

VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Simpnäs 1:126
VIKAVÄGEN 51, 764 53 BJÖRKÖ



Marknadsvärdebedömning per 2026-03-24

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 2026-03-24.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-03-24 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

Fastighetsbeteckning Norrtälje Simpnäs 1:126			
Kommun Norrtälje	Område Björkö-Arholma	Ärendenummer F-2227-25-01	
Adress VIKAVÄGEN 51, 764 53 BJÖRKÖ			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 4156 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 2 450 000	Byggnadsvärde, SEK 1 201 000	Markvärde, SEK 1 249 000	Byggnadsår 1991
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 ett friliggande småhus beläget på Vikavägen 51 i Björkö. Fastigheten har en tomtstorlek på 4156 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1991 och har ett taxeringsvärde på 2 450 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 1 201 000 SEK och markvärdet 1 249 000 SEK. Typkoden för fastigheten är 220, vilket indikerar att det är en bebyggd småhusenhet.

Fritidshuset ligger i Norrtälje Björkö-Arholma och erbjuder sjöutsikt. Det är en enplansbyggnad med källare och har en bostadsyta på 80 kvadratmeter. Huset har tre rum och är i normalt skick med äldre standard. På markplan finns ett kök med plastgolv och målade väggar, samt en utgång till altanen. Badrummet har plastväggar och plastgolv. Det finns två sovrum med målade väggar och plastgolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar, plankgolv och en utgång till altanen. Till fastigheten hör en redskapsbod för förvaring och ett gästhus som kan användas för boende eller som arbetsutrymme.

Huvudbyggnaden och gästhuset har båda träfasader och trästommar. Huvudbyggnaden är grundlagd med källare medan gästhuset står på plintar. Båda byggnaderna har träbjälklag och är utrustade med tvåglasfönster samt betongpannor på yttertaket. Huvudbyggnaden värms upp med en öppen spis och en luft/luft-värmepump, och använder direktverkande el som värmesystem. Ventilationen sker genom självdragsventilation. Informationen är bedömd.

Källa: Bedömt

Tomten har en gräsmatta och ligger i ett område med fritidshus i ett lantligt läge. Den har sjöutsikt.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 3 km	Hållplats 1 km	Livsmedelsbutik 1 km	Affärscentrum 50 km
----------------------	--------------------------	--------------------------------	-------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten har en gräsmatta och ligger i ett område med fritidshus i ett lantligt läge. Den har sjöutsikt.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. 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 enskilt vatten och avlopp med tillstånd för WC och BDT-avlopp, utfärdat 1988. El är indraget på fastigheten.

Källa: Kommunens uppgift.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 055 000 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 1991		Antal våningar 1+källare
Boarea, kvm enligt taxering 80	Biarea, kvm 77	Antal Rum 3
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök badrum ett sovrum ett sovrum vardagsrum		<u>Tillbehör</u> Redskapsbod Gästhus
Beskrivning		

Fritidshus beläget i Norrtälje Björkö-Arholma med sjöutsikt. Huset har tre rum och är byggt i en våning med källare. Bostadsytan enligt taxering är 80 kvadratmeter. Byggnaden är i normalt skick med lite slitage och har en äldre standard generellt.

På markplan finns ett kök med målade väggar och plastgolv samt en utgång till altanen. Badrummet har både väggar och golv i plast. Det finns två sovrum, båda med målade väggar och plastgolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar och plankgolv, och även här finns en utgång till altanen.

Till bostaden hör en redskapsbod och ett gästhus. Redskapsboden är avsedd för förvaring av trädgårdsredskap och andra verktyg. Gästhuset erbjuder extra boendetrymme för besökare eller kan användas som ett separat arbetsutrymme.

2.12 Övriga byggnader

En redskapsbod i trä samt en friggebod i slitet skick. Denna kunde ej inspekteras vid värderingen.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Huvudbyggnaden och gästhuset har båda träfasader och trästommar. Huvudbyggnaden är grundlagd med källare medan gästhuset står på plintar. Båda byggnaderna har träbjälklag och är utrustade med tvåglasfönster samt betongpannor på yttertaket. Huvudbyggnaden värms upp med en öppen spis och en luft/luft-värmepump, och använder direktverkande el som värmesystem. Ventilationen sker genom självdragsventilation. Informationen är bedömd.

Källa: Bedömt

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl/Frys		10-20 år	Okänt	Bedömt
Eldspis	Elektro Helios	> 20 år	Okänt	Bedömt
Diskmaskin	Ariston	10-20 år	Okänt	Bedömt
Luftvärmepump	Mitsubishi	10-20 år	Okänt	Bedömt
Tvättmaskin		> 20 år	Okänt	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Skicket på bostaden är något sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten, och standarden är något lägre. Trots detta bedöms bostadens värde som något högre än snittet. Detta beror på flera faktorer, där den rymliga tomten med söderläge och den relativt rymliga huvudbyggnaden i dugligt skick spelar en positiv roll. Dessutom bidrar utsikten ner mot sjön avsevärt till det högre värdet. Samtidigt dras värdet ner av den något äldre standarden och visst slitage.

Förutsättningar för

Norrtälje Simpnäs 1:126, VIKAVÄGEN 51, 764 53 BJÖRKÖ

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

Marknadsvärde per 2026-03-24

2 800 000 KRONOR

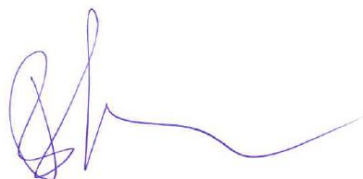
Bedömt värdeintervall

+/- 300 000

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 2026-03-24

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

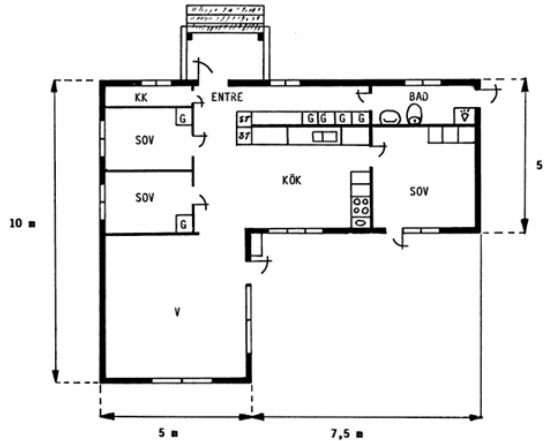
Bilaga 1 - Karta



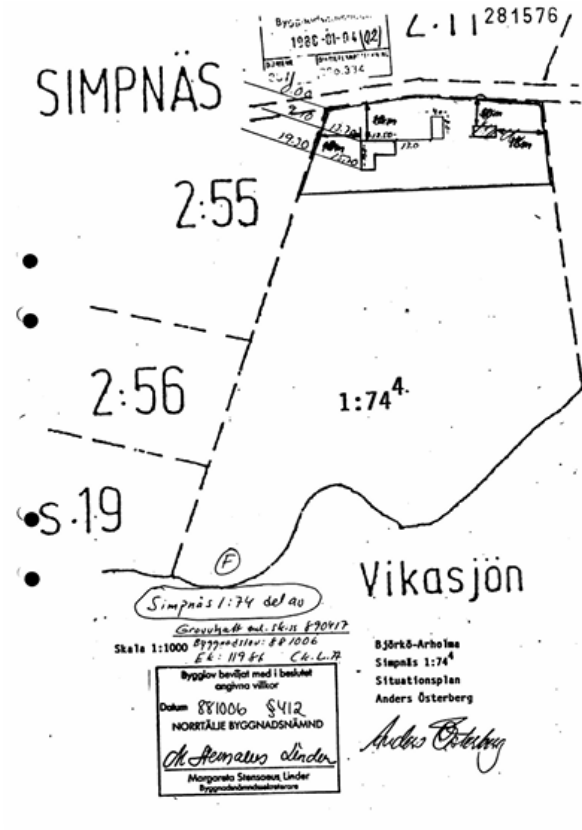
Bilaga 2 - Planritning och situationsplan

281580

NORRTÄLJE KOMMUN
Byggnadsnämnden
1988-01-04/02
DAGNUM 05/1
BYGGMÅTT/PLANSYMBOL 056.334



Byggnad beviljad med i beslutet angivna villkor
Datum 881006 S412
NORRTÄLJE BYGGNADSNÄMND
SKALA 1:100
Margareta Stenouus Linder
Byggnadsnämndens sekreterare
Björkö-Arholma
Simpnäs 1:74⁴
Anders Österberg
Anders Österberg



Byggnad beviljad med i beslutet angivna villkor
Datum 881006 S412
NORRTÄLJE BYGGNADSNÄMND
SKALA 1:1000
Margareta Stenouus Linder
Byggnadsnämndens sekreterare
Björkö-Arholma
Simpnäs 1:74⁴
Situationsplan
Anders Österberg
Anders Österberg

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Tomten var delvis belamrad med lösöre. En husvagn står även på tomten.

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	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Norrtälje Simpnäs 1:126	909a6a47-0c8f-90ec-e040-ed8f66444c3f	010457916	1990-04-11
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0188	Björkö-Arholma Socken: björkö-arholma	215162	2026-02-19
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-23

Adress

Adress

Vikavägen 51
764 53 Björkö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anmärkningar

Anmärkning 90/8399

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-09-18, 2 186 sek, beslutsnummer: 12254753853	2025-09-22	D-2025-00337807:1
Anmärkningar		
Avser inteckning 91/9688		
Utmätning 2025-09-18, 76 773 sek, beslutnummer: 12254752756	2025-09-22	D-2025-00337808:1


Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Anmärkningar Avser inteckning 91/9688 Utmätning 2026-02-17, 719 sek. beslutsnr 1226473526	2026-02-19	D-2026-00058495:1	
Anmärkningar Avser inteckning 91/9688			
Inteckningar Totalt antal inteckningar: 6 Totalt belopp: 1 055 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	400 000 SEK	1991-04-17	91/9688
2	50 000 SEK	1991-04-17	91/9689
3	150 000 SEK	1994-10-24	94/15938
4	200 000 SEK	1996-10-04	96/15753
5	55 000 SEK	2000-02-02	00/818
6	200 000 SEK	2009-02-24	09/1466
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Norrtälje	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	0188-90/52.1
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att för utfart nyttja angränsande samfällda väg.			
Anmärkningar Andelsservitut, ursprungligen upplåtet i simpnäs 1:74:s andel i samfällad väg.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Norrtälje Simpnäs 1:126			
Last Norrtälje Simpnäs S:9			

Taxeringsenheter

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	302457-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde

2024	2 450 000 SEK	1 201 000 SEK	1 249 000 SEK
Värderingsenhet småhus tomtmark 88485028 (2024)			
Taxeringsvärde 1 249 000 SEK	Riktvärdeområde 188041	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 4156 kvm
Strand Strandnära mer än 75 m men högst 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 88486028 (2024)			
Taxeringsvärde 1 201 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 25	Bostadsyta 80 kvm
Biutrymmesyta 77 kvm	Värdeyta 95 kvm	Nybyggnadsår 1991	Tillbyggnadsår
Värdeår 1991	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning	Datum 1990-04-11	Akt 0188-90/52	
Ursprung Norrtälje Simpnäs 1:74			
Läge, Karta			
Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) 6644325.9	E (SWEREF99 TM) 726564.1
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område Total	Totalareal 4 156 m ²	Därav landareal 4 156 m ²	Därav vattenareal 0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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