

VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Bro-Eke 1:44
Utålsviksvägen 12, 761 75 Norrtälje



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-07

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-05-07.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-05-07 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

Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Norrtälje Bro-Eke 1:44			
Kommun Norrtälje		Område Roslags-Bro	Ärendenummer F-56-26-01
Adress Utålsviksvägen 12, 761 75 Norrtälje			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 2025 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 954 000	Byggnadsvärde, SEK 368 000	Markvärde, SEK 586 000	Byggnadsår 1972
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.

Sammanfattning

Fastigheten är belägen på Utålsviksvägen 12 i Norrtälje och är en friliggande småhusenhet med typkod 220. Tomten har en storlek på 2025 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1972. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 954 000 SEK, där byggnadsvärdet är 368 000 SEK och markvärdet är 586 000 SEK.

Fritidshus i Norrtälje Roslags-Bro, 46 kvm, tre rum, ett plan. Generellt slitet skick, badrum behöver renoveras. Sovrum och vardagsrum har målade väggar och plankgolv, köket har träpanel och trälaminatgolv, låg standard. Badrum med plastgolv, Separett-toalett. Gäststuga med sovrums och toalett, båda något slitna, toalett med låg standard och Separett-toalett.

Byggnaderna består av ett fritidshus och ett gästhus. Båda byggnaderna har träfasad och är uppförda på plintar med trästomme och träbjälklag. Fönstren är tvåglasfönster. Fritidshuset har takpapp som yttertak och är utrustat med gasvärmare samt självdragsventilation. Gästhuset har plåttak. Underhållsstatusen för fritidshuset visar att det förefaller vara i något slitet skick exteriört med behov av målning. Gästhuset verkar vara i ok skick exteriört, förutom taket över förrådet som är täckt med presenning och fönstren som ser slitna ut.

Tomten är en hörntomt som är plan och har några större träd. Den ligger i ett område med fritidshus och har ett lantligt läge.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 1 mil	Hållplats 2,5 km	Livsmedelsbutik 9 km	Affärscentrum 2 mil
-----------------------	----------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Tomtbeskrivning

Tomten är en hörntomt som är plan och har några större träd. Den ligger i ett område med fritidshus och har ett lantligt läge.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan Eke 1:15,1:16 (1967-09-26, 01-ROB-695) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

Försäkring

Okänt

Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

Vatten/Avlopp/El

Fastigheten har indragen el, vilket innebär att den är ansluten till det allmänna elnätet. Vattenförsörjningen består av sommarvatten, vilket vanligtvis innebär att vatten endast är tillgängligt under sommarhalvåret. Det saknas avloppssystem på fastigheten, men det finns ett tillstånd för latrinkompostering från 1986. Toalettlösningen är en Separett, vilket är en typ av torrtoalett som separerar urin från fast avfall. Det finns inget tillstånd för en avloppsanläggning på fastigheten.

Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 525 000 kronor

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).

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1972		Antal våningar 1
Boarea, kvm enligt taxering 46		Antal Rum 3
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> ett sovrum vardagsrum kök badrum ett sovrum	<u>Gäststuga</u> ett sovrum toalett	<u>Tillbehör</u> Lekstuga
Beskrivning		

Fritidshus beläget i Norrtälje Roslags-Bro med en boarea på 46 kvadratmeter. Huset har tre rum och är byggt i ett plan. Det är i ett generellt slitet skick och badrummet kan behöva renoveras.

På markplan finns ett sovrum med målade väggar och plankgolv, som är något slitet. Vardagsrummet har liknande skick med målade väggar och plankgolv. Köket är något slitet med träpanel på väggarna och trälaminat på golvet, och har en något låg standard. Badrummet har målade väggar och plastgolv, är i något slitet skick och behöver uppdateras. Det är utrustat med en Separett-toalett. Ett andra sovrum på markplan har målade väggar och trälaminatgolv, och är också något slitet.

I gäststugan finns ett sovrum med målade väggar och trälaminatgolv, som är något slitet. Toaletten i gäststugan har målade väggar och trälaminatgolv, är i något slitet skick och har en låg standard. Den är utrustad med en Separett-toalett.

Övriga byggnader

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaderna består av ett fritidshus och ett gästhus. Båda byggnaderna har träfasad och är uppförda på plintar med trästomme och träbjälklag. Fönstren är tvåglasfönster. Fritidshuset har takpapp som yttertak och är utrustat med gasvärmare samt självdragsventilation. Gästhuset har plåttak. Underhållsstatusen för fritidshuset visar att det förefaller vara i något slitet skick exteriört med behov av målning. Gästhuset verkar vara i ok skick exteriört, förutom taket över förrådet som är täckt med presenning och fönstren som ser slitna ut.

Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl/Frys	10-20 år	Okänt	Bedömt
Elspis	10-20 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 sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Standarden anses vara lägre än snittet och bostadens värde bedöms också som lägre i förhållande till de jämförda bostäderna.

Förutsättningar för

Norrtälje Bro-Eke 1:44, Utålsviksvägen 12, 761 75 Norrtälje

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

Marknadsvärde per 2026-05-07

1 150 000 KRONOR

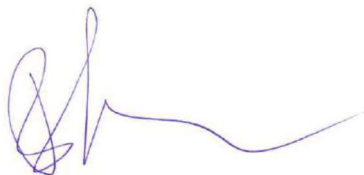
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-05-07

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

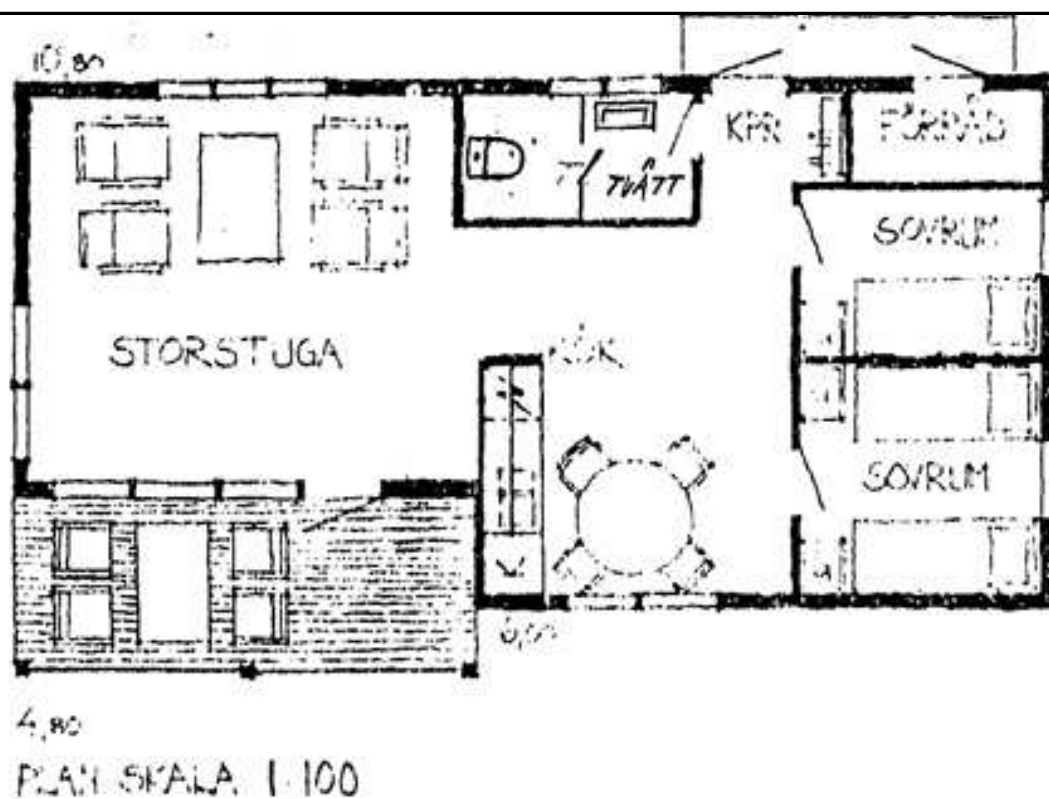
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Fritidshuset var vid värderingstillfället normalt möblerat. Gästhuset var också normalt möblerat. Tomten var 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 Bro-Eke 1:44	UUID 909a6a40-6137-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010004694	Senaste ändringen i allmänna delen 2005-07-29
Län- och kommunkod 0188	Distrikt Roslags-Bro Socken: roslags-bro	Distriktskod 215144	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-12-04
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-05

Adress

Adress
Utålsviksvägen 12
761 75 Norrälje

Inskrivningsinformation

Lagfart

Berört fång

02/3387, andel 1/1
Bodelning: 2001-11-15
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-12-01, 550 380 sek jämte ränta och kostnader, 01-631012-25	Inskrivningsdag 2025-12-03	Akt D-2025-00445479:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

Avser inteckning 69/1788
Avser inteckning 69/1789
Avser inteckning 80/11346
Avser inteckning 80/11348
Avser inteckning 88/26208
Avser inteckning 95/8979
Avser inteckning 03/7775
Avser inteckning 05/4369
Avser inteckning 07/13257
Avser inteckning 09/1556

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 10

Totalt belopp: 525 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	9 000 SEK	1969-04-02	69/1788
2	3 500 SEK	1969-04-02	69/1789
3	47 500 SEK	1980-06-24	80/11346
4	50 000 SEK	1980-06-24	80/11348
5	106 000 SEK	1988-12-02	88/26208
6	14 000 SEK	1995-07-19	95/8979
7	125 000 SEK	2003-07-09	03/7775
8	90 000 SEK	2005-05-02	05/4369
9	25 000 SEK	2007-12-17	07/13257
10	55 000 SEK	2009-02-25	09/1556

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Norrtälje Bro-Eke GA:1-2

Norrtälje Brännström GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Byggnadsplan

Eke 1:15,1:16

Datum

1967-09-26

Akt

01-ROB-695

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod

Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer

271532-2

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

954 000 SEK

därav byggnadsvärde

368 000 SEK

därav markvärde

586 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 21661028 (2024)

Taxeringsvärde 586 000 SEK	Riktvärdeområde 188368	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2025 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Sommarvatten Avlopp saknas	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 21662028 (2024)

Taxeringsvärde 368 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 18	Bostadsyta 46 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 46 kvm	Nybyggnadsår 1972	Tillbyggnadsår
Värdeår 1972	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1968-10-17	01-ROB-748
Anläggningsåtgärd	2005-07-29	0188-05/69

Ursprung

Norrtälje Bro-Eke 1:22

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6637429.2	715145.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 025 m ²	2 025 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Roslags-Bro Eke 1:44	1979-10-01	01-BJÖ-836

Källa: Lantmäteriet