

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Bloka 9:8

Blokabacken 2 BLOKA 1407, 746 31 EDSBRO



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-02

# 1. Uppdrag

## 1.1 Uppdragsgivare

---

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

## 1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma objektets marknadsvärde inför eventuell 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 2025-04-02.

## 1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-01-31 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren. 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 - Allmänna Villkor

Bilaga 2 - Karta

Bilaga 3 - Planritning

Bilaga 4 - Bilder

Bilaga 5 - Handräckning

Bilaga 6 - Fastighetsutdrag

## 2. Värderingsobjektet

### 2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

|                                                                 |                                 |                             |                                         |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Fastighetsbeteckning</b><br>Bloka 9:8                        |                                 |                             |                                         |
| <b>Kommun</b><br>Norrtälje                                      |                                 | <b>Område</b><br>Ununge     | <b>Ärendenummer</b><br>F-74-25-01       |
| <b>Adress</b><br>Blokabacken 2 BLOKA 1407, 746 31 EDSBRO        |                                 |                             |                                         |
| <b>Upplåtelseform</b><br>Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220) |                                 | <b>Typkod</b><br>220        | <b>Tomtstorlek</b><br>1734 kvadratmeter |
| <b>Taxeringsvärde</b><br>1 021 000                              | <b>Byggnadsvärde</b><br>495 000 | <b>Markvärde</b><br>526 000 | <b>Byggnadsår</b><br>1977               |
| <b>Kommentar</b>                                                |                                 |                             |                                         |

Information om värderingsobjektets area, taxeringsuppgifter och byggnader är hämtade från fastighetsregistret. Information hämtas även från bostadens ägare.

Inget ansvar tas för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.

### 2.2 Sammanfattning

Blokabacken 2 i Edsbro är ett friliggande småhus byggt 1977, med en tomtstorlek på 1734 kvadratmeter. Fastigheten har ett taxeringsvärde på 1 021 000 kronor, där byggnadsvärdet utgör 495 000 kronor och markvärdet 526 000 kronor.

Fritidshus beläget i Norrtälje Ununge med totalt fyra rum, inklusive två sovrum, storstuga, kök och badrum. Huset har en normal standard med något slitna ytor i badrummet. Köket är utrustat med elspis, elugn, frånluftsfläkt, kombinerad kyl och frys samt micro. Badrummet har dusch, wc, handfat, tvättmaskin och varmvattenberedare. Det finns två gästhus, ett garage, en trädgård och en uteplats. Inredningen inkluderar en braskamin. Golven är av trä och plast, med ljusa och mörka färger, medan väggarna är ljusa och vita med kaklade ytor i badrummet.

Bostaden ligger på gångavstånd till en hållplats, cirka 1 km bort. Skola och livsmedelsbutik finns på ett avstånd av 5 km, medan affärscentrum ligger 20 km bort.

#### Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

|                      |                          |                                |                               |
|----------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| <b>Skola</b><br>5 km | <b>Hållplats</b><br>1 km | <b>Livsmedelsbutik</b><br>5 km | <b>Affärscentrum</b><br>20 km |
|----------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------|

## 2.3 Tomtbeskrivning

---

Tomten är en trädgårdstomt belägen på en hörntomt med något trafikstört läge, omgiven av fritidshus och villor.

## 2.4 Planförhållanden

---

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

## 2.5 Försäkring

---

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

## 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/El

---

Fastigheten har enskilt vatten och avlopp enligt fastighetsutdraget, men detta är inte bekräftat. El finns tillgängligt.

## 2.8 Pantbrev

---

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 761 000 kronor

## 2.9 Energideklaration

---

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna. Energideklarationens giltighetstid har gått ut.

## 2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

|                                                             |  |                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------|
| Byggår<br>1977                                              |  | Antal våningar<br>1                                                  |
| Boarea<br>43                                                |  | Antal Rum<br>4                                                       |
| Rumsfördelning                                              |  |                                                                      |
| entré<br>två sovrum<br>storstuga<br>kök<br>badrum<br>allrum |  | <u>Tillbehör</u><br>Två gästhus<br>garage<br>en trädgård<br>uteplats |
| Beskrivning                                                 |  |                                                                      |

Fritidshus beläget i Norrtälje Ununge med totalt fyra rum, inklusive två sovrum, storstuga, kök och badrum. Huset har en normal standard med något slitna ytor i badrummet. Köket är utrustat med elspis, elugn, frånluftsfläkt, kombinerad kyl och frys samt micro. Badrummet har dusch, wc, handfat, tvättmaskin och varmvattenberedare. Det finns två gästhus, ett garage, en trädgård och en uteplats. Inredningen inkluderar en braskamin. Golven är av trä och plast, med ljusa och mörka färger, medan väggarna är ljusa och vita med kaklade ytor i badrummet.

### Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad och är uppförd med en torpargrund. Stommen och bjälklagen är av trä, och den har tvåglasfönster. Yttertaket är av plåt. Värmekällan är en värmepump (luft/luft) och värmesystemet består av direktverkande el. Ventilationssystemet är självdragsventilation.

## **2.12 Övriga byggnader**

---

En gäststuga i slitet skick samt ett garage med anslutande gäststuga och snickeri.

## **2.13 Värdebedömning**

---

Bostaden bedöms ha ett lägre skick jämfört med liknande bostäder, medan standarden anses vara jämförbar. Värdet på bostaden är något lägre än jämförbara objekt, främst på grund av byggnadernas slitna skick och det trafiknära läget.

### 3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Bloka 9:8, Blokabacken 2 BLOKA 1407, 746 31 EDSBRO

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

**Marknadsvärde per 2025-01-31**

950 000 KRONOR

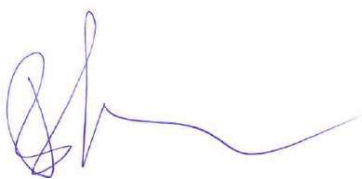
**Bedömt värdeintervall**

+/- 95 000

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 2025-04-02

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bjorn.bring@bryggan.se

# Bilaga 1 - Allmänna villkor

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

## 1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

## 2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

## 3 MILJÖFRÅGOR

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

## 4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka. Det gäller även funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

## 5 ANSVAR

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 2 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

## 6 VÄRDEUTLÅTANDETS AKTUALITET

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

## 7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDNING

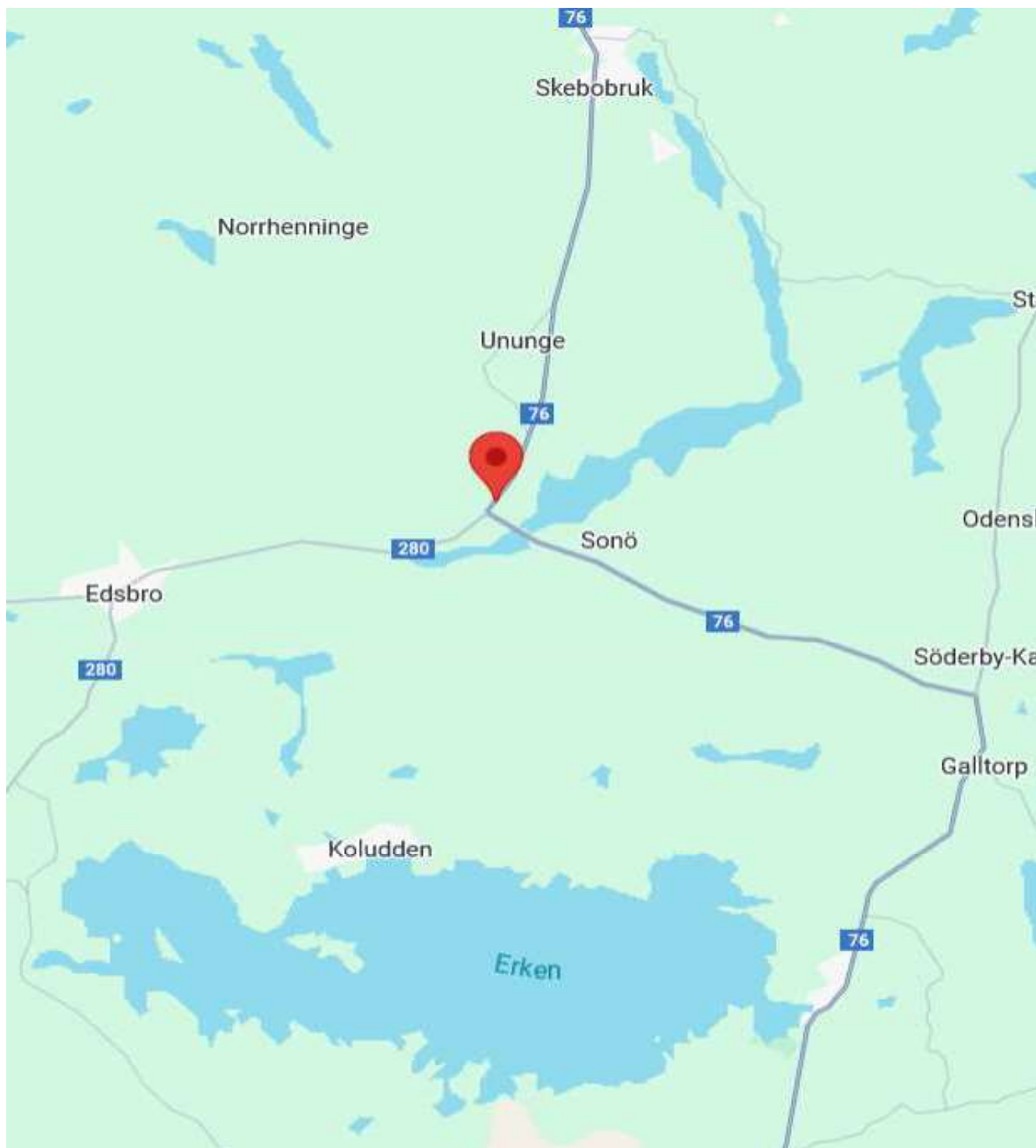
7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

