

VÄRDERING & BESKRIVNING

Nacka Älta 31:36
Evalundsvägen 140, 138 34 Älta



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 2026-01-28 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 Nacka Älta 31:36			
Kommun Nacka	Område Nacka	Ärendenummer F-2011-25-01	
Adress Evalundsvägen 140, 138 34 Älta			
Upplåtelseform Radhus Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 213 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 5 747 000	Byggnadsvärde, SEK 2 937 000	Markvärde, SEK 2 810 000	Byggnadsår 1969
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. Radhuset är en tomträtt. Den årliga tomträttsavgälden för Älta 31:36 är 32 565 kronor. Nästa avgäldsperiod börjar oktober 2030. Informationen om tomträttsavgäld kommer från Nacka Kommun.

2.2 Sammanfattning

På Evalundsvägen 140 i Älta ligger ett radhus med en tomtstorlek på 213 kvadratmeter. Byggnaden, som uppfördes 1969, har ett taxeringsvärde på 5 747 000 SEK. Av detta utgör byggnadsvärdet 2 937 000 SEK och markvärdet 2 810 000 SEK. Radhuset klassificeras som en småhusenhet enligt typkod 220.

Radhuset i Älta, Nacka, har fem rum fördelade på två våningar med en boyta på 117 kvadratmeter och en biarea på 60 kvadratmeter. Renovering av väggar och tak är påbörjad men inte slutförd, förutom i badrummet på markplan. Ett energisnålt belysningsystem från Lutron är installerat. Huset har ingen insyn från grannar. På markplan finns två sovrum, ett kök och ett badrum med kaklade väggar och klinkergolv. Övre våningen har två sovrum, ett vardagsrum och ett badrum under uppbyggnad. Källarplanet innehåller förråd och tvättstuga. Ett förråd och ett garage med elbilsledning finns i anslutning till huset.

Byggnaden har en träfasad och en stomme av trä, med träbjälklag. Den är grundlagd med en källare. Fönstren är av isolerglas och yttertaket är av plåt, vilket är nytt sedan cirka 2023. Värmekällan är fjärrvärme och värmesystemet är ett vattenburet system med golvvärme. Ventilationssystemet är mekaniskt. Informationen är baserad på ägarens uppgifter.

Tomten är en mellantomt med gräsmatta belägen i ett område med radhus. Ingen ytterligare information eller kommentarer finns tillgängliga.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med gräsmatta belägen i ett område med radhus. Ingen ytterligare information eller kommentarer finns tillgängliga.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan S 53 (1968), genomförandetid utgången 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 kommunens system. El är indraget, vilket betyder att fastigheten har tillgång till elektricitet via det lokala elnätet.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 4 250 000 kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1969		Antal våningar 2	
Boarea, kvm enligt taxering 117	Biarea, kvm 60	Antal Rum 5	
Rumsfördelning			
<u>Markplan</u> två sovrum kök badrum	<u>Övre våningen</u> två sovrum badrum vardagsrum	<u>Källarplan</u> förrådsutrymmen tvättstuga	<u>Tillbehör</u> ett förråd garage
Beskrivning			

Radhus med tomträtt beläget i Älta, Nacka. Bostaden har fem rum fördelade på två våningar och en boyta på 117 kvadratmeter enligt taxering. Det finns även en biarea på 60 kvadratmeter. Renovering av väggar och tak har påbörjats men inte slutförts, med undantag för badrummet på markplan. Ett energisnålt och påkostat belysningsystem från Lutron är installerat. Huset har ingen insyn från motliggande bostäder.

På markplan finns två sovrum med väggar av betong och golv av klickparkett. Köket har väggar av betong. Badrummet på markplan har kaklade väggar och klinkergolv.

På övre våningen finns två sovrum med betongväggar och klickparkettgolv. Ett badrum är under uppbyggnad och saknar ytskikt på väggar och tak samt inredning, men har klinkergolv. Vardagsrummet har betongväggar och klickparkettgolv.

Källarplan innehåller förrådsutrymmen och en tvättstuga. Väggarna och golven i dessa rum är av betong.

Till bostaden hör ett förråd som är beläget i anslutning till huset. Det finns även ett garage vid parkeringen som erbjuder laddmöjlighet för elbil.

2.12 Övriga byggnader

Inga övriga byggnader.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad och en stomme av trä, med träbjälklag. Den är grundlagd med en källare. Fönstren är av isolerglas och yttertakets är av plåt, vilket är nytt sedan cirka 2023. Värmekällan är fjärrvärme och värmesystemet är ett vattenburet system med golvvärme. Ventilationssystemet är mekaniskt. Informationen är baserad på ägarens uppgifter.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl	Husqvarna	0-5 år	Fungerar normalt	Bedömt
Frys	Husqvarna	0-5 år	Fungerar normalt	Bedömt
Diskmaskin	Husqvarna	0-5 år	Fungerar normalt	Bedömt
Induktionshäll	Husqvarna	0-5 år	Fungerar normalt	Bedömt
Ugn	Husqvarna	0-5 år	Fungerar normalt	Bedömt
Inbyggd micro	Husqvarna	0-5 år	Fungerar normalt	Bedömt
Tvättmaskin	Bosch	5-10 år	Fungerar normalt	Bedömt
Torktumlare	Bosch	5-10 år	Fungerar normalt	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms som jämförbar med snittvärdet för dessa objekt. Trots att standarden generellt är god på det som har färdigställts, och både skicket och läget är bra, påverkas värderingen negativt av att ytskikt generellt i huset samt badrummet på övervåningen återstår att färdigställas. Detta är de huvudsakliga anledningarna till att bostadens värde bedöms som jämförbart snarare än högre i relation till jämförelseobjekten.

Förutsättningar för

Nacka Älta 31:36, Evalundsvägen 140, 138 34 Älta

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

Marknadsvärde per 2026-01-28

6 250 000 KRONOR

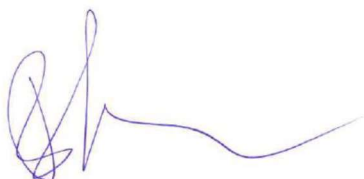
Bedömt värdeintervall

+/- 250 000

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

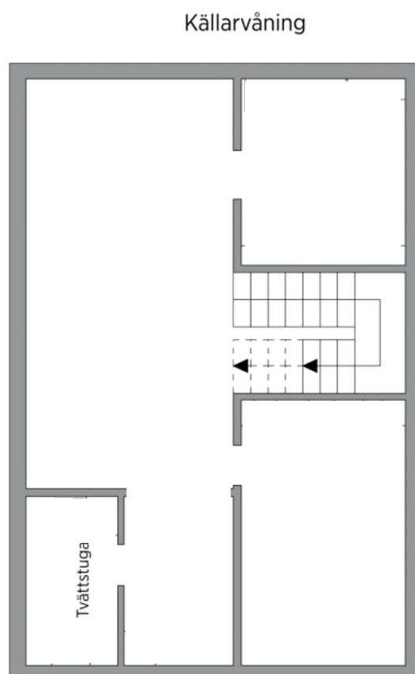
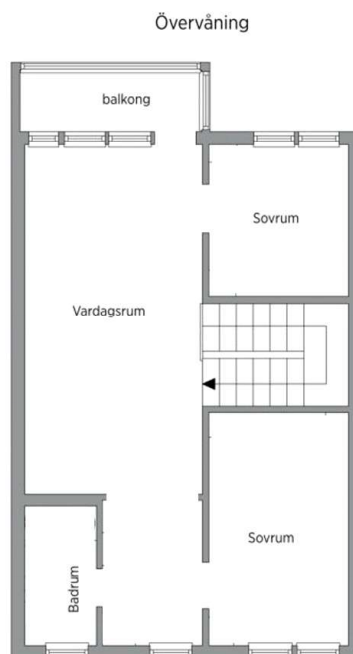
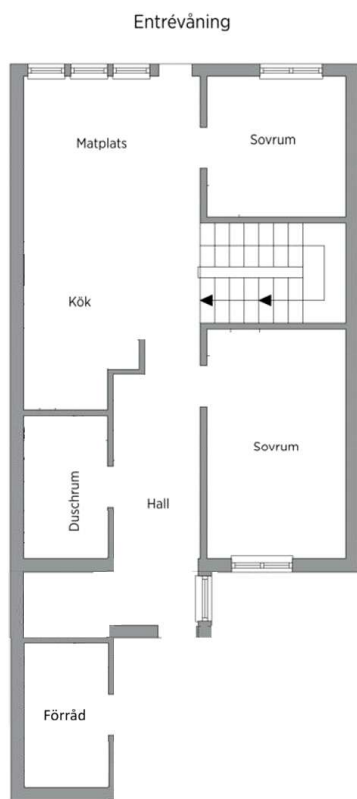
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta

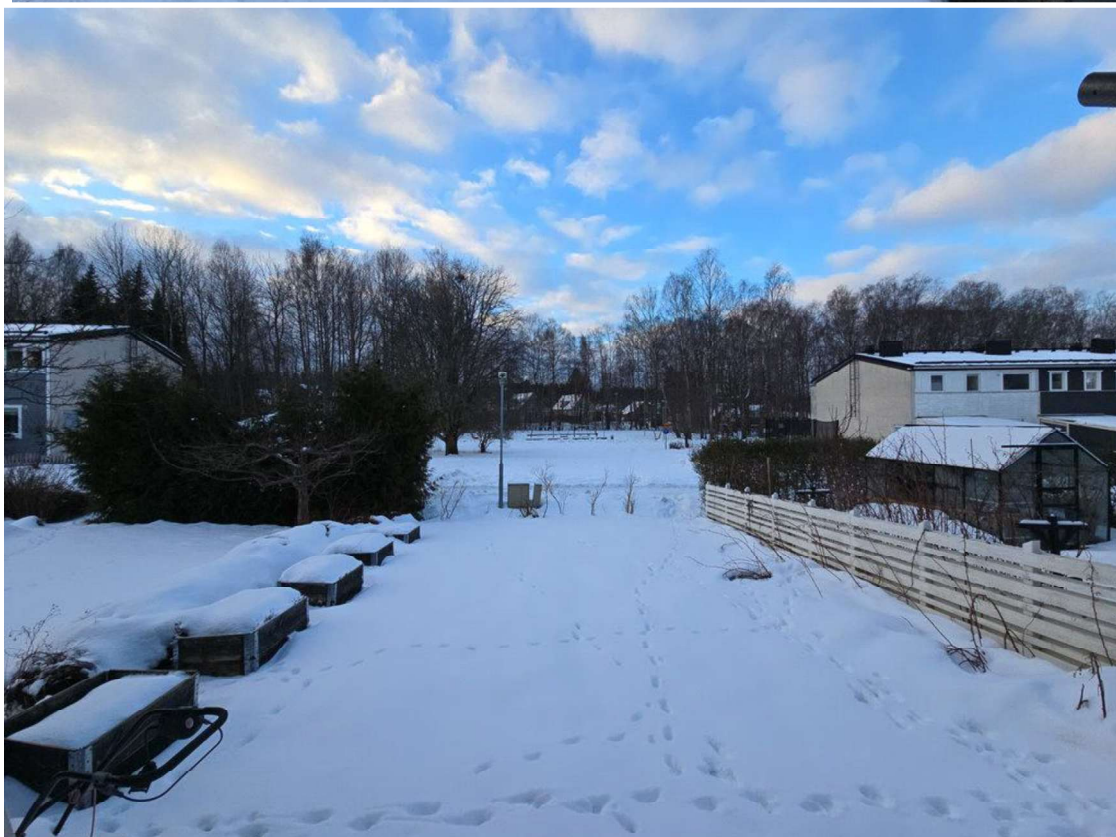


Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig. ☐

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

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 31:36	UUID 909a6a46-1dfd-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010388713	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-03-18
Län- och kommunkod 0182	Distrikt Nacka	Distriktskod 212104	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-10-06
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-09

Adress

Adress
Evalundsvägen 140
138 34 Älta

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1970-09-30	Akt 70/907	Upplåtelsedag 1969-12-01	Ändamål Bostadsbebyggelse
Avgäld 32 565 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2020-10-01	

Tidigaste uppsägningsdatum 2030-10-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
---	---	---	--

Anmärkningar

Ny avgäldsperiod 99/24153
Ny avgäld 09/40936
Ny avgäld 89/55810
Ny avgäld 99/24153
Ny avgäld 79/3736

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 Nacka Kommun Granitvägen 19 131 40 Nacka Inskrivet ägarnamn: Nacka Kommun	1/1	1952-06-25	52/691
Berört fång 67/2397 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 67/2466 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 58/2007 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 53/104 Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
52/691
Köp (inklusive transportköp):
1947-05-27
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Anmärkning 81/2689

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-28, 841 021 sek jämte ränta och kostnader [beslutsnummer 12252831388]	2025-06-03	D-2025-00194510:1
Anmärkningar Avser inteckning D-2020-00016243:1		
Utmätning 2025-05-28, 841 021 sek jämte ränta och kostnader [beslutsnummer 12252831628]	2025-06-03	D-2025-00194511:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-07-21	D-2025-00259969:1
Utmätning 2025-09-30, 10.722 sek, beslutsnummer 12254887818	2025-10-03	D-2025-00355414:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11
Totalt belopp: 4 250 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	92 900 SEK	1970-09-30	70/908
2	23 200 SEK	1970-09-30	70/909
3	13 900 SEK	1970-09-30	70/910
4	11 600 SEK	1970-09-30	70/911

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	80 000 SEK	1980-07-02	80/8617
6	40 000 SEK	1980-07-09	80/8838
7	140 000 SEK	1980-07-09	80/8839
8	110 000 SEK	1989-03-30	89/13660
9	130 000 SEK	2001-11-14	01/41948
10	688 400 SEK	2003-03-21	03/12739
11	2 920 000 SEK	2020-01-14	D-2020-00016243:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Norrtälje

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Nacka Älta GA:44

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan S 53	1968-03-06	0182K-5723

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	126791-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	5 747 000 SEK	2 937 000 SEK	2 810 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 51018043 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
2 810 000 SEK	182401	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	213 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak

Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1
---	--------------------------------------	---

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 51019043 (2024)

Taxeringsvärde 2 937 000 SEK	Bebyggelseyp Radhus	Total standardpoäng 33	Bostadsyta 117 kvm
Biotrymmesyta 60 kvm	Värdeyta 129 kvm	Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår
Värdeår 1969	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1969-12-11	0182K-5813
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2025-03-18	0182K-2024/76

Ursprung

Nacka Älta 31:8

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6573000.1	682076.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	213 m ²	213 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Nacka Älta 31:36	1983-06-15	0182K-RF2709

Källa: Lantmäteriet

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