croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Norrtälje Aspnäs 2:7





Uppdragsgivarens diarienummer: F-677-26-01

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning 1
Sammanfattning 2
1 Uppdragsbeskrivning 3
2 Värderingsobjektet 4
Läge 4
Tomt 5
Planförutsättningar 5
Uthyrbar area 5
Byggnadsbeskrivning 6
3 Hållbarhet 7
Miljöcertifiering 7
Energideklaration 7
Socialt utsatt område 7
Översvämningsrisk 8
Potentiellt förorenad mark 8
Bilder 9
Ritningar 10
4 Generella marknadsförutsättningar 11
5 Objektets marknadsförutsättningar 12
Transaktionsmarknaden 12
Norrtälje kommun 13
6 Värderingsmetodik 14
7 Avkastningskalkyl – mindre byggnaden 15
8 Ortsprismetod 17
Säsongsboende/vandrarhem 17
Småhus 18
Tomtmark 19
9 Resultat 21

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Norrtälje Aspnäs 2:7
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	26 augusti 2026
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-08-27
Ansvarig värderare	Frida Kalmertun *av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare*
Upplysningar	Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Norrtälje Aspnäs 2:7 vid värdetidpunkten till:

2 600 000 SEK

Två miljoner sexhundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m²	*8 125*
SEK/taxeringsvärde	*1,36*
SEK/tomtareal	*164*

Värderingen baseras på den information som har tillhandahållits av uppdragsgivaren eller en anvisad representant för denne. Det är viktigt att notera att om den tillhandahållna informationen visar sig vara felaktig, ofullständig eller irrelevant, kan detta påverka bedömningen av fastighetens värde.

1 Uppdragsbeskrivning

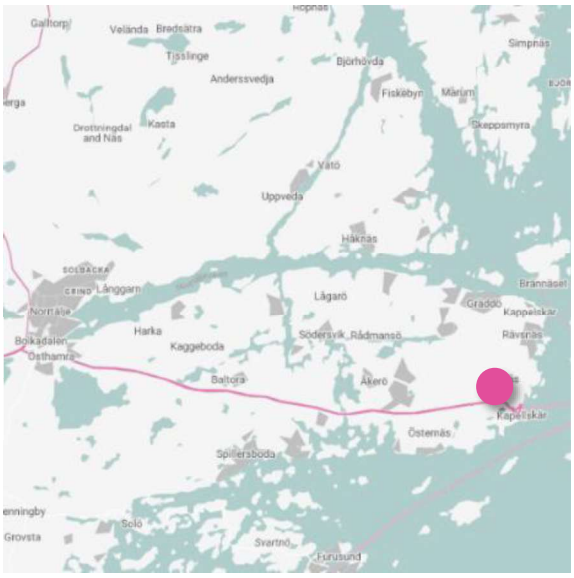
Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Norrtälje Aspnäs 2:7 som består av ett småhus samt ett vandrarhem/säsongsboende samt enkla ekonomibyggnader.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärdet vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	26 augusti 2026
Inspektion	Inspektion utfördes 2026-08-18 av Frida Kalmertun i närvaro av representant för fastighetsägaren. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen: o Information från representant till fastighetsägare vid platsbesök o Utdrag från fastighetsregistret o Ortsprismaterial I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.
Miljöbelastning	Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning.

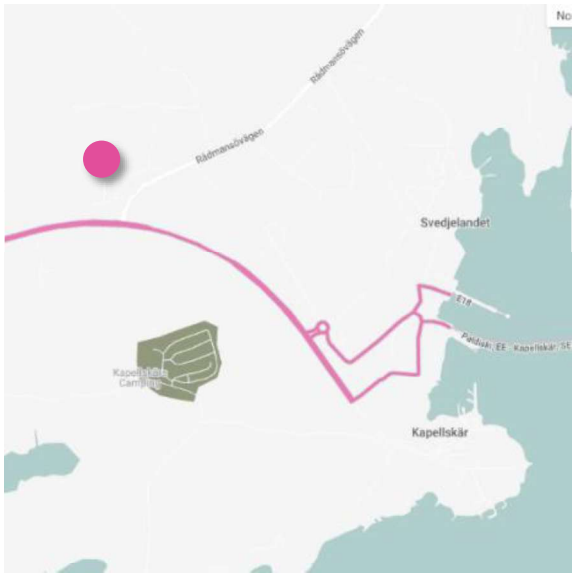
2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget två mil öster om centrala Norrtälje i Norrtälje kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats 250 intill värderingsobjektet på cirka 250 meters avstånd. E18 som är en större trafikled finns på cirka 150 meters avstånd

Närområdet består i huvudsak av skog, hamnindustri och mindre småhus. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i centrala Norrtälje cirka två mil från fastigheten.





Norrtälje Aspnäs 2:7	
Kommun	*Norrtälje*
Adress	*Aspnäs Byväg 5 & 7, 760 15 Gräddö*
Upplåtelseform	*Äganderätt*
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	*15 890 m²*
Samfällighet	*Norrtälje Aspnäs S:1, S:2, S:3 & S:4 Norrtälje Riddersholm S:1 & S:2*
Gemensamhets-anläggning	-
Servitut	-
Vatten & avlopp	*Enskilt VA*

Taxeringsuppgifter	
Typkod	*213 Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr*
Mark	*1 010 000 SEK*
Typkod	*320 Hyreshusenhet, bostäder*
Byggnad	*666 000 SEK*
Mark	*237 000 SEK*
Värdeår	*1978*

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 15 890 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av gräsytor.

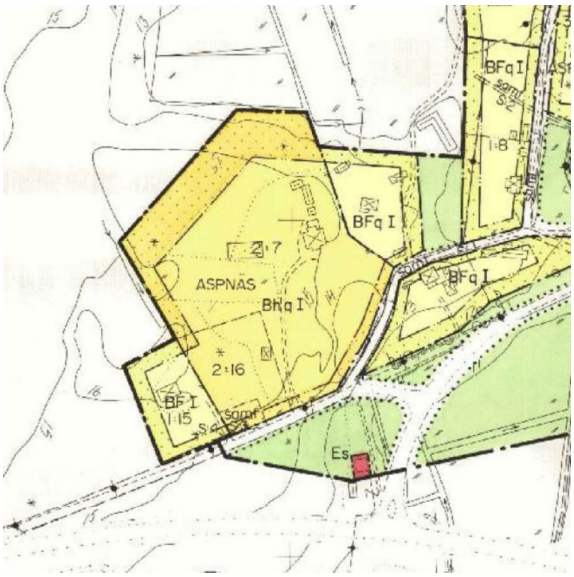


Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan vilken var upprättad av stadsarkitektkontoret år 1980 och senast reviderad i april 1984. Planbestämmelser anger bostadsändamål med vissa fall av handel och en begränsning på maximal byggnadshöjd på en våning. Värderingsobjektet är även utpekad som särskild miljöhänsyn (q-märkt). Vid om- och nybyggnad ska särskild hänsyn tas till befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse och områdets egenart. Speciella krav ställs på byggnadernas allmänna utformning, proportionering, material, färgsättning mm.

Bebyggelse på tomten får inte uppta större byggnadsarea än totalt 1 000 kvadratmeter. Tomtstorleken får inte vara mindre än 1,5 hektar.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 320 kvadratmeter. Enligt taxerad yta uppgår bostadsytan till 160 kvadratmeter, vilket avser den mindre byggnaden. Den större byggnadens area saknas i denna uppställning, vilken har bedömts till 160 kvadratmeter.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m²)
Mindre byggnaden (taxerad area)	160
Större byggnaden (bedömd)	160
Totalt	**320**

Byggnadsbeskrivning

Fastigheten har två byggnader samt enklare förrådsbyggnader och ekonomibyggnader.

Den större byggnaden är i två plan och är under pågående renovering. Det har börjat rivas på insidan och utsidan av byggnaden. Det invändiga och utvändiga skicket och standarden bedöms som mycket eftersatt och är i stort behov att renovera tak, fönster och fasad för att inte vitala konstruktionsdelar skadas. Det luktade något illa i byggnaden. På fasaden finns eternitplattor som har börjats tas bort. På första våningen finns tre rum, två badrum, bastu, ett kök och pannrum. Det saknas ytskikt och fullständiga innerväggar på vissa väggar. Det finns även skador i innertaket, som troligen uppkommit genom att det regnat in. På andra våningen finns ett badrum, sex rum, som är i varierande storlek. Både det invändiga och utvändiga skicket bedöms som väldigt eftersatt.

Den mindre byggnaden är i ett plan, den är också under pågående renovering. Den byggnaden bedöms däremot vara i mer fungerande skick än den större byggnaden. Det finns två ingångar, där den ena leder till en korridor där det sedan finns tre rum med varsitt badrum samt ett gemensamt kök och gemensam tvättstuga. Badrummen har nytt kakel och klinker men saknar wc-stol, kran och dusch indraget vatten. Övriga rum har laminatgolv alternativt plastmatta. Väggarna är i huvudsak målade i vit kulör.

Den andra ingången leder till en korridor med fyra mindre lägenheter om ett rum vardera. Det finns enklare pentryn i dessa rum. Tre av fyra lägenheter är renoverade under den senare tiden och har ett något högre skick och standard.

Dessutom finns det enklare förråds-/ekonomibyggnader bakom den större byggnaden. Utvändiga bilder på byggnaderna återfinns längre ned i utlåtandet.

Sammanfattande teknisk beskrivning – större byggnaden	
Grundläggning	*Torpargrund*
Stomme	*Trä/timmer*
Bjälklag	*Trä/timmer*
Fasadmaterial	*Träpanel med delvis eternitplattor*
Fönster	*2-glas*
Yttertak	*Plåt*
Värmekälla	*Oljepanna*
Uppvärmningssystem	*Vattenburna radiatorer*
Ventilationssystem	*Självdrag*

Sammanfattande teknisk beskrivning – mindre byggnaden	
Grundläggning	*Platta på mark*
Stomme	*Trä*
Bjälklag	*Trä*
Fasadmaterial	*Träpanel*
Fönster	*2-glas*
Yttertak	*Betongpannor*
Värmekälla	*Direktverkande el*
Uppvärmningssystem	*Elburna radiatorer*
Ventilationssystem	*Mekanisk frånluft i badrum*

3 Hållbarhet

I enlighet med värderingsstandarder ska avstämningar göras mot offentliga register avseende miljöbrister och miljöinvesteringar. Vidare ska information erhållen av uppdragsgivare eller indikationer noterade vid besiktning vilka indikerar en förhöjd risk för miljöskador särskilt noteras.

Miljöcertifiering

I Sverige används i dag ett antal olika system för att miljöcertifiera byggnader. De olika systemen är mer eller mindre anpassade för certifiering av nybyggnation, ombyggnation och befintliga byggnader och deras drift. Ännu går det inte att fastställa en särskild "miljöpremie" på fastigheters marknadsvärde då det inte skett tillräckligt många transaktioner på den svenska marknaden för att det ska gå att få fram ett resultat som är statistiskt säkerställt. Det går dock att urskilja mönster, så som lägre driftsrelaterade kostnader och attraktiviteten för gröna hyresavtal bland hyresgäster och investerare. En låg energiförbrukning och därmed låga driftskostnader innebär en positiv påverkan på framtida driftnetton och således på fastighetens marknadsvärde. Certifieringssystemen LEED och BREEAM kräver större utredningar och beaktar till exempel framtida översvämningar och andra klimatrelaterade risker. En köpares risk torde alltså vara mindre omfattande vid förvärv av en miljöcertifierad fastighet än en icke miljöcertifierad, särskilt om fastigheten är certifierad enligt något av de mer omfattande systemen.

Värderingsobjektet saknar miljöcertifiering.

Energideklaration

Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och inomhusmiljö. Det går också att se hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvalitén på inomhusmiljön. En energideklaration är giltig i 10 år och det är fastighetsägares ansvar att denna upprätta eller förnyas. Byggnader som ska ha en energideklaration är byggnader med en golvarea som överstiger 250 m^2 och ofta besöks av allmänheten, byggnader som upplåts med nyttjanderätt samt byggnader som är nyuppförda eller som ska säljas. Bland annat industrier och verkstäder är undantagna från kravet på energideklaration. I energideklarationen anges en energiklass för byggnaden, från A – G. Denna baseras på byggnadens energiprestanda jämfört med tillåten energiprestanda för en ny byggnad. Som exempel kan nämnas att energiklassen för en byggnad som uppfyller kraven för en ny byggnad är klass C.

Byggnaden inom värderingsobjektet 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).