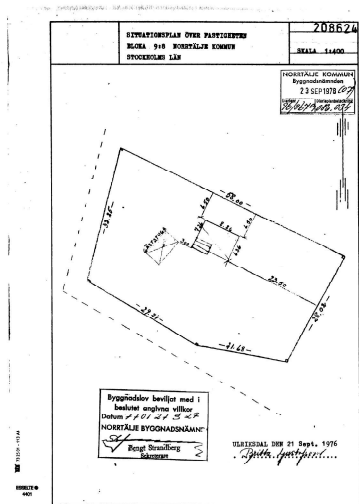
7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

## Bilaga 2 - Karta

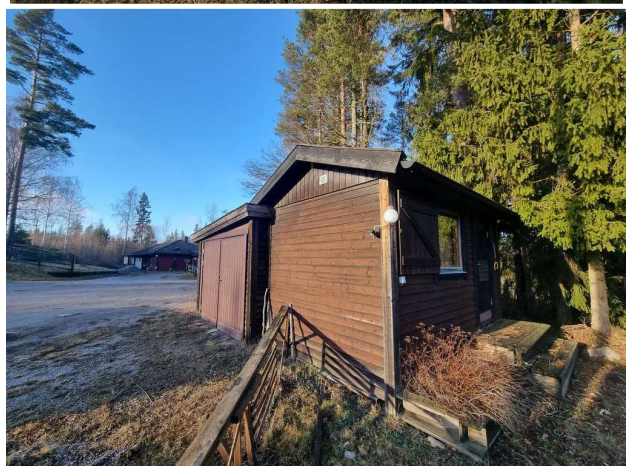
---



[illegible]

## Bilaga 4 - Bilder

---



## Bilaga 5 - Handräckning

---

### 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 6 - Fastighetsutdrag**



---



038 Allmän+Taxering 2025-02-04

Fastighet

|                     |                                      |                                       |
|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Beteckning          | UUID:                                | Senaste ändringen i allmänna delen    |
| Norrtälje Bloka 9:8 | 909a6a40-5f0d-90ec-e040-ed8f66444c3f | 2018-08-28                            |
| Nyckel:             | Län- och kommunkod                   | Senaste ändringen i inskrivningsdelen |
| 010004140           | 0188                                 | 2024-11-25                            |
| Distrikt            | Distriktskod                         | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen  |
| Ununge              | 215160                               | 2025-02-04                            |
| Socken: Ununge      |                                      |                                       |

Adress

Adress  
Blokabacken 2  
762 98 Edsbro

Läge, karta

|        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|
| Område | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) |
| 1      | 6646583.4        | 700340.9         |

Areal

|        |            |                 |                   |
|--------|------------|-----------------|-------------------|
| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
| Totalt | 1 734 kvm  | 1 734 kvm       |                   |

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2024-09-25 1 002 002 sek jämte ränta och kostnader  
12244946872

Inskrivningsdag

2024-09-27

Akt

D-2024-00315239:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 63c30961-5D1D-4B77-80B2-29B3BA66604F  
Avser inteckning 02/5721  
Avser inteckning 02/5722  
Avser inteckning 06/2749  
Avser inteckning 12/1233  
Avser inteckning 13/8061  
Avser inteckning 67/2125  
Avser inteckning 77/3100  
Avser inteckning d-2015-00516764:3

Utmätning 2024-09-25 1 002 002 sek jämte ränta och kostnader  
12244946914

2024-09-27

D-2024-00315240:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 63c30961-5D1D-4B77-80B2-29B3BA66604F

Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela  
fastigheten ska säljas

2024-11-22

D-2024-00392998:1

Lagfart

Köp (även transportköp): 2015-10-01  
Köpeskilling: 895.000 SEK, avser hela fastigheten.

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 761.000 SEK

| Nr | Belopp      | Inskrivningsdag | Akt               |
|----|-------------|-----------------|-------------------|
| 1  | 10.000 SEK  | 1967-07-05      | 67/2125           |
| 2  | 18.000 SEK  | 1977-04-06      | 77/3100           |
| 3  | 257.000 SEK | 2002-06-11      | 02/5721           |
| 4  | 45.000 SEK  | 2002-06-11      | 02/5722           |
| 5  | 69.000 SEK  | 2006-03-16      | 06/2749           |
| 6  | 141.000 SEK | 2012-02-15      | 12/1233           |
| 7  | 89.500 SEK  | 2013-09-04      | 13/8061           |
| 8  | 131.500 SEK | 2015-11-10      | D-2015-00516764:3 |

**Inskrivningar**

| Nr | Inskrivningar  | Inskrivningsdag | Akt               |
|----|----------------|-----------------|-------------------|
| 9  | Avtalsservitut | 2018-08-02      | D-2018-00386092:1 |

Anmärkning:  
Ändamål avloppsledning

**Rättigheter**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

| Ändamål        | Rättsförhållande                     | Rättighetstyp  | Rättighetsbeteckning |
|----------------|--------------------------------------|----------------|----------------------|
| Se beskrivning | Förmån                               | Avtalsservitut | D201800386091:1.1    |
|                | Beskrivning: Avloppsledning          |                |                      |
| Se beskrivning | Last                                 | Avtalsservitut | D201800386092:1.1    |
|                | Beskrivning: Avloppsledning          |                |                      |
| Se beskrivning | Förmån                               | Avtalsservitut | D201800386093:1.1    |
|                | Beskrivning: Infiltrationsanläggning |                |                      |

Anmärkning:

## Taxeringsuppgifter

### Åtgärd

#### Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1967-03-16

Akt

01-UNU-321

Fastighetsreglering

1981-01-15

01-UNU-438

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)  
297257-2  
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

| Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav<br>byggnadsvärde | därav markvärde |
|-------------|----------------|------------------------|-----------------|
|-------------|----------------|------------------------|-----------------|

Värderingsenhet småhusmark 077362028.

|                               |                                                       |                                                          |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Taxeringsvärde<br>526.000 SEK | Riktvärdeområde<br>0188364                            | Fastighetsrättsliga förhållanden<br>Självständig         |
| Tomtareal<br>1 734 kvm        | Strand<br>(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m | Vatten o avlopp<br>Enskilt vatten året om Enskilt avlopp |
|                               | Antal lika<br>1                                       |                                                          |

Värderingsenhet småhusbyggnad 077363028.

|                              |                               |                           |
|------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Bebyggelsetyp<br>Friliggande | Taxeringsvärde<br>495.000 SEK | Total standardpoäng<br>25 |
| Bostadsyta<br>43 kvm         | Biutrymmesyta<br>0 kvm        | Värdeyta<br>43 kvm        |
| Nybyggnadsår<br>1977         | Tillbyggnadsår                | Värdeår<br>1977           |
| Under Byggnad<br>lika Nej    | Antal<br>1                    |                           |

### Ursprung

Norrtälje Bloka 9:1

### Tidigare Beteckning

#### Beteckning

A-Ununge Bloka 9:8

#### Omregistreringsdatum Akt

1979-10-01

01-BJÖ-836

### Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

#### Kontorbeteckning:

Norrtälje

**Telefon:** 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet