

VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Frötuna-Björknäs 2:39
Myrtegsvägen 3, 791 68 Norrtälje



Marknadsvärdebedömning per 2025-10-24

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 2025-10-24.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-10-23 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren. 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 Frötuna-Björknäs 2:39			
Kommun Norrtälje		Område Frötuna	Ärendenummer F-1584-25-01
Adress Myrtegsvägen 3, 791 68 Norrtälje			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1772 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 2 133 000	Byggnadsvärde, SEK 1 205 000	Markvärde, SEK 928 000	Byggnadsår 1971
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 Myrtegsvägen 3 i Norrtälje. Fastigheten har en tomtstorlek på 1772 kvadratmeter och är byggd år 1971. Taxeringsvärdet uppgår till 2 133 000 SEK, där byggnadsvärdet är 1 205 000 SEK och markvärdet 928 000 SEK. Fastigheten är klassificerad som en småhusenhet enligt typkod 220.

Bostaden är belägen i området Norrtälje Frötuna och består av fyra rum. Byggnaden är i ett plan och har en total boyta på 107 kvadratmeter enligt taxeringsuppgifter. Enligt ägaren är bostadsytan också 107 kvadratmeter, men detta inkluderar inte ett uterum som är cirka 10 kvadratmeter stort. Fastigheten har fiber indraget för internet och andra tjänster.

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd på plintar. Stommen och bjälklagen är också av trä. Fönstren består av både tvåglasfönster och isolerglas. Yttertakets tak är täckt med tegelpannor, där halva taket installerades 1971 och den andra halvan 1992. Värmekällorna inkluderar en luft/luft-värmepump och en öppen spis med insats, medan värmesystemet är direktverkande el. Ventilationen sker genom självdrag.

Tomten är en mellantomt med en finplanerad trädgård. Den ligger i ett område med fritidshus och villor. Tomten är trevlig och relativt plan med en rejäl gräsmatta samt några träd och buskar.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 13 km	Hållplats 5 km	Livsmedelsbutik 5 km	Affärscentrum 13 km
-----------------------	--------------------------	--------------------------------	-------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med en finplanerad trädgård. Den ligger i ett område med fritidshus och villor. Tomten är trevlig och relativt plan med en rejäl gräsmatta samt några träd och buskar.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan Gummarön 1:1, Björknäs 2:6 m.fl. (1966), genomförandetid utgången För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren ej 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 utrustad med enskilt vatten och avlopp. Vattenförsörjningen sker genom en borrhälsbrunn, medan avloppssystemet består av en 3-kammarbrunn. Dessa uppgifter är baserade på ägarens information. El är indraget i fastigheten, enligt ägarens uppgift.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 178 000 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 1971	Tillbyggnadsår 1998	Antal våningar 1
Boarea, kvm enligt taxering 107		Antal Rum 4
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök badrum tvättstuga ett sovrum vardagsrum två sovrum		<u>Tillbehör</u> Två små gästhus en verktygsbod Altan
Beskrivning		

Bostaden är belägen i området Norrtälje Frötuna och består av fyra rum. Byggnaden är i ett plan och har en total boyta på 107 kvadratmeter enligt taxeringsuppgifter. Enligt ägaren är bostadsytan också 107 kvadratmeter, men detta inkluderar inte ett uterum som är cirka 10 kvadratmeter stort. Fastigheten har fiber indraget för internet och andra tjänster.

Bostaden är fördelad på markplan och innehåller flera rum med varierande skick och inredning.

Köket är i gott skick och har tapetserade väggar samt plastgolv. Badrummet är i normalt skick med kaklade väggar och kakelgolv. Det är utrustat med en mulltoa och har golvvärme som drivs med el. Enligt ägaren byggdes badrummet omkring 2005.

Tvättstugan är något sliten och har målade väggar samt plastgolv. Ett av sovrummen har målade väggar och trägolv, och är i normalt skick. Vardagsrummet har målade väggar och trälaminatgolv, och är också i normalt skick. Det finns en kamin i vardagsrummet.

Det finns ytterligare två sovrum, båda i normalt skick med tapetserade väggar och plastgolv.

Utöver huvudbyggnaden finns två små gästhus, en verktygsbod och en altan.

2.12 Övriga byggnader

Två små gästhus i enkel utformning med trägolv och målade innerväggar samt en verktygsbod.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd på plintar. Stommen och bjälklagen är också av trä. Fönstren består av både tvåglasfönster och isolerglas. Yttertaket är täckt med tegelpannor, där halva taket installerades 1971 och den andra halvan 1992. Värmekällorna inkluderar en luft/luft-värmepump och en öppen spis med insats, medan värmesystemet är direktverkande el. Ventilationen sker genom självdrag.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Frys	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Kyl	>10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Elspis	>10 år	Fungerar dåligt	Ägarens uppgift
Diskmaskin	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Luftvärmepump	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	>10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Torktumlare	>10 år	Okänt	Ägarens uppgift
Varmvattenberedare	>10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Bostadens skick anses vara genomsnittligt jämfört med andra objekt. Standardmässigt ligger bostaden också på en genomsnittlig nivå i förhållande till liknande bostäder. När det gäller bostadens värde bedöms det som genomsnittligt i jämförelse med motsvarande objekt i området.

Förutsättningar för

Norrtälje Frötuna-Björknäs 2:39, Myrtegsvägen 3, 791 68 Norrtälje

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

Marknadsvärde per 2025-10-23

2 900 000 KRONOR

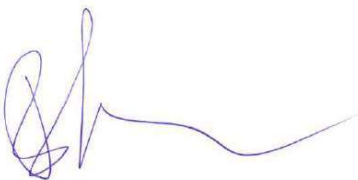
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-10-24

Underskrift



Björn Bring

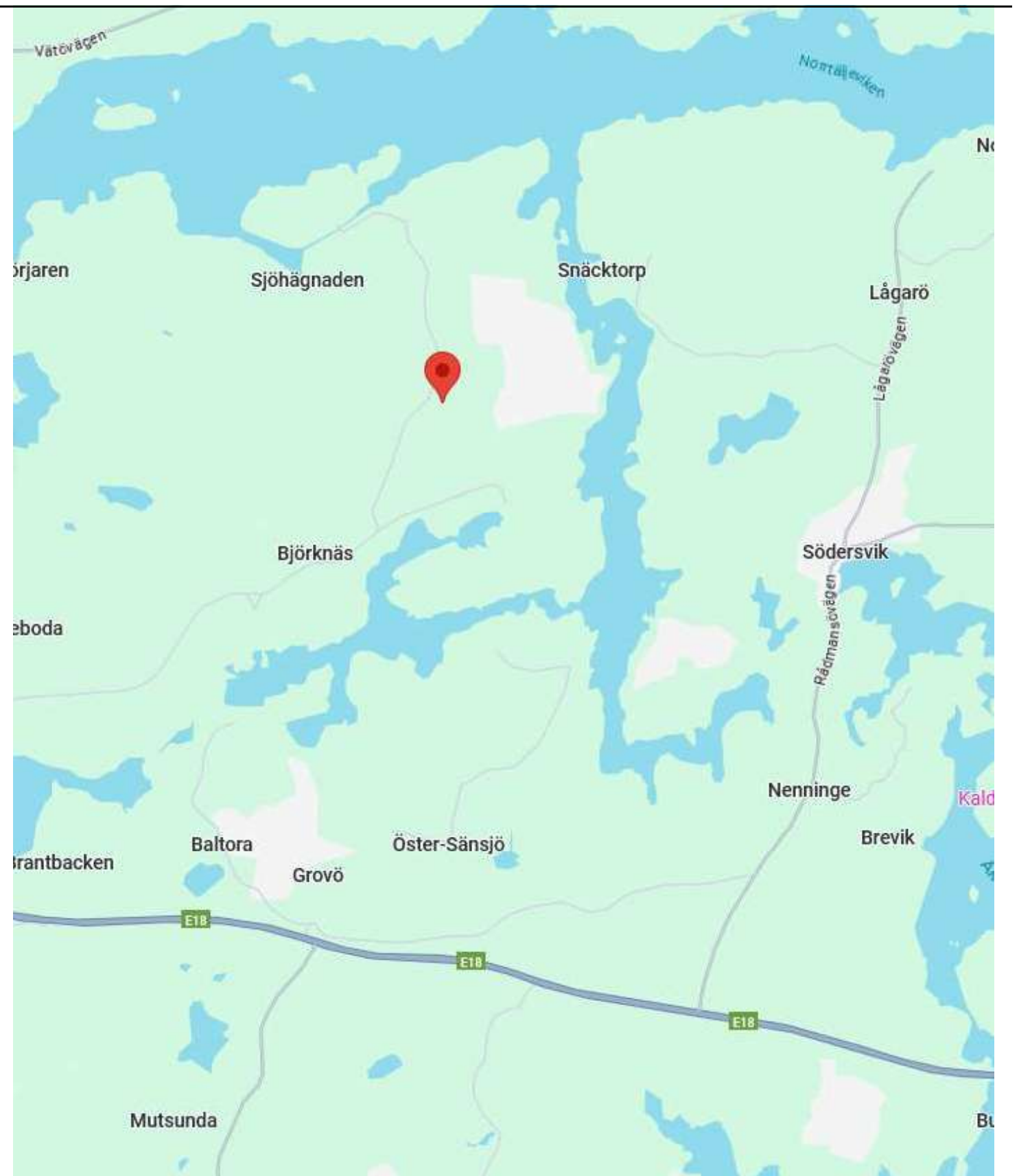
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

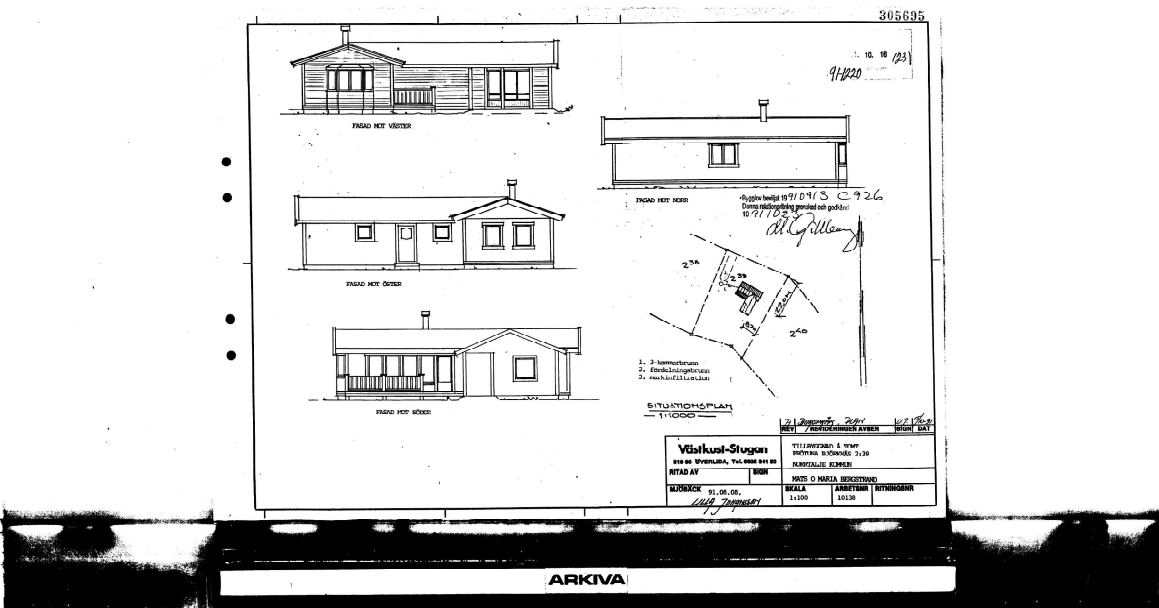
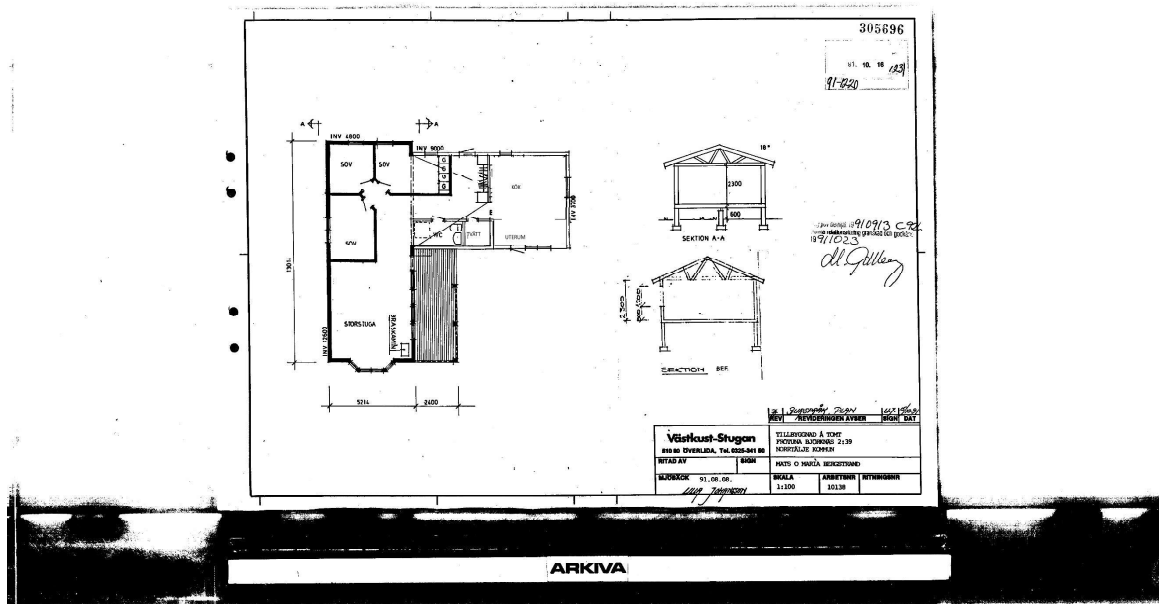
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var tomten relativt obelamrad.

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 Norrtälje Frötuna-Björknäs 2:39	UUID 909a6a40-75be-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010009949	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-02-19
Län- och kommunkod 0188	Distrikt Frötuna Socken: frötuna	Distriktskod 215122	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-08
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-23

Adress

Adress
Myrtegsvägen 3
761 98 Norrtälje

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anmärkningar

Namn 88/8069

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-05, 999.472 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-250679-25	2025-05-07	D-2025-00158610:1

Anmärkningar

Avser inteckning 93/2357
Avser inteckning 93/2359
Avser inteckning 04/4131
Avser inteckning 12/1201
Avser inteckning D-2015-00063194:1

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 5
Totalt belopp: 1 178 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	465 000 SEK	1993-02-22	93/2357
2	285 000 SEK	1993-02-22	93/2359
3	326 000 SEK	2004-04-28	04/4131
4	74 000 SEK	2012-02-14	12/1201
5	28 000 SEK	2015-02-17	D-2015-00063194:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Norrälje

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Norrälje Frötuna-Björknäs GA:2,4-5

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Gummarön 1:1, Björknäs 2:6 mfl	1966-06-10 Genomf. start: 1996-10-26 Genomf. slut: 2011-10-25	01-FRU-803

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Ändrade bestämmelser se akt 0188-p96/0926

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	269480-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2 133 000 SEK	1 205 000 SEK	928 000 SEK

Taxerade ägare Myrtegsvägen 3 76198 Norrtälje	Andel	Juridisk form
--	--------------	----------------------

Värderingsenhet småhus tomtmark 17172028 (2024)

Taxeringsvärde 928 000 SEK	Riktvärdeområde 188246	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1772 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 17173028 (2024)

Taxeringsvärde 1 205 000 SEK	Bebyggelsetyp Frilliggande	Total standardpoäng 23	Bostadsyta 107 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 107 kvm	Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 1998
Värdeår 1987	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Ätgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1966-11-10	01-FRU-812
Anläggningsåtgärd	2018-11-21	0188-2017/180

Ursprung
Norrtälje Frötuna-Björknäs 2:6

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6630888.3	717040.8
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 772 m ²	1 772 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning

A-Frötuna Björknäs 2:39

Omregistreringsdatum

1979-10-01

Akt

01-BJÖ-836

Källa: Lantmäteriet

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