

VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Svensboda 1:119
Lillsjövägen 38, 761 12 Bergshamra



Marknadsvärdebedömning per 2025-05-07

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 Værdetidpunkt

Marknadsværdet bedömdes 2025-05-07.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-05-07 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade kronofogdens personal.

Værdetbedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfællet.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar ær læmnade av Lantmæteriet, kommunen och ægaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulær undersökning och kan jämfæstællas med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett fœrværv av objektet.

1.5 Bilagor

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Planritning

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handræckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Norrtälje Svensboda 1:119			
Kommun Norrtälje		Område Riala	Ärendenummer F-748-25-01
Adress Lillsjövägen 38, 761 12 Bergshamra			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 2 183 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 1 537 000 SEK	Byggnadsvärde 722 000 SEK	Markvärde 815 000 SEK	Byggnadsår 1971
Kommentar			

Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och bostadens ägare. Då uppgifter från värderarens bedömning eller bostadens ägare ej bekräftas så är det är möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa.

2.2 Sammanfattning

Lillsjövägen 38 i Bergshamra är en friliggande småhusenhet med en tomtstorlek på 2 183 kvadratmeter. Bostaden är byggd 1971 och har ett taxeringsvärde på 1 537 000 SEK, varav byggnadsvärdet uppgår till 722 000 SEK och markvärdet till 815 000 SEK.

Fritidshus beläget i Norrtälje Riala. Huset är i ett plan och har utökats med ett extra sovrum, vilket ger totalt tre rum: kök, badrum, vardagsrum och två sovrum. Inredningen är normalt utrustad med luftvärmepump, diskmaskin, spis och kyl/frys. Vardagsrummet har en braskamin. Det finns även en stor terrass, gäststuga, förråd och trädgård. Golven är av trä och kakel, och standarden är något låg till normal.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 7 km	Hållplats 7 km	Livsmedelsbutik 7 km	Affärscentrum 2,5 mil
----------------------	--------------------------	--------------------------------	---------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt belägen i ett natur- och lantligt område med fritidshus i omgivningen.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan från 1968, 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/El

Fastigheten har enskilt vatten året om, men saknar avlopp enligt fastighetsutdraget. El är indraget.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 675 000 SEK 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 1971		Antal våningar 1
Boarea, kvm 55 kvm, dock utbyggt så sannolikt större.		Antal Rum 3
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök badrum vardagsrum två sovrum		<u>Tillbehör</u> Gäststuga Förråd Trädgård
Beskrivning		

Fritidshus beläget i Norrtälje Riala. Huset är i ett plan och har utökats med ett extra sovrum, vilket ger totalt tre rum: kök, badrum, vardagsrum och två sovrum. Inredningen är normalt utrustad med luftvärmepump, diskmaskin, spis och kyl/frys. Vardagsrummet har en braskamin. Det finns även en stor terrass, gäststuga, förråd och trädgård. Golven är av trä och kakel, och standarden är något låg till normal.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har ett plåttak och värms upp med en värmepump (luft/luft) samt en kamin. Värmesystemet består av radiatorer och direktverkande el. Ventilationen sker genom självdrag. Byggnaden saknar en giltig energideklaration. Vattenförsörjningen är enskilt året om, men avlopp saknas. Försäkringsuppgifter är okända.

2.12 Övriga byggnader

En gäststuga och en förrådsbyggnad.

2.13 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>
Luftvärmepump	ej känt
Diskmaskin	ej känt
Spis	ej känt
Kyl/frys	ej känt

2.14 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha ett skick, en standard och ett värde som är jämförbart med liknande bostäder som sålts i liknande lägen.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Norrtälje Svensboda 1:119, Lillsjövägen 38, 761 12 Bergshamra

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

Marknadsvärde per 2025-05-07

2 250 000 KRONOR

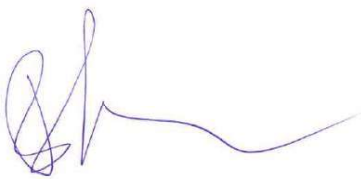
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-05-07

Underskrift



Björn Bring
Fastighetsvärderare

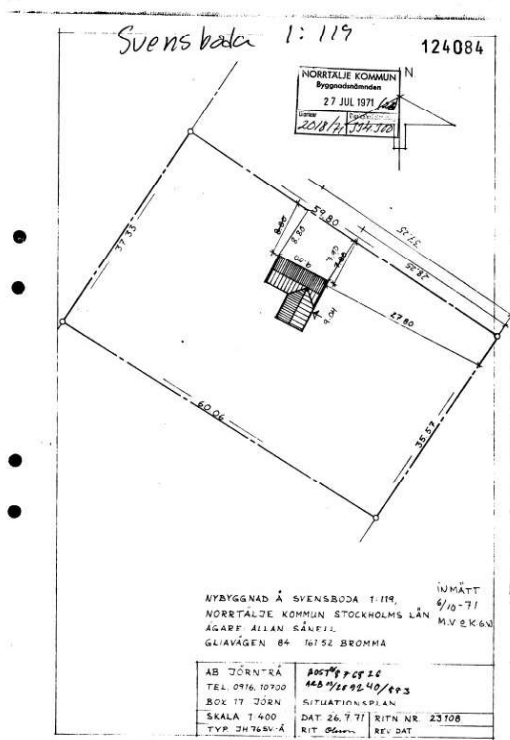
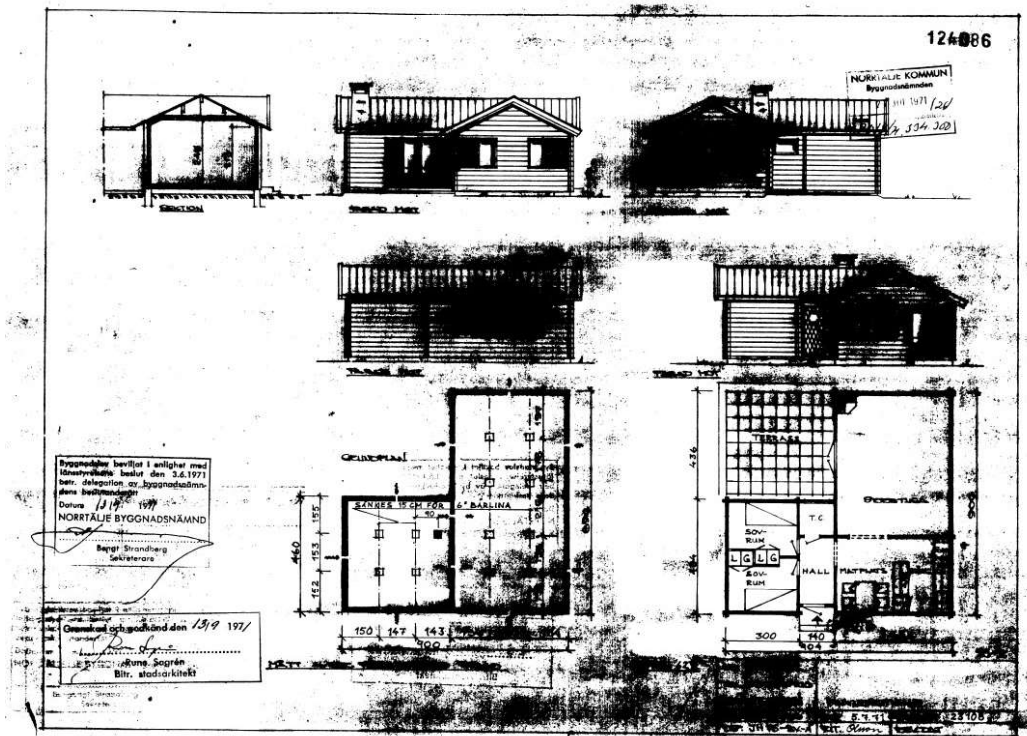
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - 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 5 - Fastighetsutdrag



038 Allmän+Taxering 2025-05-13

Fastighet**Beteckning**Norrtälje Svensboda
1:119**UUID:**

909a6a40-fb4c-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2022-08-16

Nyckel:

010044139

Län- och kommunkod

0188

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-01-29

DistriktRiala
Socken: Riala**Distriktskod**

215091

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-05-12

Adress**Adress**Lillsjövägen 38
761 12 Bergshamra**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6611371.1

E (SWEREF 99 TM)

703523.6

Areal**Område****Totalt****Totalareal**

2 183 kvm

Därav landareal

2 183 kvm

Därav vattenareal**Lagfart****Ägare****Andel**

/

Inskrivningsdag**Akt**

Anteckningar

Innehåll

Utmätning2025-01-27, 557 673 kronor jämte ränta och kostnader
beslutsnummer 01-44618-25

Inskrivningsdag

2025-01-28

Akt

D-2025-00031300:1

Anmärkningar:

- Avser inteckning 08/5629
- Avser inteckning 71/4549
- Avser inteckning 71/7959
- Avser inteckning 85/1871
- Avser inteckning 87/13129
- Avser inteckning 88/12684

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 675.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	15.000 SEK	1971-07-21	71/4549
2	10.500 SEK	1971-10-27	71/7959
3	114.500 SEK	1985-01-23	85/1871
4	10.000 SEK	1987-06-30	87/13129
5	50.000 SEK	1988-06-23	88/12684
6	475.000 SEK	2008-06-10	08/5629

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Byggnadsplan: Svensboda 1:2, 1:3 delar av

Datum

1968-02-07

Akt

01-RIA-455

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Norrtälje Svensboda GA:2, GA:4

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning	1969-11-20	01-RIA-505
Anläggningsåtgärd	2022-08-16	0188-2022/144

Ursprung

Norrtälje Svensboda 1:3

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
301500-2
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	1.537.000 SEK	722.000 SEK	815.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 086481028.

Taxeringsvärde 815.000 SEK	Riktvärdeområde 0188358	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 183 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Avlopp saknas
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 086482028.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 722.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 55 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 55 kvm
Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår	Värdeår 1971
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum Akt	
A-Riala Svensboda 1:119	1979-10-01	01-BJÖ-836

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

