

VÄRDERING & BESKRIVNING

Kåsta 4:24

Kåsta Byväg 67, 761 75 Norrtälje



Marknadsvärdebedömning per 2025-02-04

1. Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma objektets marknadsvärde inför eventuell 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 2025-02-04.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-01-31 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 - Allmänna Villkor

Bilaga 2 - Karta

Bilaga 3 - Planritning

Bilaga 4 - Bilder

Bilaga 5 - Handräckning

Bilaga 6 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Kåsta 4:24			
Kommun Norrtälje		Område Roslags-bro	Ärendenummer F-41-25-01
Adress Kåsta Byväg 67, 761 75 Norrtälje			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 2335 kvadratmeter
Taxeringsvärde 1 541 000	Byggnadsvärde 867 000	Markvärde 674 000	Byggnadsår 1970
Kommentar			

Information om värderingsobjektets area, taxeringsuppgifter och byggnader är hämtade från fastighetsregistret. Information hämtas även från bostadens ägare.

Inget ansvar tas för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.

2.2 Sammanfattning

På Kåsta Byväg 67 i Norrtälje ligger ett friliggande småhus från 1970. Fastigheten har en tomtstorlek på 2335 kvadratmeter och ett taxeringsvärde på 1 541 000 kronor, där byggnadsvärdet utgör 867 000 kronor och markvärdet 674 000 kronor.

Fritidshus i Norrtälje Kåsta med 3 rum på en våning. Huset har ett kök med elspis och elugn, ett badrum med dusch och tvättmöjligheter, samt två sovrum. Vardagsrummet har en öppen spis med insats. Till fastigheten hör en trädgård, altan, gäststuga och trädgårdsbod. Inredningen är något sliten med låg standard, och golven är ljusa i trä och laminat.

Bostaden ligger på ett avstånd av 5 kilometer från både skola och hållplats, medan livsmedelsbutik och affärscentrum ligger 10 kilometer bort.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 5 km	Hållplats 5 km	Livsmedelsbutik 10 km	Affärscentrum 10 km
----------------------	--------------------------	---------------------------------	-------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med kuperad natur, belägen i ett lantligt område med fritidshus i omgivningen.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan: Kåsta, Rolven (1968-06-28) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

2.6 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

Norrtälje Kåsta GA:1 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 gemensamt vatten och avlopp med en sluten tank för avloppshantering. El är indraget i fastigheten.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 893 000 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 1970		Antal våningar 1
Boarea 67		Antal Rum 3
Rumsfördelning		
kök badrum toalett två sovrum förråd		<u>Tillbehör</u> en trädgård Altan Gäststuga Trädgårdsbod
Beskrivning		

Fritidshus i Norrtälje Kåsta med 3 rum på en våning. Huset har ett kök med elspis och elugn, ett badrum med dusch och tvättmöjligheter, samt två sovrum. Vardagsrummet har en öppen spis med insats. Till fastigheten hör en trädgård, altan, gäststuga och trädgårdsbod. Inredningen är något sliten med låg standard, och golven är ljusa i trä och laminat.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är en träkonstruktion med träfasad, torpargrund och träbjälklag. Den har tvåglasfönster och ett plåttak. Värme och värmesystemet är baserat på direktverkande el, och ventilationssystemet är självdragsventilation.

2.12 Övriga byggnader

Det finns en trevlig gäststuga samt en trädgårdsbod på tomten.

2.13 Värdebedömning

Bostaden har bedömts som jämförbar med liknande bostäder i fråga om skick, standard och värde. Priserna för jämförelseobjekten varierar kraftigt, och bostaden förväntas placera sig i mitten av detta prisspann.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Kåsta 4:24, Kåsta Byväg 67, 761 75 Norrtälje

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

Marknadsvärde per 2025-01-31

1 700 000 KRONOR

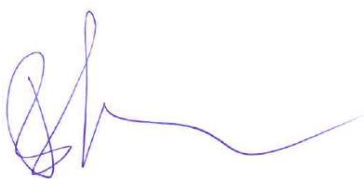
Bedömt värdeintervall

+/- 255 000

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 2025-02-04

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bjorn.bring@bryggan.se

Bilaga 1 - Allmänna villkor

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 MILJÖFRÅGOR

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka. Det gäller även funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 ANSVAR

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 2 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 VÄRDEUTLÅTANDETS AKTUALITET

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

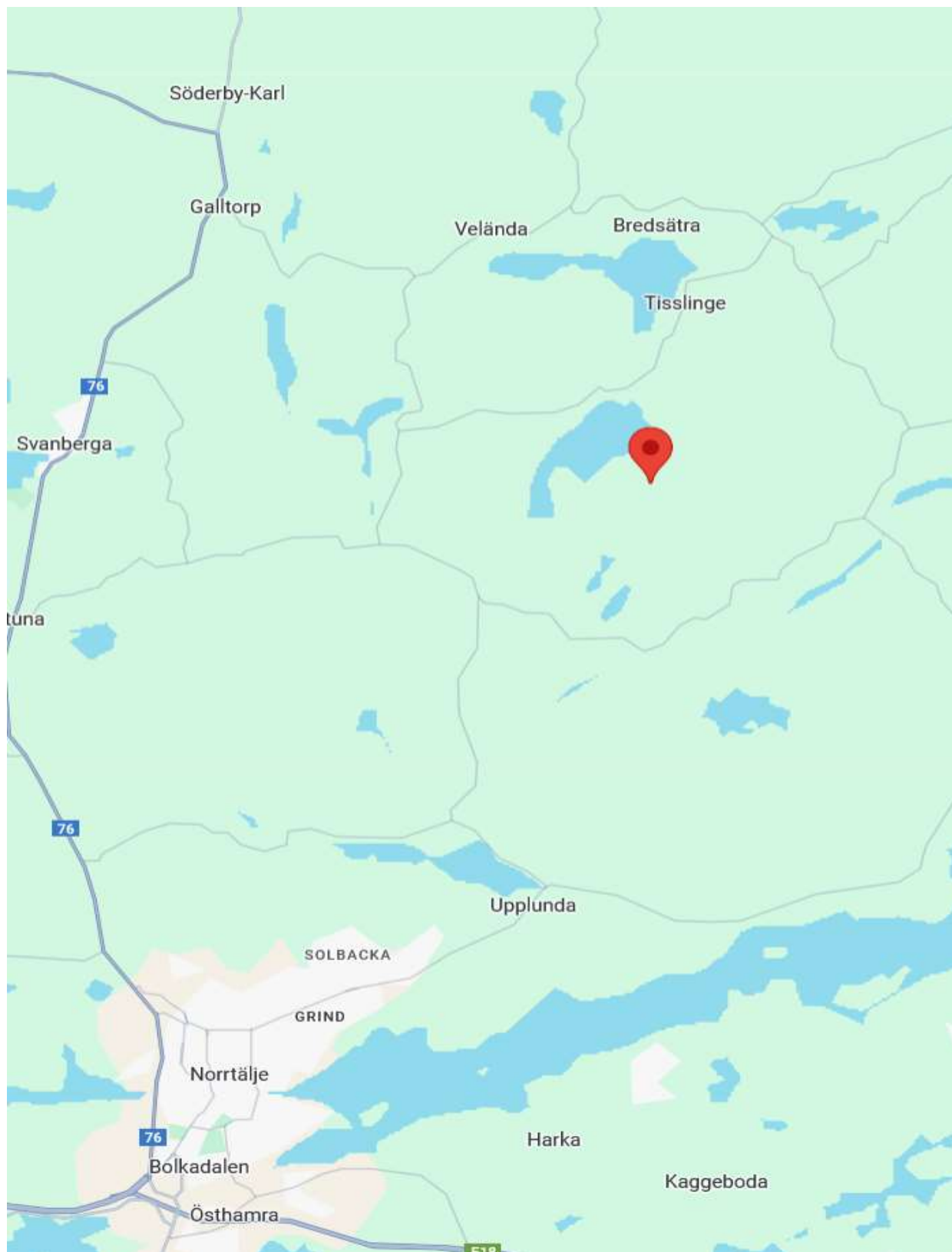
7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDNING

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Bilaga 2 - Karta



Bilaga 3 - Planritning och situationsplan

Ritningar saknas hos kommunen, vilket inte är ovanligt för fritidshus.

Bilaga 4 - Bilder



Bilaga 5 - 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 6 - Fastighetsutdrag



038 Allmän+Taxering 2025-02-03

Fastighet

Beteckning Norrtälje Kåsta 4:24	UUID: 909a6a40-ac18-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-10-23
Nyckel: 010023863	Län- och kommunkod 0188	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-30
Distrikt Roslags-bro Socken: Roslags-bro	Distriktskod 215144	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-01-31

Observera

Pågående ärenden	
Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	18 0309

Adress

Adress
Kåsta Byväg 67 761 75 Norrtälje

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6639304.4	712870.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 335 kvm	2 335 kvm	

Lagfart

Anteckningar

Innehåll

	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-23, 261 937 sek. beslutsnr 12246115823	2024-12-30	D-2024-00442759:1
Utmätning 2024-12-23, 261 937 sek. beslutsnr 12246115799	2024-12-30	D-2024-00442758:1

Anmärkningar:

Avser inteckning d-2020-00366620:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 893.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	330.000 SEK	1990-11-13	90/27068
2	37.000 SEK	1993-07-21	93/10752
3	83.000 SEK	2004-03-11	04/2394
4	50.000 SEK	2014-04-28	14/3525
5	300.000 SEK	2019-10-08	D-2019-00437796:1
6	93.000 SEK	2020-09-09	D-2020-00366620:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM1-93/13108.1
	Beskrivning: Vattentäkt mm		
Hydroforanläggning	Förmån	Officialservitut	01-ROB-841.1
	Anmärkningar: Servitutet är olokaliserat i förrättningsakten		
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Vattentäkt, vattenledning	Förmån	Officialservitut	01-ROB-841.2
	Anmärkningar: Servitutet är olokaliserat i förrättningsakten		
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg badplats båtplats	Förmån	Officialservitut	01-ROB-841.3
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

	Datum	Akt
Nybyggnadsförbud: Enl 110 § byggnadslagen	1968-06-28	01-A:B-1675
Byggnadsplan: Kåsta, Rolven	1968-06-28	01-ROB-711

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Norrtälje Kåsta GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1972-08-31

Akt

01-ROB-840

Ursprung

Norrtälje Kåsta 4:15

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

277959-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	1.541.000 SEK	867.000 SEK	674.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 035744028.

Taxeringsvärde 674.000 SEK	Riktvärdeområde 0188368	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 335 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 035745028.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 867.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 67 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 67 kvm
Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår	Värdeår 1970
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum Akt
A-Roslags-bro Kåsta 4:24	1979-10-01 01-BJÖ-836

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet