

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Östhammar

Fastighetsbeteckning

Öregrund 42:4

Värdetidpunkt

Juni 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med svarta och vita detaljer samt högbevuxen trädgård.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Östhammar Öregrund 42:4	Lagfaren ägare	F-1127-25-03
Objektets adress	Fjällgatan 16, 742 42 Öregrund	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Juni 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-06-05

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1917. Uppförd i 1 våning samt källare/vind
Boarea	38 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 2 rum och kokvrå.
Biarea	27 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 150 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av bevuxen trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Öregrund, ca 2 mil från Östhammar och 8 mil från Uppsala, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse med promenadavstånd till centrum. Förskola, skola och hälsocentral finns i Öregrund ca 500-700 m bort. Viss service finns i Öregrund och Östhammar. Ytterligare utbud med service finns i Uppsala.
Övrigt	Det finns även övriga byggnader.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

1 500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 350 000 – 1 650 000 kronor

Kr/kvm Boarea	39 474 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,03
---------------	---------------	------------------------------------	------

Gävle 2025-06-13

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg
Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Amanda Karlborg i närvaro av personal från kronofogden/utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät. El avstängt vid besiktningstillfället. Funktion ej verifierad.
Vatten	Kommunalt vatten, enligt taxeringsuppgifter. Vatten avstängt vid besiktningstillfället.
Avlopp	Kommunalt avlopp, enligt taxeringsuppgifter.
Bredband (fiber)	Nej
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning samt ett mindre loft.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1917
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund Trä Träpanel 2-glas. Äldre. Vita Tegelpannor Direktverkande el. Avstängt. Funktion ej verifierad. Kamin. Funktion ej verifierad. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, sovrum, klädkammare, förvaringsutrymme och vardagsrum med pentry. Två uteplatser.
Pentry	Utformning	Parallellt kök utan matplats. Låg standard, eftersatt underhåll.
	Utrustning	Skåpluckor saknas. Diskho, spis (Bosch), fläkt (Elektro Helios), kyl (Scandomestic).
Invändiga ytskikt	Golv	Målat trägolv
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard. Genomgående i eftersatt underhåll såväl ut som invändigt.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Hygienutrymme	Byggnad med träfasad och papptak. Plintgrund. Ansluten till el och vatten (avstängt vid besiktningsstillfället). Nyttjas som hygienutrymme med tvättstuga och badrum. Normal standard. Ytskikt: Modern. Vagg med kakel. Golv med klinker. Utrustning: Tvättställ, toalett, dusch, tvättmaskin och torktumlare. Byggnadsarea ca 12 kvm, enligt okulärbesiktning.
Förråd	Byggnad med trä/plast fasad och plasttak. Anslutningar saknas. Nyttjas som förråd. Låg standard, ej färdigställt skick. Byggnadsarea ca 5 kvm, enligt okulärbesiktning.
Förråd	Byggnad med träfasad och sedumtak. Anslutningar saknas. Nyttjas som förråd. Låg standard, äldre skick. Byggnadsarea ca 3 kvm, enligt okulärbesiktning.
Uthus	Byggnad med träfasad och papptak. Plintgrund. Ansluten till el (avstängt vid besiktningsstillfället). Nyttjas som gästrum/förvaring av lösöre. Låg standard, äldre skick. Byggnadsarea ca 18 kvm, enligt okulärbesiktning.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 1 463 000 kr, varav byggnad 249 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 1 214 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 10 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 934 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		
Övrigt		
Energideklaration		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).
Försäkring		Information saknas
Handräckning		Vid besiktningen var byggnaderna belamrade med diverse saker. 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). 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i Öregrund från 2020-06-01 och framåt med en boarea upp till 80 kvm, ej strandnära lägen.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 2 000 000 – 3 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 27 000 – 53 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,2 – 2,3, med en genomsnittlig nivå på 1,7.

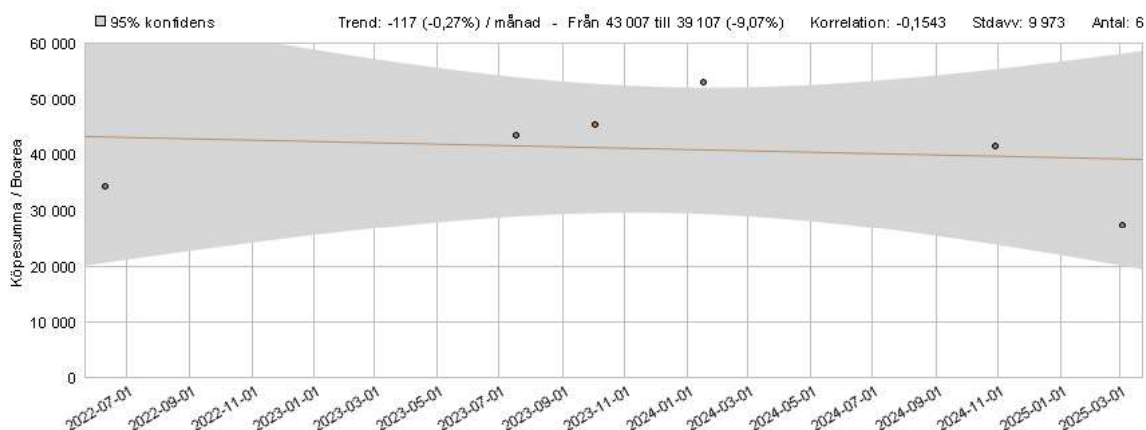


Diagram över köpesumma/boarea. Öregrund. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnaden är äldre med låg standard. Mycket eftersatt underhåll och lägre standard än jämförelseobjekten. Värdet bedöms därav återfinnas i den lägre nivån för sålda objekt. Byggnadernas och tomtens skick gör att osäkerhetsintervallet bedöms större än normalt.

Bilaga 1

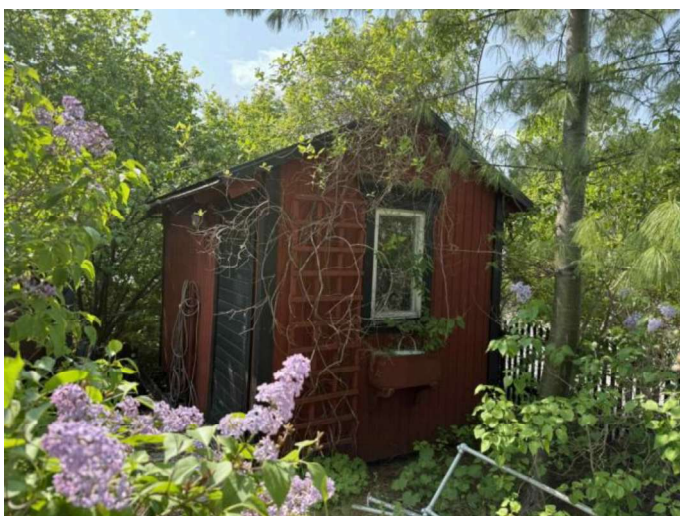
Foton



Foto, huvudbyggnaden.



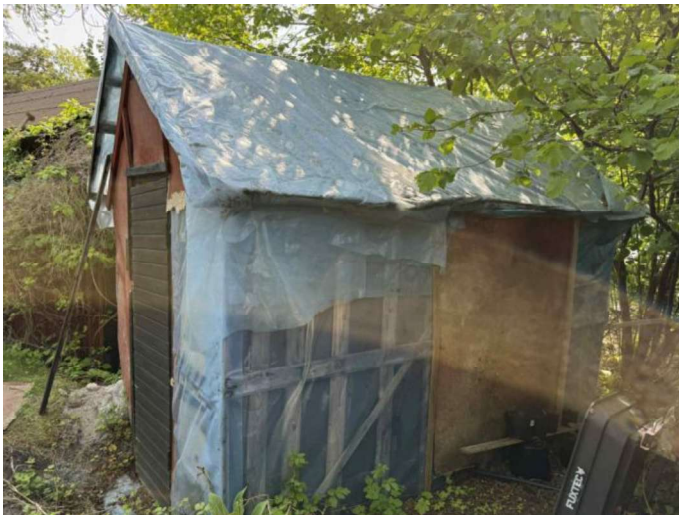
Foto, trädgård.



Foto, övrig byggnad.

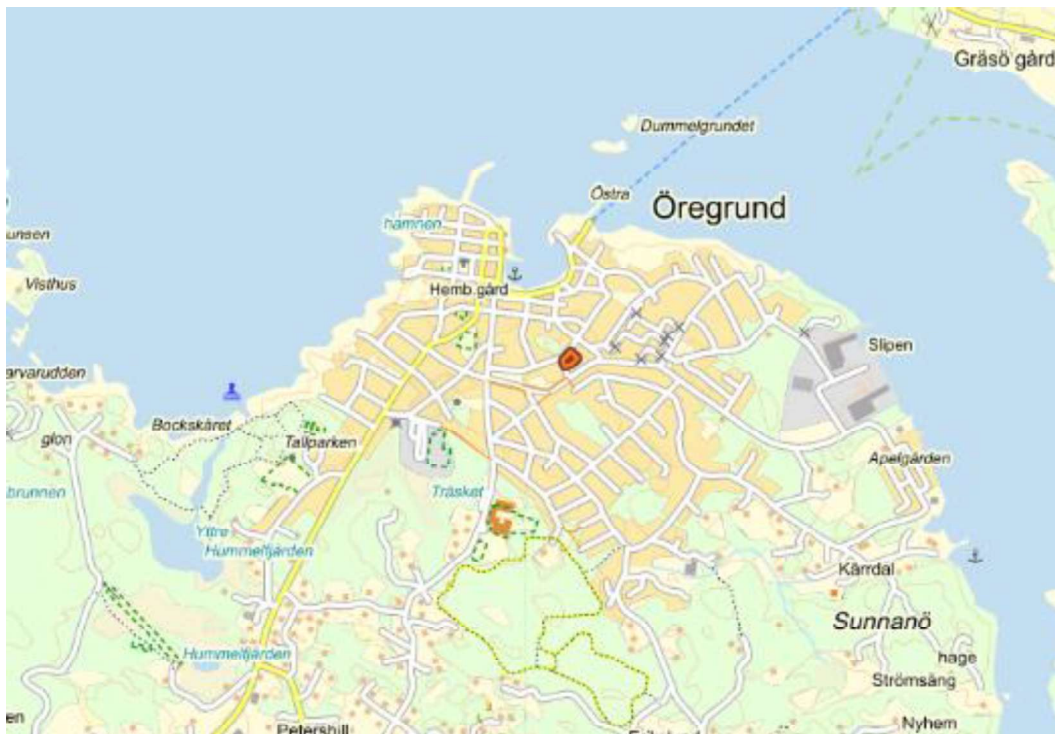


Foto, uthus.

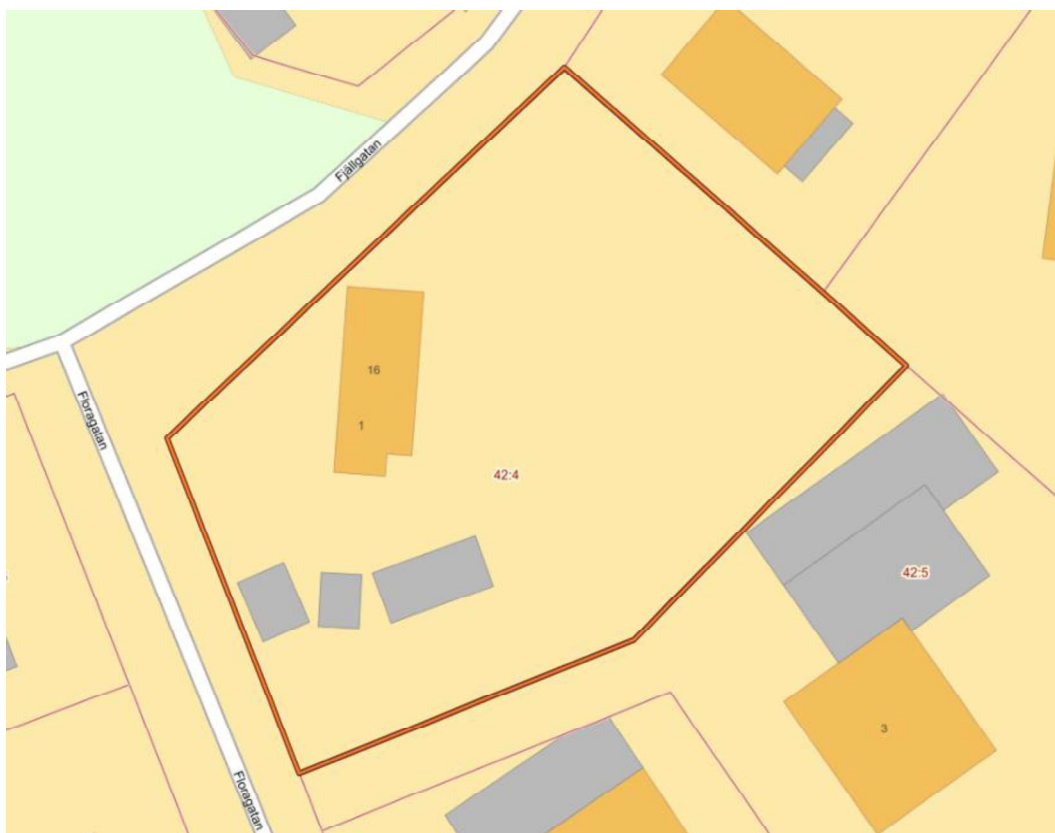


Foto, förråd.

Kartor



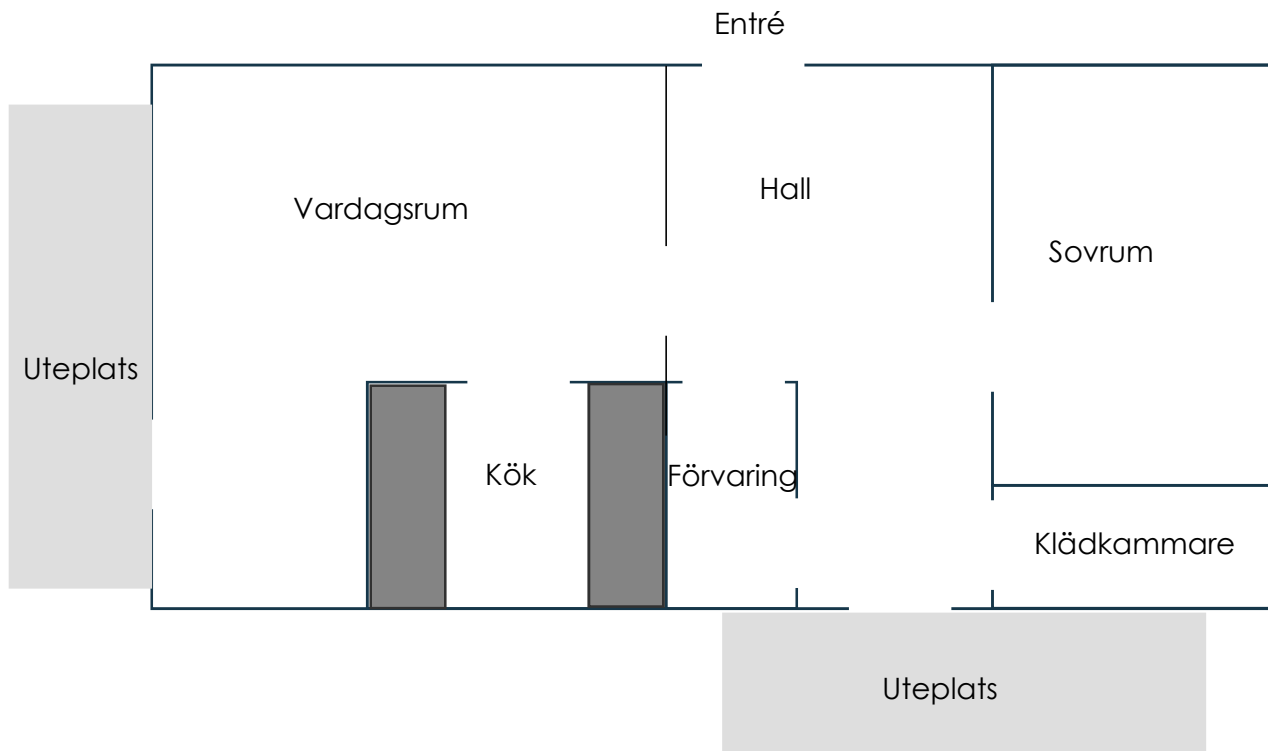
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning, våning 1. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Östhammar Öregrund 42:4	UUID: 909a6a49-6fd0-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1985-01-31
Nyckel: 030099713	Län- och kommunkod 0382	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-27
Distrikt Öregrund	Distriktskod 215202	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-04
Adress Fjällgatan 16 742 42 Öregrund Floragatan 1 742 42 Öregrund		

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6693904.4	690134.4	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 150 kvm	1 150 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-24, 235 060, sek jämte ränta och kostnader: målnr 14-388594-24	2025-03-26	D-2025-00105326:1
Anmärkningar: Avser inteckning 01/12819 Avser inteckning 04/14258 Avser inteckning 04/20398 Avser inteckning 06/17510 Avser inteckning 07/13481 Avser inteckning 69/1249 Avser inteckning 73/4778 Avser inteckning 91/50091		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-24, 680, sek, målnr 14-52042-24	2025-03-26	D-2025-00105347:1
Anmärkningar: Avser inteckning 01/12819 Avser inteckning 04/14258 Avser inteckning 04/20398 Avser inteckning 06/17510 Avser inteckning 07/13481 Avser inteckning 08/243 Avser inteckning 09/17263 Avser inteckning 69/1249 Avser inteckning 73/4778 Avser inteckning 91/50091		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 1.934.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	6.000 SEK	1969-03-12	69/1249
Anmärkning: Ny handling utfärdad 04/8663			
2	20.000 SEK	1973-07-25	73/4778
Anmärkning: Ny handling utfärdad 04/8664			
3	95.000 SEK	1991-10-02	91/50091
4	135.000 SEK	2001-07-18	01/12819
5	34.000 SEK	2004-06-23	04/14258
6	85.000 SEK	2004-09-03	04/20398
Innehavare: 04/20399 Föreningssparbanken Box 34005 10026 Stockholm			
7	365.000 SEK	2006-08-04	06/17510
8	110.000 SEK	2007-06-13	07/13481

Nr		Belopp	Inskrivningsdag	Akt
9		650.000 SEK	2008-01-04	08/243
10		434.000 SEK	2009-07-27	09/17263

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Öster om floraparken	1976-11-25	03-77:147 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
202247-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.463.000 SEK	249.000 SEK	1.214.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 025782421.

Taxeringsvärde 1.214.000 SEK	Riktvärdeområde 0382612	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 150 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
Antal lika 1		

Värderingsenhet småhusbyggnad 300205447.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 249.000 SEK	Total standardpoäng 12
----------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------

Bostadsyta 38 kvm	Biutrymmesyta 27 kvm	Värdeyta 43 kvm
Nybyggnadsår 1917	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Arealavmätning	1921-04-10	Akt
Beslut om fastighetsindelning	1925-03-05	Akt
Fastighetsreglering	1974-03-01	03-74:195 Akt
Fastighetsreglering	1985-01-31	03-85:51 Akt
Tekniska åtgärder		
Nymätning	1985-01-31	03-85:51 Akt

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
C-Öregrund Stg 1075	1972-10-01	03-73:116	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet