JÆGER & J:SON

NYNÄSHAMN LUNDBY 1:217

Ekbacksstigen 26, 137 94 Norra Sorunda

Marknadsvärdebedömning

November 2024

F-1728-24-01

Adress	Telefon	Org nr	E-post	Hemsida
Box 145 182 12 DANDERYD	08-41 00 30 43	969776-2459	info@jjson.se	www.jjson.se

1 UPPDRAG

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde inför eventuell exekutiv auktion.

"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 november 2024.

1.4 Inspektion

Värderingsobjektet inspekterades 2024-11-07 av Nina Littunen. Vid inspektionen närvarade ett ombud till fastighetsägaren.
Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid inspektionstillfället.
Objektspecifika uppgifter är erhållna ur offentliga handlingar och av fastighetsägarens ombud.

Den utförda inspektionen är ej av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär syn av värderingsobjektet och kan mer jämställas med den syn som en spekulant utan speciell byggteknisk kunskap utför inför ett förvärv av värderingsobjektet.

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 m²
Typkod:	220, Småhusenhet bebyggd

2.2 Sammanfattning

1-plansbyggnad jämte en gäststuga och ett uthus uppförda på en oregelbundet formad varierad hörntomt med buskar, rabatter, träd, natur och berg. Fastigheten är belägen i ett lantligt betonat område i Norra Sorunda beläget ca 8 km väster om Tungelsta med förskola, skola, livsmedelsaffär och station på Stockholms pendeltågsnät. Inom gångavstånd nås busshållplats som trafikeras av linje 848 mot Västerhaninge och Nynäshamn. Huvudbyggnaden har ursprungligen uppförts på 1970-talet och vilken byggts på 1980-talet med ett wc-rum, ett våtrum samt en bastu. Byggnadens planlösning fördelar sig över en hall med möjlighet till avhängning, ett kök med matplats för ca 4 personer, ett vardagsrum, två sovrum, ett wc-rum och ett duschrum med en anslutande bastu med ett vedeldat bastuaggregat. I vardagsrummet finns en eldstad av typen öppen spis. Från köket nås en uteplats under tak som placerats längs byggnadens södra sida, medan en östligt orienterad altan har placerats utanför duschrummet med utsikt mot skogen. Byggnaden har inretts med en äldre standard, från bedömt mestadels 1970–80-talen, där vissa ytskiktuppdateringar påbörjats i valda delar. Byggnaden inger ett relativt normalt underhållet intryck, med visst allmänt åldersslitage på inredningen och utrustningen. Med ledning av den något äldre inrednings- samt utrustningsstandarden och de påbörjade, men ej avslutade renoveringsarbetena, kan byggnaden betraktas som ett partiellt renoveringsobjekt. En avvikande lukt som ej är av typen "klassisk sommarstugelukt" kan förnimmas i delar av byggnaden. Upphovet till lukten är okänt, eventuellt kan det härröra från avloppet.

AVSTÅND I KILOMETER (G = GÅNGAVSTÅND)

Skola/Förskola:	8	Hållplats:	G	Livsmedelsbutik:	8	Affärscentrum:	17

2.3 Tomtbeskrivning

TOMTTYP		Mellantomt	x	Hörntomt		Skafttomt		Sjötomt		Strandtomt		Strandnära
	x	Finplanerad	x	Trädgård	x	Natur	x	Kuperad	x	Berg		Grovplanerad
OMGIVNING	x	Villor		Parhus		Radhus		Centralt läge		Skärgård		Lantbruk
	x	Fritidshus		Kedjehus		Flerbostadshus	x	Lantligt läge		Avskilt läge		Industrier

Oregelbundet formad varierad, både kuperad och plan finplanerad trädgårdstomt med prydnadsplanteringar, berg i dagen samt natur. Grusad infart med biluppställningsplatser.

2.4 Planförhållanden

För fastigheten gäller en byggnadsplan.

2.5 Vatten och avlopp

KOMMUNALT		Kommunalt vatten						GEMENSAMT		Gemensamt vatten
		Kommunalt avlopp								Gemensamt avlopp
EGET VA		1-kammarbrunn	x	Infiltrationsbädd		Minireningsverk	x	Borrad brunn		Vatten saknas
	x	2-kammarbrunn		Stenkista				Grävd brunn		Avlopp saknas
		3-kammarbrunn	x	Sluten tank						

På fastigheten finns tillstånd för en 2-kammarbrunn från 1975 och sluten tank till wc-avlopp från 1989. Vatten från egen borrad brunn, 124 meter. Sommarvatten finns framdraget till tomten via samfällighet-heten.

2.6 Servitut, samfällighetsförening etc.

Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Nynäshamn Lundby GA:1 och Nynäshamn Lundby GA:2 med ändamål: genomfartsväg, kommunikationsleder, bilparke-ringsplatser, grönområden, vattentäkt och vattenverk med vattenledningar, tappställen, vattenposter, swimmingpool, lekplats och rekreationsutrymmen. Dessa förvaltas båda av Ekbackens samfällighetsförening.

Fastigheten berörs av två lastande avtalsservitut kraftledning och vattenledning mm.

För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte ut-förts inom ramen för detta uppdrag.

2.7 Pantbrev

På fastigheten finns 4 pantbrev uttagna om totalt: 1 105 000 kronor.

För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon pantbrevsutredning har inte ut-förts inom ramen för detta uppdrag.

2.8 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägarens ombud sannolikt oförsäkrad.

2.9 Energideklaration

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 försälj-ning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energide-klaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

2.10 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	**1976**		x	Permanentboende	x	Friliggande		Kedjehus		Gavelläge
Ombyggnadsår:	**1988**		x	Fritidshus		Parhus		Radhus		Mellanläge
Byggnadstyp:	**1-planshus**									

BYGGTEKNIK

GRUNDLÄGGNING		GRUNDMUR		STOMME		BJÄLKLAG		FASADER		YTTERTAK		FÖNSTER	
	Murar till berg		Betonghålsten	x	Trä	x	Trä	x	Träpanel		Tegelpannor	x	Kopplade
	Platta på mark		Lättklinker		Lättbetong		Lättbetong		Tegel		Betongpannor	x	Tvåglas
	Grundmur		Lättbetong		Lättklinker		Betong		Kalksandsten		Plåt		Treglas
	Krypgrund		Betong		Tegel		Stålbalkar		Puts	x	Papp		Isolerglas
x	Plintar		Natursten		Betong				Slammat		Shingel		Enkelglas
	Pålar				Timmer				Eternit		Eternit		2+1-glas

UPPVÄRMNINGS- VENTILATIONSSYSTEM OCH ÖVRIGA INSTALLATIONER

	Vattenburet värmesystem		Bergvärme		Oljepanna	x	Öppen spis
	Luftburet värmesystem		Sjövärme		Elpanna		Öppen spis m. insats
x	Direktverkande el		Jordvärme		Fast bränsle panna		Kamin
	Radiatorer		Solvärme		Varmvattenberedare		Kakelugn
	Golvvärme		Fjärrvärme		Ackumulatortank		
	Mekanisk ventilation	x	Värmepump (luft/luft)			x	Kommunikationsfiber
x	Självdragsventilation		Frånluftsvärmepump		Laddstation för bil		Centraldammsugare
	Frånluftsventilation				Pool		

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår byggnadens boarea till 56 m² och dess biarea till 14 m². Jaeger&J:son tar inget ansvar för dessa uppgifter. Inför en försäljning rekommenderas att en uppmätning enligt Svensk Standard utförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Mat-rum	Badrum	Dusch	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Teknik	Garage	Balkong
BV	**1**	**2**	**1**			**1**	**1**	**1**	**1**							
S:a	**1**	**2**	**1**			**1**	**1**	**1**	**1**							
Övrigt:																

KÖK

x	Elspis (Husqvarna)		Keramikhäll		Inbyggd ugn		Kyl		Kaffemaskin
	Vedspis		Induktionshäll		Inbyggd micro		Frys		Vinkyl
	Gasspis	x	Köksfläkt (Cylinda)		Diskmaskin	x	Kyl/Frys (Gram)		Skafferi

Beskrivning:	Äldre kök som inretts med släta skåpsluckor i furu. Rostfri diskbänk med beige kakel på stänkskyddsväggen. Matplats för ca 4 personer. Från köket nås en stenbeklädd uteplats med skärmtak som placerats längs byggnadens södra sida.
Standard:	Äldre inrednings- och utrustningsstandard. Målning har påbörjats av innertaket.
Underhållsstatus:	Löpande moderniserings- och underhållsbehov bedöms föreligga.

DUSCHRUM

	WC		Duschplats		Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
	Bidé	x	Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		Torktumlare
x	Tvättställ		Ångdusch			x	Bastu		Torkskåp

Beskrivning:	Duschrum med en anslutande vedeldad bastu. Utgång finns till en staketomgärdad uteplats som placerats på baksidan i östligt läge med utsikt mot skogen.		
Golv:	Våtrumsmatta	Standard:	Ordinär standard från bedömt tillbyggnadsåret 1988.
Väggar:	Våtrumstapet	Underhållsstatus:	Normalt löpande underhållsbehov bedöms föreligga.

WC

x	WC		Duschplats		Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
	Bidé		Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		Torktumlare
x	Tvättställ		Ångdusch				Bastu		Torkskåp

Beskrivning:	Litet wc-rum som bedöms härröra från tillbyggnadsåret 1988.		
Golv:	Våtrumsmatta	Standard:	Ordinär standard.
Väggar:	Målad glasfiberväv	Underhållsstatus:	Normalt löpande underhållsbehov bedöms föreligga.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV		VÄGGAR		TAK	
x	Parkett	x	Tapet		Målade
x	Plastmattor		Målad glasfiberväv	x	Panel
	Trä	x	Målade		Vävklistrat
x	Laminat	x	Panel		Vävspänt
	Linoleum		Bröstpanel		Plastspänt
	Klinker		Väv		Pappspänt
	Natursten		Timmer		Akustikplattor
	Textilmattor				Stuckatur

2.11 Kompletterande byggnader

Gästhus

Friliggande/Vidbyggt:	Friliggande	Byggår:	1972
Grundläggning:	Plint	Byggnadsarea:	10 m²
Stomme / Fasader:	Trä/Träpanel	Anslutningar:	El
Yttertak:	Papp	Underhållsstatus:	Underhållsbehov bedöms föreligga.
Fönster:	Kopplade 2-glas	Värmeisolering:	Enklare isolerat.

Beskrivning

Äldre gästhus som inretts till ett sovrum. En viss avvikande lukt av fukt kan förnimmas i byggnaden.

Uthus

Beskrivning

På tomten finns ett äldre enklare skjul. Byggnaden har ej inspekterats något mer ingående.

2.12 Taxeringsvärde

Taxeringsår: 2024

Taxeringsvärde:	**2 017 000**	Byggnadsvärde:	**815 000**	Markvärde:	**1 202 000**

2.13 Bedömning

Fastighet med ett lantligt läge i Norra Sorunda beläget ca 30 km norr om Nynäshamn och ca 17 km sydväst om Haninge centrum.
Byggnaden, ett ursprungligt fritidshus har tillbyggts samt renoverats på 1980-talet och succesivt konverterats till åretruntbostad. Inrednings- och utrustningsstandarden bedöms härröra till stora delar från byggåret samt efterföljande årtionden. Vissa ytskiktuppdateringar har påbörjats under senare tid med både målning av väggar och tak. Dessa arbeten är till synes ej färdigställda. Med ledning av byggnadens något äldre inrednings- och utrustningsstandard samt att de påbörjade renoveringsarbeten ännu ej avslutats, bedöms byggnaden vara föremål för viss uppdatering i valda delar.

2.14 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.

Värderingsmannens bedömning av aktuell bostad:

Byggnaden var vid besiktningstillfället normalt möblerad.

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.

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 november 2024
TVÅMILJONERTVÅHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR **2 250 000 KRONOR**
Bedömt värdeintervall **± 150 000 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 2024-11-12

JÆGER & J:SON

Nina Littunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och lägenhetsvärderare

AUKTORISERAD SMÅHUSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR, BEGREPP OCH DEFINITIONER

1 Utförande

1.1 Vid värdering av småhus och bostadsrätter inleds uppdraget med ett besök på aktuellt objekt för att fastställa skick, standard, planlösning, läge m.m. Vid besöket kan framkomma sådana uppgifter och omständigheter som föranleder ytterligare kontroller hos myndigheter och andra fackmän, t.ex. byggnadsnämnd, Lantmäteriet m.m. Från ägaren kan erhållas nödvändiga handlingar. När småhus skall värderas utgör tex planritning och en tomtkarta m.m. ett gott underlag. Andra handlingar som kan förekomma är produktionskostnadskalkyl, planbestämmelser, servitut m.m. Vid värdering av bostadsrätt inhämtas uppgift om storlek, innehavare, månadsavgift samt årsredovisning och stadgar för föreningen m.m. Med hjälp av detta underlag bedöms marknadsvärdet efter ortsprisanalyser på kontoret och redovisas i ett värderingsutlåtande.

2 Begreppet Marknadsvärde

2.1 Alla marknadsvärdebedömningar utgör någon form av prognos för en händelse – ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning. Ett marknadsvärde kan sålunda aldrig observeras (som betalt pris) utan endast bedömas.

2.2 Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att objektet varit utbjuden till försäljning på ett för objekt sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta objekt och inte några speciella partsrelationer.

3 Ortsprismetoden

3.1 Ortsprismetoden baseras i grunden på marknadsanalyser av överlåtelser av vad som anses vara jämförbara objekt. Ortsprismetoden innebär sålunda förenklat att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade objekt, s.k. jämförelseobjekt, på en fri och öppen marknad. Analyserade objekt är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske.

4 Värdeutlåtandets omfattning

4.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom/tomträtt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatasystemet (FDS).

4.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

4.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från FDS. Den information som erhållits genom FDS har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av FDS har dessa enbart beaktas i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS samt av uppgifter uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, gränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

5 Förutsättningar för värdeutlåtande

5.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren /ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

5.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta.

5.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömning i förekommande fall utgått från gällande hyres-, och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

6 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.)

6.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma fråga.

6.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

7 Besiktning, tekniskt skick

7.1 Den fysiska konditionen hos de byggnader osv som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

7.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden/-erna, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts.

7.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

8 Ansvar

8.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklameras) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.

8.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett prisbasbelopp.

9 Värdeutlåtandets aktualitet

9.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

9.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet har gjorts utifrån ett scenario, som enligt värderarens uppfattning återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes och värdeutveckling.

10 Värdeutlåtandets användande

10.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

10.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

10.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

BILAGA II FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Nynäshamn Lundby 1:217

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-11-05

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Nynäshamn Lundby 1:217	909a6a46-2f7b-90ec-e040-ed8f66444c3f	1984-10-03
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
010393191	0192	2024-09-16
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Sorunda Socken: Sorunda	212045	2024-11-04

Adress

Adress

Ekbacksstigen 26
137 94 Norra Sorunda

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6554915.9	669019.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 021 kvm	2 021 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-09-11, 942 332 sek jämte ränta och kostnader 01-499864-24	2024-09-13	D-2024-00297912:1

Metria FastighetSök - Nynäshamn Lundby 1:217

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 1.105.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	300.000 SEK	1993-03-17	93/8303
Innehavare: 93/8304 Nordbanken Box 134 12323 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

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

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM8-21/21A.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Älvkarleby Västanån 6:19		
Last	Nynäshamn Lundby 1:215-218, 1:222		
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-71/10441.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Nynäshamn Lundby 1:56, 1:210-234		
Last	Nynäshamn Lundby 1:196		
	Beskrivning: Vattenledning mm		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Lundby 1:47	1969-11-14 Genomf. slut: 1992-06-30	01-SOU-1772

Metria FastighetSök - Nynäshamn Lundby 1:217

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

128560-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.017.000 SEK	815.000 SEK	1.202.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp

Värderingsenhet småhusmark 054768046.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
1.202.000 SEK	0192003	Självständig
Tomtareal	**Strand**	**Vatten o avlopp**
2 021 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 054769046.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	815.000 SEK	25
Bostadsyta	**Biutrymmesyta**	**Värdeyta**
56 kvm	14 kvm	59 kvm
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1976	1988	1979
Under Byggnad	**Antal lika**	
Nej	1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Nynäshamn Lundby GA:1, GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1970-03-19	01-SOU-1798

Ursprung

Nynäshamn Lundby 1:50

Metria FastighetSök - Nynäshamn Lundby 1:217

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Sorunda Lundby 1:217	1983-06-15	0192-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Metria FastighetSök - Nynäshamn Lundby GA:1

metria | FastighetSök

036 Allmän 2024-11-05

Gemensamhetsanläggning

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Nynäshamn Lundby GA:1	909a6a46-2ea0-90ec-e040-ed8f66444c3f	2016-06-02
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	
010392972	0192	

Anmärkning:

Förvaltning
Ekbackens samfällighetsförening

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Utrymme	Förmån	Officialservitut	01-SOU-1886.2

Övrig berörkrets, med rättsförhållande:

Förmån	Nynäshamn Lundby GA:1, GA:2
Last	Nynäshamn Lundby 1:210, 1:243

Ändamål

Genomfartsväg

Delägare

Delägare	Andel
Nynäshamn Lundby 1:224	
Nynäshamn Lundby 1:215	
Nynäshamn Lundby 1:220	
Nynäshamn Lundby 1:283	
Nynäshamn Lundby 1:242	
Nynäshamn Lundby 1:196	
Nynäshamn Lundby 1:211	
Nynäshamn Lundby 1:231	
Nynäshamn Lundby 1:57	
Nynäshamn Apeltorp 1:1	
Nynäshamn Lundby 1:228	
Nynäshamn Lundby 1:248	

Metria FastighetSök - Nynäshamn Lundby GA:1

Nynäshamn Lundby 1:222	
Nynäshamn Lundby 1:229	
Nynäshamn Lundby 1:218	
Nynäshamn Lundby 1:233	
Nynäshamn Lundby 1:232	
Nynäshamn Lundby 1:294	
Nynäshamn Lundby 1:237	
Nynäshamn Lundby 1:119	
Nynäshamn Lundby 1:240	
Nynäshamn Lundby 1:214	
Nynäshamn Lundby 1:226	
Nynäshamn Lundby 1:236	
Nynäshamn Lundby 1:234	
Nynäshamn Lundby 1:95	
Nynäshamn Lundby 1:219	
Nynäshamn Lundby 1:212	
Nynäshamn Lundby 1:75	
Nynäshamn Lundby 1:44	
Nynäshamn Pipartorp 2:1	
Nynäshamn Lundby 1:46	
Nynäshamn Lundby 1:245	
Nynäshamn Lundby 1:239	
Nynäshamn Lundby 1:213	
Nynäshamn Lundby 1:281	
Nynäshamn Lundby 1:244	
Nynäshamn Lundby 1:241	
Nynäshamn Lundby 1:230	
Nynäshamn Lundby 1:221	
Nynäshamn Lundby 1:216	
Nynäshamn Lundby 1:227	
Nynäshamn Lundby 1:225	
Nynäshamn Lundby 1:120	
Nynäshamn Lundby 1:217	
Nynäshamn Lundby 1:205	
Nynäshamn Kungstorp 1:2	
Nynäshamn Lundby 1:223	
Nynäshamn Lundby 1:247	
Nynäshamn Lundby 1:238	
Nynäshamn Lundby 1:282	
Nynäshamn Lundby 1:235	
Nynäshamn Lundby 1:290	1
Nynäshamn Lundby 1:310	1
Nynäshamn Lundby 1:311	1
Nynäshamn Lundby 1:314	1

Metria FastighetSök - Nynäshamn Lundby GA:1

Nynäshamn Österby 1:34	0,5
Summa registrerade andelstal: 4.5	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Anläggningsåtgärd	1975-02-06	01-SOU-1886
Sammanläggning	1988-04-07	0192-88/3
Fastighetsreglering	1990-08-02	0192-90/36
Överenskommelse enligt anläggningslagen	1994-04-21	0192-94/6
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2004-08-17	0192-04/23
Anslutning	2006-07-03	0192-06/28
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2011-02-21	0192-10/47
Anslutning	2011-06-22	0192-11/8
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2013-03-11	0192-13/1
Fastighetsreglering	2016-06-02	0192-15/50

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Sorunda Lundby GA:1	1983-06-15	0192-83/1

Föreningsinformation

Föreningsnamn	Adress	Organisationsnummer	
EKBACKENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Kungstorpsvägen 3, 13794 Norra sorunda	716416-2153	
Säte	**Typ**	**Registrerad**	**Senast uppdaterad**
Nynäshamn	Samfällighetsförening	1975-05-05	2021-05-31
Räkenskapsår	**Firmatecknare**	**Föreningsstämma**	
01 jan - 31 dec	Gitte Magnusson och Anette Fahlström var för sig	2021-05-22	

Förvaltningsobjekt

Objekt	Ändamål	Anmärkning
NYNÄSHAMN LUNDBY GA:2	Vägar, Vattenförsörjning, Avloppsanläggning, Grönområden, Garage och/eller parkering, Bad och/eller båtanläggning, Övrigt	
NYNÄSHAMN LUNDBY GA:1	Vägar	

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Metria FastighetSök - Nynäshamn Lundby GA:2

metria | FastighetSök

036 Allmän 2024-11-05

Gemensamhetsanläggning

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Nynäshamn Lundby GA:2	909a6a46-2ea1-90ec-e040-ed8f66444c3f	2011-02-21

Nyckel:	Län- och kommunkod
010392973	0192

Förvaltning
Ekbackens samfällighetsförening

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Utrymme	Förmån	Officialservitut	01-SOU-1886.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande:

Förmån	Nynäshamn Lundby GA:2
Last	Nynäshamn Lundby 1:47, 1:56, 1:76, 1:196, S:1

Utrymme	Förmån	Officialservitut	01-SOU-1886.2

Övrig berörkrets, med rättsförhållande:

Förmån	Nynäshamn Lundby GA:1, GA:2
Last	Nynäshamn Lundby 1:210, 1:243

Ändamål

Kommunikationsleder, bilparkeringsplatser, grönområden, vattentäkt och vattenverk med vattenledningar, tappställen, vattenposter, swimmingpool, lekplats och rekreationsutrymmen

Metria FastighetSök - Nynäshamn Lundby GA:2

Delägare

Delägare	Andel
Nynäshamn Lundby 1:232	
Nynäshamn Lundby 1:233	
Nynäshamn Lundby 1:238	
Nynäshamn Lundby 1:235	
Nynäshamn Lundby 1:213	
Nynäshamn Lundby 1:216	
Nynäshamn Lundby 1:219	
Nynäshamn Lundby 1:229	
Nynäshamn Lundby 1:245	
Nynäshamn Lundby 1:241	
Nynäshamn Lundby 1:239	
Nynäshamn Lundby 1:221	
Nynäshamn Lundby 1:236	
Nynäshamn Lundby 1:217	
Nynäshamn Lundby 1:223	
Nynäshamn Lundby 1:247	
Nynäshamn Lundby 1:214	
Nynäshamn Lundby 1:248	
Nynäshamn Lundby 1:228	
Nynäshamn Lundby 1:240	
Nynäshamn Lundby 1:218	
Nynäshamn Lundby 1:224	
Nynäshamn Lundby 1:220	
Nynäshamn Lundby 1:231	
Nynäshamn Lundby 1:234	
Nynäshamn Lundby 1:211	
Nynäshamn Lundby 1:222	
Nynäshamn Lundby 1:225	
Nynäshamn Lundby 1:242	
Nynäshamn Lundby 1:227	
Nynäshamn Lundby 1:230	
Nynäshamn Lundby 1:244	
Nynäshamn Lundby 1:226	
Nynäshamn Lundby 1:212	
Nynäshamn Lundby 1:237	
Nynäshamn Lundby 1:215	
Nynäshamn Lundby 1:290	15
Nynäshamn Lundby 1:310	1

Summa registrerade andelstal: 16.0

Metria FastighetSök - Nynäshamn Lundby GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Anläggningsåtgärd	1975-02-06	01-SOU-1886
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2004-08-17	0192-04/23
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2011-02-21	0192-10/47

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Sorunda Lundby GA:2	1983-06-15	0192-83/1

Föreningsinformation

Föreningsnamn	Adress	Organisationsnummer	
EKBACKENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Kungstorpsvägen 3, 13794 Norra sorunda	716416-2153	
Säte	**Typ**	**Registrerad**	**Senast uppdaterad**
Nynäshamn	Samfällighetsförening	1975-05-05	2021-05-31
Räkenskapsår	**Firmatecknare**	**Föreningsstämma**	
01 jan - 31 dec	Gitte Magnusson och Anette Fahlström var för sig	2021-05-22	

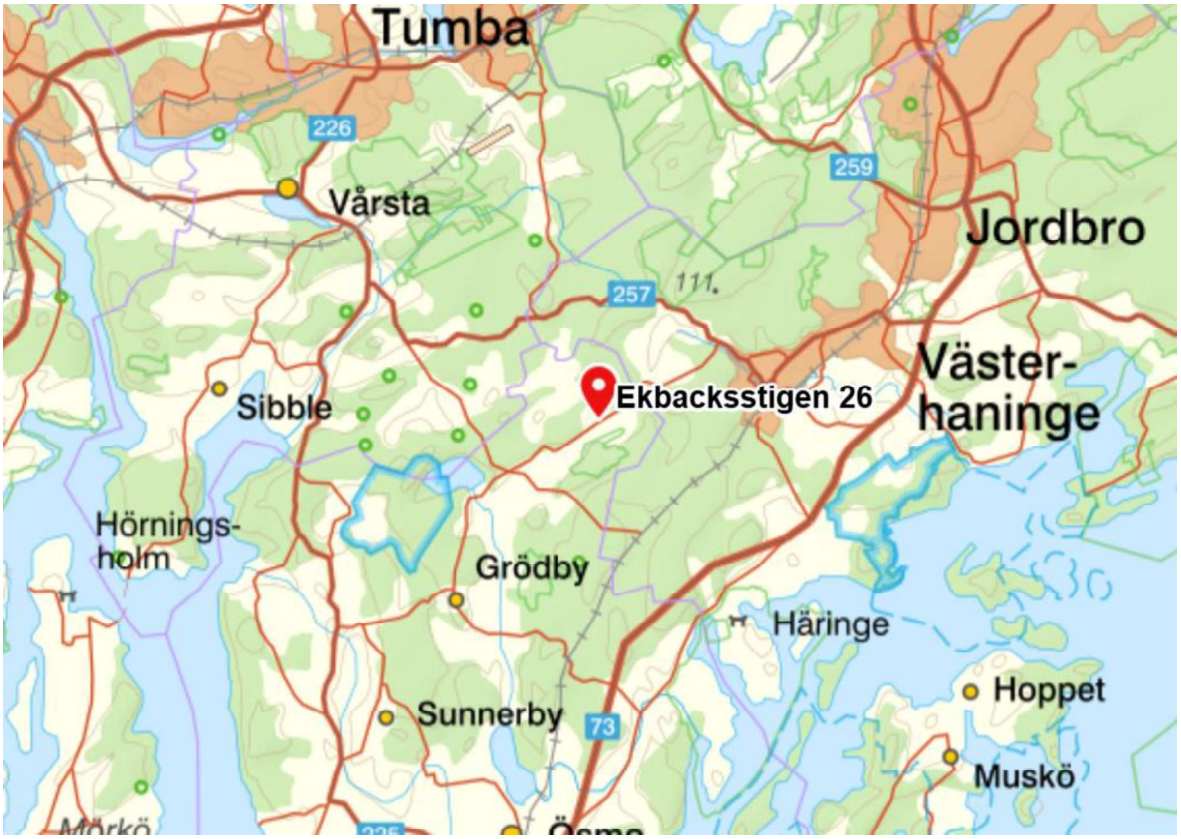
Förvaltningsobjekt

Objekt	Ändamål	Anmärkning
NYNÄSHAMN LUNDBY GA:2	Vägar, Vattenförsörjning, Avloppsanläggning, Grönområden, Garage och/eller parkering, Bad och/eller båtanläggning, Övrigt	
NYNÄSHAMN LUNDBY GA:1	Vägar	

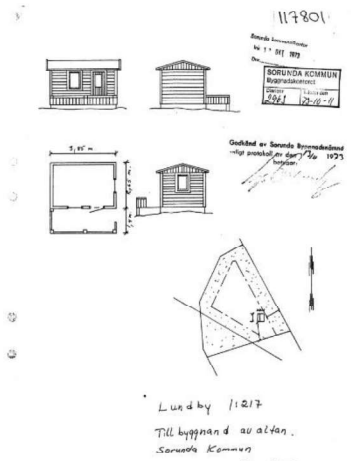
Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

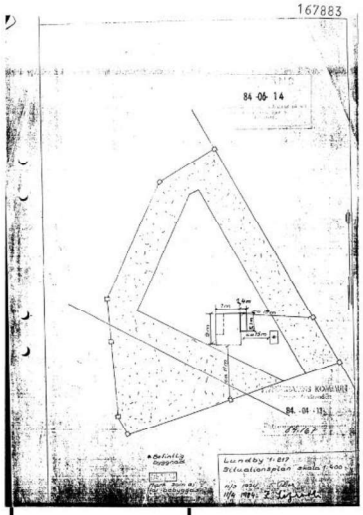
BILAGA III KARTOR



BILAGA IV RITNINGAR

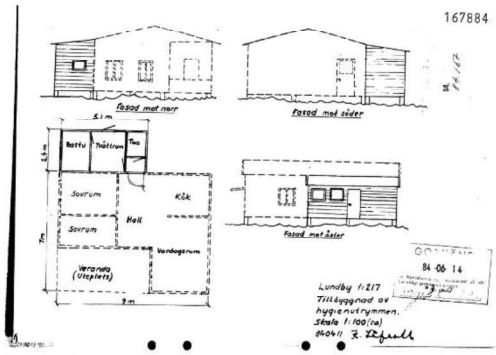


117587 810409



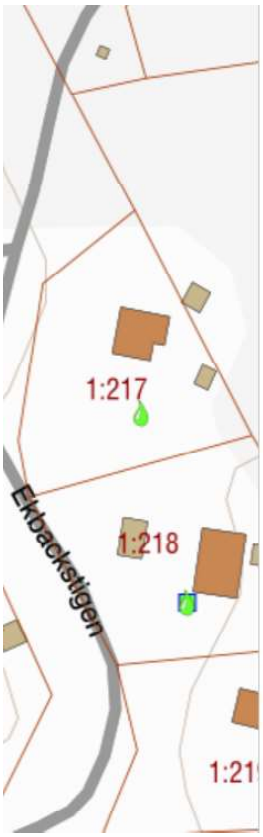
A2 A3 A4 A4 A3 A2

ARKIVA


167884
Fasad mot norr
Fasad mot söder
Fasad mot öster
5,1 m
Bastu
Tvättrum
Tvätt
Sovrum
Kök
Sovrum
Hall
Vardagsrum
Veranda
(Uteplats)
9 m
84-06-14
Lundby 1:217
Tillbyggnad av
hygienutrymmen.
Skala 1:100(a)
860411 F. Ekfjell

ARKIVA

BILAGA V BRUNNSINFORMATION FRÅN SGU



Brunnsidentitet	108100565
Kommun	NYNÄSHAMN
Fastighet	LUNDBY 1:217
Läge på fastigheten	4M S HUSGAVEL
Ort	
Koordinatkvalitet	<100 m
Borrdatum	198904
Vattenmängd (liter/timme)	120
Grundvattennivå (m under markyta)	
Nivådatum	198904
Totaldjup (m)	124
Jorddjup (m)	1
Bottendiameter (mm)	136
Rörborrning till (m)	4.5
Stålfoderrör till (m)	4.5
Plastfoderrör till (m)	
Tätning	
Gradborrning	
Användning	Enskild vattentäkt; hushåll, fritidshus, mindre lantbruk

BILAGA VI FASTIGHETSINDELAD KARTA

- OBSERVERA ATT GRÄNSERNA I KARTAN EJ ALLTID STÄMMER ÖVERENS MED VERKLIGHETEN OCH ATT DE DÄRFÖR INTE ÄR JURIDISKT GÄLLANDE.

BILAGA VII FOTOGRAFIER

Huvudbyggnad

…

Altan utanför duschrummet

Gästhus

…

Skjul

Tomt

…

Brunn