

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 44 i BRF BLÅKLINTEN 44, Norrtälje.
Ljungvägen 6 B, 763 35 Hallstavik



Marknadsvärdebedömning per 2026-02-04

1. Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma bostadsrättslägenhetens 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 2026-02-04

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-02-04 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för ägaren. Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär undersökning av lägenheten och kan jämföras med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärfv av objektet.

1.5 Bilagor

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Planritning

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF BLÅKLINTEN 44		Organisationsnummer		
Lägenhetsnummer 44	Våning 1		Ärendenummer 1526631	
Adress Ljungvägen 6 B, 763 35 Hallstavik				
Kommun Norrtälje		Område Häverö		
Antal rum enligt register 2 rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 2	Boarea, kvm 51	Månadsavgift, kr 3 257	Andelstal % 0,6123
Kommentar Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från lägenhetsregister, årsredovising, värderarens bedömningar, eventuellt föreningens hemsida och i vissa fall annonserade bostäder i bostadsrättsföreningen. Årsavgift bostad $39\,087\text{ kr} \div 12 = 3\,257\text{ kr/mån}$. I månadsavgiften ingår: Värme, vatten, bredband, tillgång till tvättstuga.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Ljungvägen 6 B, 763 35 Hallstavik i Norrtälje kommun, område Häverö. Lägenheten har 2 rum och kök enligt aktuell planlösning och en boarea på 51 kvm. Månadsavgiften är 3257 kr.

Denna lägenhet med två rum är belägen på första våningen i en trevåningsbyggnad. Bostaden är genomgående i gott skick. Köket har tapetserade väggar och ett golv av plastlaminat, medan vardagsrummet erbjuder målade väggar och ett golv av trälaminat samt tillgång till en balkong. Badrummet är helkaklat med klinkergolv, dock av äldre standard. Ett av sovrummen har målade väggar och trälaminatgolv. Lägenheten är utrustad med en elspis och kyl/frys, båda från Electrolux och bedömda att vara under fem år gamla. Två förråd i källaren ingår. Vid värderingstillfället var bostaden tom.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G
------------	----------------	----------------------	--------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt			
Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 766 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 56 509 000 kr. Det totala lånet är 1 404 772 kr, och det egna kapitalet är 4 899 600 kr. Underhållsfonden uppgår till 300 000 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1957. Den har tre våningar och saknar hiss. Värmesystemet är vattenburet och drivs av fjärrvärme, medan ventilationen sker genom självdrag. Ett stambyte i form av relining genomfördes 2010. Energideklaration finns bifogad i bilagorna. Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 766	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 56 509 000	
Totalt lån (kr) 1 404 772	
Eget kapital (kr) 4 899 600	
Underhållsfond (kr) 300 000	
Kommentar	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 51		Antal rum enligt lägenhetsregister 2 rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 2
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		Balkong	Elspis
badrum		två förråd	Kyl/Frys
vardagsrum			
ett sovrum			
Beskrivning Lägenhet med två rum belägen på första våningen. Bostaden är i gott skick genomgående. Badrummet är helkaklat men av lite äldre standard. Bostaden är belägen i en byggnad med tre våningar. Köket har tapetserade väggar och golv av plastlaminat. Badrummet är utrustat med kaklade väggar och klinkergolv. Vardagsrummet har målade väggar och golv av trälaminat, samt tillgång till en balkong. Ett av sovrummen har målade väggar och trälaminatgolv. Till bostaden hör även två förråd som är belägna i källaren. Utrustning: Elspis från Electrolux, bedömd ålder under 5 år. Kyl/Frys, bedömd ålder under 5 år. Vid värderingstillfället var bostaden tom.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i motsvarande lägen. I förhållande till dessa är bostadens skick något bättre än genomsnittet, medan standard, egenskaper, tillbehör, läge och värde bedöms som jämförbara med snittet för jämförelseobjekten.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 44 i BRF BLÅKLINTEN 44, Norrtälje.

Ljungvägen 6 B, 763 35 Hallstavik

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

Marknadsvärde per 2026-02-04

575 000 KRONOR

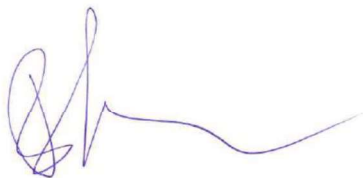
Bedömt värdeintervall

+/- 50 000

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 2026-02-04

Underskrift



Björn Bring

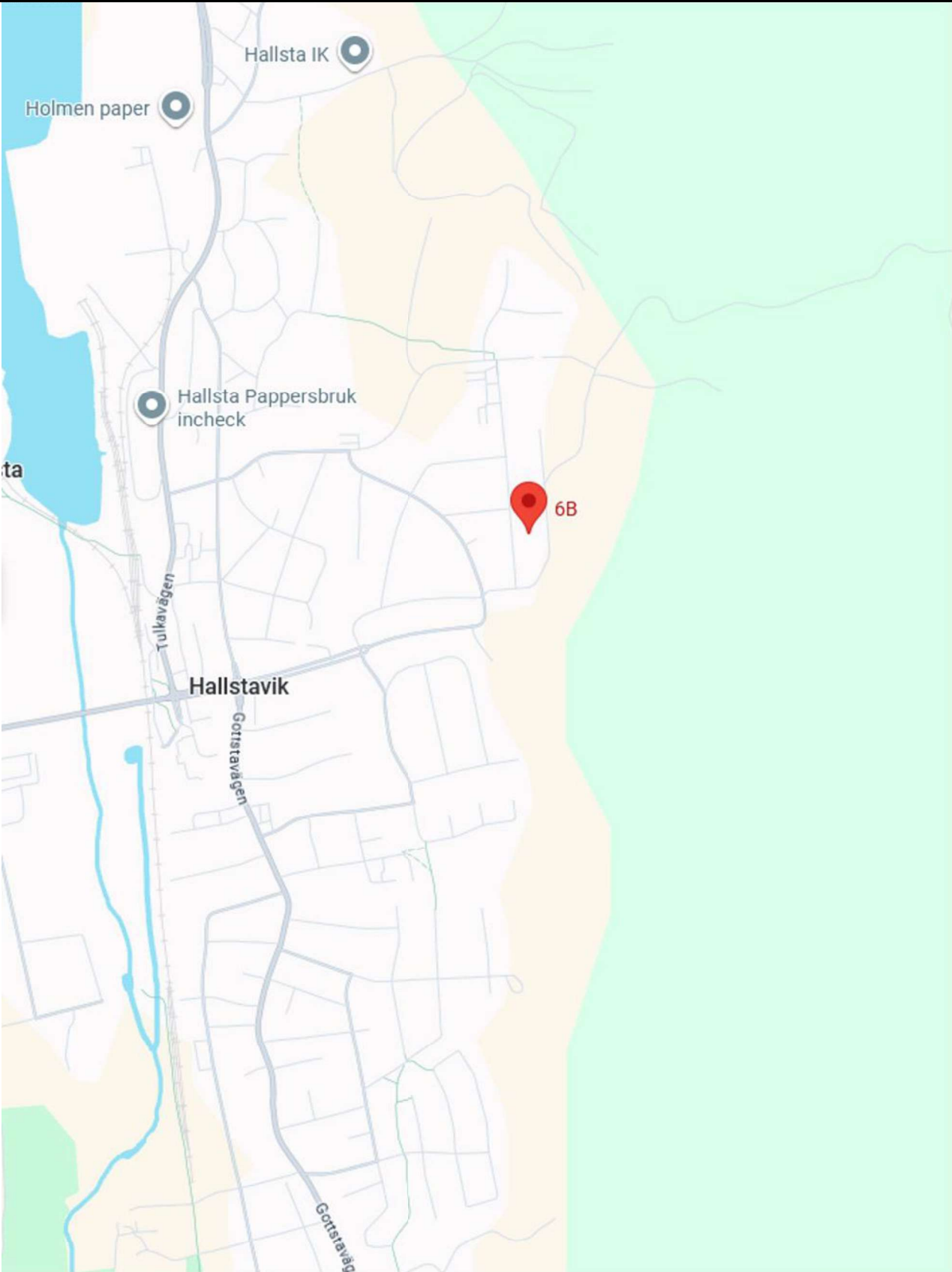
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

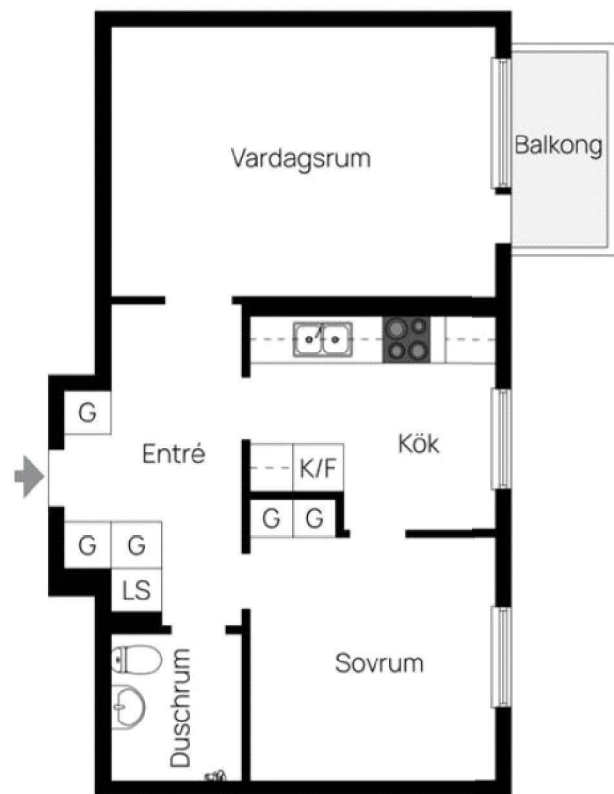
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden tom.

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	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Norrtälje Hallsta 4:88	909a6a40-8e06-90ec-e040-ed8f66444c3f	010016165	1988-01-07
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0188	Häverö Socken: häverö	215182	2019-09-11
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-02-04

Adress

Adress

Kusbyvägen 23 A, 23 B, 25 A, 25 B, 27 A, 27 B
763 35 Hallstavik

Ljungvägen 5 A, 5 B, 6 A, 6 B, 7 A, 7 B, 7 C, 8 A, 8 B, 10 A, 10 B
763 35 Hallstavik

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
714400-0135	1/1	1957-07-03	57/453
Bostadsrättsfören Blåklinten			
Ljungvägen 5 B Bv			
763 35 Hallstavik			
Inskrivet ägarnamn: Brf Blåklinten			

Berört fång

57/453, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1957-05-18
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 82/21842

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 6 303 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	3 000 000 SEK	1957-07-03	57/860
4	300 000 SEK	1957-07-03	57/861
5	100 000 SEK	1957-07-03	57/862
6	100 000 SEK	1957-07-03	57/863
7	177 000 SEK	1957-07-03	57/864A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Utbyte 59/966			
9	380 500 SEK	1991-01-10	91/883
10	2 245 500 SEK	1991-01-10	91/885
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 3			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: vattenledning mm	1947-10-29	47/1005
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1955-08-24	55/912
8	Avtalsservitut Övrigt ändamål: väg mm	1970-12-23	70/4796
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Norrtälje	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan	1957-03-19	01-HÄV-1029
Blåklinten m,m		

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål Kraftledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 01-IM1-55/912.1
Beskrivning Kraftledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Älvkarleby Västanån 6:20 För Älvkarleby Söderfors 1:2			
Last Norrtälje Gottsta 1:219,221-222,225,232-242,305,368-400,412, 2:111 Norrtälje Hallsta 1:4,199, 2:49,214-216,224, 4:79-120,124, 5:1, 32:2, 34:1, 35:1-2 Norrtälje Skärsta 1:64,166-167			
Ändamål Väg mm	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 01-IM1-70/4796.1
Beskrivning Väg mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Norrtälje Hallsta 2:200			
Last Norrtälje Hallsta 4:88,95			

Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 304283-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 56 509 000 SEK	därav byggnadsvärde 42 736 000 SEK	därav markvärde 13 773 000 SEK
Taxerade ägare 714400-0135 Bostadsrättsfören Blåklinten Ljungvägen 5 B Bv 76335 Hallstavik		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 92458028 (2025)			
Taxeringsvärde 973 000 SEK	Riktvärdeområde 188008	Byggrätt ovan mark 973 kvm	Riktvärde byggrätt 1 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 92457028 (2025)			
Taxeringsvärde 12 800 000 SEK	Riktvärdeområde 188008	Byggrätt ovan mark 10 809 kvm	Riktvärde byggrätt 1 184 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 92456028 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra

736 000 SEK	188008	966 kvm	246 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1957	2024	1957
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 92455028 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
42 000 000 SEK	188008	8 647 kvm	9 942 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1957	2024	1957
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1957-06-06	01-HÄV-1042

Ursprung

Norrtälje Hallsta 4:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6662921.9	700866.2
2	Markområde	6662942.6	700814.7
3	Markområde	6662850.7	700828.7

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	18 561 m ²	18 561 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Häverö Hallsta 4:88	1979-10-01	01-BJÖ-836

Källa: Lantmäteriet