 1 | |

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 157407046 (2024)

| | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|
| Taxeringsvärde | Bebyggelseyp | Total standardpoäng | Bostadsyta |
| 1 044 000 SEK | Friliggande | 15 | 175 kvm |
| Biutrymmesyta | Värdeyta | Nybyggnadsår | Tillbyggnadsår |
| 25 kvm | 180 kvm | 1800 | |
| Värdeår | Under byggnad | Antal lika | Justeringsorsak |
| 1929 | Nej | 1 | |

Allmänna delen

Åtgärd

| | | |
|-------------------------------------|--------------|------------|
| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
| Avstyckning | 1998-09-03 | 0192-98/22 |

Ursprung

Nynäshamn Sorunda-Åby 1:1

Läge, Karta

| | | | |
|---------------|------------|------------------------|------------------------|
| Område | Typ | N (SWEREF99 TM) | E (SWEREF99 TM) |
| 1 | Markområde | 6548107.0 | 666151.9 |

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

| | | | |
|---------------|----------------------|------------------------|--------------------------|
| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
| Total | 1 600 m ² | 1 600 m ² | 0 m ² |

Källa: Lantmäteriet

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