Socialt utsatt område

Utsatta områden är geografiskt avgränsade platser med låg socioekonomisk status och där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället. Polisen delar in de utsatta områdena i tre kategorier, Utsatt område, Riskområde och Särskilt utsatt område.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett utsatt område.

Översvämningsrisk

En undersökning av översvämningsrisker har gjorts genom att studera MSB:s karttjänst för Kust- och Flodöversvämning. Karteringarna med klimat-anpassade 100-årsflöden, 200-årsflöden samt BHF (beräknat högsta flöde) visar flödesdata från dagens klimat som har anpassats utifrån klimatscenarier till att avse klimatet kring slutet av seklet. Beräknade återkomstvärden inklusive landhöjning presenteras för skattat värde år 2100.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett riskklassat område för kustöversvämning vid klimatanpassat 200-årsflöde. Värderingsobjektet är inte beläget i ett område som riskerar drabbas av översvämningar från större vattendrag vid klimatanpassat 200-årsflöde.

Inom ramen för detta uppdrag har ingen vidare undersökning gjorts av översvämningsrisker och eventuella ekonomiska konsekvenser.

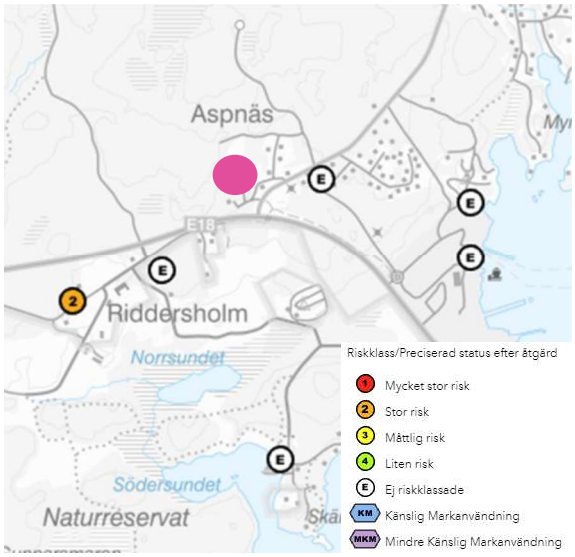


Kustöversvämning (200-årsflöde). Källa: MSB & MSCI

Potentiellt förorenad mark

Vidare har en undersökning av potentiella markföroreningar inom värderingsobjektet har gjorts genom att studera Länsstyrelsens EBH-karta. De allra flesta områden som är eller kan misstänkas vara förorenade har kartlagts av Länsstyrelsen och kommuner.

Enligt representant till fastighetsägaren finns det asbest i fasaden på den större byggnaden.



Förorenad mark. Källa: Länsstyrelsen

Bilder

Större byggnaden




Mindre byggnaden



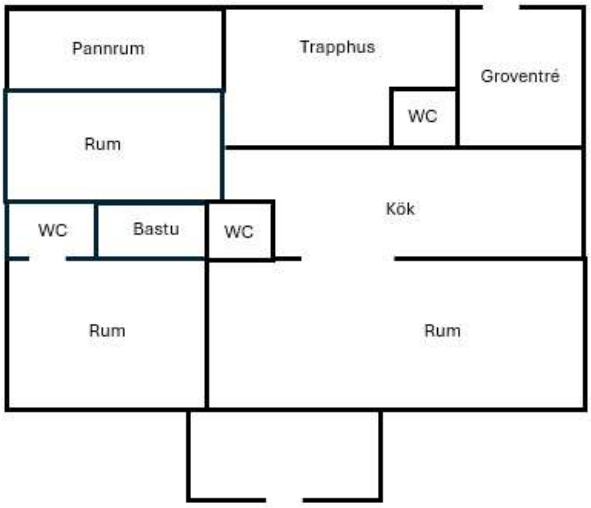

Komplementbyggnader



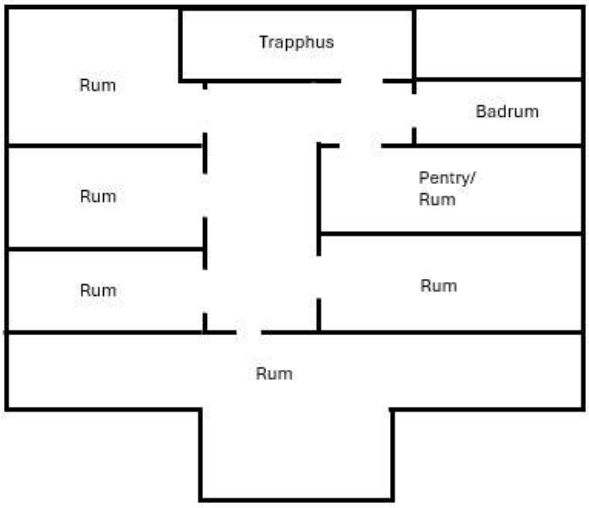
Ritningar

Den större byggnaden

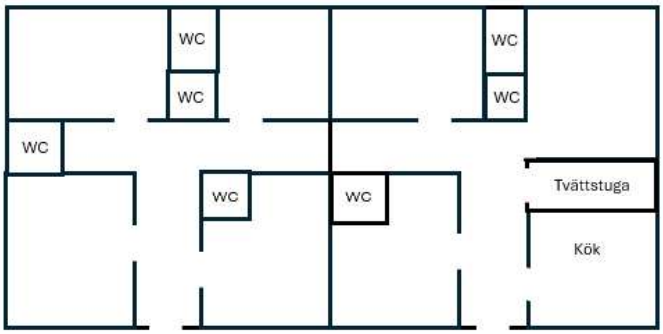
Bottenvåning



Övervåning



Den mindre byggnaden

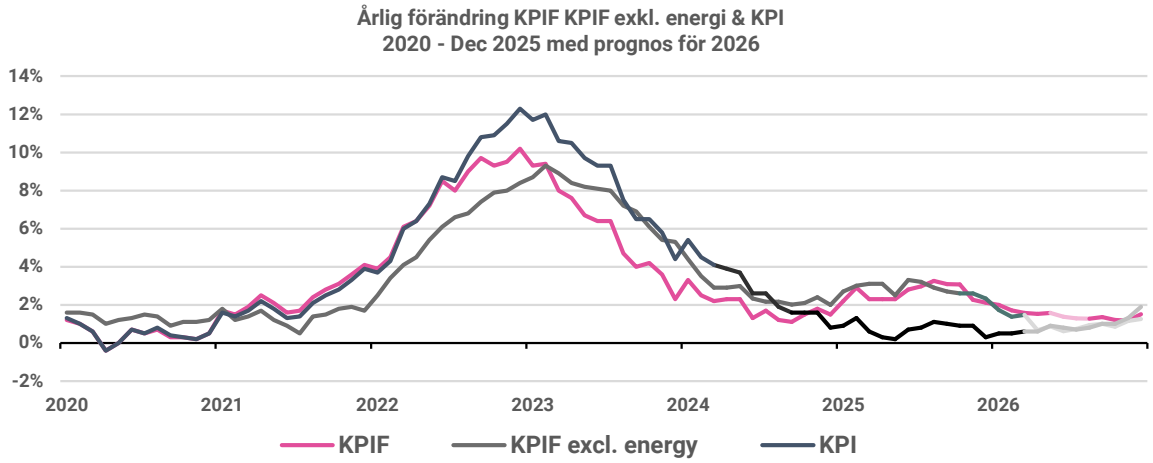


Ritningarna är inte skalenliga och avvikelser ifrån ritningarna kan förekomma.

4 Generella marknadsförutsättningar

Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunkturen botten, och 2025 blev året då återhämtningen tog fart. För år 2026 ser vi tecken på en mer balanserad ekonomi. Inflationstakten har hållit sig låg och stabil, och räntorna har justerats nedåt från tidigare toppnivåer, vilket har förbättrat både hushållens och företagens investeringsvilja. Byggkostnaderna har börjat normaliseras, även om de fortfarande ligger något över nivåerna före pandemin. Materialpriser har stabiliserats, och konkurrensen inom byggsektorn har ökat i takt med att fler projekt återupptas. Inflationen (KPIF) har sjunkit kraftigt från toppnivåerna över 10 % i slutet av 2022 till drygt 2 % under slutet av 2025, vilket är i linje med Riksbankens mål. Prognoser för 2026 indikerar fortsatt låg och stabil inflation, vilket skapar goda förutsättningar för räntesänkningar och en mer gynnsam ekonomisk miljö.

Under 2025 genomförde Riksbanken flera räntesänkningar för att stimulera ekonomin och minska hushållens och företagens räntekostnader. I juni 2025 sänktes styrräntan till 2,0 procent, och i september följde ytterligare en sänkning till 1,75 procent, som trädde i kraft den 1 oktober. Räntebeskedet i november innebar oförändrad ränta, vilket signalerade att Riksbanken nu intagit en mer avvaktande hållning efter en period av aggressiva sänkningar. Räntan har varit oförändrad på 1,75 procent sedan dess.



Källa: Riksbanken

BNP ökade med 2,1 procent under fjärde kvartalet 2025 jämfört med samma kvartal året innan. Tillväxten drevs av uppgångar i bruttoinvesteringar och offentlig konsumtion. BNP-prognoserna för 2026 visar en positiv utveckling jämfört med 2024. Den svenska kronan har återhämtat sig kraftigt under året och har tidvis varit bland de starkaste valutorna i Europa. Trots detta råder viss osäkerhet kring hur räntorna kommer att utvecklas och påverka företagssektorn och hushållen på längre sikt. För fastighetsbolag är belåningsgrad och räntetålighet fortsatt avgörande för finansiell stabilitet. Prognoser för 2026 indikerar en försiktig men stabil tillväxt, förutsatt att inflationen och räntorna förblir på låga nivåer.

År 2026 och 2027 har bedömts präglas av en försiktig men stadig tillväxt. Prognoser indikerar att byggkostnaderna kommer att ligga kvar på en relativt hög nivå jämfört med historiska genomsnitt, men med mindre volatilitet. Förutsättningar för fortsatt stabilisering, låg inflationen och stabila räntor bedöms har varit på plats i början av 2026. Utvecklingen i mellanöstern har dock, återigen destabiliserat prognoserna på framtida utveckling. Upptrappningen mellan Iran, USA och Israel medför en direkt ökad geopolitisk oro och ökande oljepriser. Osäkerhet leder till minskad tillväxt/investeringar och utvecklingen på oljepriset kan leda till en ökad inflation, med svår prognostiserade räntebanor som resultat. Håller dessa faktorer håller i sig över en längre tidsperiod, kan vi återigen förvänta oss en mer oförutsägbar utveckling inom bygg- och fastighetsmarknaden.

5 Objektets marknadsförutsättningar

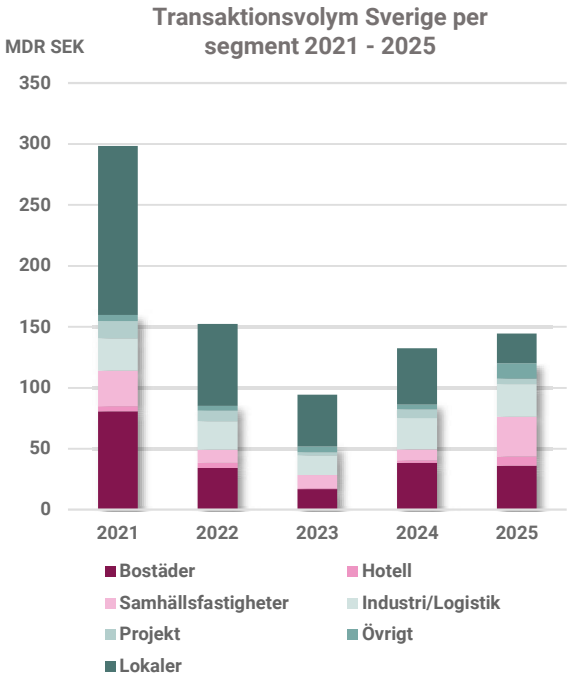
Transaktionsmarknaden

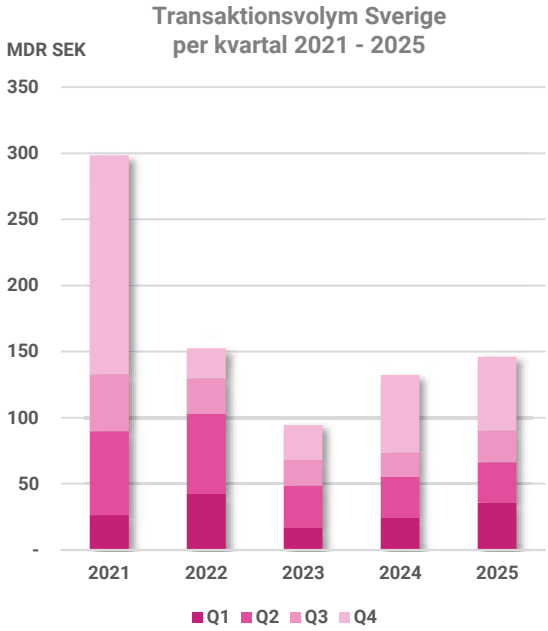
Sedan 2024 har den kommersiella fastighetsmarknaden gradvis återhämtat sig efter en längre period av ekonomisk osäkerhet med höga räntenivåer och en lägre transaktionsaktivitet. I takt med att Riksbanken sänkt styrräntan har finansieringsförutsättningarna förbättrats, vilket har bidragit till ett ökat intresse hos investerare. Bedömningen från marknadsanalytiker och banker pekar på att en fortsatt återhämtning under 2026. Sedan november 2025 har Riksbanken lämnat styrräntan oförändrad på 1,75%.

När konjunkturen vände lades många bostadsprojekt på is och flera utvecklare fick utmaningar med försäljningen av både pågående och färdigställda projekt. Under 2025 och 2026 har dock en viss återhämtning noterats, med ökad försäljning av nyproducerade bostäder samt fler projektstarter än tidigare år. Trots detta ligger försäljningsnivåerna fortsatt tydligt under de nivåer som rådde under högkonjunkturåren.

Croisette bedömer att bostadsproduktionen även under de kommande åren kommer att ligga på relativt låga nivåer i jämförelse med lågräntеperioden. De strukturellt högre byggkostnaderna, i kombination med en mer normaliserad räntenivå och lägre befolkningstillväxt, innebär att nyproduktionen sannolikt inte återgår till tidigare volymer på flera års sikt.

Värderingsobjektet utgör ett begränsat förvaltningsobjekt med hänsyn till dess skick/standard och efterfrågan bedöms som relativt begränsad. Vid en eventuell försäljning bedöms den mest sannolika köparen vara en privatperson/egenanvändare.





Norrtälje kommun

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2025 till cirka 66 585 invånare, vilket gör Norrtälje till den 11:e största av Stockholms läns 26 kommuner.

Befolkningsutvecklingen i kommunen är positiv och antalet invånare har ökat med 4,6 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 3 960 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2 procent och för Stockholms län 4,02 procent.

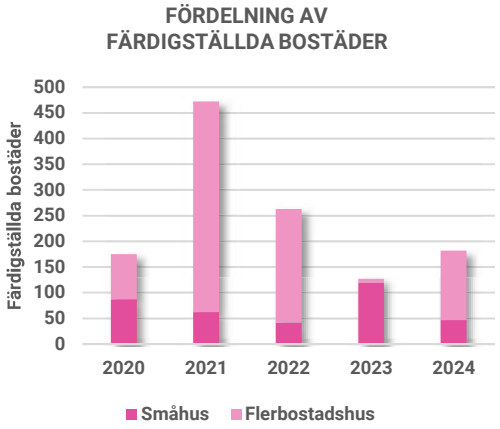
Under motsvarande period har det färdigställts cirka 1 220 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 3,9 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 5,9 procent. I slutet på 2025 gick det cirka 2 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,01 invånare per bostad.

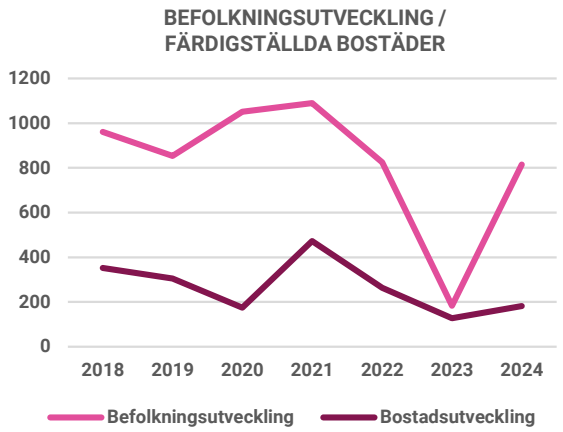
Cirka 55 procent av kommunens bostäder utgörs av småhus. Prisutvecklingen för dessa har under den senaste femårsperioden varit god. Den genomsnittliga prisökningen för ett småhus var cirka 23,7 procent, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 20 procent.

Under 2025 genomfördes totalt cirka 990 lagfarna småhustransaktioner i Norrtäljes kommun och medelpriset var runt 3 319 000 kronor.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2025	*66 585*	*11*
Skattesats 2026	*32,1%*	*22*
Medianinkomst (kr/år) 2024	*319 866*	*25*
Invånare per bostad 2025	*2*	*24*
Andel högskoleutbildade 2025	*23,3%*	*24*
Nyföretagande (per 1000 inv) 2025	*12,10*	*13*
Öppen arbetslöshet 2025	*5%*	*11*

** Placering vid ranking av länets samtliga 26 kommuner*





6 Värderingsmetodik

Marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.

Marknadsvärde-bedömning

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod.

En avkastningskalkyl och ortsprismetod har genomförts för den mindre byggnaden. För den större byggnaden och den kvarvarande marken har en ortsprismetod genomförts för att kunna bedöma värdet för den delen av fastigheten.

Utifrån resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde.

Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar (driftnetto) samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden.

Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsmässiga förväntningar baseras kalkylen istället på värden som bedöms vara normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till rådande marknadssituation.

7 Avkastningskalkyl – mindre byggnaden

Kalkylperiod

Från och med juli månad 2026 till och med december månad år 2035.

Inflations-antaganden

I kalkylen har ett inflationsantagande om 2,0 procent använts under kalkylperioden.

Antagandet grundar sig på en samlad bedömning av prognoser framtagna av ledande kreditinstitut såsom Riksbanken och Konjunkturinstitutet. Se kapitel 3 ”Generella marknadsförutsättningar”.

Direktavkastning

Direktavkastningskravet har i möjligaste mån bedömts med utgångspunkt från genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter på marknaden och vid behov kompletterats med statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten och byggnaderna åsatts vid behov differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv.

Direktavkastningskravet för värderingsobjektet har vid en samlad bedömning viktats till 9,00 procent för restvärdet.

Kalkylränta

Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 11,18 procent.

Hyror

I dagsläget är den mindre byggnaden outhyrd, vissa av badrummen saknar kompletta badrum. Därav har en investeringskostnad om 200 000 kronor bedömts nödvändig år 1. Därefter bedöms den mindre byggnaden kunna vara uthyrningsbar som ett vandrarhem.

Det finns fyra rum med pentry och tre rum med gemensamt kök. Samtliga rum har varsitt badrum. Boendena bedöms främst kunna hyras ut under sommarmånaderna, maj-september. Beläggningsgraden för vandrarhem i Norrtälje kommun är enligt Tillväxtverket 54 procent under de senaste åren. Rummen bedömts hyras ut till mellan 350–450 kronor per rum. I och med att det geografiska läget för värderingsobjektet bedöms som något sämre än Norrtälje kommun i genomsnitt, bedöms en beläggningsgrad för boendet till 52 procent under sommarmånaderna. Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Namn	Yta (m^2)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (Tkr)	(kr/m^2)	Marknadshyra (kr/m^2)
Summa / snitt	160	0		1 400
Säsongsboende/vandrarhem	160	-	-	1 400

En mer detaljerad redovisning framgår av hyresgästförteckningen i bilaga 1.

Vakanser

Risken för långsiktiga vakanser/hyresbortfall har tagits i beaktning i bedömningen av hyresnivån.

Drift och underhåll	Inga faktiska drift- och underhållskostnader har erhållits. De har istället bedömts genom erfarenhet och statistik med beaktande av värderingsobjektets nuvarande skick och standard. Drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägaren har för byggnaden bedömts till 550 kr/kvm.
Investeringar/ hyresgäst-anpassningar	Med anledning av att det inte finns fungerande badrum i flera av lägenheterna har kostnader om 200 000 kronor bedömts som nödvändig under år 1.
Fastighetskatt	För flerbostadshus utgår en fastighetsavgift om 1 724 kronor (2025) per lägenhet. Om 0,3 procent av taxeringsvärdet ger en lägre avgift är det denna summa som utgör fastighetsskatten. Fastighetsskatten uppgår år 2026 till cirka 3 000 kronor.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 7 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **1 200 000 kronor** (se bilaga 1).

8 Ortsprismetod

Säsongsboende/vandrarhem

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2021-01-01
Typkod	322 - Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad
Län:	Södermanlands, Östergötland, Stockholm och Uppsala
Bortgallrade köp	Total area över 2 000 m^2
	Byggår senare än 2000
	Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap

Det har sedan januari 2021 genomförts ett hundratal köp av fastigheter inrymmandes typkod 322, efter gallring kvarstår sju köp. Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 7 000 och 11 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 9 300 kronor per kvadratmeter uthyrbar area.

Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Ortspris

Datum	Fastighet	Köpare	Säljare	Total area (m^2)	Köpeskilling (tSEK)	Köpeskilling (SEK/m^2)	Dir. avk. (%)
2025-10-06	Finspång Regna 4:2	Regna Bed and Breakfast	Privatpersin	340	1 900	5 400	-
2024-09-02	Mjölby Miskarp 2:1	Hotell Miskarp AB	Privatperson	1 304	12 200	9 356	8,00–8,50
2023-01-04	Östhammar Öregrund 32:1	Privatperson	Privatperson	567	9 500	16 755	-
2022-01-04	Söderköping Brage 4	Blomängen Holding AB	Privatperson	360	2 600	7 222	-
2021-11-01	Norrköping Orrekulla 1:56	Stenhus Fastigheter i Norden AB	IB2 AB	1 224	8 200	6 699	5,25–6,00
2021-08-27	Eskilstuna Ribbingelund 2:60	Gladsheim Fastigheter AB	Privatperson	490	4 250	8 673	-
2021-02-01	Vadstena Maria 8	Privatperson	Dahlströmska Gården AB	517	5 800	11 219	-
Genomsnitt				***686***	***6 350***	***9 332***	

Småhus

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2020-01-01
Typkod	220 – Småhusenhet, bebyggd
Kommuner:	Norrtälje
Bortgallrade köp	Fastigheter med byggår senare än 2000. Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap

Det har sedan januari 2022 genomförts ett flertal köp av småhusförsäljningar, efter gallring kvarstår sex köp.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 10 000 och 20 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 17 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter med sämre skick samt standard, vilka bedöms vara mer jämförbara med värderingsobjektets skick och standard och i den övre delen återfinns främst fastigheter med mindre boarea alternativt fastigheter med bättre skick och standard.

Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Ortspris

Datum	Adress	Tomtareal (m^2)	Värdeår	Boarea (m^2)	Köpeskilling (tSEK)	Köpeskilling (SEK/m^2)
2026-05-22	Nänningevik 11	2 886	1962	90	1 125	12 500
2025-09-17	Aspnäs Byväg 14	2 599	1952	47	850	18 100
2023-06-08	Aspnäs Byväg 1	2 501	1962	53	1 160	22 000
2023-01-27	Östra Gillbergavägen 37	4 733	1955	97	1 600	16 500
2022-06-27	Spillersbodavägen 139	1 770	1929	323	3 300	10 216
2022-05-20	Aspnäs Byväg 10	2 787	1909	138	3 515	25 500
Genomsnitt		***2 879***	***1945***	***125***	***1 925***	**17 500**

De förvärv som sålts på Aspnäs byväg som presenteras ovan, har ett betydligt bättre skick och standard än värderingsobjektet. Jämförelseköpet på Aspnäs Byväg 10 inrymmer ett vinterbonat hus, med bra skick och standard. Aspnäs Byväg 14 och 1 inrymmer två fritidshus som har betydligt mindre boarea och tomtareal än värderingsobjektet. Värderingsobjektet bedöms ha ett mycket eftersatt skick och enkel standard och bedöms utifrån skick och standard inte vara särskilt jämförbart med jämförelseköpen på Aspnäs Byväg. De jämförelseköp som inte är belägna på Aspnäs Byväg bedöms vara mer jämförbara med värderingsobjektet med hänsyn till deras skick och standard.

Tomtmark

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2022-01-01
Typkod	210 – Småhusenhet, tomtmark till helårsbostad
Kommuner:	Norrtälje
Bortgallrade köp	Total tomtarea mindre än 2 000 m^2
	Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap

Det har sedan januari 2022 genomförts ett tjugotal köp av småhustomter i värderingsobjektets närområde, efter gallring kvarstår åtta köp. Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 100 och 300 kronor per kvadratmeter tomtareal med ett genomsnitt kring 200 kronor per kvadratmeter tomtareal.

Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Ortspris

Datum	Adress	Tomtareal (m^2)	Köpeskilling (tSEK)	Köpeskilling per tomtareal (SEK/m^2)
2026-01-31	Östernäs byväg 38	5 126	600	117
2025-08-01	Östernäs byväg 33	2 229	700	314
2024-12-13	Strömsborgsvägen 39	3 015	800	265
2024-12-13	Strömsborgsvägen 37	2 983	800	265
2024-05-20	Rådmansö-västernäs 1	30 821	1 670	54
2023-10-27	Koholma byväg 1 B	3 068	650	212
2022-06-30	Östernäs byväg 27	12 000	1 000	83
2022-06-09	Ida Stares väg 30	2 498	920	368
Genomsnitt		***7 700***	***900***	**210**

Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter som har en större tomtareal och i den övre delen återfinns främst fastigheter med mindre tomtareal alternativt ett bättre geografiskt läge.

Sammanfattning/värdebedömning

En avkastningskalkyl och ortsprismetod har genomförts för den mindre byggnaden. För den större byggnaden och den kvarvarande marken har en ortsprismetod genomförts för att kunna bedöma värdet för den delen av fastigheten.

Den större byggnaden bedöms inte inneha ha ett särskilt högt byggnadsvärde, då dess skick och standard är så pass eftersatt och enligt detaljplan är området där värderingsobjektet är beläget utpekat med särskild miljöhänsyn, vilket innebär att vid om- och nybyggnad ska det visas särskild hänsyn till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och områdets egenart. Speciella krav ställs således på byggnadernas allmänna utformning, proportionering, material, färgsättning mm. En renovering bedöms således vara mer kostsam för värderingsobjektet än andra objekt.

Däremot bedöms det finnas ett byggnadsvärde i den mindre byggnaden, som efter investeringar (som beskrivits ovan) bedöms kunna nyttjas som ett vandrarhem/säsongsboende. En avkastningskalkyl har således genomförts för den delen av fastigheten. Värdet för den mindre byggnaden bedöms utifrån avkastningskalkylen uppgå till 1 200 000 SEK, motsvarande 7 500 kr/kvm. I jämförelse med ortsprismaterialet bedöms denna byggnad inneha ett betydligt sämre skick och standard, men dess läge och relativt lilla uthyrningsbara area samt obefintliga gemensamma ytor (dvs ej intäktsbringande ytor) motiverar ett kvadratmeterpris i nivå med de andra köpen.

Värdet för den större byggnaden samt kvarvarande mark härleds utifrån ortsprisundersökningen avseende tomtmark och småhus ovan. Utifrån det presenterade ortsprismaterialet bedöms värdet för den större byggnaden samt den kvarvarande marken inom värderingsobjektet ligga mellan 75–125 kronor per kvadratmeter tomtareal. Den större byggnaden och den kvarvarande marken på fastigheten har i värderingen bedömts uppgå till 1 400 000 SEK.

Värderingsobjektet kan inte delas upp i mindre tomter, då en begränsning i detaljplanen säger att tomtstorleken inte får understiga 1,5 ha. Fastigheten har en tomtareal om cirka 1,6 ha idag.

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektens förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 7 500 – 8 750 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **2 400 000** och **2 800 000 kronor**.

9 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Norrtälje Aspnäs 2:7
Värdetidpunkt	26 augusti 2026
Syfte	Exekutiv försäljning

Avkastningskalkylen, mindre byggnaden

Avrundat värde, totalt	cirka 1 200 000 kronor *cirka 7 500 kr/m² uthyrbar area*

Ortsprismetoden, hela fastigheten

Bedömt intervall, totalt	cirka 2 400 000 – 2 800 000 kronor *cirka 7 500 – 8 750 kr/m² uthyrbar area*

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Norrtälje Aspnäs 2:7 vid värdetidpunkten till:

2 600 000 SEK

Två miljoner sexhundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m²	*8 125*
SEK/taxeringsvärde	*1,36*
SEK/tomtareal	*164*

Stockholm 2026-08-27

Charlotte Norell
Civilingenjör Lantmäteri

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Frida Kalmertun
Civilingenjör Samhällsbyggnad

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor
Avkastningskalkyl & hyresgästlista
Utdrag ur fastighetsregistret

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Avkastningskalkyl

Fastighet: Aspnäs 2:7
Kommun: Norrtälje
Fastighets-ID: -
Löpnummer: 1

Ytslag	Area	Vakans			Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll		Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans
	(m^2)	(m^2)	(%, Ek.)	(%, m^2)	(TSEK)	(SEK/m^2)	(TSEK)	(SEK/m^2)	(TSEK)	(SEK/m^2)	(%)	(%)	(%, Ek.)
Säsongsboende/vandrarhem	160	160	100%	100%	0	0	224	1 400	88	550	9,00	9,00	0,00
Summa	**160**	**160**	**100,0%**	**100,0%**	**0**	**0**	**224**	**1 400**	**88**	**550**	**9,00**	**9,00**	**0,00**

*inkluderas ej i ytsummering

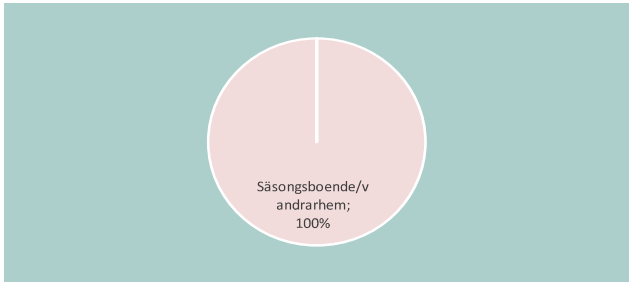
DCF:

År:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	(2036)
Hyra	224	228	233	238	242	247	252	257	262	268	273
Kontrakterad hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-191	-109	-12	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skatt	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-49	-66	-88	-93	-95	-97	-99	-101	-103	-105	-107
Driftnetto	-19	50	130	142	144	147	150	153	156	159	163
Investeringar	-200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	-219	50	130	142	144	147	150	153	156	159	163

Avkastningsvärde	
Flöde	697
Restvärde	654
Korrigering från restvärde	0
Investeringar (NPV)	-183
Justering skattetillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	**1 200**

Nyckeltal	
SEK/m^2	7 500
SEK/taxeringsvärde	1,33
Initial avkastning	-1,55%
Direktavk. flöde	9,00%
Direktavk. restvärde	9,00%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	11,18%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	-

Värde per ytslag



Hyresgästförteckning

Namn	Yta (m^2)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex	Löptid (t. o. m.)	Förlängning (mån)	Uppsägning (mån)	Bashyra (inkl. index) (Tkr)	Bashyra (inkl. index) (kr/m^2)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (Tkr)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (kr/m^2)	Marknadshyra (kr/m^2)
Summa / snitt	**160**		**0**					**0**		**0**		**1 400**
Säsongsboende/vandrarhem	160	Säsongsboende/vandrarhem, vakant	-					-	-	-	-	1 400

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

NORRTÄLJE ASPNÄS 2:7

Aktualitet fastighetsregistret: 1988-10-31 00:00:00

Objektidentitet: 909a6a40-53d2-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 01, Stockholm

Kommun: 88, NORRTÄLJE

Övriga noteringar:

Socken: Rådmansö

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 47700, 117 94 STOCKHOLM Kontor: AL49 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
A-RÅDMANSÖ ASPNÄS 2:7	1979-10-01	01-BJÖ-836

URSPRUNG

NORRTÄLJE ASPNÄS 2:5

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
10001265	0,

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Aspnäs byväg 5	760 15	Gräddö	Norrtälje
Aspnäs byväg 7	760 15	Gräddö	Norrtälje

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
15 890 kvm	15 890 kvm	0 kvm
1,59 ha	1,59 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6627876,98	727473,6	6627406,63	1682313,53

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1935-01-25	01-RÅD-498	Gränsbestämning, ägoutbyte	1955-11-30	01-RÅD-923

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

NORRTÄLJE ASPNÄS S:3 (2,3437 Procent)

NORRTÄLJE ASPNÄS S:1 (2,3437 Procent)

NORRTÄLJE ASPNÄS S:2 (2,3437 Procent)

NORRTÄLJE RIDDERSHOLM S:1 (2,3437 Procent)

NORRTÄLJE RIDDERSHOLM S:2 (2,3437 Procent)

NORRTÄLJE ASPNÄS S:4 (18,7500 Procent)

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-06-25

Senaste ändring för fastigheten: 2026-05-21

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Norrtälje	761 80 NORRTÄLJE	Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I71/6590, I72/13123, I80/11868, I80/11869, I80/11870, I80/11866, I80/11871, I80/11867, I79/8424, I79/8421, I79/8422, I88/12639, I88/12640, I88/12641, I91/2599, I88/12642, I88/12643, I88/12644, I88/12645, I88/12646, I88/12647, I91/2600, I79/8420, I93/11589, I93/17544

LAGFART

[redacted]

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 9 st, Summa: 650 000

Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 1	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 2	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 3
Belopp:	**SEK 15 000**	**Belopp:**	**SEK 2 400**	**Belopp:**	**SEK 25 000**
Akt:	71/6589 Beviljad	**Akt:**	72/13122 Beviljad	**Akt:**	73/285 Beviljad
Inskrivningsdag:	1971-09-22	**Inskrivningsdag:**	1972-10-25	**Inskrivningsdag:**	1973-01-10
Anmärkning:	Inteckningen får dödas utan handlingens företeende			**Lika rätt som (företrädesordning nr):**	4, 5, 6
Akt:	D-2023-00107986:1 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2023-04-05				

Datapantbrev:	Företrädesordning 4	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 5	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 6
Belopp:	**SEK 25 000**	**Belopp:**	**SEK 25 000**	**Belopp:**	**SEK 25 000**
Akt:	73/286 Beviljad	**Akt:**	73/287 Beviljad	**Akt:**	73/288 Beviljad
Inskrivningsdag:	1973-01-10	**Inskrivningsdag:**	1973-01-10	**Inskrivningsdag:**	1973-01-10
Lika rätt som (företrädesordning nr):	3, 5, 6	**Lika rätt som (företrädesordning nr):**	3, 4, 6	**Lika rätt som (företrädesordning nr):**	3, 4, 5

Datapantbrev:	Företrädesordning 7	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 8	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 9
Belopp:	**SEK 30 000**	**Belopp:**	**SEK 352 600**	**Belopp:**	**SEK 150 000**
Akt:	79/8423 Beviljad	**Akt:**	79/8418 Beviljad	**Akt:**	79/8419 Beviljad
Inskrivningsdag:	1979-06-27	**Inskrivningsdag:**	1979-06-27	**Inskrivningsdag:**	1979-06-27

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2026-05-15	Konkurs	D-2026-00177416:1	Beviljad
Anteckning	2026-05-18	Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	D-2026-00179805:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ASPNÄS BY (Byggnadsplan)	0188-P85/0205	2000-11-23	Norrtälje

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1985-02-05

MER INFORMATION

Det finns 5 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr, typkod 213

Beslutsår ⓘ**:** 2024
Taxeringsid: 735984-9
Tax.enhet avser:
NORRTÄLJE ASPNÄS 2:7

Summering:

Taxeringsvärde kr: 1 010 000

Ingående värden	Taxeringsvärde
Bostadsbyggnad:	0 SEK
Tomtmark:	1 010 000 SEK

[redacted]

Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id:	3015503022024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 010 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 010 000
Riktvärdeområde:	188221
Areal i kvm:	7 945
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Kan bilda självständig fastighet.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.
Vatten:	Enskilt.
Avlopp:	Enskilt.

Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår ⓘ**:**	2025
Taxeringsid:	268221-2
Tax.enhet avser:	

NORRTÄLJE ASPNÄS 2:7

Summering:

Taxeringsvärde kr: 903 000

Ingående värden	**Taxeringsvärde**
Bostad:	666 000 SEK
Bostadsmark:	237 000 SEK

[redacted]

Värderingsenheter

Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	3015503452025	**Skatteverkets id:**	3015503472025
Värderingsenhetsnummer:	4	**Värderingsenhetsnummer:**	1
Tax.värde kr:	666 000	**Tax.värde kr:**	237 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	666 000	**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)**	237 000
Riktvärdeområde:	188002	**Riktvärdeområde:**	188002
Värdeår:	1978	**Byggrätt i kvm:**	216
Årshyra kr:	148 000	**Tillhör byggnad:**	2
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	3015503472025		
Nybyggnadsår:	1978		
Area kvm:	160		
Tillhör byggnad:	2		

AVSKILD FASTIGHET ⓘ

NORRTÄLJE ASPNÄS 2:16

Rapporten hämtades 2026-06-26 16:11:02
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader