

VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Senneby 1:20
Norrgärdet 32, 764 92 Vaddö



Marknadsvärdebedömning per 2025-11-25

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 2025-11-25.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-11-25 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 Senneby 1:20			
Kommun Norrtälje		Område Väddö	Ärendenummer F-2105-25-01
Adress Norrgärdet 32, 764 92 Väddö			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 2272 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 1 640 000	Byggnadsvärde, SEK 1 016 000	Markvärde, SEK 624 000	Byggnadsår 1968
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 Norrgärdet 32, 764 92 Väddö. Det är en friliggande småhusenhet med en typkod på 220. Tomten är 2272 kvadratmeter stor. Byggnaden uppfördes 1968 och har ett taxeringsvärde på 1 640 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 1 016 000 SEK och markvärdet 624 000 SEK.

Bostaden ligger i Norrtälje Väddö och är en enplansbyggnad med en bostadsyta på 72 kvadratmeter. Den består av fyra rum och bedöms ha ett normalt skick. På markplan finns två sovrum med tapetserade väggar och korkmatta på golvet. Vardagsrummet har målade väggar, korkmatta och en öppen spis. Köket är utrustat med målade väggar och plastgolv. Badrummet har plastväggar, plastgolv och en förbränningstoalett. Det finns också ett extra sovrum med tapetserade väggar och golv av trä laminat.

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd på plintar. Stommen och bjälklagen är också av trä. Fönstren är tvåglasfönster och yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmekällan utgörs av en öppen spis, och värmesystemet består av direktverkande el och radiatorer. Ventilationssystemet är baserat på självdrag.

Tomten är en skafftomt belägen i ett lantligt område med fritidshus. Markförhållandena är kuperade och sluttande, och tomten har naturlig terräng.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en skafthtomt belägen i ett lantligt område med fritidshus. Markförhållandena är kuperade och sluttande, och tomten har naturlig terräng.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren 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 sommarvatten som tillhandahålls via en egen brunn. Avlopp saknas, men det finns en förbränningstoalett och BDT-vatten (bad, disk och tvätt) rinner ut i marken. El är indraget enligt ägarens uppgift.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 780 000 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 1968		Antal våningar 1
Boarea, kvm enligt taxering 72	Biarea, kvm 0	Antal Rum 4
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> två sovrum vardagsrum kök badrum ett sovrum		<u>Tillbehör</u> Altan
Beskrivning		

Bostaden är belägen i Norrtälje Vaddö och består av fyra rum. Byggnaden är enplans och har en bostadsyta på 72 kvadratmeter enligt taxeringsuppgifter. Det generella skicket på bostaden bedöms som normalt.

Bostaden består av flera rum fördelade på markplan.

Det finns två sovrum som har tapetserade väggar och golv av korkmatta.

Vardagsrummet har målade väggar och golv av korkmatta. I rummet finns en öppen spis.

Köket har målade väggar och plastgolv.

Badrummet är utrustat med plastväggar och plastgolv samt en förbränningstoilet.

Det finns ytterligare ett sovrum med tapetserade väggar och golv av trälaminat.

2.12 Övriga byggnader

Ett utedass samt en förrådsbyggnad finns på fastigheten.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd på plintar. Stommen och bjälklagen är också av trä. Fönstren är tvåglasfönster och yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmekällan utgörs av en öppen spis, och värmesystemet består av direktverkande el och radiatorer. Ventilationssystemet är baserat på självdrag.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl	>5 år	Fungerar normalt	Bedömt
Frys	>5 år	Fungerar normalt	Bedömt
Elspis	>5 år	Fungerar normalt	Bedömt
Tvättmaskin	>5 år	Fungerar normalt	Bedömt
Varmvattenberedare	>5 år	Fungerar normalt	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som har sålts i jämförbara lägen. Vid denna jämförelse bedöms bostadens skick som jämförbart med snittet för dessa objekt. Däremot ligger bostadens standard något lägre än genomsnittet för jämförelseobjekten. På grund av detta bedöms även bostadens värde som något lägre i förhållande till snittet för liknande bostäder.

Förutsättningar för

Norrtälje Senneby 1:20, Norrgärdet 32, 764 92 Vaddö

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

Marknadsvärde per 2025-11-25

1 750 000 KRONOR

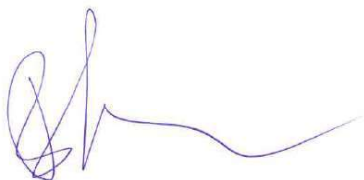
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-11-25

Underskrift



Björn Bring

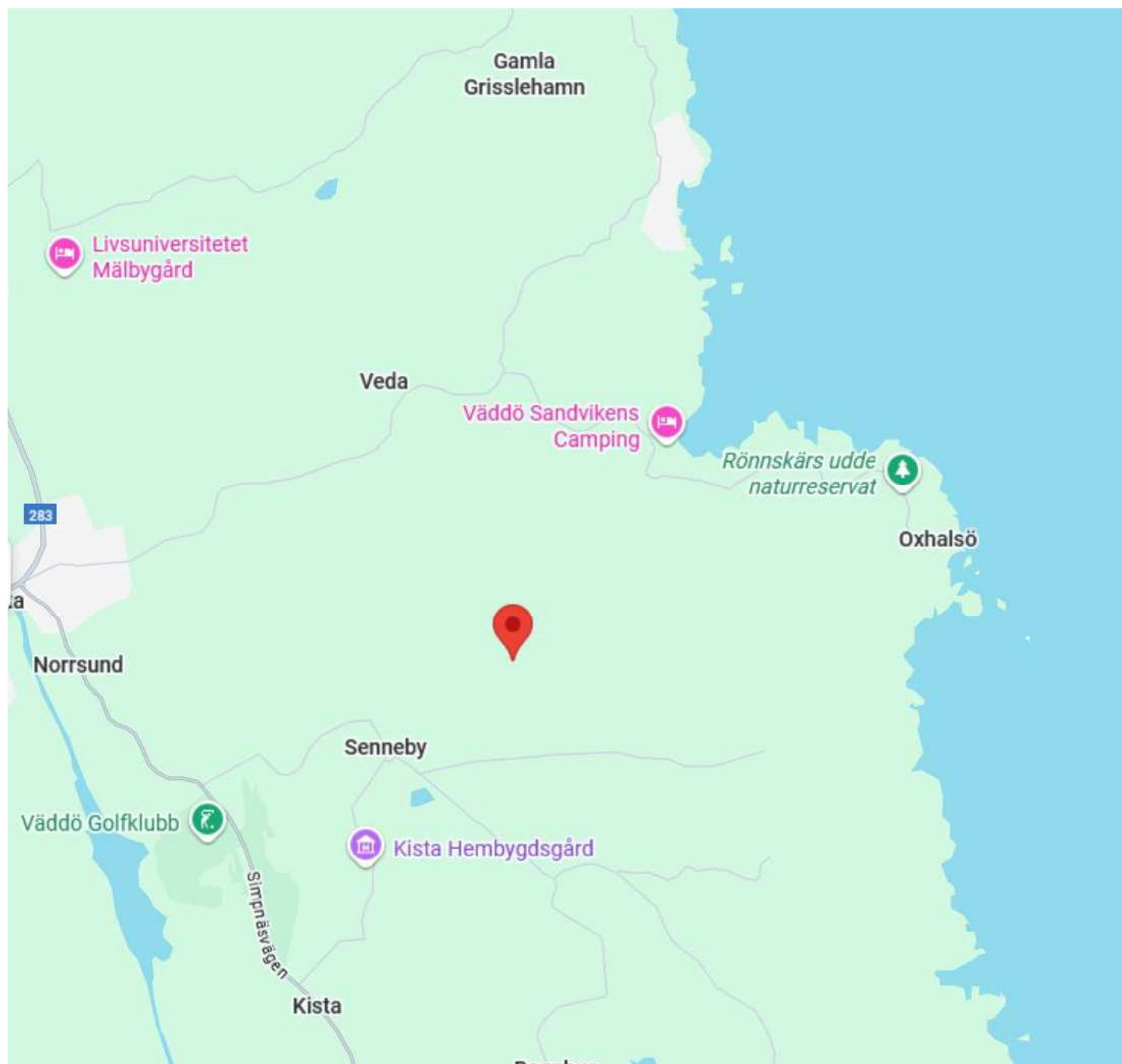
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

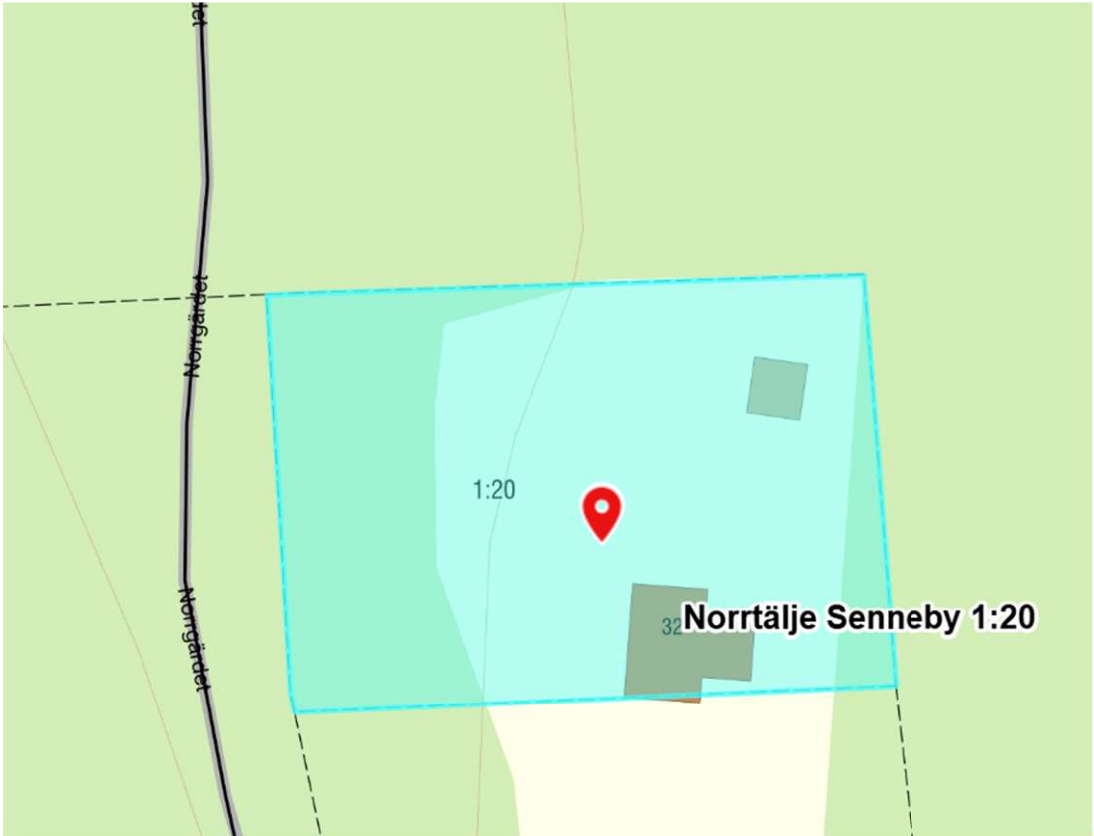
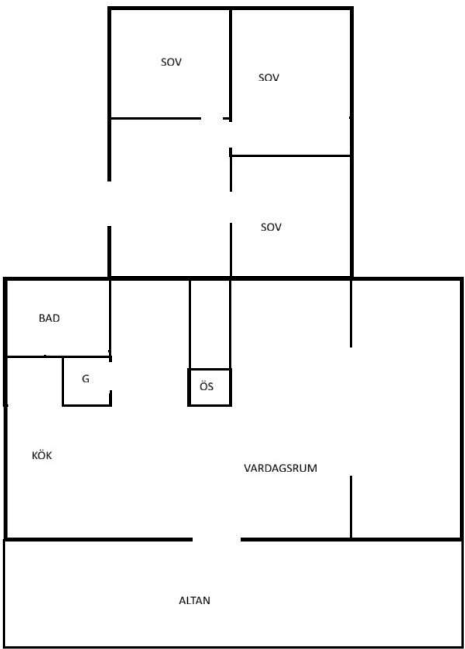
E-post: info@bringhojden.se

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 fri från 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 Senneby 1:20	UUID 909a6a40-e2e7-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010037894	Senaste ändringen i allmänna delen 1993-08-25
Län- och kommunkod 0188	Distrikt Väddö Socken: väddö	Distriktskod 215173	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-08
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-26

Adress

Adress
Norrgårdet 32
764 92 Väddö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-09-04, 361 503 sek, beslutsnummer: 12254615045	2025-09-05	D-2025-00315971:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 780 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	15 000 SEK	1968-09-25	68/4488
Anmärkningar			
Innehavare: 68/5553 Uplandsbanken Not-Avd Stockholm, ,			
2	20 000 SEK	1978-05-03	78/4571
3	20 000 SEK	1978-05-03	78/4572
4	10 000 SEK	1978-05-03	78/4573
5	385 000 SEK	2008-07-22	08/7337
6	150 000 SEK	2023-02-09	D-2023-00045123:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
7	180 000 SEK	2023-03-16	D-2023-00085152:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Norrälje Senneby GA:12

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 298006-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 640 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 016 000 SEK	därav markvärde 624 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 79055028 (2024)

Taxeringsvärde 624 000 SEK	Riktvärdeområde 188034	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2272 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Sommarvatten Avlopp saknas	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 79056028 (2024)

Taxeringsvärde 1 016 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 32	Bostadsyta 72 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 72 kvm	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår
Värdeår 1968	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Ätgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning	Datum 1963-07-25	Akt 01-VÄD-1799
--	----------------------------	---------------------------

Ursprung

Norrälje Senneby 1:8

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6654352.1	715548.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 272 m ²	2 272 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Väddö Senneby 1:20	1979-10-01	01-BJÖ-836

Källa: Lantmäteriet

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