

VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Bro 1:13
Ladbolsvägen 9, 762 97 Edsbro



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-01

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 2025-12-01.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-12-01 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 Bro 1:13			
Kommun Norrtälje		Område Edsbro	Ärendenummer F-1867-25-01
Adress Ladbolsvägen 9, 762 97 Edsbro			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1920 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 1 345 000	Byggnadsvärde, SEK 806 000	Markvärde, SEK 539 000	Byggnadsår 1917
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 Ladbolsvägen 9 i Edsbro och är en friliggande småhusenhet med en typkod på 220. Tomten är 1920 kvadratmeter stor. Byggnaden uppfördes år 1917. Det totala taxeringsvärdet är 1 345 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 806 000 SEK och markvärdet 539 000 SEK.

Villan i Norrtälje Edsbro har tre rum fördelade på två våningar med en total yta på 90 kvadratmeter. På markplan finns ett kök under renovering med målade väggar, plastgolv och en blandning av gamla och nya skåp. Vardagsrummet har trälaminatgolv och är ofärdigt runt fönstret. Toaletten har plastgolv och är i behov av renovering. På övre våningen finns två sovrum, båda under renovering, med olika golvtyper. Badrummet har våtrumstapet och plastgolv, och är mycket slitet.

Byggnaden är under renovering både interiört och exteriört, men arbetet har avstannat. Den har en träfasad, där en ny träfasad har påbörjats utanpå den ursprungliga. Byggnaden står på en torpargrund och har en stomme och bjälklag av trä. Fönstren består av både tvåglas- och englasfönster. Yttertaket är av plåt. Värmekällan är en luft/luft-värmepump och värmesystemet är luftburet. Ventilationen sker genom självdrag.

Tomten är belägen i ett lantligt område och är en naturtomt. Den är relativt plan och har en naturbevuxen yta med åkerkaraktär. Omgivningen består av fritidshus.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 5 km	Hållplats G	Livsmedelsbutik 5 km	Affärscentrum 5 km
----------------------	-----------------------	--------------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är belägen i ett lantligt område och är en naturtomt. Den är relativt plan och har en naturbevuxen yta med åkerkaraktär. Omgivningen består av fritidshus.

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 enskilt avlopp, vilket innebär att den inte är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Elförsörjningen är för närvarande avstängd. Ägaren har inte varit tillgänglig för svar och kommunen har inte kunnat svara på frågan om vilken lösning för vatten som finns. Det finns enligt kommunen ett tillstånd för WC-avlopp från 1981. SGU har ingen information om brunn heller. Huset har wc och vattenkranar.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 440 750 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		Antal våningar
1917		2
Boarea, kvm enligt taxering		Antal Rum
90		3
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>	
kök	ett sovrum	
vardagsrum	ett sovrum	
toalett	badrum	

Villan är belägen i Norrtälje Edsbro och består av tre rum fördelade på två våningar. Den totala bostadsytan enligt taxering är 90 kvadratmeter.

På markplan finns ett kök som är under renovering. Väggarna är målade och golvet är av plast. Det finns en blandning av gamla och nya skåp, och diskmaskinen saknar front. Ett fönster är trasigt. Vardagsrummet har målade väggar och trälaminatgolv. Det är ofärdigt runt fönstret och under renovering. Toaletten har målade väggar och plastgolv, och är i behov av renovering.

På övre våningen finns två sovrum. Det första sovrummet har rivna väggar och plankgolv, och är under renovering. Det andra sovrummet har målade väggar och trälaminatgolv, och är också under renovering. Badrummet har våtrumstapet på väggarna och plastgolv. Det är mycket slitet och i behov av renovering.

2.12 Övriga byggnader

En förrådsbyggnad finns på tomten. Även den verkar vara under renovering interiört.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är under renovering både interiört och exteriört, men arbetet har avstannat. Den har en träfasad, där en ny träfasad har påbörjats utanpå den ursprungliga. Byggnaden står på en torpargrund och har en stomme och bjälklag av trä. Fönstren består av både tvåglas- och englasfönster. Yttertaket är av plåt. Värmekällan är en luft/luft-värmepump och värmesystemet är luftburet. Ventilationen sker genom självdrag.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Elspis	5-10 år	Okänt	Bedömt
Keramikhäll	5-10 år	Okänt	Bedömt
Kyl/Frys	5-10 år	Okänt	Bedömt
Diskmaskin	5-10 år	Okänt	Bedömt
Varmvattenberedare	> 20 år	Okänt	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har analyserats i relation till liknande bostäder som nyligen sålts i jämförbara områden. Bedömningen visar att bostadens skick är sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Standarden är också lägre än vad som är typiskt för dessa bostäder. Värdet på bostaden bedöms vara lägre i jämförelse med snittet för liknande objekt. Detta beror främst på ett behov av renovering av fasad, fönster, interiöra ytskikt, toalett och badrum. Dessutom påverkar läget negativt, då bostaden är trafikstörd från Roslagsvägen, vilket ytterligare sänker värdet i jämförelse med andra bostäder i området.

Förutsättningar för

Norrtälje Bro 1:13, Ladbolsvägen 9, 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 2025-12-01

1 000 000 KRONOR

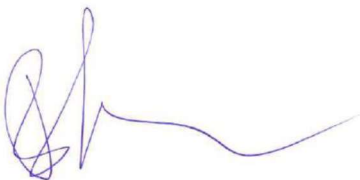
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-12-01

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

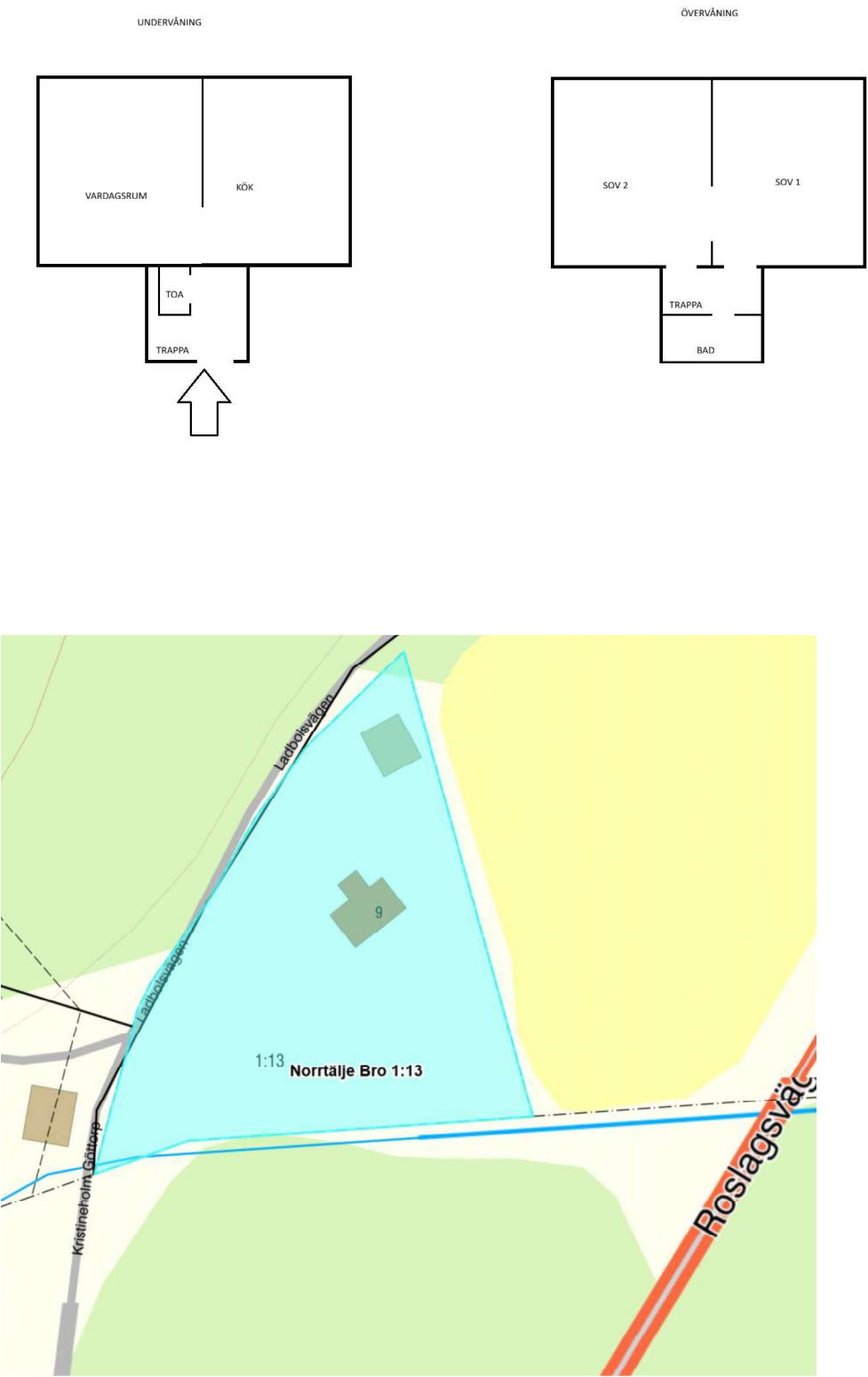
E-post: info@bringhojden.se

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 tom. Vid värderingstillfället var tomten belamrad med diverse lösöre.

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 Bro 1:13	UUID 909a6a40-601c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010004411	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0188	Distrikt Edsbro Socken: edsbro	Distriktskod 215159	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-07-04 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-28

Adress

Adress
Ladbolsvägen 9
762 97 Edsbro

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-07-01, 1 393 411 sek jämte ränta och kostnader, 01-360433-25	2025-07-03	D-2025-00237133:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Anmärkningar Avser inteckning 79/11801 Avser inteckning D-2023-00163846:1			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 1 440 750 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	110 000 SEK	1979-09-19	79/11801
2	1 330 750 SEK	2023-05-26	D-2023-00163846:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrtälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	282288-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 345 000 SEK	806 000 SEK	539 000 SEK

värderingsenhet smanus tomtmark 44993028 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
539 000 SEK	188364	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1920 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 44994028 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
806 000 SEK	Friliggande	26	90 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	90 kvm	1917	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avsöndring KB

Datum

1917-07-23

Akt

01-EDS-AVS6

Ursprung

Norrtälje Bro 1:2

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6642303.3

694188.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

1 920 m²

Därav landareal

1 920 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

A-Edsbro Bro 1:13

Omregistreringsdatum

1979-10-01

Akt

01-BJÖ-836

Källa: Lantmäteriet

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