VÄRDERING & BESKRIVNING

Finsta 1:70

Birgittas väg 13, 762 92 Rimbo

Marknadsvärdebedömning per 2025-04-02, uppdaterad 2025-09-29

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 2025-04-02 och uppdaterades efter nya uppgifter 2025-09-29.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-01-09 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 jämställas 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 Finsta 1:70			
Kommun Norrtälje	**Område** Skederid		**Ärendenummer** F-2440-24-01
Adress Birgittas väg 13, 762 92 Rimbo			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		**Typkod** 220	**Tomtstorlek** 655 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 2 236 000	**Byggnadsvärde, SEK** 1 670 000	**Markvärde, SEK** 566 000	**Byggnadsår** 1981
Kommentar			

Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Värderingen förutsätter att erforderliga tillstånd samt bygglov för byggnader och tillbehör på fastigheten erhållits. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och bostadens ägare.

2.2 Sammanfattning

På Birgittas väg 13 i Rimbo ligger ett friliggande småhus byggt 1981. Fastigheten har en tomtstorlek på 655 kvadratmeter. Taxeringsvärdet är 2 236 000 SEK, med ett byggnadsvärde på 1 670 000 SEK och ett markvärde på 566 000 SEK. Huset är klassificerat som en friliggande småhusenhet enligt typkod 220.

Bostaden i Norrtälje Skederid består av två våningar med en total yta på 134 kvadratmeter fördelat på fem rum.

På markplan finns ett kök med normal standard och träbelagt golv. Köket är välutrustat. Vardagsrummet har också träbelagt golv och är i normalt skick. Ett sovrum finns på denna våning, även det med träbelagt golv och i normalt skick. Badrummet på markplan är normalt utrustat med klinkergolv och har god standard. Tvättstugan på markplan har ett renoveringsbehov på grund av fuktskador.

Den övre våningen rymmer tre sovrum som är något slitna och har golv av trä samt heltäckningsmattor. Badrummet på denna våning är normalt utrustat men har renoveringsbehov på grund av fuktskador och läckande rör.

Till bostaden hör även en trädgård, en altan och ett garage.

Ägaren har uppgett att omfattande fuktskador finns runt badrum på övervåning samt i tvättstugan. En vidare besiktning är i högsta grad påkallad då misskötseln av byggnaden av nuvarande ägare kan indikera att ytterligare problem och fel kan finnas. Uppfräschning gällande exteriören är påkallad.

Byggnaden har en fasad av trä och är grundlagd med platta på mark. Stommen och bjälklagen är också av trä. Fönstren är tvåglasfönster och yttertaket består av betongpannor. Värmekällan är en elpanna och värmesystemet använder direktverkande el. Ventilationen sker genom självdragsventilation. Det finns ingen giltig energideklaration för byggnaden.

Tomten är en mellantomt belägen i ett villaområde.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	**Hållplats**	**Livsmedelsbutik**	**Affärscentrum**
G	G	Ca 1 mil	1,5 mil

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt belägen i ett villaområde.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan: Östra delen av Finsta samhälle (1979-12-21) 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 kommunalt vatten och avlopp som är tillgängligt året om, vilket innebär att den är ansluten till det lokala kommunala nätet för både vattenförsörjning och avloppshantering. El är indraget till fastigheten, vilket innebär att den har tillgång till el från det allmänna elnätet.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 2 548 000 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 1981		**Antal våningar** 2
Boarea, kvm enligt taxering 134		**Antal Rum** 5

Rumsfördelning

Markplan	Övre våningen	Tillbehör
kök	tre sovrum	en trädgård
badrum	badrum	Altan
vardagsrum		garage
ett sovrum		
tvättstuga		

Beskrivning

Bostaden i Norrtälje Skederid består av två våningar med en total yta på 134 kvadratmeter fördelat på fem rum.

På markplan finns ett kök med normal standard och träbelagt golv. Köket är välutrustat. Vardagsrummet har också träbelagt golv och är i normalt skick. Ett sovrum finns på denna våning, även det med träbelagt golv och i normalt skick. Badrummet på markplan är normalt utrustat med klinkergolv och har god standard. Tvättstugan på markplan har ett renoveringsbehov på grund av fuktskador.

Den övre våningen rymmer tre sovrum som är något slitna och har golv av trä samt heltäckningsmattor. Badrummet på denna våning är normalt utrustat men har renoveringsbehov på grund av fuktskador och läckande rör.

Till bostaden hör även en trädgård, en altan och ett garage.

Ägaren har uppgett att omfattande fuktskador finns runt badrum på övervåning samt i tvättstugan. En vidare besiktning är i högsta grad påkallad då misskötseln av byggnaden av nuvarande ägare kan indikera att ytterligare problem och fel kan finnas. Uppfräschning gällande exteriören är påkallad.

2.12 Övriga byggnader

Ett garage med inrett sovrum finns på fastigheten.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en fasad av trä och är grundlagd med platta på mark. Stommen och bjälklagen är också av trä. Fönstren är tvåglasfönster och yttertaket består av betongpannor. Värmekällan är en elpanna och värmesystemet använder direktverkande el. Ventilationen sker genom självdragsventilation. Det finns ingen giltig energideklaration för byggnaden.

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Bostadens skick anses vara sämre i förhållande till jämförbara objekt, medan standarden bedöms som jämförbar. Värdet på bostaden är dock lägre jämfört med liknande bostäder. Den främsta anledningen till det lägre värdet är ett påvisat renoveringsbehov på grund av fuktskador kring badrummet på ovanvåningen samt tvättstugan på markplan. Dessa skador sänker värderingen med cirka en miljon kronor. Dessutom har fuktskadan tydligen pågått under en längre tid med fastighetsägarens vetskap, vilket ökar osäkerheten och skapar tvivel om byggnadens övergripande status, vilket ytterligare påverkar värderingen negativt.

Förutsättningar för

Finsta 1:70, Birgittas väg 13, 762 92 Rimbo

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

Marknadsvärde per 2025-09-29

2 350 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

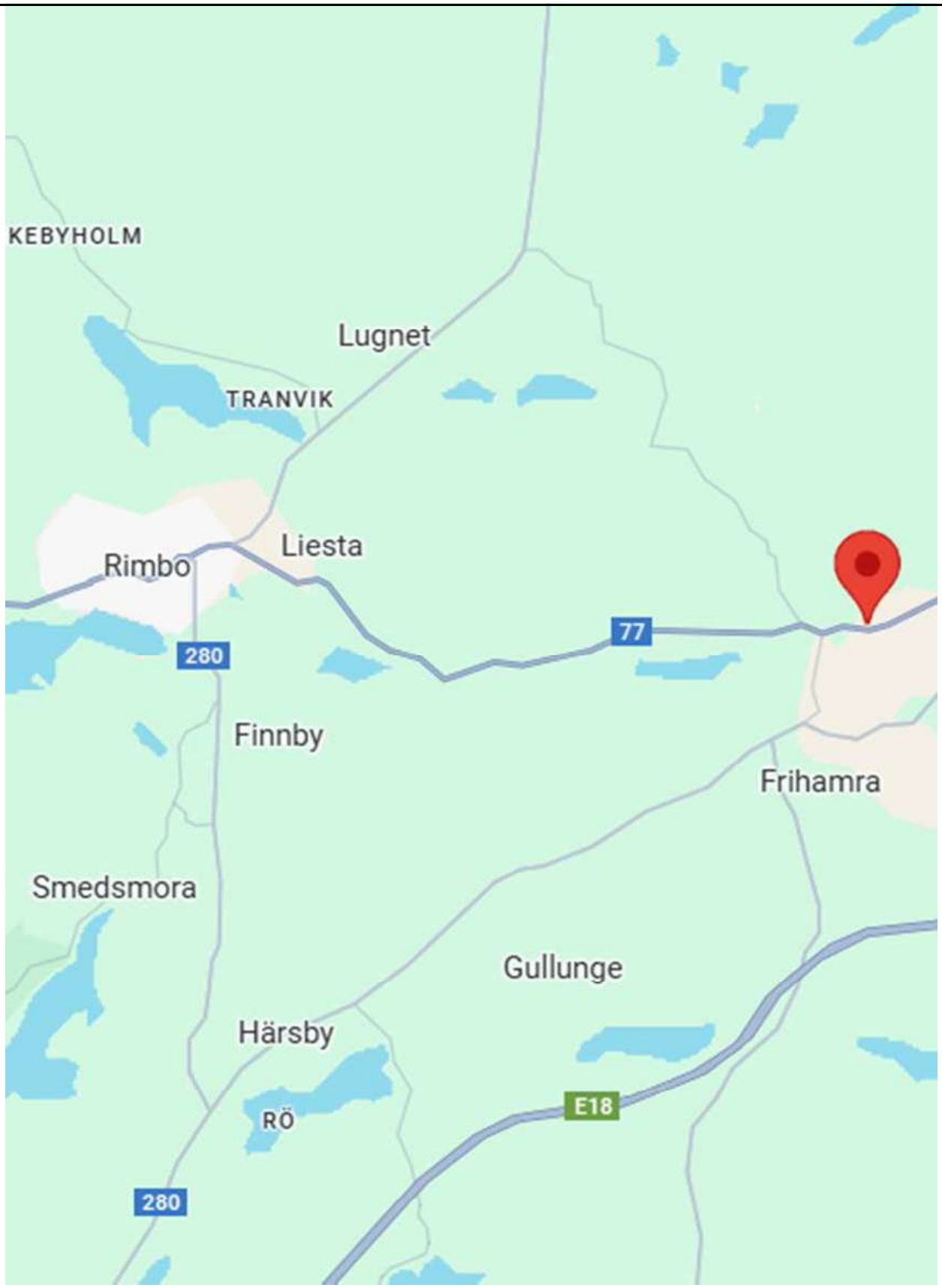
+/- 500 000

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.

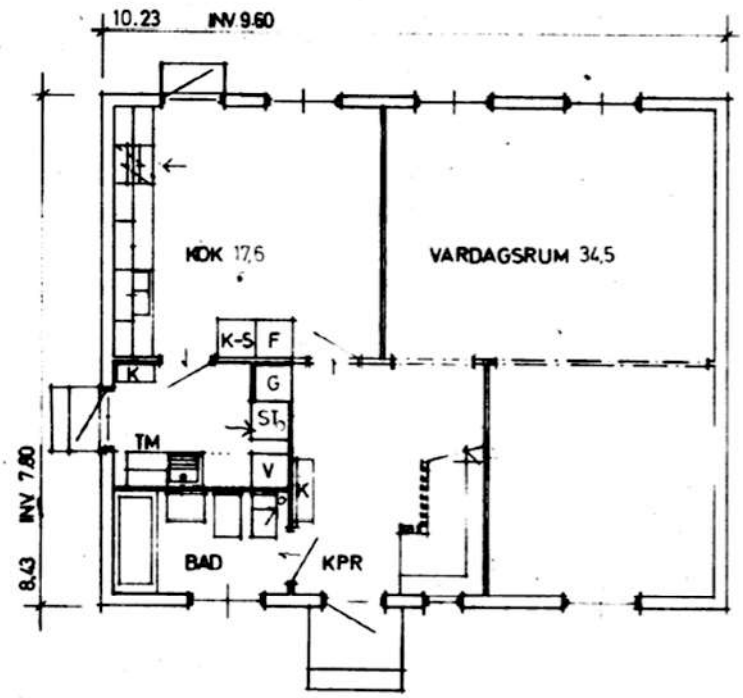
Stockholm 2025-09-29
Underskrift

Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070 - 428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

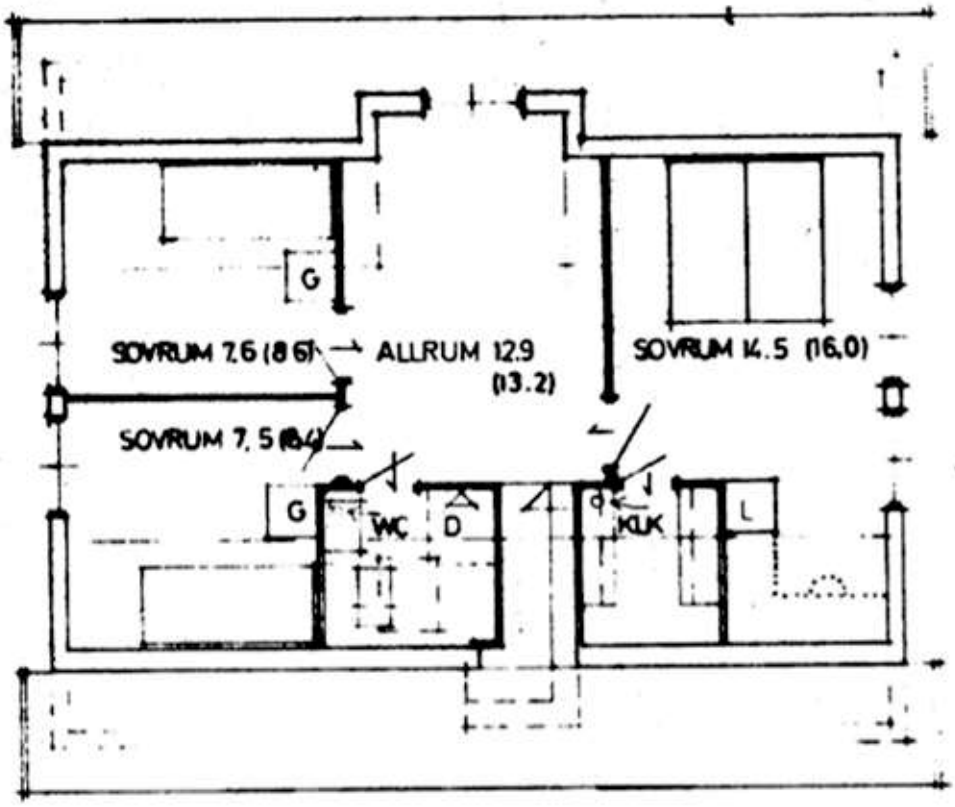
Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



ENTRÉVÅNING: PLAN



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder

0

Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var tomten relativt obelamrad.

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

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-12-02

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Norrtälje Finsta 1:70	909a6a42-d0af-90ec-e040-ed8f66444c3f	1983-08-17
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
010172024	0188	2024-11-29
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Skederid Socken: Skederid	215120	2024-11-29

Adress

Adress

Birgittas Väg 13
762 92 Rimbo

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6627499.4	696862.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	655 kvm	655 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-26, 2 189 591 sek. beslutsnummer 12245809525. **Anmärkningar:** Avser inskrivet ägande c6887c83-098C-405B-AC98-D2D14C9A49BA	2024-11-28	D-2024-00402149:1
Utmätning 2024-11-26, 2 189 591 sek. beslutsnummer: 12245809327. **Anmärkningar:** Avser inskrivet ägande 9b98091e-4ea0-45AA-A4FD-8884B7BEBDAC	2024-11-28	D-2024-00402148:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12

Totalt belopp: 2.548.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	315.700 SEK	1981-10-01	81/19412
2	112.700 SEK	1981-10-01	81/19414
3	125.000 SEK	1989-09-28	89/22924
4	866.900 SEK	2009-04-17	09/3076
5	279.700 SEK	2010-03-22	10/2179
6	100.000 SEK	2012-03-12	12/1897
7	140.000 SEK	2012-03-12	12/1898
8	60.000 SEK	2012-07-23	12/6309
9	40.000 SEK	2014-07-08	14/6399
10	106.000 SEK	2015-07-16	D-2015-00315186:3
11	252.000 SEK	2016-06-22	D-2016-00292453:1
12	150.000 SEK	2019-12-20	D-2019-00556489:1

Köpeskilling: 2.525.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2	2015-07-16	D-2015-00315186:2

Köp (även transportköp): 2015-07-09
Köpeskilling: 2.525.000 SEK, avser hela fastigheten.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Förbud mot schaktning, trädfällning mm: Trädfällningsförbud enl 110 § byggnadslagen	1979-12-21	01-A:B-1393
Byggnadsplan: Östra delen av finsta samhälle(del av fast.finsta 1:65, 1:66 m.fl)	1979-12-21 Genomf. slut: 1992-06-30	01-SKE-336

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

276807-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.236.000 SEK	1.670.000 SEK	566.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	/		

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp

Värderingsenhet småhusmark 033203028.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
566.000 SEK	0188340	Självständig
Tomtareal 655 kvm	**Strand** (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	**Vatten o avlopp** Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 033204028.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	1.670.000 SEK	30
Bostadsyta 134 kvm	**Biutrymmesyta** 0 kvm	**Värdeyta** 134 kvm
Nybyggnadsår 1981	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår** 1981
Under Byggnad Nej	**Antal lika** 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Norrtälje Finsta GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1980-10-20	01-SKE-339

Ursprung

Norrtälje Finsta 1:65

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige