

VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Edsbro-Ytterby 1:26
Almungevägen 99, 762 97 Edsbro



Marknadsvärdebedömning per 2026-04-13

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 2026-04-13.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-04-13 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 Edsbro-Ytterby 1:26			
Kommun Norrtälje		Område Edsbro	Ärendenummer F-2612-25-01
Adress Almungevägen 99, 762 97 Edsbro			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 827 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 1 537 000	Byggnadsvärde, SEK 1 045 000	Markvärde, SEK 492 000	Byggnadsår 1920
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 belägen på Almungevägen 99 i Edsbro och är en friliggande småhusenhet med en tomtstorlek på 827 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1920 och har ett totalt taxeringsvärde på 1 537 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 1 045 000 SEK och markvärdet 492 000 SEK. Fastigheten är klassificerad under typkod 220.

Fritidshuset i Norrtälje Edsbro har fyra rum fördelade på två våningar och en boarea på 80 kvadratmeter. Huset är i relativt gott skick men har skador på takrännan och en vindskiva på baksidan på grund av ett träd som delvis fallit mot byggnaden. På markplan finns ett kök med tapetserade väggar och plastgolv, ett sovrum med tapetserade väggar och parkettgolv, samt ett kaklat badrum med klinkergolv. Övre våningen har två sovrum med målade väggar och plankgolv samt förrådsutrymmen i kattvind. Till bostaden hör även ett förråd för förvaring.

Byggnaden är ett fritidshus med en träfasad och en stomme av trä. Den står på en torpargrund och har träbjälklag. Fönstren är av både treglas- och tvåglastyp. Yttertakets är av plåt. Värmekällan är en luft/luft-värmepump och värmesystemet består av direktverkande el. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Informationen är bedömd. Källa: Bedömt.

Tomten är belägen i ett område med villor och har ett lantligt läge. Den består av trädgård, gräsmatta och natur. Det finns viss sjöutsikt från tomten. Observera att parkslide finns på baksidan av huset. Ett träd har fallit över förrådet och baksidan av huset, vilket har rivit ned en elledning som verkar oskadad i övrigt.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 2 km	Hållplats G	Livsmedelsbutik 2 km	Affärscentrum 2,5 mil
----------------------	-----------------------	--------------------------------	---------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är belägen i ett område med villor och har ett lantligt läge. Den består av trädgård, gräsmatta och natur. Det finns viss sjöutsikt från tomten. Observera att parkslide finns på baksidan av huset. Ett träd har fallit över förrådet och baksidan av huset, vilket har rivit ned en elledning som verkar oskadad i övrigt.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. 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 har enskilt vatten och avlopp. Vattenförsörjningen sker via en borrhälsbrunn. Avloppssystemet består av ett minireningsverk enligt ägarens uppgift. Elförsörjningen är för närvarande avstängd.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 612 000 kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1920	Tillbyggnadsår Uppgift saknas	Antal våningar 2
Boarea, kvm enligt taxering 80	Biarea, kvm 10	Antal Rum 4
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök ett sovrum badrum	<u>Övre våningen</u> två sovrum	<u>Tillbehör</u> ett förråd
Beskrivning		

Fritidshus beläget i Norrtälje Edsbro med fyra rum fördelade på två våningar. Boarean enligt taxering är 80 kvadratmeter. Huset är i relativt gott skick, men det finns skador på takrännan och en vindskena på baksidan, orsakade av ett träd som delvis fallit mot byggnaden.

På markplan finns ett kök med tapetserade väggar och plastgolv. Ett sovrum har tapetserade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Badrummet är kaklat med klinkergolv.

På övre våningen finns två sovrum med målade väggar och plankgolv. Det finns även förrådsutrymmen i kattvind.

Till bostaden hör ett förråd. Detta förråd kan användas för förvaring av diverse föremål och är en del av fastighetens tillbehör.

2.12 Övriga byggnader

Ett mindre förråd finns invid huset.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är ett fritidshus med en träfasad och en stomme av trä. Den står på en torpargrund och har träbjälklag. Fönstren är av både treglas- och tvåglastyp. Yttertaket är av plåt. Värmekällan är en luft/luft-värmepump och värmesystemet består av direktverkande el. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Informationen är bedömd. Källa: Bedömt.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Källa</u>
Kyl	Cylinda	5-10 år	Bedömt
Frys	Grundig	5-10 år	Bedömt
Elspis	Husqvarna	5-10 år	Bedömt
Luftvärmepump	Panasonic	5-10 år	Bedömt
Diskmaskin	Siemens	5-10 år	Bedömt
Tvättmaskin	Samsung	0-5 år	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. När det gäller bostadens skick ligger den i nivå med snittet för de jämförda objekten. Standardmässigt är bostaden också jämförbar med genomsnittet för de andra bostäderna. Värdebedömningen bedöms bostaden vara i linje med snittet för de jämförbara bostäderna.

Förutsättningar för

Norrtälje Edsbro-Ytterby 1:26, Almungevägen 99, 762 97 Edsbro

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

Marknadsvärde per 2026-04-13

1 950 000 KRONOR

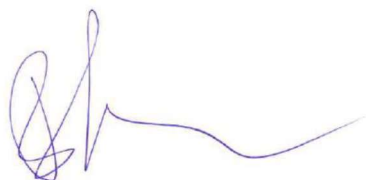
Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

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 2026-04-13

Underskrift



Björn Bring

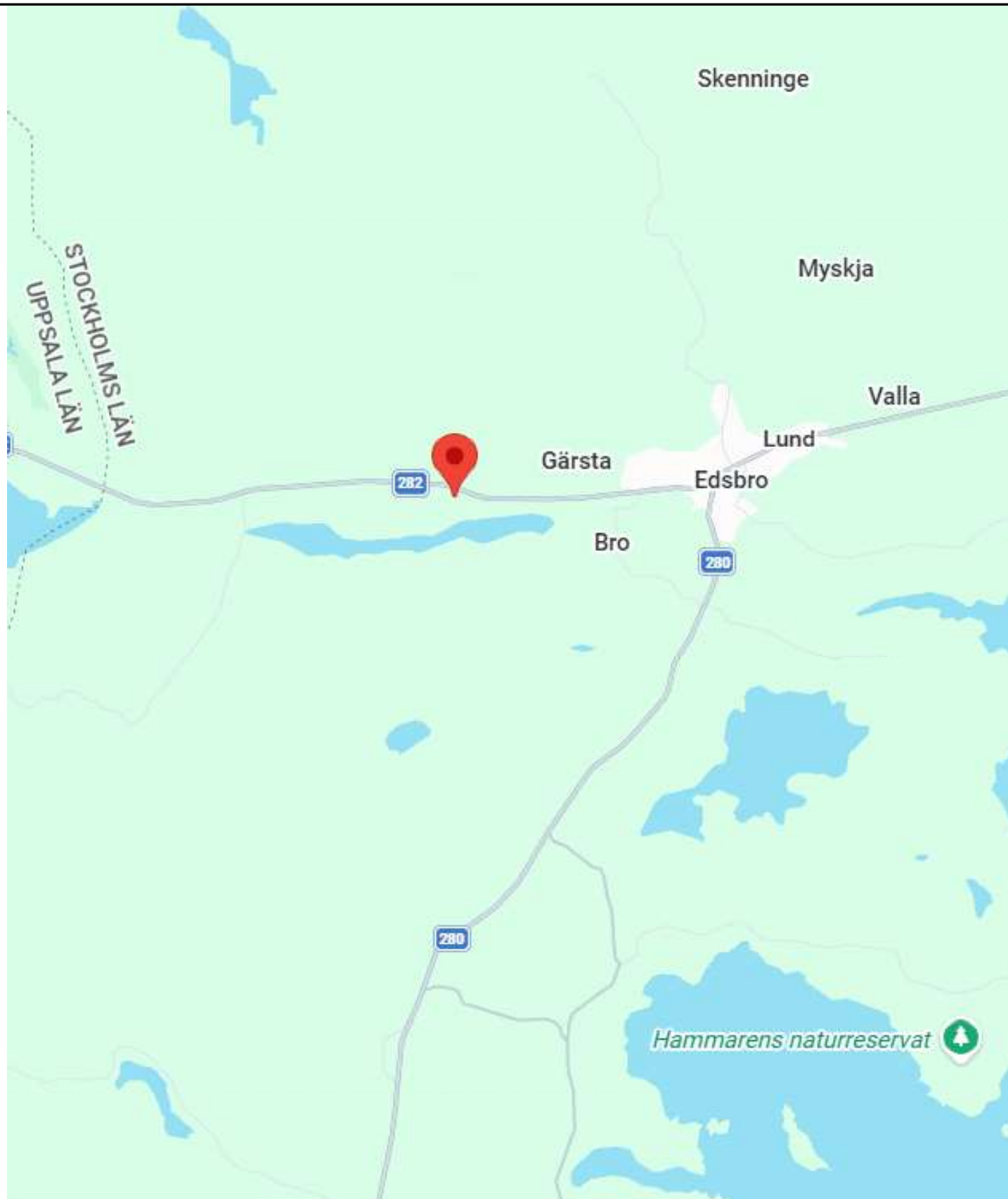
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

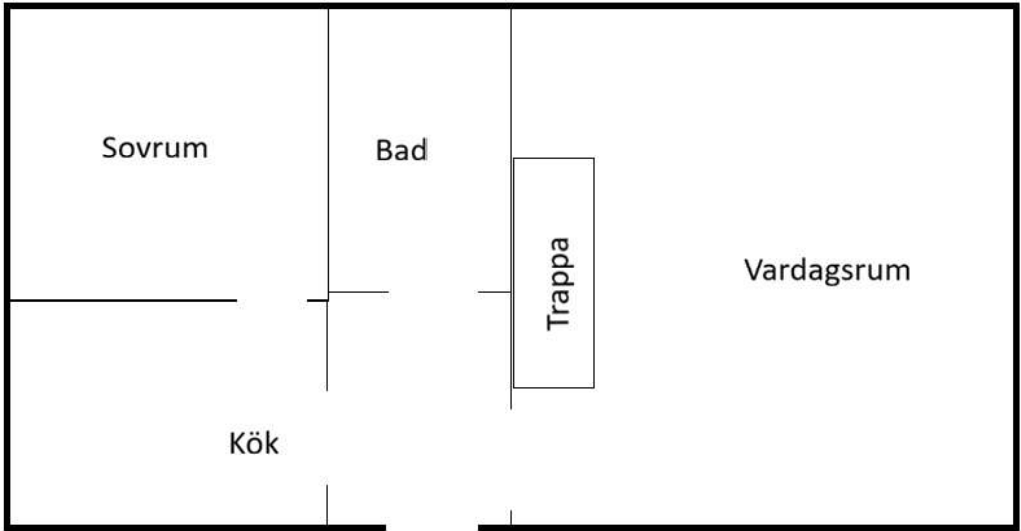
Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta

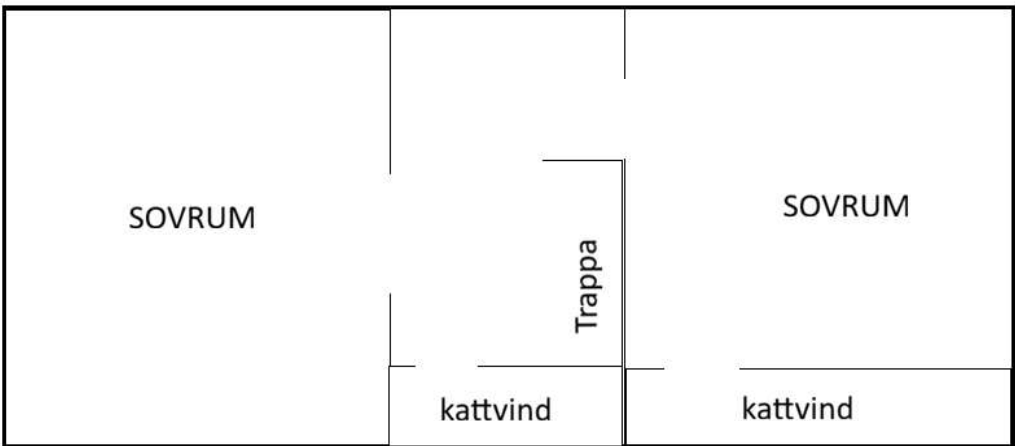


Bilaga 2 - Planritning och situationsplan

Markplan



Övervåning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden delvis möblerad.

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 Edsbro-Ytterby 1:26	UUID 909a6a40-6d6f-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010007822	Senaste ändringen i allmänna delen 1992-12-21
Län- och kommunkod 0188	Distrikt Edsbro Socken: edsbro	Distriktskod 215159	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-11-05
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-26

Adress

Adress
Almungevägen 99
762 97 Edsbro

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anmärkningar

Beviljad d-2020-00542394:1

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-10-29, 536 575 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer: 01-564262-25	Inskrivningsdag 2025-10-31	Akt D-2025-00396780:1
Anmärkningar Avser inteckning 87/20541 Avser inteckning 88/591 Avser inteckning 90/20032 Avser inteckning 91/9475 Avser inteckning 11/9965 Avser inteckning D-2016-00399673:2		
Utmätning 2025-11-02, 554 044 kronor, beslutsnummer 12255397734	2025-11-04	D-2025-00401707:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Anmärkningar Avser inteckning 87/20541 Avser inteckning 88/591 Avser inteckning 90/20032 Avser inteckning 91/9475 Avser inteckning 11/9965 Avser inteckning D-2016-00399673:2			
Utmätning 2025-11-02, 554 044 kronor, beslutsnummer 12255397759	2025-11-04	D-2025-00401708:1	
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 6 Totalt belopp: 612 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	150 000 SEK	1987-10-08	87/20541
2	50 000 SEK	1988-01-14	88/591
3	50 000 SEK	1990-09-04	90/20032
4	50 000 SEK	1991-04-15	91/9475
5	50 000 SEK	2011-11-25	11/9965
6	262 000 SEK	2016-09-02	D-2016-00399673:2
Ajourföraende inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje		
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se		

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avloppsledning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM1-68/377.1

Beskrivning
Avloppsledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Norrtälje Edsbro-Ytterby 1:9-10,13-14,26

Last
Norrtälje Edsbro-Ytterby 1:2,36

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	271322-2	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 537 000 SEK	1 045 000 SEK	492 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 21196028 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
492 000 SEK	188364	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	827 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 21197028 (2024)			
Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 045 000 SEK	Friliggande	35	80 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
10 kvm	82 kvm	1920	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1966-09-08

Akt

01-EDS-491

Ursprung

Norrtälje Edsbro-Ytterby 1:14

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6644681.1

E (SWEREF99 TM)

693209.7

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Totalareal

Total

827 m²

Därav landareal

827 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

A-Edsbro Ytterby 1:26

Omregistreringsdatum

1979-10-01

Akt

01-BJÖ-836

Källa: Lantmäteriet