

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 190 i BRF GRINDEN, Norrtälje.
Grindvägen 12 C, 761 62 Norrtälje



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 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 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF GRINDEN		Organisationsnummer 714400-0432		
Lägenhetsnummer 190	Våning 4		Ärendenummer F-2776-25-01	
Adress Grindvägen 12 C, 761 62 Norrtälje				
Kommun Norrtälje		Område Norrtälje		
Antal rum enligt register 3 rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 3	Boarea, kvm 81,5	Månadsavgift, kr 7 114	Andelstal 0,789
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. I månadsavgiften ingår värme, vatten, fiberTV (75kr/månad) Avgift bostad 84 463 kr + kabel-TV 900 kr = 85 363 kr/år ÷ 12 = 7 113,6 kr/mån (avrundat till 7 114 kr). Bostaden har en inre fond om 40 227 kr enligt föreningens registerutdrag som kan användas till upprustning i bostaden.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Grindvägen 12 C i Norrtälje. Den har tre rum och kök enligt både register och aktuell planlösning. Boarean uppgår till 81,5 kvadratmeter. Månadsavgiften är 7114 kronor.

Denna trerumslägenhet är belägen högst upp i en fyra våningsbyggnad. Badrummet har nyligen renoverats i samband med stambytet 2020 och är i gott skick med kaklade väggar, klinkergolv och golvvärme. Övriga delar av bostaden är i behov av ytskiktsrenovering för att höja standarden. Köket har tapetserade väggar och plastgolv, medan vardagsrummet, som har tillgång till en balkong planerad för renovering 2026, också har tapetserade väggar och plastgolv. Lägenheten har två sovrum, ett med plastgolv och det andra med trälaminatgolv, samt en klädkammare och ett rymligt förråd.

Bostaden har en inre fond på 40 227 kr som kan användas för upprustning. Köksutrustningen består av en elspis från Gorenje, en diskmaskin från Whirlpool, samt kyl och frys från Electrolux, alla äldre än 10 år. Tvättmaskinen är från Elektro Helios och också äldre än 10 år. Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.

Bostadsrättsföreningen har 170 parkeringsplatser, 43 garageplatser och 193 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

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

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen har 170 parkeringsplatser, 43 garageplatser och 193 bostadsrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1047 kr per kvadratmeter och år för den aktuella lägenheten. Föreningens taxeringsvärde uppgår till 226 892 000 kr. Det totala lånet är 77 314 625 kr, medan det egna kapitalet ligger på 25 069 647 kr. Underhållsfonden har ett saldo på 10 554 587 kr. Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1967. Den har fyra våningar och genomgick ett stambyte 2020. Huset är utrustat med hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna. Bostadsrättsföreningen har följande gemensamma utrymmen: tvättstuga, cykelrum, förråd, garage & parkeringsplatser.			
Parkeringsplatser 170		Garageplatser 43	
Antal bostadsrättslägenheter 193			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 1047	Avser Denna lägenhet
Taxeringsvärde (kr) 226 892 000	
Totalt lån (kr) 77 314 625	
Eget kapital (kr) 25 069 647	
Underhållsfond (kr) 10 554 587	
Kommentar Uppgifterna om aktuell skuld, eget kapital och underhållsfond har erhållits av föreningens förvaltare och uppgavs vara daterade till 31 december 2025.	

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Norrtälje Hagen 1	
Byggår 1967	Antal våningar 4
Stammar/Bytta/installerade år 2020	Hiss Ja
Övrigt För mer information se föreningens hemsida: hemsida.sbc.se/brf-grinden	
Utförda renoveringar 2021: Målningsarbeten trapphus 2021: Byte av garagetak, hängrännor, stuprör 2020: OVK, obligatorisk ventilationskontroll 2019-2020: Stambyte 2018: Målning garage och biutrymmen 2017: Obligatorisk ventilationskontroll 2016-2017: Nya 3-glas isolerfönster 2016: Spolning av stammar 2003: Balkongen förlängdes djupmässigt 1991-1992: Fastigheterna byggdes på med en våning 1991-1992: Installation av hiss Uppgifterna är hämtade från föreningens hemsida och årsredovisning.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus med bostäder och lokaler, uppfört 1967. Den har fyra våningar och genomgick ett stambyte 2020. Huset är utrustat med hiss och använder fjärrvärme med ett vattenburet värmesystem. Ventilationen är mekanisk. Energideklarationen för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
Energideklaration Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 81,5		Antal rum enligt lägenhetsregister 3 rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 3
Rumsfördelning			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		Balkong	Elspis
badrum		ett förråd	Diskmaskin
vardagsrum			Kyl
ett sovrum			Frys
ett sovrum			Tvättmaskin
Beskrivning			
Lägenheten är en trerummare belägen högst upp i huset på fjärde våningen. Badrummet har renoverats i samband med stambytet 2020. Övriga delar av bostaden är i ett något slitet skick och ytskiktsrenovering kan behövas för att höja standarden. Bostaden har en inre fond om 40 227 kr enligt föreningens registerutdrag som kan användas till upprustning i bostaden. Bostaden är belägen i en byggnad med fyra våningar. Köket är i slitet skick med tapetserade väggar och plastgolv. Badrummet är i gott skick med badkar och har kaklade väggar samt klinkergolv med golvvärme. Vardagsrummet är något slitet, har tapetserade väggar och plastgolv, samt tillgång till en balkong som planeras att renoveras under 2026. Det finns två sovrum, båda något slitna med tapetserade väggar; det ena har plastgolv medan det andra har trälaminatgolv. Det finns även en klädkammare i bostaden. Till bostaden hör även ett rymligt förråd. Utrustning: Elspis från Gorenje, äldre än 5 år (bedömt) Diskmaskin från Whirlpool, äldre än 10 år (bedömt) Kyl från Electrolux, äldre än 10 år (bedömt) Frys från Electrolux, äldre än 10 år (bedömt) Tvättmaskin från Elektro Helios, äldre än 10 år (bedömt) Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre.			

3. Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen och bedöms enligt följande: Skicket är något sämre än genomsnittet, och standarden är lägre. Egenskaper och tillbehör är jämförbara med andra bostäder. Läget bedöms som något bättre än genomsnittet. Värdet är något lägre än snittet. Negativa värdefaktorer inkluderar kökets äldre standard och behov av ytskiktsreovering för att nå genomsnittlig standard. Positiva faktorer inkluderar att bostaden ligger högst upp i huset och har ett uppdaterat badrum i gott skick.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 190 i BRF GRINDEN, Norrtälje.

Grindvägen 12 C, 761 62 Norrtälje

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

1 450 000 KRONOR

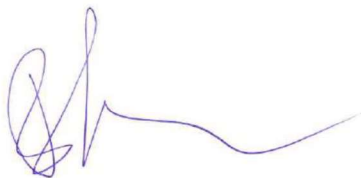
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-02-04

Underskrift



Björn Bring

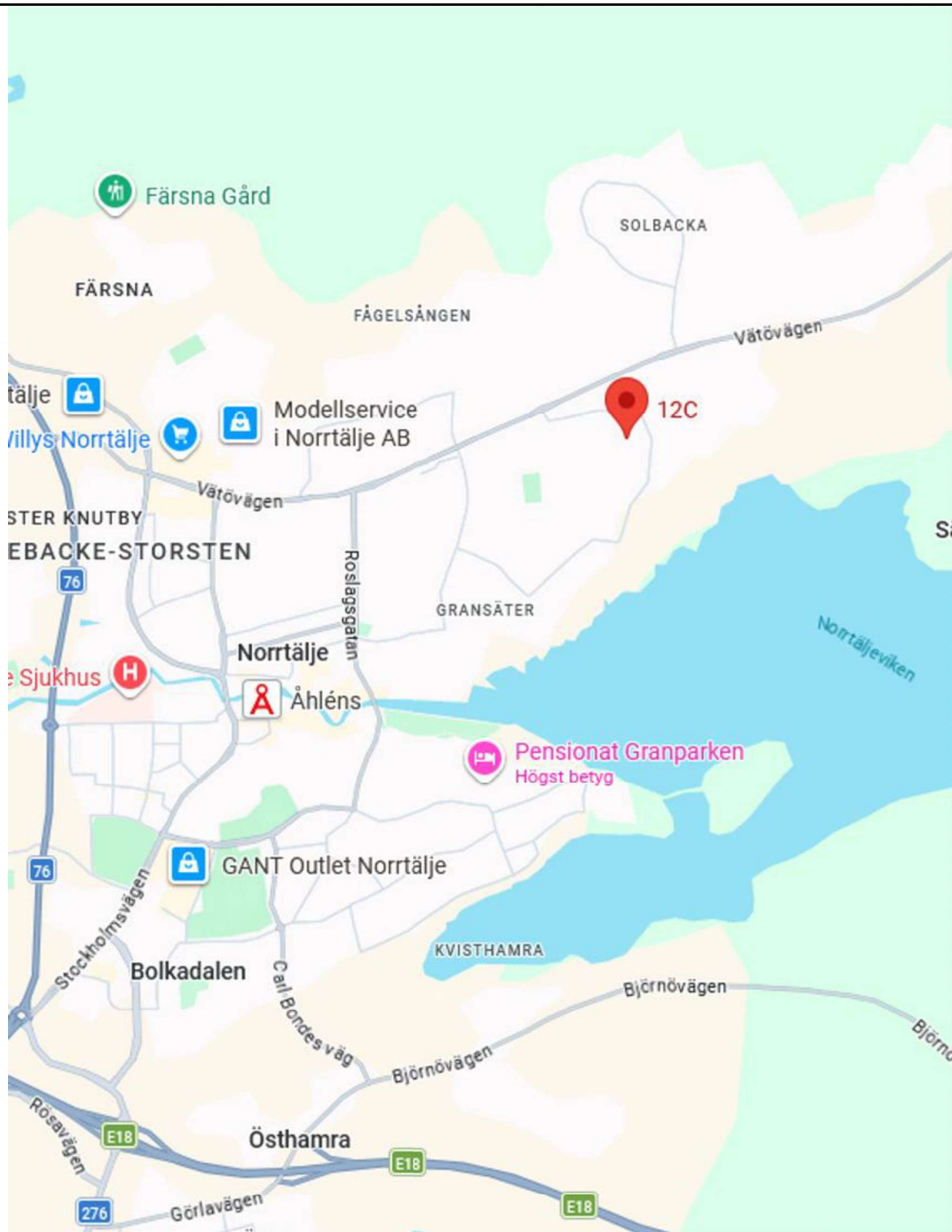
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

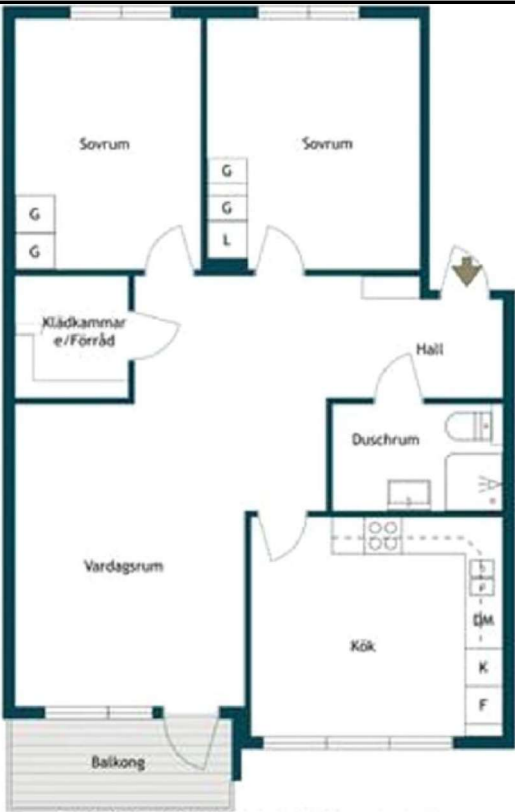
E-post: info@bringhojden.se

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 belamrad med 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 Hagen 1	UUID 909a6a40-8b25-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010015428	Senaste ändringen i allmänna delen 1992-06-12
Län- och kommunkod 0188	Distrikt Norrtälje	Distriktskod 215142	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-05-14
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-04

Adress

Adress

Grindvägen 4 A, 4 B, 4 C, 4 D, 4 E, 4 F, 6 A, 6 B, 6 C, 6 D, 8 A, 8 B, 8 C, 10 A, 10 B, 10 C, 12 A, 12 B, 12 C, 12 D
761 62 Norrtälje

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 714400-0432 Bostadsrättsfören Grinden C/O Brf Grinden C/O Sbc Box 226 851 04 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Brf Grinden	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1965-12-08	Akt 65/2253
---	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång

65/2253, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1965-11-10
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 82/21842

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12
Totalt belopp: 123 743 000 SEK

Nr 1	Belopp 7 293 000 SEK	Inskrivningsdag 1965-12-15	Akt 65/5209AA
Anmärkningar Utbyte 68/3174			
2	2 054 000 SEK	1965-12-15	65/5209AB
Anmärkningar Utbyte 68/3174			
3	496 000 SEK	1968-02-21	68/781A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte 68/3175			
4	257 000 SEK	1968-02-21	68/781B
Anmärkningar Utbyte 68/3175			
5	307 700 SEK	1984-11-13	84/22937
6	89 000 SEK	1984-11-13	84/22939
7	5 000 000 SEK	1988-02-19	88/3105
8	27 003 300 SEK	1993-08-17	93/11976C
Anmärkningar Utbyte 98/10178, Utbyte 01/3535			
9	15 446 100 SEK	1993-08-17	93/11976D
Anmärkningar Utbyte 01/3535, Utbyte 98/10178			
10	16 837 650 SEK	1993-08-17	93/11976B
Anmärkningar Utbyte 98/10178			
11	8 971 950 SEK	1993-08-17	93/11978
12	39 987 300 SEK	2019-05-06	D-2019-00212583:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrtälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan	Datum	Akt	
Detaljplan	1988-08-30	0188-P88/0830/1	
Hagen	Genomf. start: 1988-09-30 Genomf. slut: 1993-09-29		

Rättigheter			
 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Upplag	Last	Officialservitut	0188-92/110.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Norrtälje Tälje 3:1,56			

Last
Norrtälje Hagen 1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0188-92/110.2

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last
Norrtälje Hagen 1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	271481-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	226 892 000 SEK	169 162 000 SEK	57 730 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
714400-0432 Bostadsrättsfören Grinden C/O Brf Grinden C/O Sbc Box 226 85104 Sundsvall	1 / 1		Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 105807028 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
730 000 SEK	188010	487 kvm	1 499 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 21553028 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
57 000 000 SEK	188010	18 032 kvm	3 161 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 21552028 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
1 162 000 SEK	188010	406 kvm	228 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1967	2024	1986
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 21551028 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
168 000 000 SEK	188010	14 426 kvm	19 835 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1967	2024	1986
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1965-09-03	0188-D1486
Sammanläggning	1965-10-29	0188-D1486
Fastighetsreglering Ledningsrättsåtgärd	1992-06-12	0188-92/110

Ursprung

Norrtälje Tälje 3:51,54

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6631450.2	709199.7

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	25 710 m ²	25 710 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Norrtälje Hagen:1	1979-10-01	01-BJÖ-836

Källa: Lantmäteriet