

VÄRDERING & BESKRIVNING

Häverö-Ytterby 2:134
Postvägen 13, 763 43 Hallstavik



Marknadsvärdebedömning per 2025-03-03

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 2025-03-03.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-02-19 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren. 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 Häverö-Ytterby 2:134			
Kommun Norrtälje		Område Häverö	Ärendenummer F-318-25-01
Adress Postvägen 13, 763 43 Hallstavik			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 647 kvadratmeter
Taxeringsvärde 1 145 000	Byggnadsvärde 919 000	Markvärde 226 000	Byggnadsår 1928
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

Postvägen 13 i Hallstavik är ett friliggande småhus med en tomtstorlek på 647 kvadratmeter. Huset, som byggdes 1928, har ett taxeringsvärde på 1 145 000 kronor, där byggnadsvärdet utgör 919 000 kronor och markvärdet 226 000 kronor.

Bostadstyp: Villa i Norrtälje Häverö med 5 rum fördelade på två våningar och källare. På markplan finns kök, vardagsrum, ett sovrum och toalett. Övre våningen har tre sovrum och ett badrum. Källarplan innehåller tvättstuga och pannrum. Tillhörande balkong, altan, trädgård med fruktträd och garage. Utrustad med luftvärmepumpar, oljepanna, kyl/frys, spis, tvättmaskin och torktumlare, alla över 10 år gamla. Bostaden har renoveringsbehov och något låg standard med trä- och plastgolv.

Bostaden ligger på gångavstånd till en hållplats, cirka 200 meter bort. Skolan och affärscentrumet ligger båda på ett avstånd av 2 kilometer, medan livsmedelsbutiken är belägen 3 kilometer från bostaden.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 2 km	Hållplats 200 m	Livsmedelsbutik 3 km	Affärscentrum 2 km
----------------------	---------------------------	--------------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med trädgård, belägen i ett område med villor och radhus.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Hallstavik häverödal del 1 (1970-04-17) 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 enskild vattenförsörjning som är tillgänglig året runt och är ansluten till det kommunala avloppssystemet. Elförsörjningen är ansluten till det allmänna elnätet.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 275 000 kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1928		Antal våningar 2+källare
Boarea, kvm 124	Biarea, kvm 50	Antal Rum 5
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> <u>kök</u> <u>tre sovrum</u> <u>tvättstuga</u> <u>toalett</u> <u>badrum</u> <u>pannrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>ett sovrum</u>		<u>Tillbehör</u> <u>balkong</u> <u>altan</u> <u>trädgård med fruktt</u> <u>garage</u>
Beskrivning		

Bostadstyp: Villa i Norrtälje Häverö med 5 rum fördelade på två våningar och källare. På markplan finns kök, vardagsrum, ett sovrum och toalett. Övre våningen har tre sovrum och ett badrum. Källarplan innehåller tvättstuga och pannrum. Tillhörande balkong, altan, trädgård med fruktträd och garage. Utrustad med luftvärmepumpar, oljepanna, kyl/frys, spis, tvättmaskin och torktumlare, alla över 10 år gamla. Bostaden har renoveringsbehov och något låg standard med trä- och plastgolv.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en friliggande villa med träfasad och trästomme. Den har en källare som grundläggning och träbjälklag. Fönstren är tvåglasfönster och yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmekällorna inkluderar en oljepanna samt värmepumpar av typen luft/luft och luft/vatten, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är baserat på självdrag. Enligt ägaren är funtionen på värmekällorna oregelbunden och bör ses över.

2.12 Övriga byggnader

Garagebyggnad i slitet skick finns på fastigheten. Interiören kunde ej påses vid värderingsbesiktningen.

2.13 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar</u>	<u>Källa</u>
Luftvärmepumpar	>10 år	Variabelt	Ägaren
Oljepanna	>40 år	Variabelt	Ägaren
Kyl/frys	>10 år	Okänt	Bedömt
Spis	>10 år	Okänt	Bedömt
Tvättmaskin	>10 år	Okänt	Bedömt
Torktumlare	>10 år	Okänt	Bedömt

2.14 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha ett lägre skick, standard och värde jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen. Det lägre värdet beror på ett omfattande behov av renovering.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Häverö-Ytterby 2:134, Postvägen 13, 763 43 Hallstavik

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

Marknadsvärde per 2025-02-19

1 550 000 KRONOR

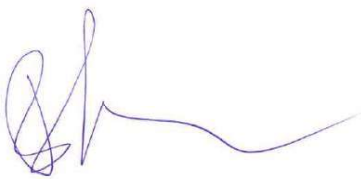
Bedömt värdeintervall

+/- 80 000

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 2025-03-03

Underskrift

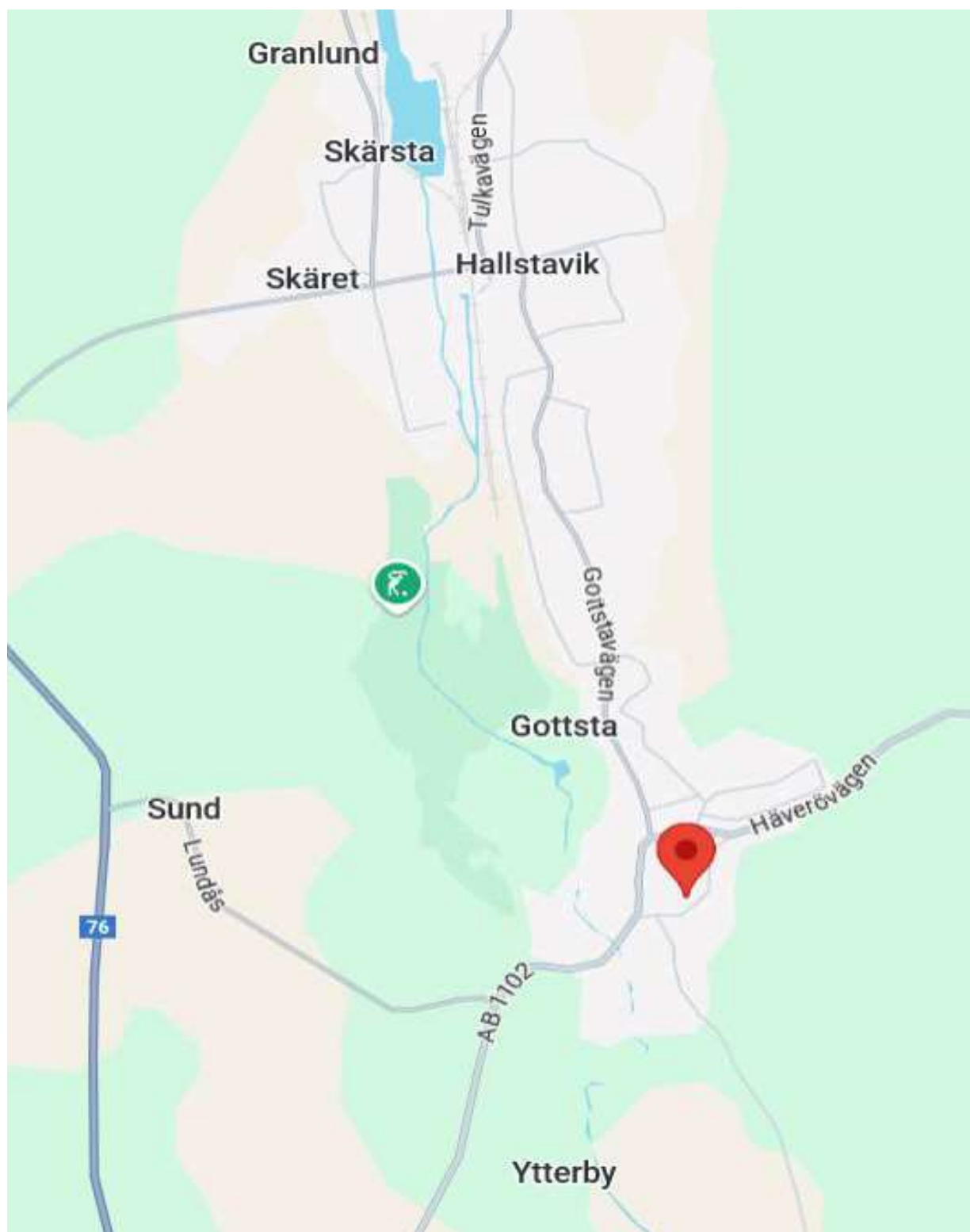


Björn Bring
Fastighetsvärderare

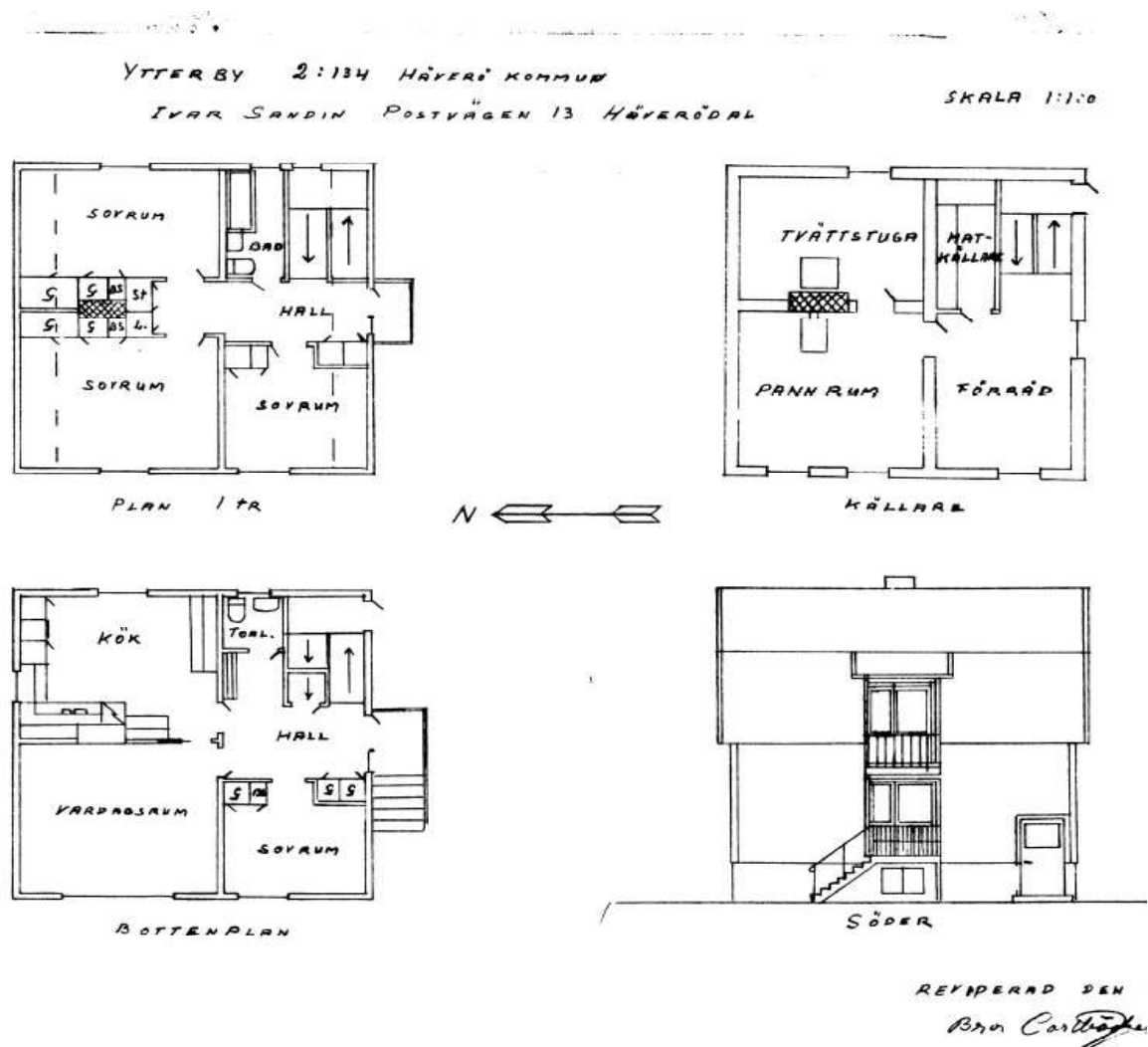
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bjorn.bring@bryggan.se

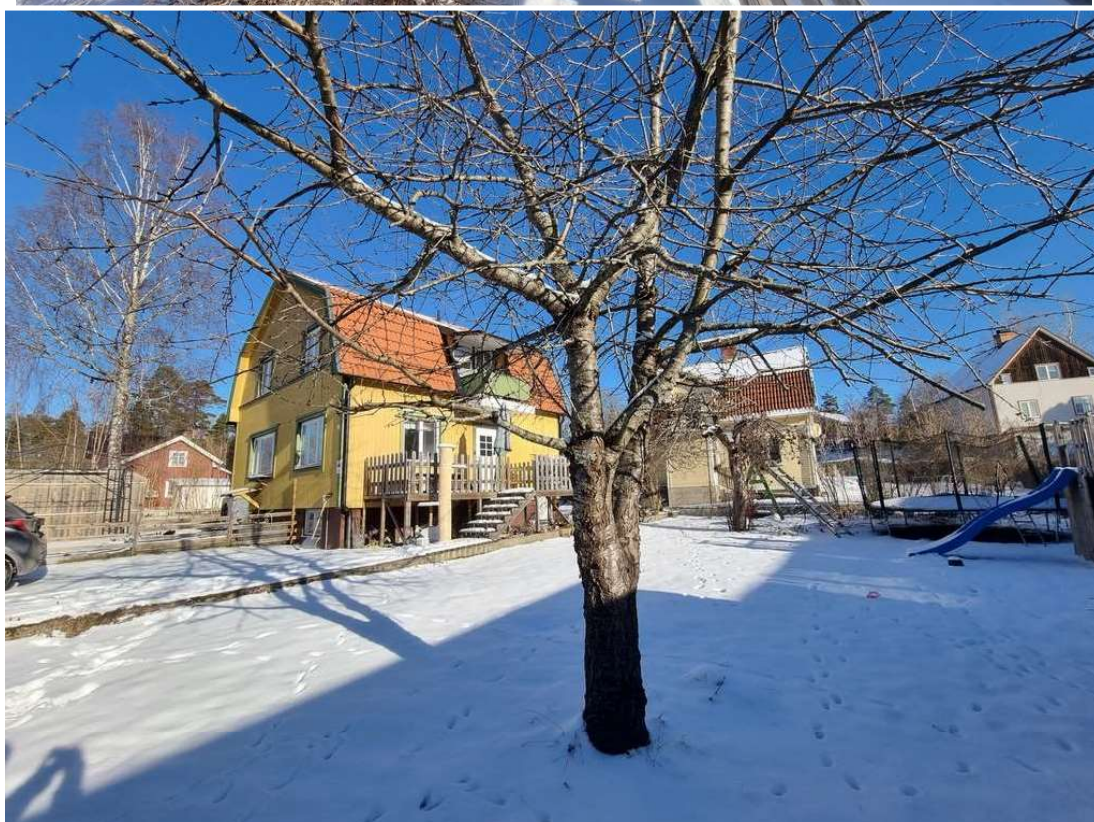
Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



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 2025-03-03

</

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-13, 1.599.173 sek beslutsnummer 12245638809	2024-11-15	D-2024-00385452:1

Anmärkningar:
Avser inskrivet ägande 268ea1b7-29FE-4860-9806-22E9A089C3C5
Avser inteckning 07/12268
Avser inteckning 08/2214
Avser inteckning 08/7872
Avser inteckning 58/1758
Avser inteckning 64/2795
Avser inteckning 64/592
Avser inteckning d-2017-00395157:3

Utmätning 2024-11-13, 1.599,173 sek beslutsnummer 12245638874	2024-11-15	D-2024-00385453:1
---	------------	-------------------

Anmärkningar:
Avser inskrivet ägande 268ea1b7-29FE-4860-9806-22E9A089C3C5

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
-------	-------	-----------------	-----

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 1.275.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	8.000 SEK	1948-09-01	48/678

Innehavare: 48/679 Sparbanken Stockholm
Box 16318 10326 StockholmAnmärkning:
Relax 59/436

2	5.000 SEK	1958-11-19	58/1758
3	22.100 SEK	1964-03-04	64/592
4	8.000 SEK	1964-10-28	64/2795
5	708.900 SEK	2007-11-26	07/12268
6	84.000 SEK	2008-02-29	08/2214
7	8.000 SEK	2008-08-07	08/7872
8	431.000 SEK	2017-08-30	D-2017-00395157:3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Hallstavik häverödal del 1	1970-04-17	01-HÄV-1634

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1958-03-17

Akt

01-HÄV-1054

Ägoutbyte

1968-06-26

01-HÄV-1590

Ursprung

Norrtälje Häverö-Ytterby 2:92

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

299504-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	1.145.000 SEK	919.000 SEK	226.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 082171028.

Taxeringsvärde 226.000 SEK	Riktvärdeområde 0188030	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 647 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 082172028.

Bebyggelse typ Friliggande	Taxeringsvärde 919.000 SEK	Total standardpoäng 30
Bostadsyta 124 kvm	Biutrymmesyta 50 kvm	Värdeyta 134 kvm
Nybyggnadsår 1928	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Häverö Ytterby 2:134

Omregistreringsdatum Akt

1979-10-01

01-BJÖ-836

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet