

VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Rådmansö-Gillberga 2:42
Röllingekroken 3, 760 15 Gräddö



Marknadsvärdebedömning per 2026-01-27

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 2026-01-27.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-01-21 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 Rådmansö-Gillberga 2:42			
Kommun Norrtälje	Område Rådmansö	Ärendenummer F-1611-25-01	
Adress Röllingekroken 3, 760 15 Gräddö			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 2661 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 1 348 000	Byggnadsvärde, SEK 442 000	Markvärde, SEK 906 000	Byggnadsår 1973
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 Röllingekroken 3 i Gräddö och är en friliggande småhusenhet med typkod 220. Tomten är 2661 kvadratmeter stor. Byggnaden uppfördes 1973 och har ett taxeringsvärde på 1 348 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 442 000 SEK och markvärdet 906 000 SEK.

Bostaden ligger i Norrtälje Rådmansö och har fyra rum, inklusive ett separat rum, med en total yta på 53 kvadratmeter. Huset är i normalt skick med mindre slitage och en äldre standard. Köket och vardagsrummet har målade väggar och trälaminatgolv, och vardagsrummet har även en öppen spis. De tre sovrummen har liknande inredning. Toaletten har tapetserade väggar och en förbrännings- eller mulltoalösning. Det finns ett förråd med duschkabin och en stor altan.

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd på plintar. Stommen och bjälklagen är också av trä. Fönstren är tvåglasfönster och yttertaket är av plåt. Värmekällorna består av en öppen spis och en värmepump (luft/luft), medan värmesystemet är direktverkande el. Ventilationssystemet är baserat på självdragsventilation. Informationen är bedömd. Källa: Bedömt.

Tomten är en skafftomt belägen i ett lantligt område med närhet till fritidshus. Terrängen är kuperad med inslag av berg samt gräsmatta.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 9 km	Hållplats 1 km	Livsmedelsbutik 4 km	Affärscentrum 20 km
----------------------	--------------------------	--------------------------------	-------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en skafftomt belägen i ett lantligt område med närhet till fritidshus. Terrängen är kuperad med inslag av berg samt gräsmatta.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan Furusund 2:1 m.fl. (1946), genomförandetid utgången. 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/EI

Fastigheten är ansluten till elnätet. Vattenförsörjningen består av sommarvatten enligt fastighetsregisterutdraget, vilket vanligtvis innebär att vatten är tillgängligt under sommarhalvåret men inte året runt. Tillstånd för avlopp saknas enligt kommunen. Ägaren har inte varit tillgänglig för svar. Ingen brunn finns registrerad hos SGU.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 346 100 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 1973		Antal våningar 1
Boarea, kvm enligt taxering 53		Antal Rum 4
Rumsfördelning		
kök vardagsrum tre sovrum toalett		<u>Tillbehör</u> ett förråd en stor altan
Beskrivning		

Bostaden är belägen i Norrtälje Rådmansö och består av fyra rum, varav ett är ett separat rum. Den totala bostadsytan enligt taxering är 53 kvadratmeter. Huset bedöms vara i normalt skick med mindre slitage och har en något äldre standard.

Köket har målade väggar och ett golv av trälaminat. Vardagsrummet är utrustat med målade väggar och trälaminatgolv samt en öppen spis. De tre sovrummen har målade väggar och golv av trälaminat. Toaletten har tapetserade väggar och är utrustad med någon form av förbrännings- eller mulltoalösning.

Till bostaden hör ett förråd med duschkabin samt en stor altan.

2.12 Övriga byggnader

Mindre komplementbyggnad med träfasad, tillgång till vatten samt el med förrådsutrymme och duschkabin.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd på plintar. Stommen och bjälklagen är också av trä. Fönstren är tvåglasfönster och yttertakets är av plåt. Värmekällorna består av en öppen spis och en värmepump (luft/luft), medan värmesystemet är direktverkande el. Ventilationsystemet är baserat på självdragsventilation. Informationen är bedömd. Källa: Bedömt.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl/Frys	Cylinda	10-20 år	Okänt	Bedömt
Ugn	Ikea	10-20 år	Okänt	Bedömt
Elspis vedspis	Ikea	10-20 år	Okänt	Bedömt
Luftvärmepump	Panasonic	5-10 år	Okänt	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som har sålts i jämförbara lägen. Vid denna jämförelse bedöms bostadens skick som något sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Standardmässigt ligger bostaden också något lägre än snittet. Värdet bedöms därför som något lägre i förhållande till de andra bostäderna. Detta beror på att det är ett trevligt hus som dock är något mindre till ytan och har en äldre standard med mer slitage än genomsnittet. En annan faktor som påverkar värdet är att duschen är placerad i en separat byggnad, vilket kan påverka bekvämligheten negativt i jämförelse med andra bostäder där badrum är integrerade i huvudbyggnaden.

Förutsättningar för

Norrtälje Rådmansö-Gillberga 2:42, Röllingekroken 3, 760 15 Gräddö

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

Marknadsvärde per 2026-01-21

1 700 000 KRONOR

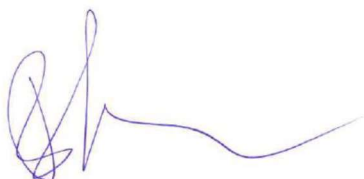
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-01-27

Underskrift



Björn Bring

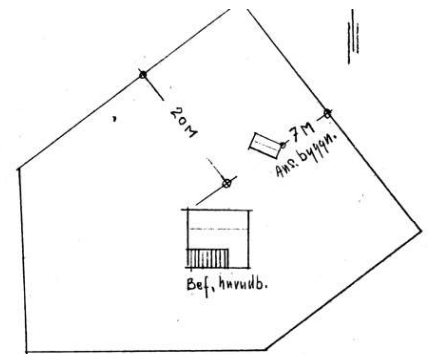
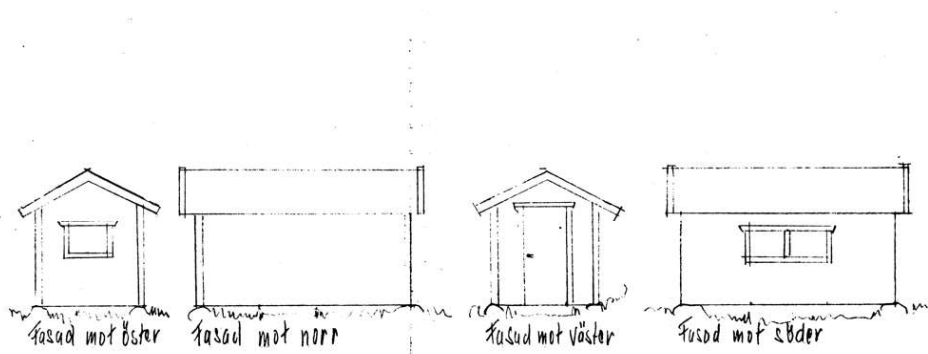
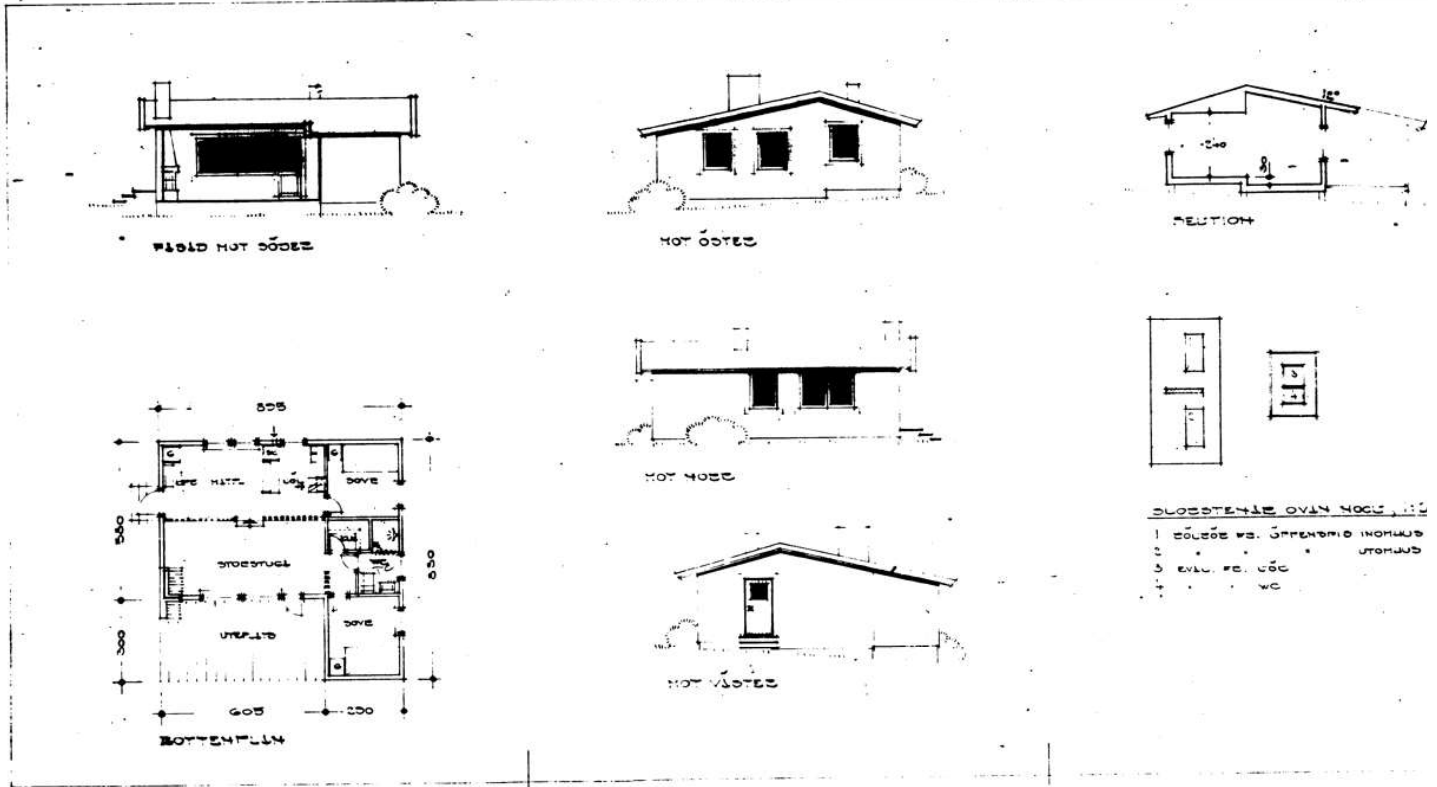
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

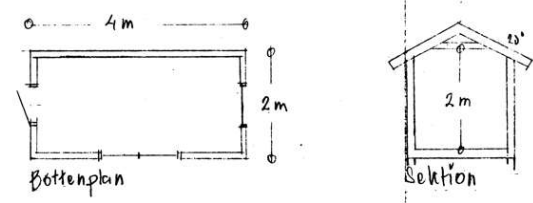
Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



NORRTÄLJE KOMMUN
 Byggnadsnämnden
 1 AUG 1978 (22)
 7/227/286.357

Byggnadslov beviljat i enlighet med
 länsstyrelsens beslut den 3.6.1971
 betr. delegation av byggnadsnäm-
 ndens beslutanderätt
 Datum 26.09.24, DR 1978
 NORRTÄLJE BYGGNADSNÄMND
 Bengt Strandberg
 Sekreterare

Granskad och godkänd
Rune Sagrén
 Rune Sagrén
 Bytr., stadsarkitekt



Ört	Art	Bestämning	Material	Styrkor	Antal	Ant.
					1120	
Kon. Skala: Skala till Byggnads 9:129 Tabell 1.9						

Avvikelser förekommer. Ej skalening.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var tomten relativt obelamrad.

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 Rådmansö-Gillberga 2:42	UUID 909a6a40-da09-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010035624	Senaste ändringen i allmänna delen 1979-12-27
Län- och kommunkod 0188	Distrikt Rådmansö Socken: rådmansö	Distriktskod 215123	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-05
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-15

Adress

Adress

Röllingekroken 3
760 15 Gräddö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Berört fång

Bodelning: 2009-06-03
Ingen köpeskillning redovisad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-06-02, 287 838 sek jämte ränta och kostnader (01-303103-25)	2025-06-04	D-2025-00196802:1

Anmärkningar

- Avser inteckning 71/5349
- Avser inteckning 72/10621
- Avser inteckning 72/13214
- Avser inteckning 73/6017
- Avser inteckning 76/1885
- Avser inteckning 99/7787
- Avser inteckning 12/11947

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 346 100 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	25 000 SEK	1971-08-18	71/5349
2	14 000 SEK	1972-09-06	72/10621
3	5 000 SEK	1972-11-01	72/13214
4	6 500 SEK	1973-06-20	73/6017
Anmärkningar Innehavare: 76/1886 Götabanken, Box 1155, 171 23 Solna			
5	34 000 SEK	1976-02-11	76/1885
Anmärkningar Innehavare: 82/11024 Handelsbanken Not Avd, Box 326, 611 27 Nyköping			
6	196 000 SEK	1999-09-03	99/7787
7	65 600 SEK	2012-12-18	12/11947

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Norrhälje

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Norrhälje Rådmansö-Gillberga GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Gillberga	1969-11-03	01-RÅD-1458

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 306648-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 348 000 SEK	därav byggnadsvärde 442 000 SEK	därav markvärde 906 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 97585028 (2024)

Taxeringsvärde 906 000 SEK	Riktvärdeområde 188236	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2661 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Sommarvatten Avlopp saknas	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 97586028 (2024)

Taxeringsvärde 442 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 19	Bostadsyta 53 kvm
Biotrymmsyta	Värdeyta 53 kvm	Nybyggnadsår 1973	Tillbyggnadsår
Värdeår 1973	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1971-06-30	01-RÅD-1617

Ursprung

Norrtälje Rådmansö-Gillberga 2:26

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6629362.2	723847.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 661 m ²	2 661 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Rådmansö Gillberga 2:42	1979-10-01	01-BJÖ-836

Källa: Lantmäteriet

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