

VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Lokföraren 22
Ekebyvägen 8B, 762 51 Rimbo



Marknadsvärdebedömning per 2025-02-19

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 2025-02-19

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 Norrtälje Lokföraren 22			
Kommun Norrtälje		Område Rimbo	Ärendenummer F-221-25-01
Adress Ekebyvägen 8B, 762 51 Rimbo			
Upplåtelseform Radhus (Friliggande småhus i taxeringen)		Typkod 220	Tomtstorlek 134 kvadratmeter
Taxeringsvärde 2 011 000	Byggnadsvärde 1 522 000	Markvärde 489 000	Byggnadsår 1972
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 är möjligt att det kan finnas uppgifter som inte är korrekta. Intressenter för vilka uppgifterna är av vikt skall bekräfta dessa.

2.2 Sammanfattning

På Ekebyvägen 8B i Rimbo finns ett radhus med en tomtstorlek på 134 kvadratmeter. Huset, som byggdes 1972, har ett taxeringsvärde på 2 011 000 kronor, där byggnadsvärdet utgör 1 522 000 kronor och markvärdet 489 000 kronor.

Radhus i Rimbo, Norrtälje med äganderätt. Bostaden har 5 rum fördelade på två plan och källare. På markplan finns kök, toalett, vardagsrum och uterum. Övre våningen har tre sovrum och ett badrum. Källarplan erbjuder ett sovrum och en tvättstuga. Till fastigheten hör ett garage, parkeringsplats, uterum, altan och en liten trädgård. Generellt normalt skick och utrustning. Golv av trä och klinker i våtrum.

Bostaden ligger centralt med endast 500 meter till närmaste skola, 200 meter till både hållplats och livsmedelsbutik, samt 1,5 mil till affärscentrum.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 500 m	Hållplats 200 m	Livsmedelsbutik 200 m	Affärscentrum 1,5 mil
-----------------------	---------------------------	---------------------------------	---------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt belägen i ett område med radhus.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan: Lokföraren 22 (1998-06-12) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

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 och avlopp året om samt indragen el.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 540 000 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 plan och källare
Boarea, kvm 97	Biarea, kvm 47	Antal Rum 5
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök toalett vardagsrum	<u>Övre våningen</u> tre sovrum badrum	<u>Källarplan</u> tvättstuga ett sovrum ett sovrum
		<u>Tillbehör</u> garage parkeringsplats Uterum Liten Trädgård Altan
Beskrivning		

Radhus i Rimbo, Norrtälje med äganderätt. Bostaden har 5 rum fördelade på två plan och källare. På markplan finns kök, toalett, vardagsrum och uterum. Övre våningen har tre sovrum och ett badrum. Källarplan erbjuder ett sovrum och en tvättstuga. Till fastigheten hör ett garage, parkeringsplats, uterum, altan och en liten trädgård. Generellt normalt skick och utrustning. Golv av trä och klinker i våtrum.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är ett radhus med träfasad och källargrundläggning. Fönstren är av isolerglas och yttertaket är täckt med takpapp. Värmekällan är en luft/luft-värmepump, och värmesystemet består av direktverkande el och ett luftburet värmesystem. Ventilationssystemet är baserat på självdrag.

2.12 Värdebedömning

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

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Norrtälje Lokföraren 22, Ekebyvägen 8B, 762 51 Rimbo

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

2 350 000 KRONOR

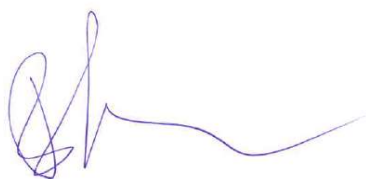
Bedömt värdeintervall

+/- 120 000

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 2025-02-19

Underskrift

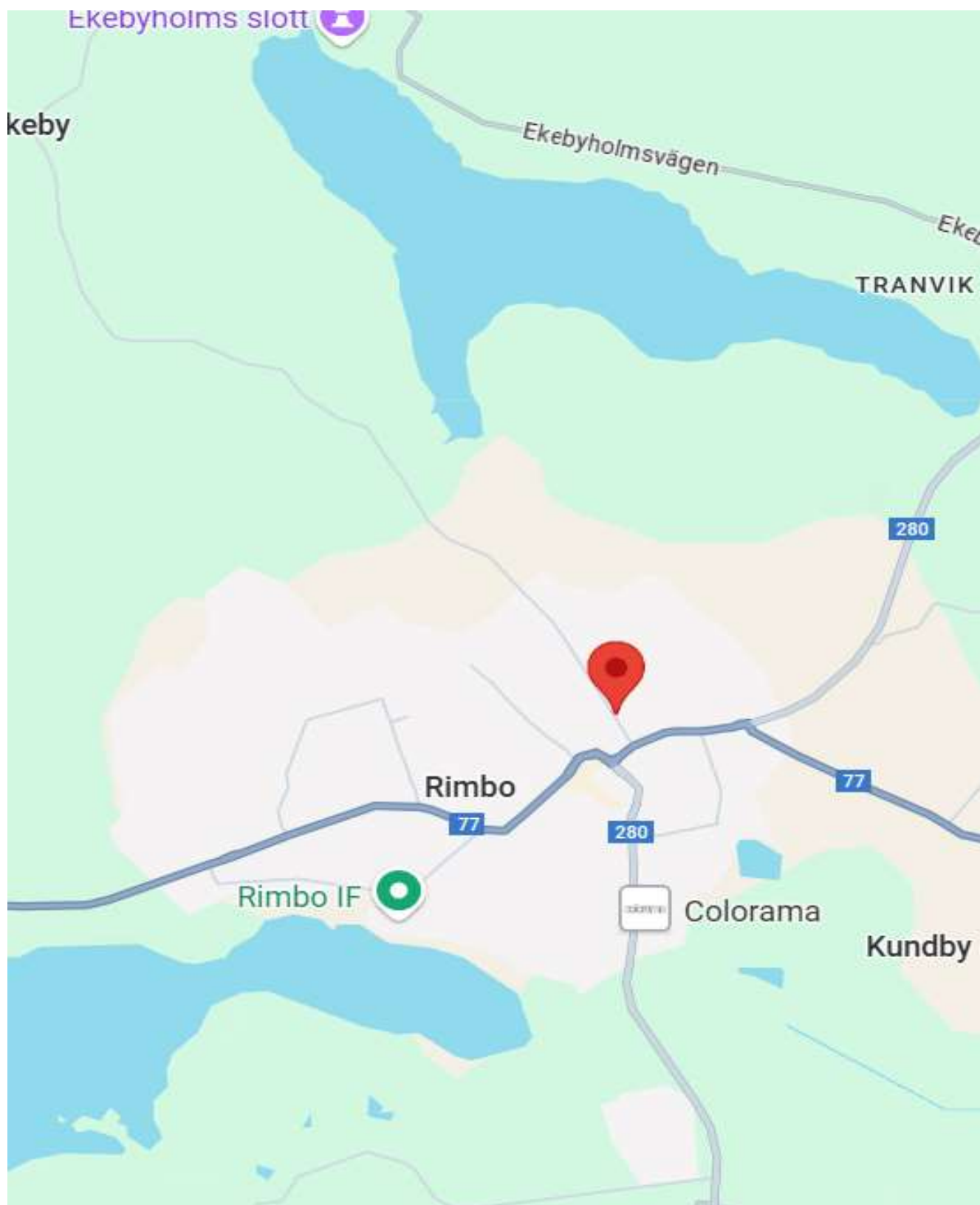


Björn Bring
Fastighetsvärderare

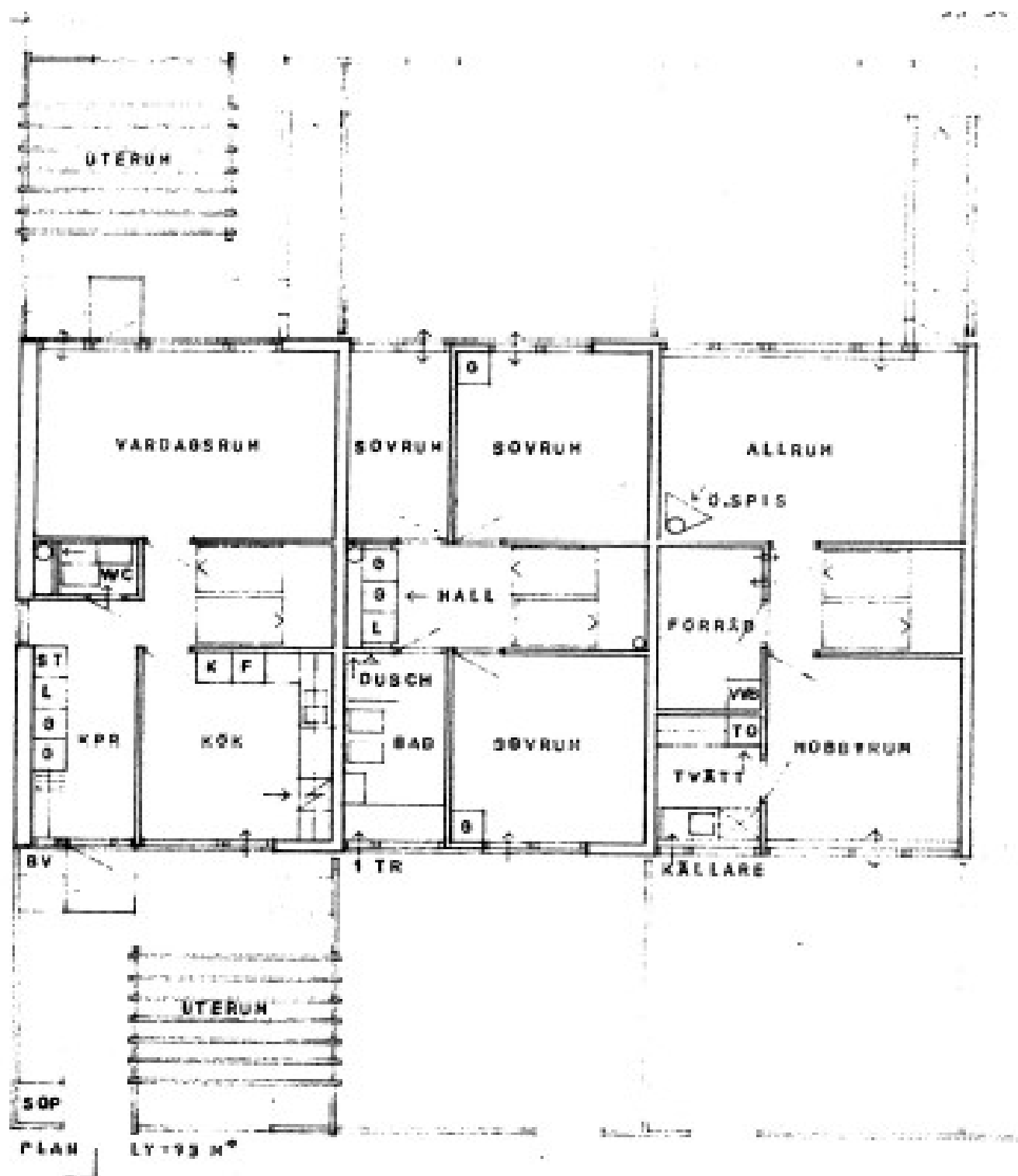
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bjorn.bring@bryggan.se

Bilaga 2 - Karta



Bilaga 3 - Planritning och situationsplan



Planlösningen är spegelvänd i verkligheten. Ritningar hos kommuner fanns enbart för varannat radhus i längan.

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



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-02-25

Fastighet

Beteckning

Norrtälje Lokföraren
22

UUID:

909a6a40-b0b7-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

1987-12-08

Nyckel:

010025046

Län- och kommunkod

0188

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-01-15

Distrikt

Rimbo
Socken: Rimbo

Distriktskod

215119

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-02-25

Adress

Adress

Ekebyvägen 8B
762 51 Rimbo

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

6627953.1

E (SWEREF 99 TM)

689293.5

Areal

Område

Totalt

Totalareal

134 kvm

Därav landareal

134 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning datum 2025-01-10, 1 520 252 sek, jämte ränta och kostnader beslutsnummer 122589724	2025-01-14	D-2025-00014624:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 6c6571bc-9c4c-476c-b037-57DDA7F7A278 Avser inteckning 74/1139		
Utmätning 2025-01-10, 1 520 252 sek, beslutsnummer 122589740	2025-01-14	D-2025-00014625:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 6c6571bc-9c4c-476c-b037-57DDA7F7A278		
Utmätning 2025-01-10, 1 069 649 sek, jämte ränta och kostnader beslutsnummer 122589625	2025-01-14	D-2025-00014649:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 9410f6a8-0D08-4F3C-83C8-FCD7683E9DF7 Avser inteckning 74/1139		
Utmätning 2025-01-10, 1 069 649 sek beslutsnummer 122589690	2025-01-14	D-2025-00014650:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 9410f6a8-0D08-4F3C-83C8-FCD7683E9DF7		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 1.540.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	90.700 SEK	1974-01-30	74/1139
2	321.000 SEK	1996-05-08	96/6611
3	236.300 SEK	1996-05-08	96/6613
4	142.000 SEK	2000-12-08	00/11302
5	30.000 SEK	2003-12-15	03/14609
6	65.000 SEK	2006-01-12	06/368
7	501.000 SEK	2008-11-04	08/10796
8	154.000 SEK	2008-11-04	08/10797

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Tomtindelning: Vattumannen

Datum

1940-02-24

Akt

01-RIP-150/1940

Stadsplan: Tågmästaren

1988-01-19
Genomf. slut:
1992-06-30

0188-P88/0119

Taxeringsuppgifter

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Norrtälje Lokföraren GA:2, GA:3

Samfälligheter

Norrtälje Lokföraren S:1, S:2

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

283888-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	2.011.000 SEK	1.522.000 SEK	489.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 048642028.

Taxeringsvärde 489.000 SEK	Riktvärdeområde 0188329	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 134 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 048643028.

Bebyggelse typ Radhus	Taxeringsvärde 1.522.000 SEK	Total standardpoäng 37
Bostadsyta 97 kvm	Biutrymmesyta 47 kvm	Värdeyta 106 kvm
Nybyggnadsår 1972	Tillbyggnadsår	Värdeår 1972
Under Byggnad lika Nej	Antal 1	

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning Se även(akt 01-rim-982)

Datum

1972-09-28

Akt

01-RIM-1015

Avstyckning Fastighetsreglering

1974-05-09

01-RIM-1015

Ursprung

Norrtälje Lokföraren 6

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Rimbo Vattumannen 22

Omregistreringsdatum Akt

1979-10-01

01-BJÖ-836

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet