

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Nynäshamn Lundby 1:170  
Norruddsvägen 15, 137 94 Norra Sorunda



Marknadsvärdebedömning per 2026-01-30

# 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 2026-01-30.

## 1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-01-22 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 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

<b>Fastighetsbeteckning</b> Nynäshamn Lundby 1:170			
<b>Kommun</b> Nynäshamn	<b>Område</b> Sorunda	<b>Ärendenummer</b> F-2288-25-01	
<b>Adress</b> Norrudsvägen 15, 137 94 Norra Sorunda			
<b>Upplåtelseform</b> Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		<b>Typkod</b> 220	<b>Tomtstorlek</b> 699 kvadratmeter
<b>Taxeringsvärde, SEK</b> 1 200 000	<b>Byggnadsvärde, SEK</b> 293 000	<b>Markvärde, SEK</b> 907 000	<b>Byggnadsår</b> 1966
<b>Kommentar</b>			

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. I detta fall har bostadens ägare ej varit tillgänglig för svar.

### 2.2 Sammanfattning

Bostaden är belägen på Norrudsvägen 15 i Norra Sorunda och är en friliggande småhusenhet med typkod 220. Tomten sträcker sig över 699 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1966. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 1 200 000 SEK, där byggnadsvärdet är 293 000 SEK och markvärdet 907 000 SEK.

Fritidshus i Nynäshamn Sorunda med en bostadsyta på 39 kvadratmeter, fördelat på två rum i en våning. Huset är under renovering och inte färdigställt, med delvis saknade foder kring fönster och dörrar. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv, men wc:n är sannolikt oanvändbar och det finns en mull- eller förbränningstolett. Sovrummet och vardagsrummet har träpanel och trälaminat, men är något slitna. Köket har träpanel och plankgolv och behöver renoveras. Det finns två altaner, en på framsidan och en på baksidan, där trappan är delvis trasig.

Byggnaden har en träfasad och är uppförd med en trästomme. Den står på en torpargrund och har träbjälklag. Fönstren är av isolerglas och yttertaket är av plåt. Värmekällan utgörs av en luft/luft-värmepump och värmesystemet är direktverkande el. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Informationen är bedömd. Källa: Bedömt.

Tomten är en mellantomt belägen i ett område med fritidshus och har ett lantligt läge. Vid värderingstillfället var tomten något belamrad och snötäckt.

#### Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

<b>Skola</b> G	<b>Hållplats</b> G	<b>Livsmedelsbutik</b> G	<b>Affärscentrum</b> 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

## 2.3 Tomtbeskrivning

---

Tomten är en mellantomt belägen i ett område med fritidshus och har ett lantligt läge. Vid värderingstillfället var tomten något belamrad och snötäckt.

## 2.4 Planförhållanden

---

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan Lundby 1:10 (1965), genomförandetid slut 1992 För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

## 2.5 Försäkring

---

Okänt

## 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 indragen el, vilket innebär att den är ansluten till elnätet och har tillgång till elektricitet. För vatten och avlopp finns endast sommarvatten tillgängligt, och det saknas avloppssystem enligt fastighetsregisterutdraget. Kommunen har ingen ytterligare information om vatten- och avloppslösningar för fastigheten.

## 2.8 Pantbrev

---

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 275 000 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

<b>Byggår</b> 1966	<b>Tillbyggnadsår</b> –	<b>Antal våningar</b> 1
<b>Boarea, kvm enligt taxering</b> 39	<b>Biarea, kvm</b> 39	<b>Antal Rum</b> 2
<b>Rumsfördelning</b>		
<u>Markplan</u> badrum ett sovrum vardagsrum Förråd kök		<u>Tillbehör</u> Altan Altan
<b>Beskrivning</b>		

Fritidshus beläget i Nynäshamn Sorunda med en bostadsyta på 39 kvadratmeter. Huset har två rum och är byggt i en våning. För närvarande pågår renovering, och det är inte färdigställt. Foder kring fönster och dörrar saknas delvis, och det finns ofärdiga delar i huset.

Bostaden består av flera rum på markplan. Badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. Det finns en wc som sannolikt inte kan användas samt en mull- eller förbränningstolett. Ett sovrum har väggar av träpanel och golv av trälaminat, och är något slitet. Vardagsrummet, som också är något slitet, har träpanel på väggarna och trälaminat på golvet, samt en altan. Förrådet har träpanel på väggarna och plankgolv. Köket har träpanel på väggarna och plankgolv, och är i behov av renovering.

Bostaden har två altaner. Den ena är placerad på framsidan av huset. Den andra altanen finns på baksidan, men trappan till denna är delvis trasig.

## 2.12 Övriga byggnader

---

## 2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

---

Byggnaden har en träfasad och är uppförd med en trästomme. Den står på en torpargrund och har träbjälklag. Fönstren är av isolerglas och yttertaket är av plåt. Värmekällan utgörs av en luft/luft-värmepump och värmesystemet är direktverkande el. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Informationen är bedömd. Källa: Bedömt.

## 2.14 Maskinell utrustning

---

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl/Frys	5-10 år	Okänt	Bedömt
Tvättmaskin	5-10 år	Okänt	Bedömt
Luftvärmepump	5-10 år	Okänt	Bedömt



### 3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har genomgått en jämförelse med liknande objekt som har sålts i likvärdiga områden. Vid denna jämförelse bedöms bostadens skick som något sämre än genomsnittet för de jämförda objekten. Standardmässigt ligger bostaden också något lägre i förhållande till snittet av jämförelseobjekten. Detta påverkar även bostadens värde, som bedöms vara något lägre än genomsnittet för jämförbara bostäder. En bidragande orsak till den lägre standarden och värdet är att renoveringen av bostaden behöver färdigställas, vilket för närvarande drar ner både standard och värde.

#### Förutsättningar för

Nynäshamn Lundby 1:170, Norruddsvägen 15, 137 94 Norra Sorunda

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

#### **Marknadsvärde per 2026-01-22**

1 500 000 KRONOR

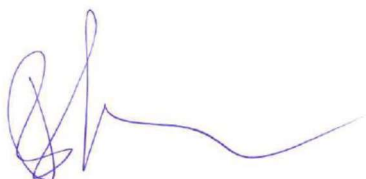
#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 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 2026-01-30

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

# Bilaga 1 - Karta

---





## 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

<b>Beteckning</b> Nynäshamn Lundby 1:170	<b>UUID</b> 909a6a46-2f4c-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 010393144	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 1983-09-29
<b>Län- och kommunkod</b> 0192	<b>Distrikt</b> Sorunda Socken: sorunda	<b>Distriktskod</b> 212045	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-09-29
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-01-21

## Adress

## Adress

Norruddsvägen 15  
137 94 Norra Sorunda

## Inskrivningsinformation

Lagfart

## Berört fång

D-2020-00275356:1, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
2020-06-30  
Köpeskilling: 1 500 000 SEK  
(avser hela fastigheten)

## Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-09-25, 822 188 sek, beslutsnummer 12254829042	2025-09-29	D-2025-00347329:1
Utmätning 2025-09-25, 822 188 sek, beslutsnummer 12254828895	2025-09-29	D-2025-00347328:1

## Anmärkningar

Avser inteckning D-2020-00275356:2

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3  
Totalt belopp: 1 275 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 020 200 SEK	2017-08-31	D-2017-00452191:2
2	42 300 SEK	2018-04-13	D-2018-00162752:2
3	212 500 SEK	2020-07-06	D-2020-00275356:2

Ajourföraende 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 GA:4

**Planer, bestämmelser och fornlämningar****Plan****Plan**Byggnadsplan  
Lundby 1:10**Datum**1965-04-22  
Genomf. slut: 1992-06-30**Akt**

01-SOU-1584

**Taxeringsenheter****Småhustaxeringsenhet****Typkod**

Småhusenhet, bebyggd (220)

**Taxeringsenhetsnummer**

112660-2

**Samtaxerad**

Nej

**Typ av fastighet**

Fastighet

**Taxeringsår**

2024

**Taxeringsvärde**

1 200 000 SEK

**därav byggnadsvärde**

293 000 SEK

**därav markvärde**

907 000 SEK

**Värderingsenhet småhus tomtmark 24318046 (2024)****Taxeringsvärde**

907 000 SEK

**Riktvärdeområde**

192001

**Fastighetsrättsliga förhållanden**Utgör en eller flera självständiga  
fastigheter**Tomtareal**

699 kvm

**Strand**Inte strand eller strandnära mer  
än 150 m**Vatten och avlopp**Sommarvatten  
Avlopp saknas**Antal lika**

1

**Justeringsorsak****Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24319046 (2024)****Taxeringsvärde**

293 000 SEK

**Bebyggelseyp**

Friliggande

**Total standardpoäng**

15

**Bostadsyta**

39 kvm

**Biutrymmesyta****Värdeyta**

39 kvm

**Nybyggnadsår**

1966

**Tillbyggnadsår****Värdeår**

1966

**Under byggnad**


Nej

**Antal lika**

1

**Justeringsorsak****Allmänna delen**

Åtgärd

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>		<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning		1965-09-09	01-SOU-1600
Ursprung			
Nynäshamn Lundby 1:10			
Läge, Karta			
<b>Område</b>	<b>Typ</b>	<b>N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)</b>	
1	Markområde	6554584.2	670482.1
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Total	699 m <sup>2</sup>	699 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Tidigare beteckningar			
<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>	
A-Sorunda Lundby 1:170	1983-06-15	0192-83/1	

Källa: Lantmäteriet

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