

VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Ortala 3:97
Ortalavägen 259, 764 91 Vaddö



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-15

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 2025-04-15.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-04-11 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 Ortala 3:97			
Kommun Norrtälje		Område Väddö	Ärendenummer F-667-25-01
Adress Ortalavägen 259, 764 91 Väddö			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 3 900 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 1 641 000 SEK	Byggnadsvärde 789 000 SEK	Markvärde 852 000 SEK	Byggnadsår 1964
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 möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa.

2.2 Sammanfattning

På Ortlavägen 259 i Väddö ligger ett friliggande småhus byggt 1964. Bostaden är belägen på en rymlig tomt om 3 900 kvadratmeter. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 1 641 000 SEK, varav byggnadsvärdet är 789 000 SEK och markvärdet 852 000 SEK.

Fritidshus beläget i Norrtälje Väddö med 5 rum och en våning. Inkluderar kök, badrum, vardagsrum, tre sovrum och ett allrum. Tillhörande gäststuga och garage. Interiören är något sliten med låg standard; köket och badrummet har plastgolv medan övriga rum har trägolv. Sparsamt utrustat kök och normalt utrustat badrum.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik 5 km	Affärscentrum 3 mil
-------------------	-----------------------	--------------------------------	-------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en naturtomt belägen i ett lantligt område.

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 året om och enskilt avlopp. El är indraget.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 295 000 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 1964		Antal våningar 1
Boarea, kvm 67 kvm		Antal Rum 5
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> <u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>tre sovrum</u> <u>allrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>Gäststuga</u> <u>Garage</u>
Beskrivning		

Fritidshus beläget i Norrtälje Väddö med 5 rum och en våning. Inkluderar kök, badrum, vardagsrum, tre sovrum och ett allrum. Tillhörande gäststuga och garage. Interiören är något sliten med låg standard; köket och badrummet har plastgolv medan övriga rum har trägolv. Sparsamt utrustat kök och normalt utrustat badrum.

Byggnadsteknisk beskrivning

Fritidshuset har en träfasad och är byggt med trästomme och träbjälklag. Det står på en torpargrund och har tvåglasfönster. Yttertaket är av plåt. Uppvärmning sker via en värmepump (luft/luft) och en öppen spis, med ett värmesystem baserat på direktverkande el. Ventilationen är självdragsventilation.

2.12 Övriga byggnader

Större gäststuga med kök samt bastu. Garage.

2.14 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha ett något sämre skick och en lägre standard jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen. Trots detta är bostadens värde jämförbart med dessa objekt. Anledningar till bostadens värde i relation till de jämförbara objekten kan inkludera andra faktorer som läge, storlek eller potentiella framtida förbättringar.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Norrtälje Ortala 3:97, Ortalavägen 259, 764 91 Vaddö

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

Marknadsvärde per 2025-04-11

2 450 000 KRONOR

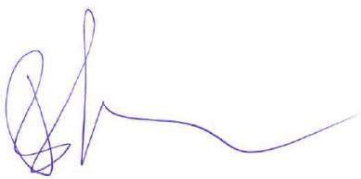
Bedömt värdeintervall

+/- 370 000

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 2025-04-15

Underskrift

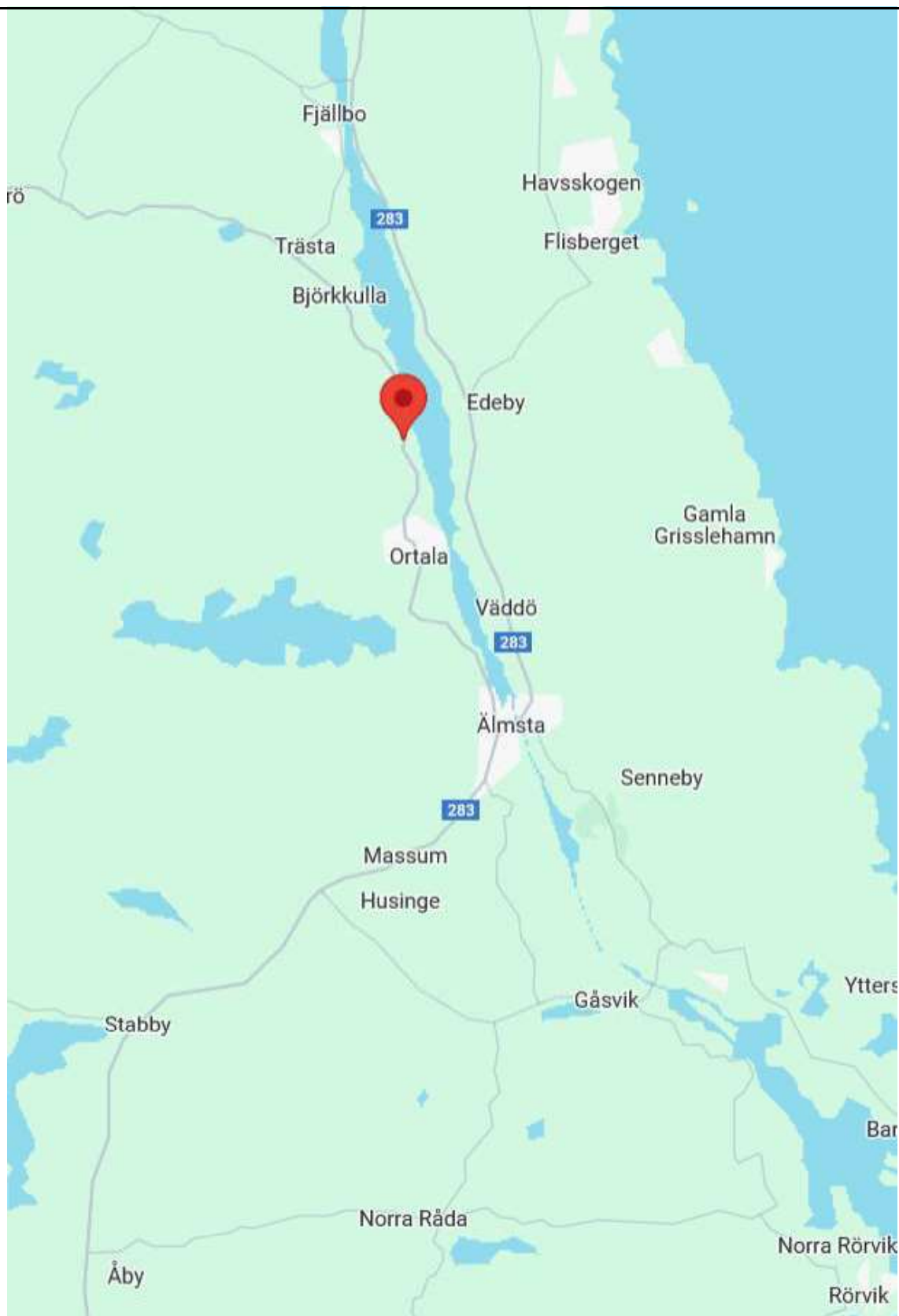


Björn Bring
Fastighetsvärderare

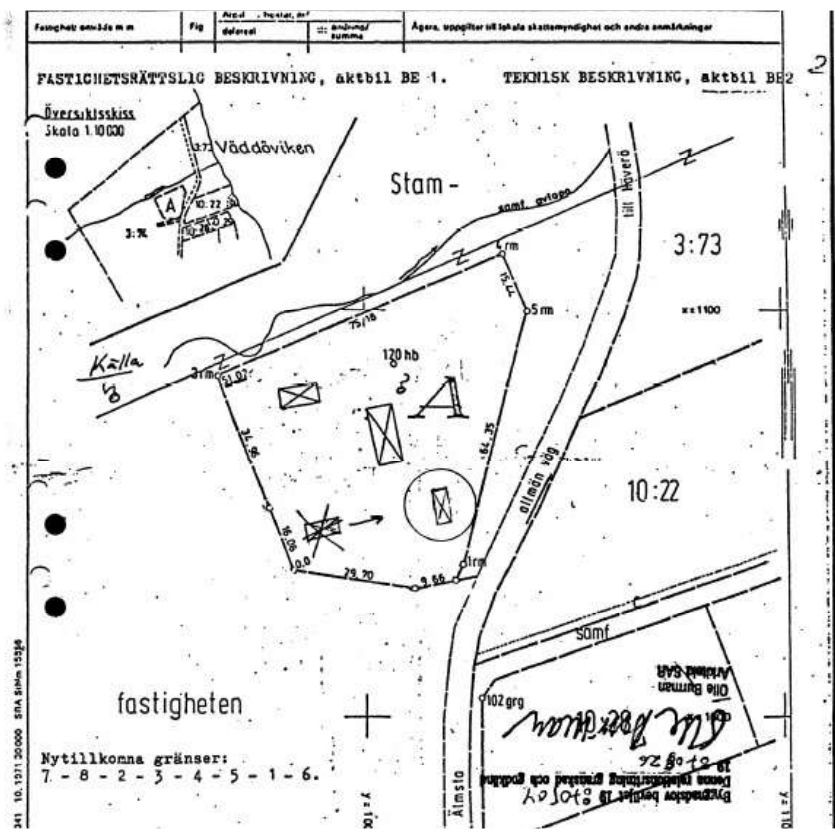
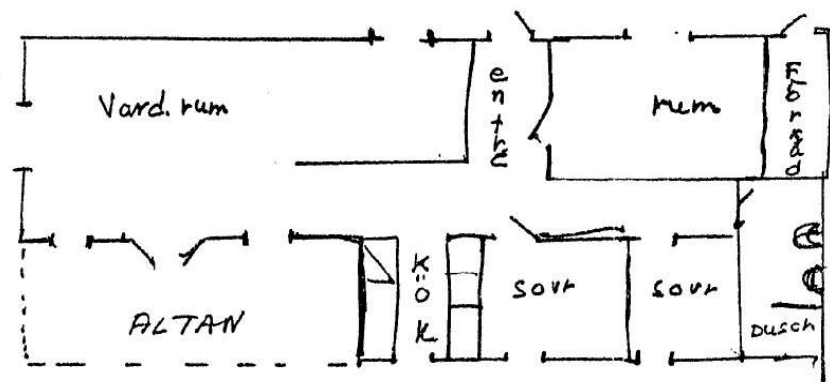
Telefon: 070 - 428 98 19

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 2025-04-11

Fastighet				
Beteckning Norrtälje Ortala 3:97		UUID: 909a6a40-c784-90ec-e040-ed8f66444c3f		Senaste ändringen i allmänna delen 2024-04-10
Nyckel: 010030883		Län- och kommunkod 0188		Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-20
Distrikt Väddö Socken: Väddö		Distriktskod 215173		Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-10
Adress				
Adress Ortalavägen 259 764 91 Väddö				
Läge, karta				
Område 1		N (SWEREF 99 TM) 6658485.5	E (SWEREF 99 TM) 710944.0	
Areal				
Område		Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt		3 900 kvm	3 900 kvm	
Lagfart				
Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-10, 289 308 sek (beslutsnummer 1225730181)	2025-03-12	D-2025-00087047:1
Utmätning 2025-03-10, 289 308 kronor, beslutsnummer 1225730447	2025-03-19	D-2025-00096003:1
Anmärkningar: Avser inteckning 10/5635 Avser inteckning 10/8859 Avser inteckning 84/11722 Avser inteckning d-2014-00533490:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 1.295.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	150.000 SEK	1984-06-29	84/11722
3	975.000 SEK	2010-07-05	10/5635
4	75.000 SEK	2010-09-30	10/8859
5	95.000 SEK	2014-12-19	D-2014-00533490:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1968-05-22	68/2316

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	01-IM1-68/2316.1
Vattentäkt sommarvattenledning	Förmån	Officialservitut	01-VÄD-2521.1
Väg	Last	Officialservitut	01-VÄD-2521.2
Anmärkning:			

Taxeringsuppgifter

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	1975-04-10	01-VÄD-2521
Fastighetsreglering	2024-04-10	0188-2023/313

Ursprung

Norrtälje Ortala 3:74

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Väddö Ortala 3:97	1979-10-01	01-BJÖ-836

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

262329-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	1.641.000 SEK	789.000 SEK	852.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 001737028.

Taxeringsvärde 852.000 SEK	Riktvärdeområde 0188027	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 3 900 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 001738028.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 789.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 67 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 67 kvm
Nybyggnadsår 1964	Tillbyggnadsår	Värdeår 1964
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet