VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Finsta 1:91

Finstavägen 300, 762 92 Rimbo



Marknadsvärdebedömning per 2025-10-24

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 2025-10-24.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-10-23 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och 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 jämställas 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 Finsta 1:91			
Kommun	**Område**		**Ärendenummer**
Norrtälje	Skederid		F-1368-25-01
Adress			
Finstavägen 300, 762 92 Rimbo			
Upplåtelseform		**Typkod**	**Tomtstorlek**
Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		220	3231 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK	**Byggnadsvärde, SEK**	**Markvärde, SEK**	**Byggnadsår**
881 000	118 000	763 000	1900
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 Finstavägen 300 i Rimbo och är en friliggande småhusenhet med en tomtstorlek på 3231 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1900. Det totala taxeringsvärdet är 881,000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 118,000 SEK och markvärdet 763,000 SEK. Fastigheten har typkoden 220.

Fritidshuset är beläget i området Norrtälje Skederid och består av ett rum. Byggnaden är i ett plan och har en bostadsyta på 30 kvadratmeter enligt taxeringen. Det rör sig om ett litet torp som inte har underhållits, och det finns behov av renovering både exteriört och interiört.

Bostaden består av två rum på markplan, ett kök och ett allrum.

Köket är mycket slitet och har ett stort behov av totalrenovering. Väggarna är målade och golvet består av plankor.

Allrummet är i liknande skick som köket, med ett stort behov av totalrenovering. Även här är väggarna målade och golvet består av plankor.

Till bostaden hör en carport samt två förrådsbyggnader.

Byggnaden är i generellt mycket slitet skick och har en putsad fasad där putsen har släppt på några ställen, vilket indikerar ett renoveringsbehov. Den står på en torpargrund och har en stomme samt bjälklag av trä. Fönstren är tvåglasfönster som också behöver renoveras. Yttertaket är täckt med tegelpannor och har ett renoveringsbehov. Värmekällan utgörs av en kakelugn, och värmesystemet består av direktverkande el och radiatorer. Ventilationssystemet är baserat på självdrag.

Uppvuxen naturtomt med gott om träd i ett lantligt läge.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	**Hållplats**	**Livsmedelsbutik**	**Affärscentrum**
1,5 km	G	1,5 km	15 km

2.3 Tomtbeskrivning

Uppvuxen naturtomt med gott om träd i ett lantligt läge.

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 indragen el enligt ägarens uppgift. Vattenförsörjningen består av sommarvatten, men det saknas permanent vattenanslutning. Avlopp saknas helt enligt ägarens uppgift.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 663 000 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		**Antal våningar**
1900		1
Boarea, kvm enligt taxering	**Biarea, kvm**	**Antal Rum**
30	2	1

Rumsfördelning

Markplan	Tillbehör
kök	Carport
allrum	Två förrådsbyggnader

Beskrivning

Fritidshuset är beläget i området Norrtälje Skederid och består av ett rum. Byggnaden är i ett plan och har en bostadsyta på 30 kvadratmeter enligt taxeringen. Det rör sig om ett litet torp som inte har underhållits, och det finns behov av renovering både exteriört och interiört.

Bostaden består av två rum på markplan, ett kök och ett allrum.

Köket är mycket slitet och har ett stort behov av totalrenovering. Väggarna är målade och golvet består av plankor.

Allrummet är i liknande skick som köket, med ett stort behov av totalrenovering. Även här är väggarna målade och golvet består av plankor.

Till bostaden hör en carport samt två förrådsbyggnader.

2.12 Övriga byggnader

Carport med duschrum i slitet skick samt två förrådsbyggnader varav den ena har en mulltoa, även de är mycket slitna.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är i generellt mycket slitet skick och har en putsad fasad där putsen har släppt på några ställen, vilket indikerar ett renoveringsbehov. Den står på en torpargrund och har en stomme samt bjälklag av trä. Fönstren är tvåglasfönster som också behöver renoveras. Yttertaket är täckt med tegelpannor och har ett renoveringsbehov. Värmekällan utgörs av en kakelugn, och värmesystemet består av direktverkande el och radiatorer. Ventilationssystemet är baserat på självdrag.

2.14 Maskinell utrustning

Maskin	Ålder	Källa
Elspis	>10 år	Bedömt
Kyl	>20 år	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Bostadens skick är betydligt sämre i förhållande till jämförbara objekt. Dess standard är också betydligt lägre. Värdet på bostaden bedöms därför vara betydligt lägre än för jämförbara objekt. Den främsta anledningen till det lägre värdet är att bostaden har ett totalt renoveringsbehov.

Förutsättningar för

Norrtälje Finsta 1:91, Finstavägen 300, 762 92 Rimbo

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

Marknadsvärde per 2025-10-23

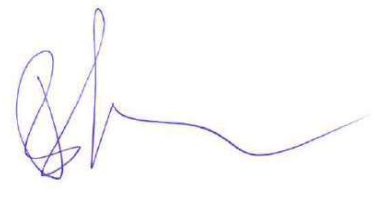
750 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 100 000

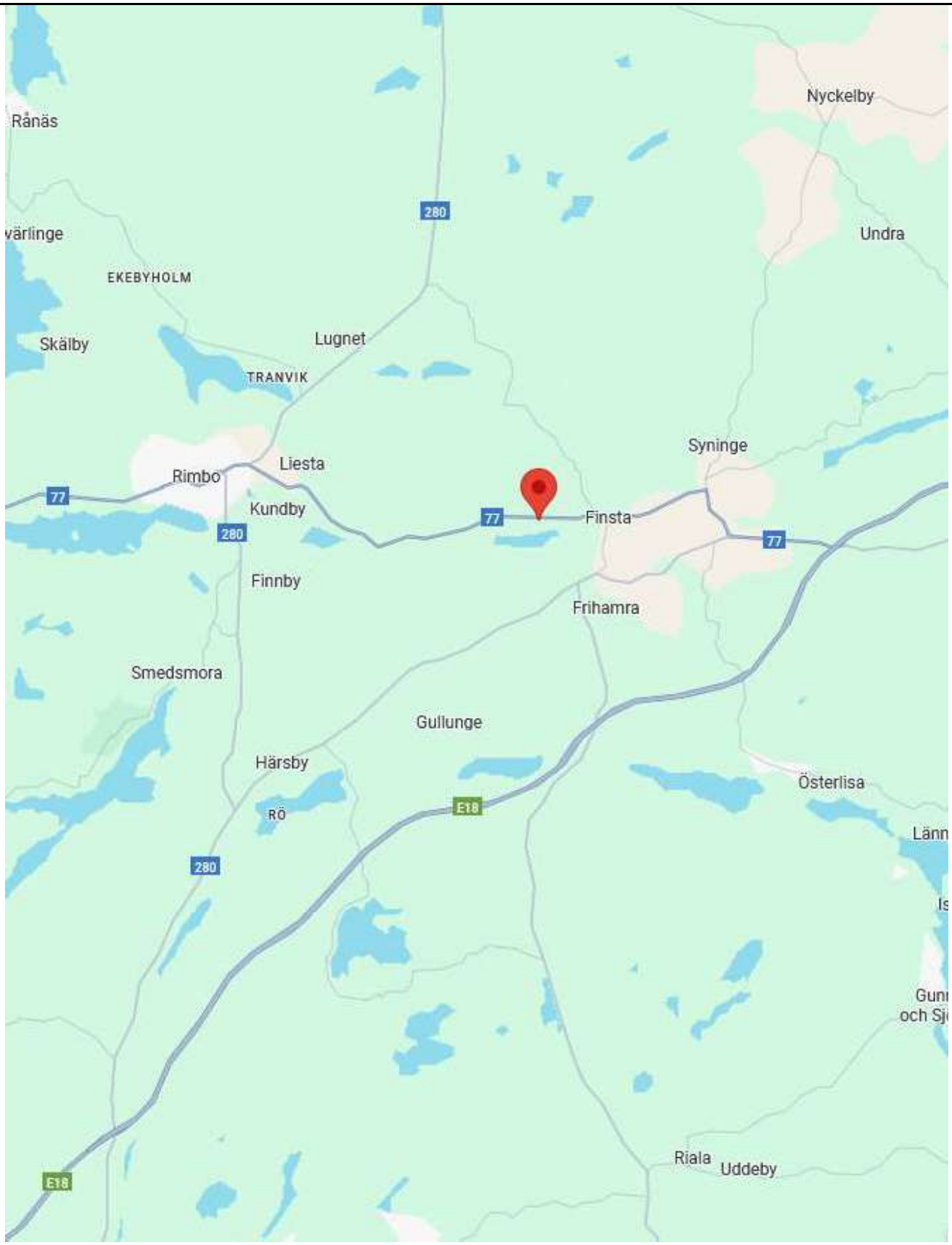
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2025-10-24
Underskrift

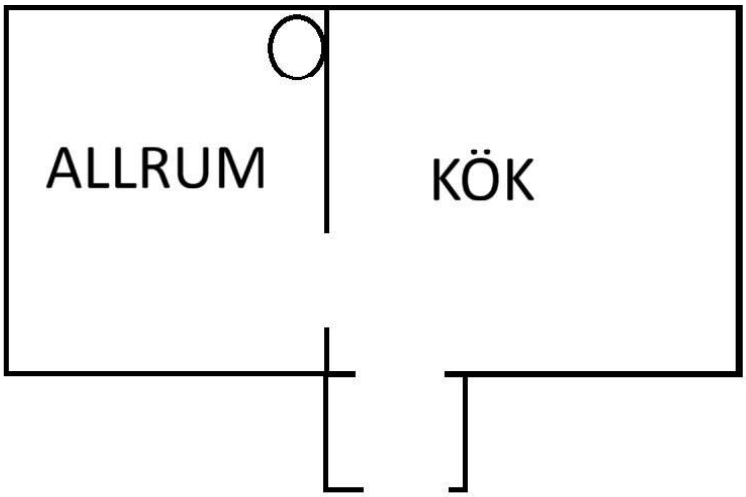


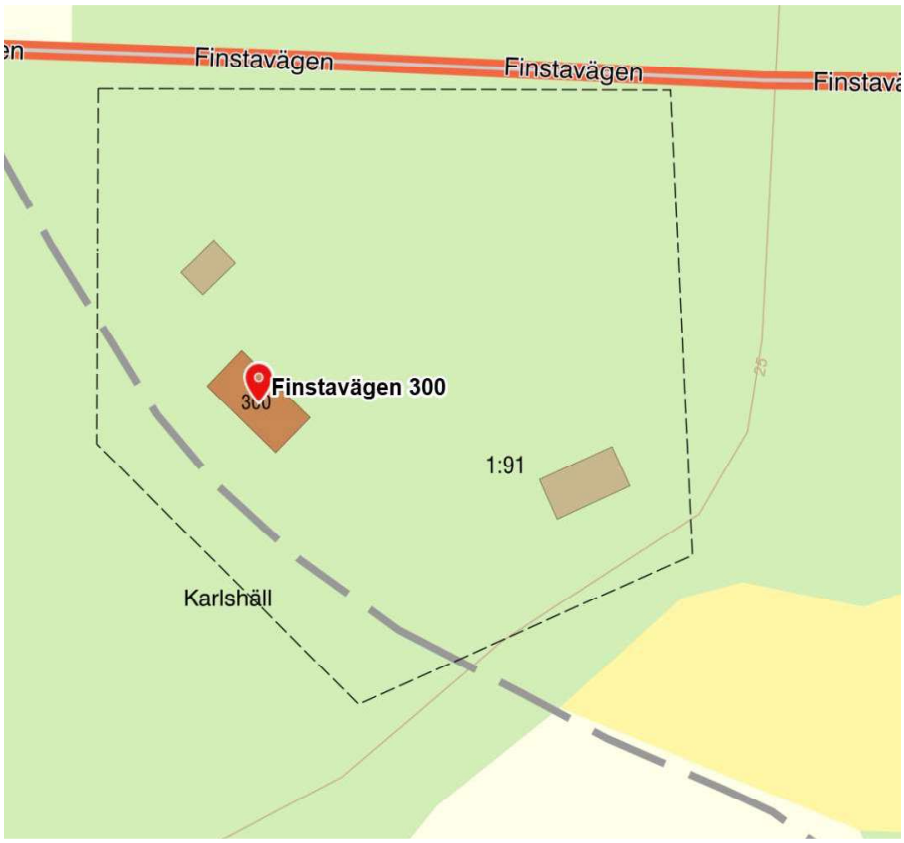
Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070 - 428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan





Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder





Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var tomten 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
Norrtälje Finsta 1:91

UUID
909a6a47-1f7e-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010463024

Senaste ändringen i allmänna delen
1993-06-04

Län- och kommunkod
0188

Distrikt
Skederid
Socken: skederid

Distriktskod
215120

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-04-25

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-10-23

Adress

Adress

Finstavägen 300
762 92 Rimbo

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Expropriationsstämning angående servitut kraftledning	1943-05-26	43/240
Utmätning 2025-04-22, 621 025 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-219139-25	2025-04-24	D-2025-00142174:1

Anmärkningar

Avser inteckning 92/5130

Avser inteckning D-2020-00402720:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 663 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	200 000 SEK	1992-03-26	92/5130
6	463 000 SEK	2020-10-01	D-2020-00402720:2

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 4

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1939-11-22	39/505
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1953-10-21	53/1173
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1962-11-28	62/3378
4	Avtalsservitut Övrigt ändamål: vattenledning	1973-03-07	73/2071

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål
Kraftledning

Rättsförhållande
Last

Rättighetstyp
Avtalsservitut

Beteckning
01-IM1-39/505.1

Beskrivning
Kraftledning

Anmärkningar

Se även(AKT 0188-82/89,-89/270) se även(AKT 0188-90/240,91/276)

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Älvkarleby Västanån 6:19

Last
Norrtälje Finsta 1:65-66,83,85-91

Ändamål
Ledning mm

Rättsförhållande
Last

Rättighetstyp
Avtalsservitut

Beteckning
01-IM1-53/1173.1

Beskrivning
Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Norrtälje Västra Syninge 5:1

Last
Norrtälje Finsta 1:90-91
Norrtälje Husby 1:30-31,35, 5:1
Norrtälje Husby Prästgård 1:9
Norrtälje Husby-Vallby 1:10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	01-IM1-62/3378.1

Beskrivning
Kraftledning

Anmärkningar

Se även(AKT 0188-90/240,91/276)

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Älvkarleby Västanån 6:19

Last
Norrtälje Finsta 1:66,90-91

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning	Last	Avtalsservitut	01-IM1-73/2071.1

Beskrivning
Vattenledning

Anmärkningar

Se även(AKT 0188-90/240,91/276)

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Norrtälje Rimbo Bergby 1:18

Last
Norrtälje Finsta 1:90-91

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	0188-91/276.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Norrtälje Finsta 1:91

Last
Norrtälje Finsta 1:66

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	289495-2	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	881 000 SEK	118 000 SEK	763 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 60718028 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
763 000 SEK	188354	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	3231 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Sommarvatten Avlopp saknas	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 109439028 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
118 000 SEK	Friliggande	11	30 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
2 kvm	30 kvm	1900	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1992-01-08	0188-91/276

Ursprung

Norrtälje Finsta 1:66

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6627220.7	695140.4

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 231 m^2	3 231 m^2	0 m^2

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige