

VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Uppveda 4:22
MUNKGÅRDSVÄGEN 12, 761 76 NORRTÄLJE



Marknadsvärdebedömning per 2025-11-28

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 2025-11-28.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-11-25 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 Uppveda 4:22			
Kommun Norrtälje		Område Vätö	Ärendenummer F-1488-25-01
Adress MUNKGÅRDSVÄGEN 12, 761 76 NORRTÄLJE			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 3630 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 1 251 000	Byggnadsvärde, SEK 353 000	Markvärde, SEK 898 000	Byggnadsår 1957
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 Munkgårdsvägen 12 i Norrtälje. Fastigheten har en tomtstorlek på 3630 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1957 och har ett taxeringsvärde på 1 251 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 353 000 SEK och markvärdet 898 000 SEK.

Fritidshuset ligger i Norrtälje Vätö och har en bostadsyta på 50 kvadratmeter. Byggnaden består av en våning och innehåller tre rum. Samtliga rum är i behov av renovering. Köket är slitet och rekommenderas att renoveras, med målade väggar och trestavs parkettgolv. Vardagsrummet, som också är i slitet skick, har tapetserade väggar, trestavs parkettgolv och en öppen spis. Det finns två sovrum, båda med målade väggar och i behov av renovering.

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd på plintar. Stommen och bjälklaget är också av trä. Fönstren är tvåglasfönster och yttertaket är av plåt. Värmekällorna består av en värmepump (luft/luft) och en öppen spis. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. (Källa: Bedömt)

Tomten är en mellantomt belägen i ett område med fritidshus och har ett lantligt läge. Trädgården består av en stor gräsyta och är något kuperad runt byggnaderna.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 6 km	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 12 km
----------------------	-----------------------	-----------------------------	-------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt belägen i ett område med fritidshus och har ett lantligt läge. Trädgården består av en stor gräsyta och är något kuperad runt byggnaderna.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan Uppveda 3:1, 4:7 (1956), genomförandetid utgått 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 sommarvatten och en enskild avloppsanläggning för bad-, disk- och tvättvatten, bestående av slamavskiljare, fördelningsbrunn och infiltrationsanläggning, enligt kommunens dokumentation. Toalettavlopp saknas, men en mulltoa finns. Elen är avstängd.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 403 000 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 1957	Tillbyggnadsår 1995	Antal våningar 1
Boarea, kvm enligt taxering 50	Biarea, kvm 0	Antal Rum 3
Rumsfördelning		
kök vardagsrum ett sovrum ett sovrum		<u>Tillbehör</u> Två gäststugor Garage
Beskrivning		

Fritidshuset är beläget i området Norrtälje Vätö. Byggnaden består av en våning och har en bostadsyta på 50 kvadratmeter enligt taxeringen. Huset har tre rum. Det är en plats som kan användas för rekreation och avkoppling.

Bostaden består av flera rum som alla har ett renoveringsbehov. Köket är mycket slitet och rekommenderas att renoveras. Väggarna är målade och golvet består av trestavs parkett.

Vardagsrummet är också i mycket slitet skick och bör renoveras. Väggarna är tapetserade och golvet är av trestavs parkett. Rummet har en öppen spis som en del av inredningen.

Det finns två sovrum i bostaden, båda i mycket slitet skick och i behov av renovering. Väggarna i dessa rum är målade.

2.12 Övriga byggnader

En gäststuga med utedass och badrum med tvättmaskin och varmvattenberedare.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd på plintar. Stommen och bjälklaget är också av trä. Fönstren är tvåglasfönster och yttertak är av plåt. Värmekällorna består av en värmepump (luft/luft) och en öppen spis. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. (Källa: Bedömt)

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Elspis	Electrolux	>5 år	Okänt	Bedömt
Diskmaskin	Logik	>5 år	Okänt	Bedömt
Kyl/Frys		>5 år	Okänt	Bedömt
Tvättmaskin	Grundig	<5 år	Okänt	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms utifrån flera faktorer. I jämförelse med andra objekt har bostaden ett sämre skick och en lägre standard. Detta påverkar även bostadens värde, som bedöms vara lägre än genomsnittet för liknande bostäder. En betydande anledning till det lägre värdet är det genomgående renoveringsbehovet. Dock finns det positiva faktorer som påverkar värderingen, såsom förekomsten av två gäststugor, ett garage och en stor tomt, vilka bidrar till att höja bostadens attraktivitet.

Förutsättningar för

Norrtälje Uppveda 4:22, MUNKGÅRDSVÄGEN 12, 761 76 NORRTÄLJE

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

1 400 000 KRONOR

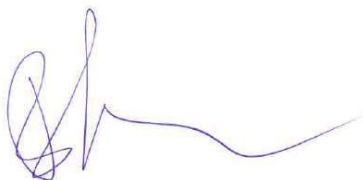
Bedömt värdeintervall

+/- 100 000

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 2025-11-28

Underskrift



Björn Bring

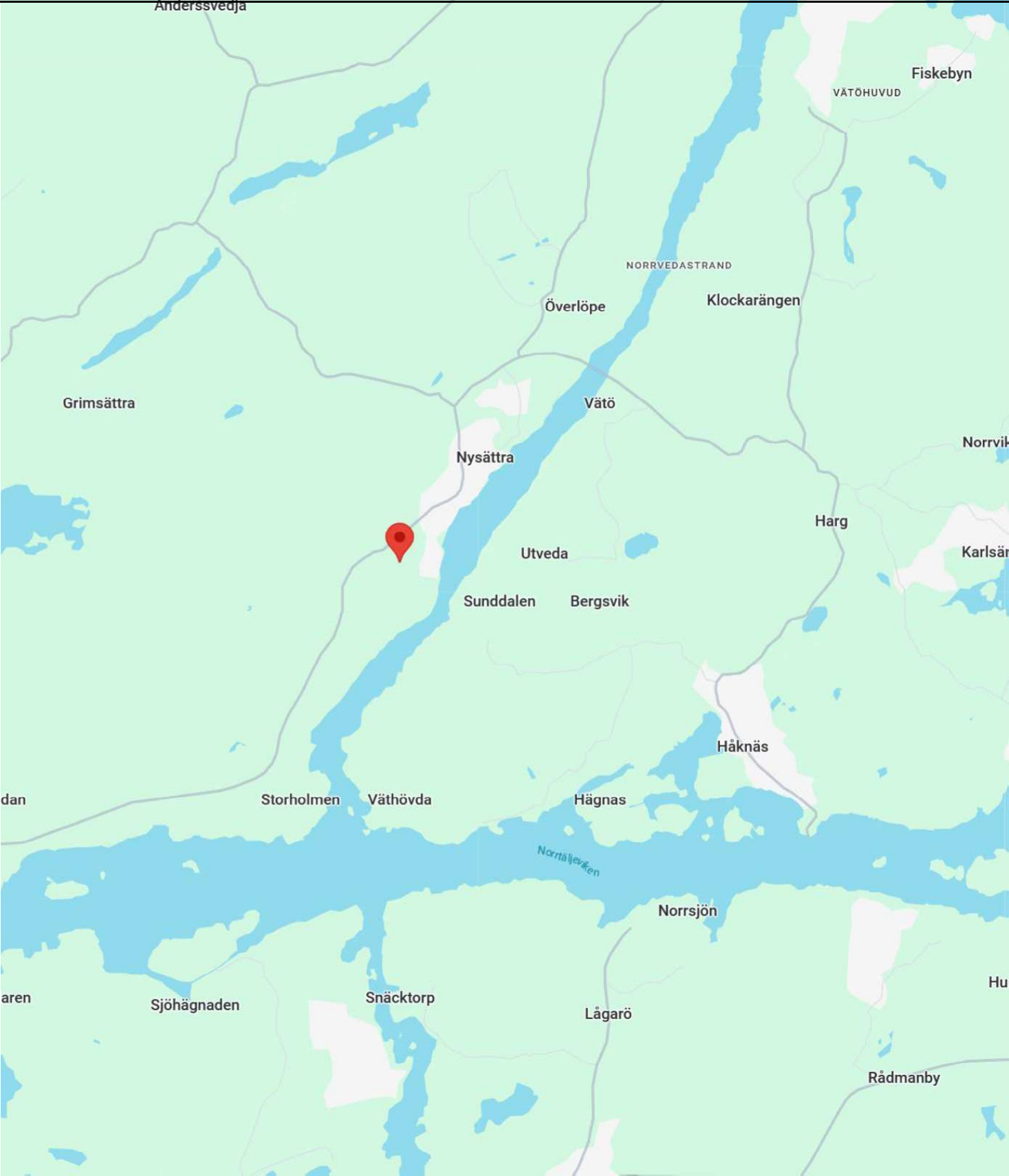
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

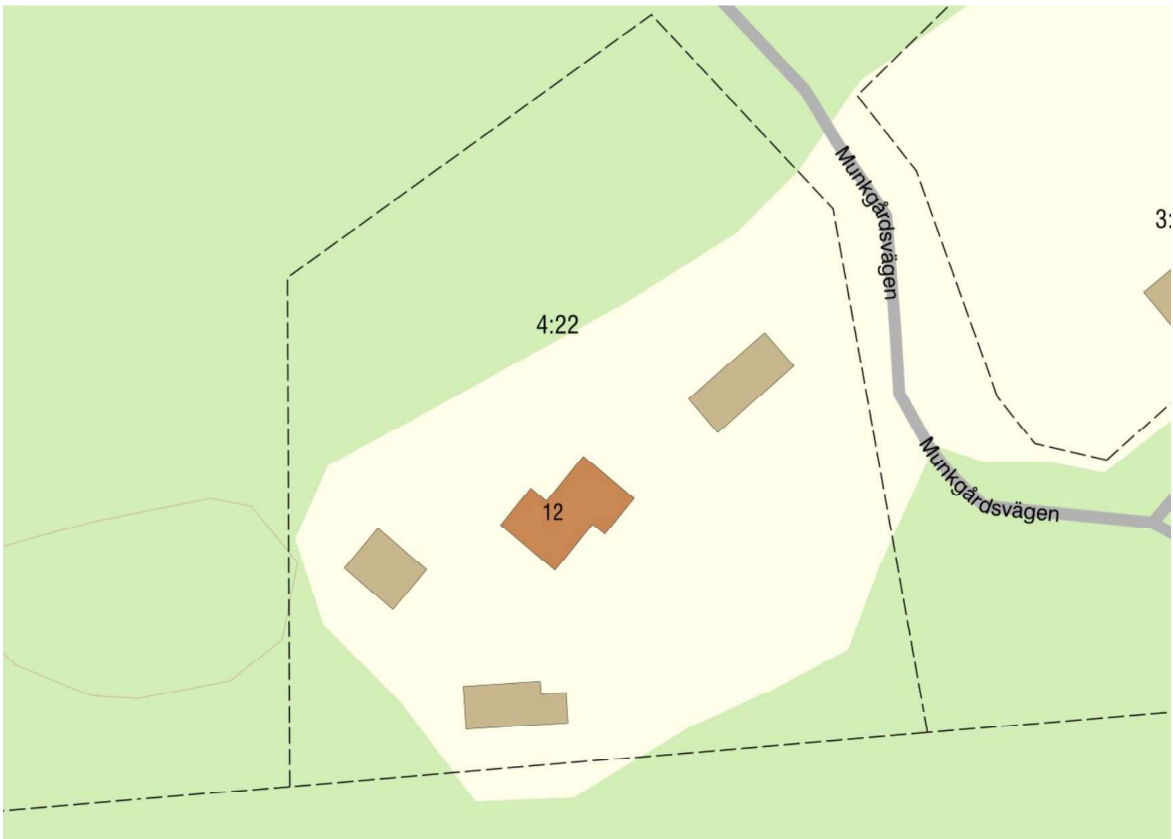
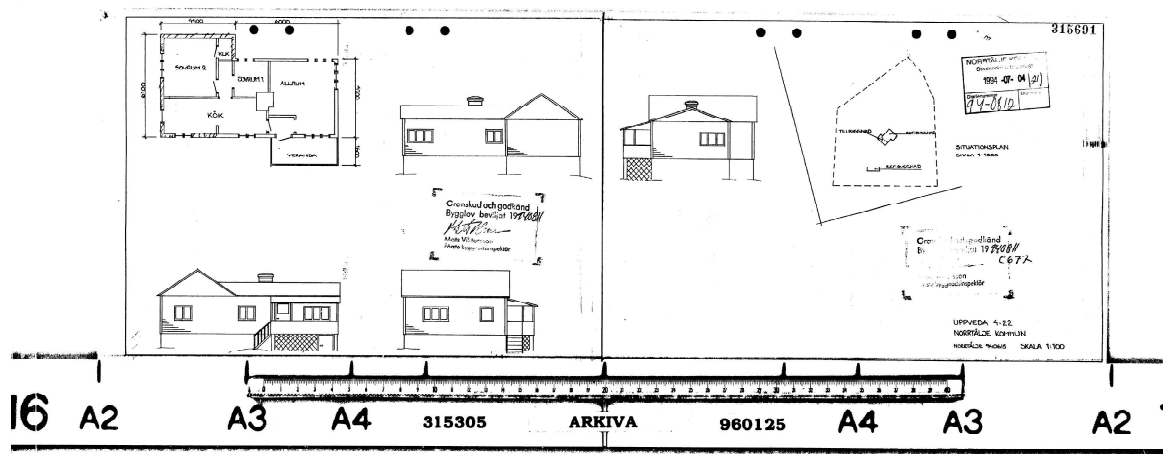
E-post: info@bringhojden.se

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 belamrad med lösöre. 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 Norrälje Uppveda 4:22	UUID 909a6a41-0e3d-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010048988	Län- och kommunkod 0188
Distrikt Vätö Socken: vätö	Distriktskod 215145	Senaste ändringen i allmänna delen 2014-04-30	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-25
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-19			

Adress

Adress
Munkgårdsvägen 12
761 76 Norrälje

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-22, 225 029 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer: 01-218813-25	2025-04-24	D-2025-00142165:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 403 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Fastigheten har skriftligt pantbrev	3 000 SEK	1968-03-20	68/1250
2		20 000 SEK	1972-07-05	72/8198
3		50 000 SEK	1978-08-09	78/9634
4		100 000 SEK	1983-08-15	83/13976
5		50 000 SEK	2004-10-01	04/11089
6		180 000 SEK	2006-06-26	06/6643

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Norrälje Uppveda GA:2,12

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Uppveda 3:1,4:7	1956-11-10	01-VÄÖ-523

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	274135-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 251 000 SEK	353 000 SEK	898 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 27302028 (2024)

Taxeringsvärde 898 000 SEK	Riktvärdeområde 188048	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 3630 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Sommarvatten Avlopp saknas	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 27303028 (2024)

Taxeringsvärde 353 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 16	Bostadsyta 50 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 50 kvm	Nybyggnadsår 1957	Tillbyggnadsår 1995
Värdeår 1971	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1957-05-09	01-VÄÖ-541
Anläggningsåtgärd	2008-03-06	0188-08/14
Anläggningsåtgärd	2014-04-30	0188-14/63

Ursprung

Norrtälje Uppveda 4:7

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6635901.8	717803.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 630 m ²	3 630 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning

A-Vätö Uppveda 4:22

Omregistreringsdatum

1979-10-01

Akt

01-BJÖ-836

Källa: Lantmäteriet

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