

VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Skärsta 1:93
Skärstavägen 25, 763 30 Hallstavik



Marknadsvärdebedömning per 2025-09-26

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 2025-09-26.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-09-26 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 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

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning			
Norrtälje Skärsta 1:93			
Kommun		Område	Ärendenummer
Norrtälje		Edebo	F-1234-25-01
Adress			
Skärstavägen 25, 763 30 Hallstavik			
Upplåtelseform		Typkod	Tomtstorlek
Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		220	960 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK	Byggnadsvärde, SEK	Markvärde, SEK	Byggnadsår
866 000	587 000	279 000	1925
Kommentar			

Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och bostadens ägare.

2.2 Sammanfattning

Bostaden ligger på Skärstavägen 25 i Hallstavik och är ett friliggande småhus med en tomtstorlek på 960 kvadratmeter. Fastigheten är bebyggd och har en typkod 220. Byggnaden uppfördes år 1925. Det totala taxeringsvärdet för fastigheten är 866 000 SEK, där byggnadsvärdet uppgår till 587 000 SEK och markvärdet till 279 000 SEK.

Villan i Hallstavik Skärsta är byggd 1925 och består av två våningar med totalt fyra rum. Bostaden har en boarea på 90 kvadratmeter och befinner sig i ett generellt renoveringsbehov.

På markplan finns ett kök med trälaminatgolv som också har renoveringsbehov. Vardagsrummet, som har trälaminatgolv, har en öppen spis med insats. Det är viktigt att notera att spisen behöver sotas innan användning. Det finns även ett vardagsrum med plastgolv på samma våningsplan. Toaletten används för närvarande som förråd.

På den övre våningen finns två sovrum med trälaminatgolv. Badrummet på denna våning har plastgolv och ett renoveringsbehov.

Utanför huset finns en trädgård, en altan, ett garage och en förrådsbyggnad. Sammanfattningsvis har bostaden ett genomgående totalt renoveringsbehov interiört och en låg generell standard.

Byggnaden har en träfasad och står på en torpargrund. Stommen och bjälklaget är också av trä. Fönstren är tvåglasfönster och taket är täckt med tegelpannor. För uppvärmning används en luftvärmepump och en öppen spis med insats, men luftvärmepumpen är trasig och eldstaden behöver sotas. Ventilationen sker genom självdrag.

Tomten är en hörntomt belägen i ett villaområde. Trädgården är relativt vildvuxen med buskar och träd, och det finns en del lösöre på tomten.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 1 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en hörntomt belägen i ett villaområde. Trädgården är relativt vildvuxen med buskar och träd, och det finns en del lösöre på tomten.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan Skärsta samhälle (1959), genomförandetid utgången För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren ej 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 en kombinerad lösning för vatten och avlopp. Vattenförsörjningen sker via en enskild lösning, troligtvis en äldre brunn, även om exakt typ inte har bekräftats av nuvarande ägare. Avloppet är anslutet till det kommunala systemet. El är indraget i fastigheten enligt besiktningen.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 448 000 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 1925		Antal våningar 2
Boarea, kvm enligt taxering 90		Antal Rum 4
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök vardagsrum vardagsrum toalett	<u>Övre våningen</u> två sovrum badrum	<u>Tillbehör</u> Altan garage Förrådsbyggnad
Beskrivning		

Villan i Hallstavik Skärsta är byggd 1925 och består av två våningar med totalt fyra rum. Bostaden har en boarea på 90 kvadratmeter och befinner sig i ett generellt renoveringsbehov.

På markplan finns ett kök med trälaminatgolv som också har renoveringsbehov. Vardagsrummet, som har trälaminatgolv, har en öppen spis med insats. Det är viktigt att notera att spisen behöver sotas innan användning. Det finns även ett vardagsrum med plastgolv på samma våningsplan. Toaletten används för närvarande som förråd.

På den övre våningen finns två sovrum med trälaminatgolv. Badrummet på denna våning har plastgolv och ett renoveringsbehov.

Utanför huset finns en trädgård, en altan, ett garage och en förrådsbyggnad. Sammanfattningsvis har bostaden ett genomgående totalt renoveringsbehov interiört och en låg generell standard.

2.12 Övriga byggnader

En förrådsbyggnad samt ett garage finns på tomten. Båda är i slitet skick.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad och står på en torpargrund. Stommen och bjälklaget är också av trä. Fönstren är tvåglasfönster och taket är täckt med tegelpannor. För uppvärmning används en luftvärmepump och en öppen spis med insats, men luftvärmepumpen är trasig och eldstaden behöver sotas. Ventilationen sker genom självdrag.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Luftvärmepump	>10 år	Trasig	Ägarens uppgift
Kyl/Frys	>5 år		
Keramikhäll	>5 år		
Vedspis			
Diskmaskin	>5 år		



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, vilket påverkar dess totala bedömning. Standarden bedöms som lägre jämfört med andra bostäder i samma kategori. Detta leder till att bostadens värde också anses vara lägre än genomsnittet för liknande objekt. Den främsta anledningen till det lägre värdet är det stora behovet av renovering, särskilt interiört, vilket avsevärt påverkar dess attraktionskraft på marknaden.

Förutsättningar för

Norrtälje Skärsta 1:93, Skärstavägen 25, 763 30 Hallstavik

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

Marknadsvärde per 2025-09-26

500 000 KRONOR

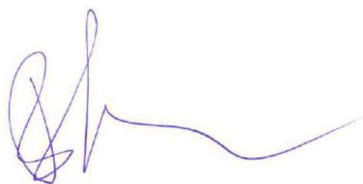
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2025-09-26

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

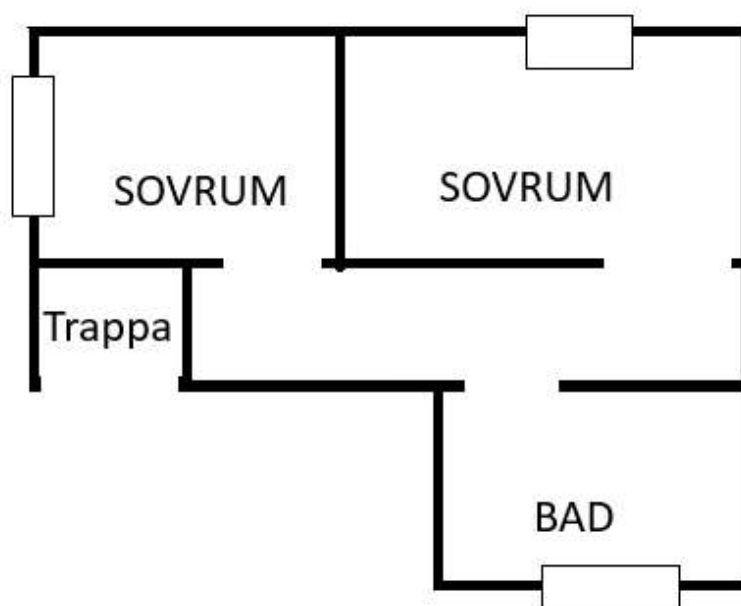
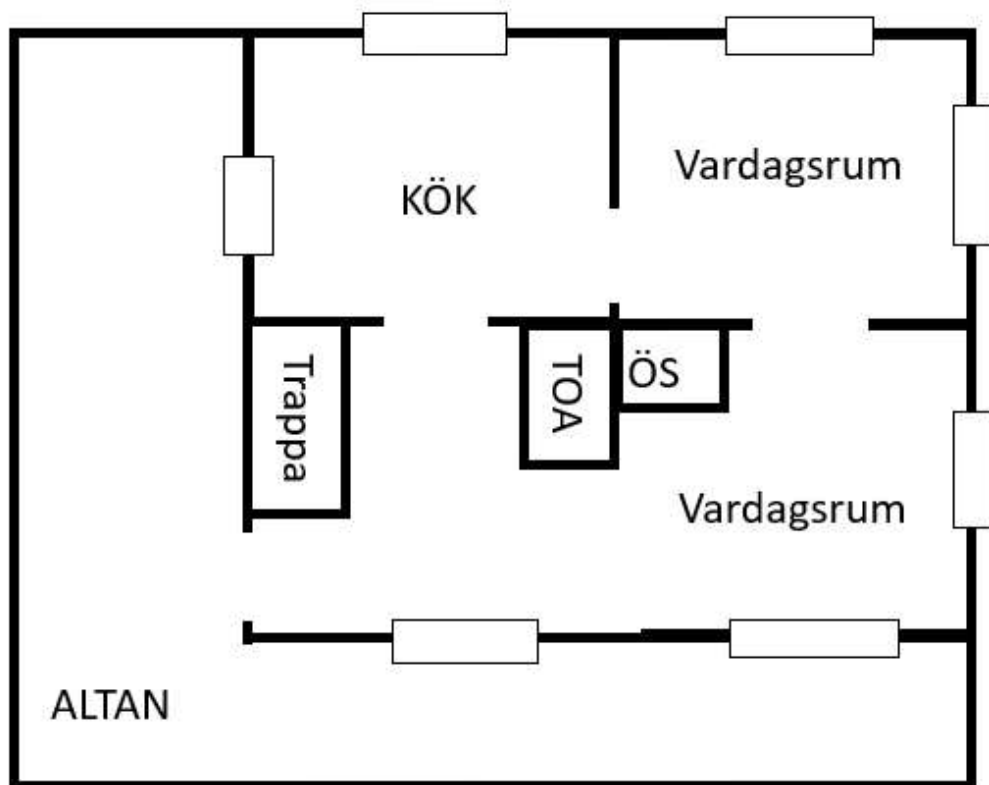
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



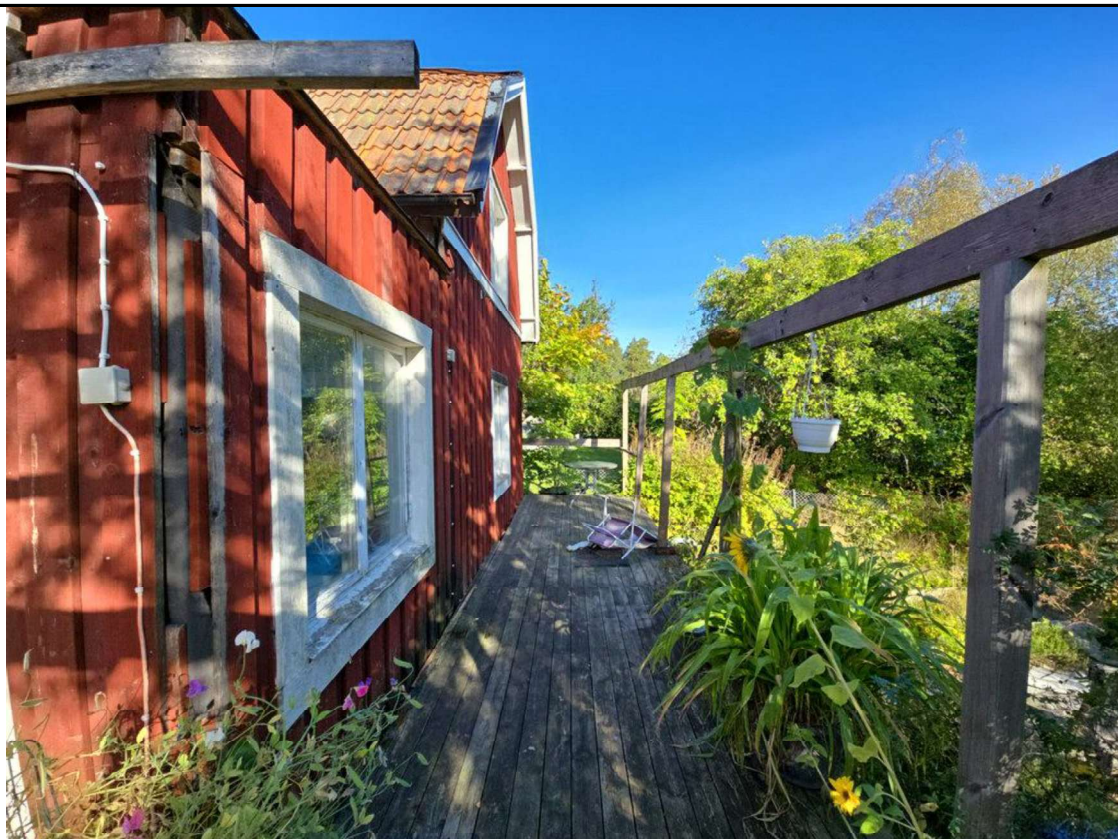
Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Översta skissen är markplan, nedre skissen är övertvåningen

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden möblerad och belamrad med lösöre. 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 Skärsta 1:93	UUID 909a6a40-ecf1-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010040464	Län- och kommunkod 0188
Distrikt Edebo Socken: edebo	Distriktskod 215181	Senaste ändringen i allmänna delen 1988-01-04	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-08-25
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-08-27			

Adress

Adress
Skärstavägen 25
763 30 Hallstavik

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-13, 72.820 sek beslutsnummer 12252651042	2025-05-14	D-2025-00169072:1
Utmätning 2025-08-19, 339 132 sek, beslutsnummer 12254439396	2025-08-22	D-2025-00296778:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 448 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	142 500 SEK	1999-05-18	99/3884
2	100 000 SEK	1999-05-18	99/3885

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	157 500 SEK	2008-07-17	08/7224
4	48 000 SEK	2016-05-19	D-2016-00225443:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Skärsta samhälle	1959-09-19	01-EDE-378
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 272600-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 866 000 SEK	därav byggnadsvärde 587 000 SEK	därav markvärde 279 000 SEK
7 0530 Hallstadvik			
Värderingsenhet småhus tomtmark 23932028 (2024)			
Taxeringsvärde 279 000 SEK	Riktvärdeområde 188035	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 960 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 23933028 (2024)			
Taxeringsvärde 587 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 90 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta 90 kvm	Nybyggnadsår 1925	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avsöndring KB

Datum

1927-04-13

Akt

01-EDE-AVS159

Gränsbestämning

1969-04-17

01-EDE-530

Ursprung

Norrtälje Skärsta 1:60

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6662764.1

E (SWEREF99 TM)

699480.6

Karta

Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

960 m²

Därav landareal

960 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

A-Edebo Skärsta 1:93

Omregistreringsdatum

1979-10-01

Akt

01-BJÖ-836

Källa: Lantmäteriet