

VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Finnby 1:22
Odensbergsvägen 14, 762 91 Rimbo



Marknadsvärdebedömning per 2025-12-02

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 2025-12-02.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-12-01 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade 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 förvärfv 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 Finnby 1:22			
Kommun Norrtälje		Område Rimbo	Ärendenummer F-1878-25-01
Adress Odensbergsvägen 14, 762 91 Rimbo			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 2716 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 2 369 000	Byggnadsvärde, SEK 1 628 000	Markvärde, SEK 741 000	Byggnadsår 1972
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 Odensbergsvägen 14 i Rimbo och är en friliggande småhusenhet med en tomtstorlek på 2716 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1972 och har ett taxeringsvärde på 2 369 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 1 628 000 SEK och markvärdet 741 000 SEK. Fastigheten är klassificerad under typkod 220.

Villan i Norrtälje Rimbo har en boyta på 110 kvadratmeter och består av fem rum fördelade på två våningar. Huset är delvis under renovering. På tomten finns en garage/förrådsbyggnad och ytterligare förrådsutrymmen inklusive en container. På markplan finns ett vardagsrum med braskamin, ett kök i renoveringsfas, och två badrum varav ett är under renovering. Övre våningen har ett vardagsrum och tre sovrum, varav ett är under renovering. Källaren kunde inte besiktigas.

Byggnaden har en träfasad som ger ett lappat och lagat intryck och är grundlagd med en källare. Stommen och bjälklaget är av trä. Fönstren är tvåglasfönster, men det saknas foder på utsidan av några av dem. Yttertakets är av plåt och verkar ha lappats delvis. Värmekällorna består av en värmepump (luft/luft) och en kamin, och värmesystemet är luftburet. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Det finns en utbyggnad på övervåningen, och golvet där är ojämnt vid nedervåningens yttervägg, vilket kan behöva undersökas. (Källa: Bedömt)

Tomten är en mellantomt med en trädgård och gräsmatta. Den ligger i ett område med villor och har ett lantligt läge. På ena sidan gränsar tomten till skogen.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 2 km	Hållplats 1 km	Livsmedelsbutik 2 km	Affärscentrum 20 km
----------------------	--------------------------	--------------------------------	-------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med en trädgård och gräsmatta. Den ligger i ett område med villor och har ett lantligt läge. På ena sidan gränsar tomten till skogen.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. 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 och saknar avlopp enligt fastighetsregisterutdraget. El är indraget i fastigheten. Säljaren har inte varit tillgänglig för svar. Kommunen har meddelat att det finns tillstånd för WC slutna tank från 1975 och BDT till slamavskiljare från 1973.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 335 000 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 1972		Antal våningar 2
Boarea, kvm enligt taxering 110	Biarea, kvm 15	Antal Rum 5
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> vardagsrum kök badrum badrum	<u>Övre våningen</u> vardagsrum ett sovrum ett sovrum ett sovrum	<u>Källarplan</u> Källaren kunde ej ses vid värderingsbesiktningen
Beskrivning		

Villan är belägen i Norrtälje Rimbo och har en boyta på 110 kvadratmeter enligt taxeringen. Bostaden består av fem rum fördelade på två våningar. Huset är delvis under renovering. På tomten finns en garage/förrådsbyggnad samt ytterligare förrådsutrymmen inklusive en container.

På markplan finns ett vardagsrum med målade väggar och plankgolv. Rummet har en braskamin. Köket är i renoveringsbehov med målade väggar och trälaminatgolv, och verkar vara i slutfasen av renovering. Ett badrum på markplan har kaklade väggar och klinkergolv och är under renovering. Ett annat badrum på samma våning är i gott skick med kaklade väggar, klinkergolv och har en toalett med dusch.

På övre våningen finns ett vardagsrum med målade väggar och trälaminatgolv, där golvet buktar upp vid ytterfasaden på undervåningen. Det finns två sovrum med målade väggar och trälaminatgolv i normalt skick. Ett tredje sovrum har tapetserade väggar och plankgolv och är under renovering.

Källarplan: Källaren kunde ej ses vid värderingsbesiktningen.

2.12 Övriga byggnader

Garage/förrådsbyggnad, en förrådsbyggnad samt en förrådsbyggnad/container.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad som ger ett lappat och lagat intryck och är grundlagd med en källare. Stommen och bjälklaget är av trä. Fönstren är tvåglasfönster, men det saknas foder på utsidan av några av dem. Yttertaket är av plåt och verkar ha lappats delvis. Värmekällorna består av en värmepump (luft/luft) och en kamin, och värmesystemet är luftburet. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Det finns en utbyggnad på övervåningen, och golvet där är ojämnt vid nedervåningens yttervägg, vilket kan behöva undersökas. (Källa: Bedömt)

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Diskmaskin	Siemens	3-10 år	Okänt	Bedömt
Keramikhäll	Siemens	3-10 år	Okänt	Bedömt
Kyl/Frys	Samsung	3-10 år	Okänt	Bedömt
Inbyggd micro	Husqvarna	3-10 år	Okänt	Bedömt
Ugn	Husqvarna	3-10 år	Okänt	Bedömt
Tvättmaskin	Husqvarna	3-10 år	Okänt	Bedömt
Varmvattenberedare	Nibe	3-10 år	Okänt	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. I förhållande till liknande objekt är bostadens skick sämre. Standarden bedöms som lägre, vilket också återspeglas i bostadens värde som är lägre än snittet för jämförbara bostäder. Den främsta anledningen till detta är att bostaden för närvarande är under renovering och kräver ytterligare investeringar för att nå upp till det genomsnittliga skicket, standarden och värdet för området. Detta påverkar den nuvarande bedömningen i förhållande till liknande bostäder i området.

Förutsättningar för

Norrtälje Finnby 1:22, Odensbergsvägen 14, 762 91 Rimbo

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

Marknadsvärde per 2025-12-01

2 000 000 KRONOR

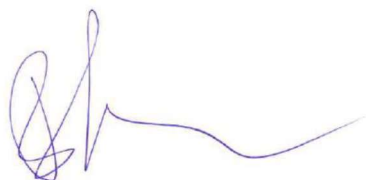
Bedömt värdeintervall

+/- 250 000

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 2025-12-02

Underskrift



Björn Bring

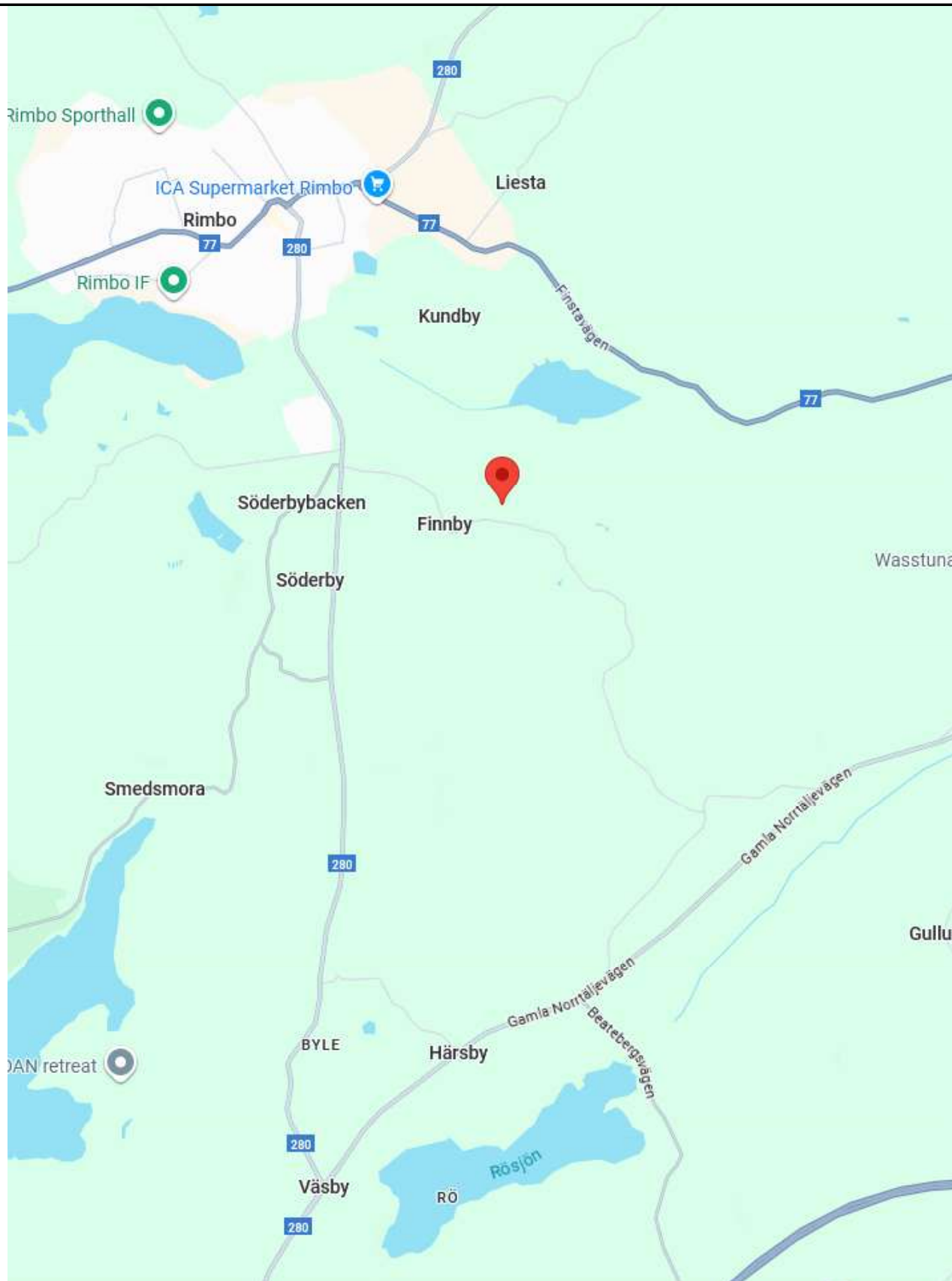
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

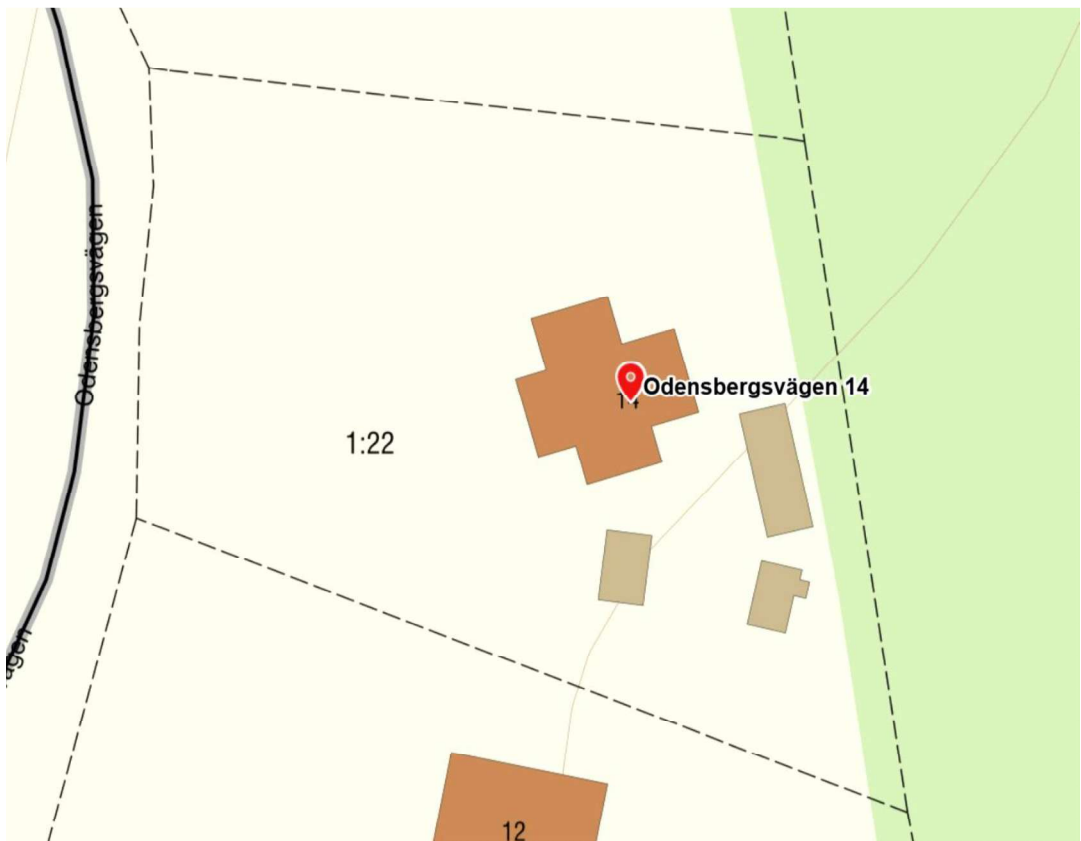
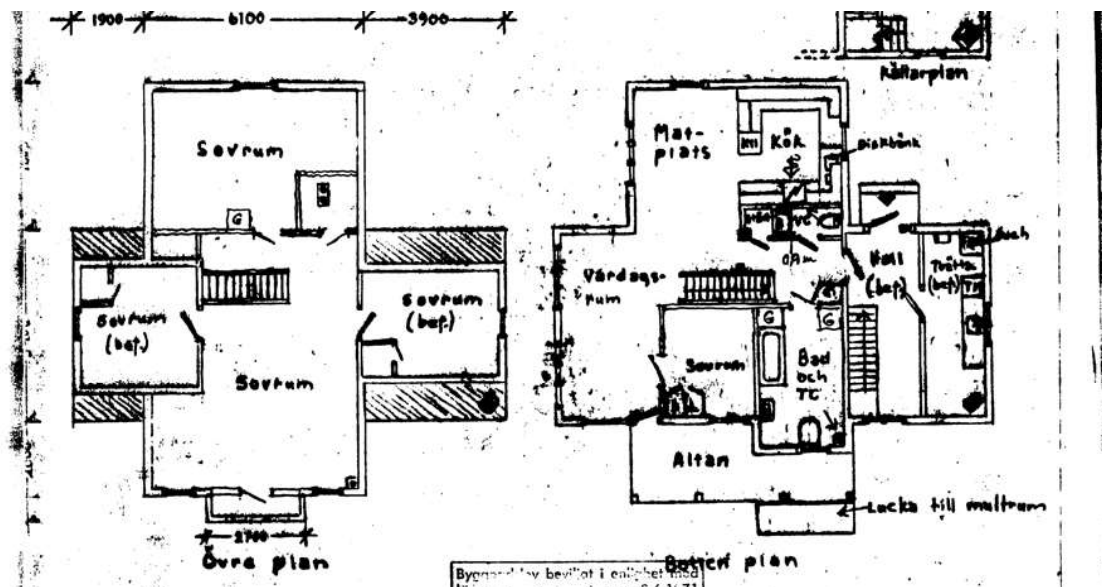
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

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 Finnby 1:22	UUID 909a6a40-7146-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010008805	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-10-19
Län- och kommunkod 0188	Distrikt Rimbo Socken: rimbo	Distriktskod 215119	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-07-04
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-28

Adress

Adress
Odensbergsvägen 14
762 91 Rimbo

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-07-01, 687.814 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-360736-25	Inskrivningsdag 2025-07-03	Akt D-2025-00237200:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Innehåll**Inskrivningsdag****Akt****Anmärkningar**

Avser inteckning 70/2193
Avser inteckning 73/8967
Avser inteckning 75/9937
Avser inteckning 77/626
Avser inteckning 77/1620
Avser inteckning 81/12944
Avser inteckning 81/12947
Avser Inteckning 86/3937
Avser inteckning 91/8042
Avser Inteckning 02/8890
Avser inteckning 07/3040
Avser inteckning D-2023-00290216:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12
Totalt belopp: 1 335 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	15 000 SEK	1970-05-27	70/2193
2	10 000 SEK	1973-08-29	73/8967
3	15 000 SEK	1975-09-10	75/9937
4	10 000 SEK	1977-01-26	77/626
5	10 000 SEK	1977-02-23	77/1620
6	53 300 SEK	1981-07-06	81/12944
7	40 700 SEK	1981-07-06	81/12947
8	101 000 SEK	1986-02-26	86/3937
9	50 000 SEK	1991-03-28	91/8042
10	53 000 SEK	2002-09-03	02/8890
11	66 000 SEK	2007-04-10	07/3040
12	911 000 SEK	2023-09-18	D-2023-00290216:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet**Myndighet**

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Norrtälje Finnby GA:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	01-RIM-463.2
Bildningsåtgärd			
Avstyckning			
Beskrivning			
Rätt att använda angränsande för finnby by samfällda vägar samt de områdena av styckningsfastigheten, som äro belägna mellan avstyckade områdena och dess vägar.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Norrtälje Finnby 1:21-25			
Last			
Norrtälje Finnby 3:3			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tele	Last	Ledningsrätt	0188-95/92.1
Bildningsåtgärd			
Ledningsåtgärd			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Telia AB			
Last			
Norrtälje Björkbacken 2-3			
Norrtälje Bryggaren 2			
Norrtälje Finnby 1:17-19,21-22, 2:5, 3:5,3, S:2			
Norrtälje Kornboden 10-11			
Norrtälje Kundby 9:1			
Norrtälje Rimbo-Bergby 1:21			
Norrtälje Rimbo-Håsta 6:2			
Norrtälje Rimbo-Karby 7:1			
Norrtälje Rimbo-Tomta 9:32, 10:25,35,37			
Norrtälje Rimbo-Vallby 5:91,108			
Norrtälje Ticksta 4:2			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	292134-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2 369 000 SEK	1 628 000 SEK	741 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 66455028 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
741 000 SEK	188356	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	2716 kvm

Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Avlopp saknas	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 66456028 (2024)			
Taxeringsvärde 1 628 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 34	Bostadsyta 110 kvm
Biutrymmesyta 15 kvm	Värdeyta 113 kvm	Nybyggnadsår 1972	Tillbyggnadsår
Värdeår 1972	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1954-10-14	01-RIM-463
Ledningsrättsåtgärd	1995-07-14	0188-95/92

Ursprung

Norrtälje Finnby 1:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6625965.2	690716.9

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 716 m ²	2 716 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Rimbo Finnby 1:22	1979-10-01	01-BJÖ-836

Källa: Lantmäteriet