

VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Rimbo-Karby 1:51
Ekebyholmshöjden 26, 762 91 Rimbo



Marknadsvärdebedömning per 2025-04-08

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 2025-04-08.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-04-02 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 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 Rimbo-Karby 1:51			
Kommun Norrtälje		Område Rimbo	Ärendenummer F-448-25-01
Adress Ekebyholmshöjden 26, 762 91 Rimbo			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 2 058 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 2 959 000 SEK	Byggnadsvärde 2 305 000 SEK	Markvärde 654 000 SEK	Byggnadsår 2017
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. Informationen om fastigheten och byggnaden är till stor del bedömda och osäkra. Det är inte känt när bygget startat och avstannat.

2.2 Sammanfattning

På Ekebyholmshöjden 26 i Rimbo finner du en friliggande småhusenhet byggd 2017 med en tomtstorlek på 2 058 kvadratmeter. Bostaden har ett taxeringsvärde på 2 959 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 2 305 000 SEK och markvärdet 654 000 SEK.

Bostadstyp: Hus under byggnation i Norrtälje, Rimbo. Tvåvåningshus med 5-6 rum planerade. Exteriören nästan klar, men tomten och uppfarten är ofärdiga. Interiören saknar trappa, ytskikt och installationer. Markplan har två ofärdiga rum och plats för badrum/klädkammare. Övre våningen har fyra ofärdiga rum och plats för badrum/klädkammare, ej inspekterat på grund av avsaknad av trappa. Golven är av betong. Garage finns men är ej färdigställt.

Bostaden ligger inom gångavstånd till en hållplats och 2 km från en skola. Livsmedelsbutiken ligger 4 km bort, och affärscentrumet ligger 2,5 mil från bostaden.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 2 km	Hållplats G	Livsmedelsbutik 4 km	Affärscentrum 2,5 mil
----------------------	-----------------------	--------------------------------	---------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med naturkaraktär, belägen i ett område med villor och radhus i ett lantligt läge.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan: Libbersmora 1:8 och Rimbo-Karby 1:37 m.fl. (2028-03-02) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Okänt

2.6 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

Fastigheten har andel i samfällighet/er. För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

2.7 Vatten/Avlopp/El

Fastigheten har kommunalt vatten året om och kommunalt avlopp, men det är oklart om fastigheten är ansluten. Det finns ingen elanslutning.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 2 300 000 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 2017		Antal våningar 2
Boarea, kvm 120 kvm		Antal Rum 5 eller 6
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> två ej färdiga rum	<u>Övre våningen</u> fyra ej färdiga rum s	<u>Tillbehör</u> garage, ej färdigställd
Beskrivning		

Bostadstyp: Hus under byggnation i Norrtälje, Rimbo. Tvåvåningshus med 5-6 rum planerade. Exteriören nästan klar, men tomten och uppfarten är ofärdiga. Interiören saknar trappa, ytskikt och installationer. Markplan har två ofärdiga rum och plats för badrum/klädkammare. Övre våningen har fyra ofärdiga rum och plats för badrum/klädkammare, ej inspekterat på grund av avsaknad av trappa. Golven är av betong. Garage finns men är ej färdigställt.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en friliggande villa med träfasad, platta på mark som grundläggning och en stomme av trä. Bjälklaget är också av trä och fönstren är tvåglasfönster. Yttertaket är täckt med takpapp. Det finns ingen värmekälla eller värmesystem installerat, och ventilationssystemet är okänt.

2.14 Värdebedömning

Bostaden bedöms ha ett sämre skick, lägre standard och därmed ett lägre värde jämfört med liknande bostäder i jämförbara lägen.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Norrtälje Rimbo-Karby 1:51, Ekebyholmshöjden 26, 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 2025-04-02

2 500 000 KRONOR

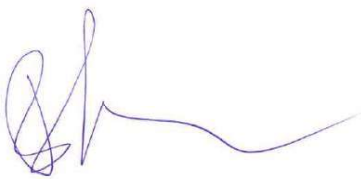
Bedömt värdeintervall

+/- 380 000

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 2025-04-08

Underskrift

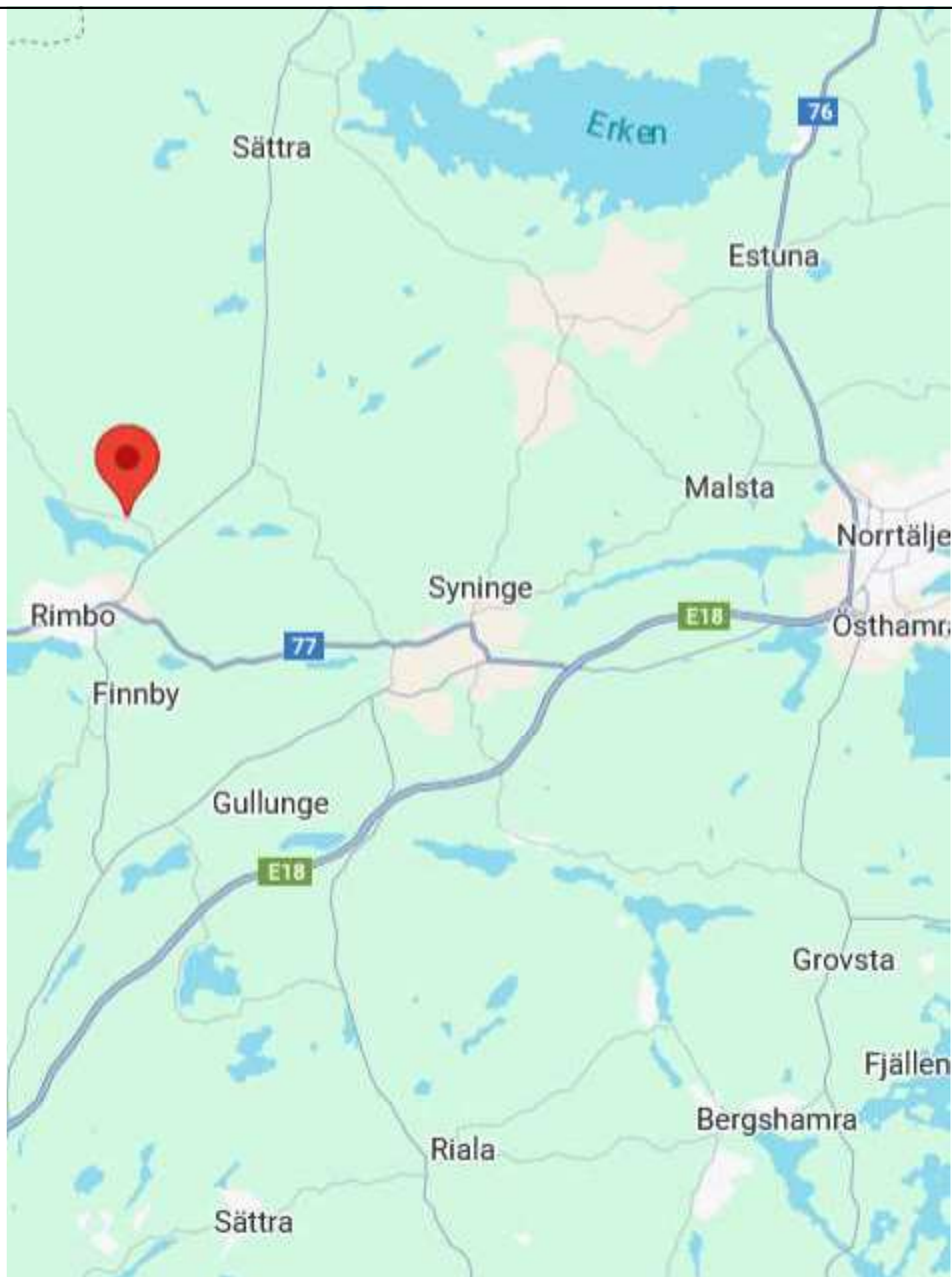


Björn Bring
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bringhojden@outlook.com

Bilaga 1 - Karta



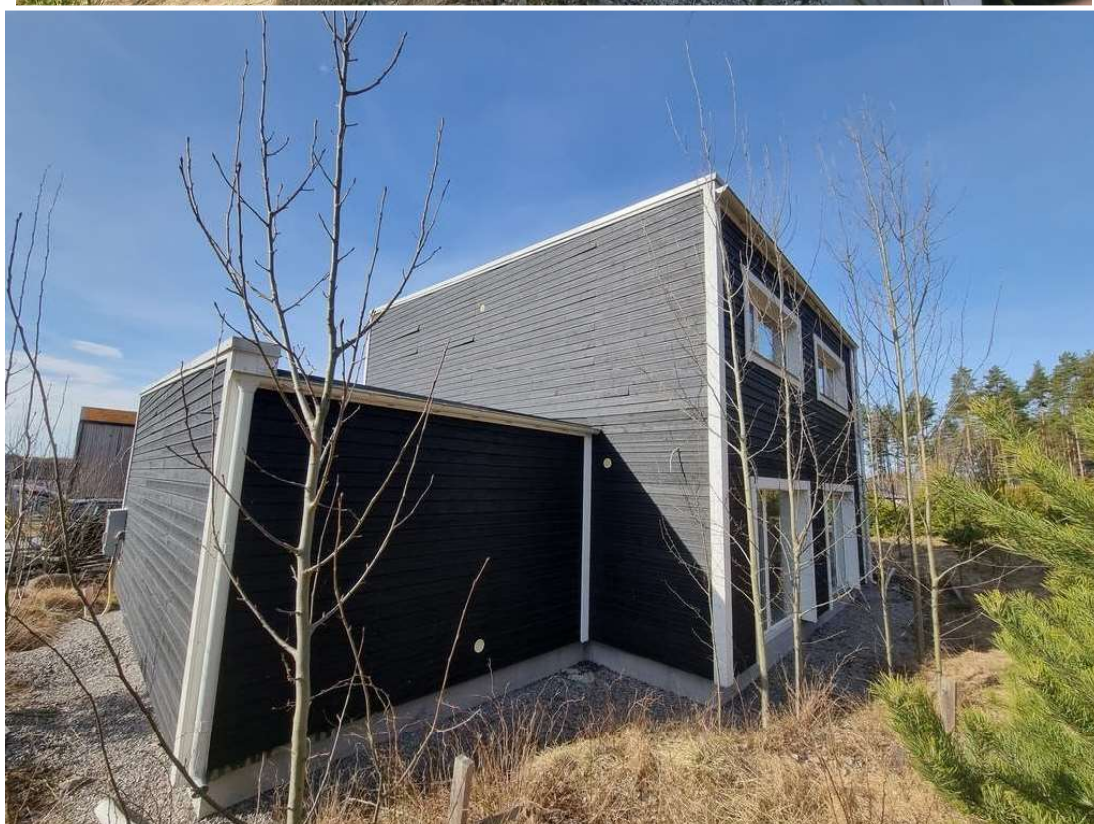
Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Överst: Övervåning, Nederst: Markplan

Avvikelser förekommer, ej skalenligt.

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

2025-04-04

Akt

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-14, 2.974.376 sek beslutsnummer 1225472628	2025-02-19	D-2025-00059333:1

Anmärkningar:
Avser inteckning d-2016-00581938:2
Avser inteckning d-2018-00118100:1

Utmätning 2924-02-09 2 285 957 sek jämte ränta och kostnader (t 1282-23)	2024-02-12	D-2024-00044905:1
--	------------	-------------------

Anmärkningar:
Avser inteckning d-2016-00581938:2
Avser inteckning d-2018-00118100:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 2.300.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.000.000 SEK	2016-12-21	D-2016-00581938:2
2	300.000 SEK	2018-03-14	D-2018-00118100:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: För fastigheterna libbersmora 1:8 och rimbo-karby 1:37 med flera i rimbo församling	2018-01-29 Laga kraft: 2018-03-02 Genomf. start: 2018-03-02 Genomf. slut: 2028-03-02	0188-P2018/13

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Norrtälje Libbersmora GA:1

Norrtälje Rimbo-Karby GA:6

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

730537-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	2.959.000 SEK	2.305.000 SEK	654.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 301350479.

Taxeringsvärde 654.000 SEK	Riktvärdeområde 0188357	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 058 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 301480204.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 2.305.000 SEK	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 120 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 120 kvm
Nybyggnadsår 2017	Tillbyggnadsår	Värdeår 2017
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum	Akt
Avstyckning	2016-10-030188-16/152
Anläggningsåtgärd	2017-04-190188-16/51
Gränsutmärkning fullföljd	2017-09-120188-16/152GU
Anläggningsåtgärd	2024-09-240188-2023/277

Ursprung

Norrtälje Rimbo-Karby 1:37

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet