

VÄRDERING & BESKRIVNING

Edsbro-Åsby 5:39
Åsavallsvägen 1



Marknadsvärdebedömning per 2025-01-17

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 2025-01-17.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-01-16 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för ägaren samt 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 - Allmänna Villkor

Bilaga 2 - Karta

Bilaga 3 - Planritning

Bilaga 4 - Bilder

Bilaga 5 - Handräckning

Bilaga 6 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Edsbro-Åsby 5:39			
Kommun Norrtälje		Område Edsbro	Ärendenummer F-2438-24-01
Adress Åsavallsvägen 1			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1010 kvadratmeter
Taxeringsvärde 1 040 000	Byggnadsvärde 561 000	Markvärde 479 000	Byggnadsår Okänt, värdeåret är 1936
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

Åsavallsvägen 1 är ett friliggande småhus med en total tomt på 1010 kvadratmeter. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 1 040 000 kronor, varav 561 000 kronor avser byggnadsvärdet och 479 000 kronor är markvärden. Huset har ett värdeår från 1936, men dess faktiska byggnadsår är okänt.

Rymlig villa i Edsbro med tre plan (inklusive souterrängplan) och totalt fem rum, varav två sovrum och en sovalkov. Matsal, vardagsrum och enorstuga ger generösa sällskapsytor. Kök med elspis, elugn, fläkt, laminatbänkskivor och kaklat stänkskydd. Badrum med dusch, wc och badrumsskåp. Tvättstuga med torktumlare och tvättmaskin samt direkt utgång till terrass. Genomgående normal standard, ljusa väggar och övervägande trä- eller vinylgolv. Souterrängplan rymmer bland annat pannrum ochorstuga, och övre våningen har altan samt ytterligare sovrum och sovalkov. På tomten finns trädgård, förrådsbyggnader i trä, en friggebod och plats för parkering av fyrhjuling under tak.

Bostaden är bekvämt belägen med endast 400 meter till närmaste skola, 200 meter till hållplatsen och 300 meter till livsmedelsbutiken, samt ett avstånd på 30 kilometer till närmaste affärscentrum.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 400 m	Hållplats 200 m	Livsmedelsbutik 300 m	Affärscentrum 30 km
-----------------------	---------------------------	---------------------------------	-------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med kuperad terräng, finplanerad och omgiven av villor.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan: Edsbro samhälle (1983-06-16) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

2.6 Energideklaration

Byggnaden som bostadsrätten tillhör 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).

2.7 Vatten/Avlopp/El

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp samt har indragen el.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 1 152 000 kronor

2.9 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår Ej angivet	Tillbyggnadsår Ej angivet	Antal våningar 0
Boarea 75	Biarea 10	Antal Rum 5
Rumsfördelning		
<u>Souterrängplan</u> storstuga pannrum toalett Terrass Tvättstuga/rum	<u>Entréplan</u> ett sovrum matsal vardagsrum kök	<u>Övre våningen</u> ett sovrum Sovalkov Altan badrum
		<u>Tillbehör</u> Förrådsbyggnad i trä Friggebod en trädgård Förrådsbyggnad me
Beskrivning		

Rymlig villa i Edsbro med tre plan (inklusive souterrängplan) och totalt fem rum, varav två sovrum och en sovalkov. Matsal, vardagsrum och enorstuga ger generösa sällskapsytor. Kök med elspis, elugn, fläkt, laminatbänkskivor och kaklat stänkskydd. Badrum med dusch, wc och badrumsskåp. Tvättstuga med torktumlare och tvättmaskin samt direkt utgång till terrass. Genomgående normal standard, ljusa väggar och övervägande trä- eller vinylgolv. Souterrängplan rymmer bland annat pannrum och storstuga, och övre våningen har altan samt ytterligare sovrum och sovalkov. På tomten finns trädgård, förrådsbyggnader i trä, en friggebod och plats för parkering av fyrhjuling under tak.

Byggnadsteknisk beskrivning

Den friliggande villan har träfasad och souterränggrund, stomme och bjälklag bedöms vara av trä, fönstren är både tvåglasfönster och treglasfönster, yttertaket består av takpannor, värmesystemet är vattenburet och drivs av både en panna (okänd typ) och en luft/luftvärmepump, samt att ventilationen är självdragsventilation.

2.12 Övriga byggnader

Två förrådsbyggnader, de ena av äldre typ samt en friggebod.

2.13 Värdebedömning

Bostaden anses ha ett skick och en standard som ligger i nivå med andra jämförbara objekt i liknande lägen. Värdet bedöms också vara jämförbart, utan noterbara skillnader.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Edsbro-Åsby 5:39, Åsavallsvägen 1

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

Marknadsvärde per 2025-01-16

1 250 000 KRONOR

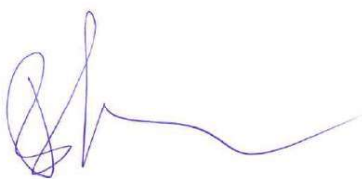
Bedömt värdeintervall

+/- 62 500

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 2025-01-17

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 förutsätts 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.

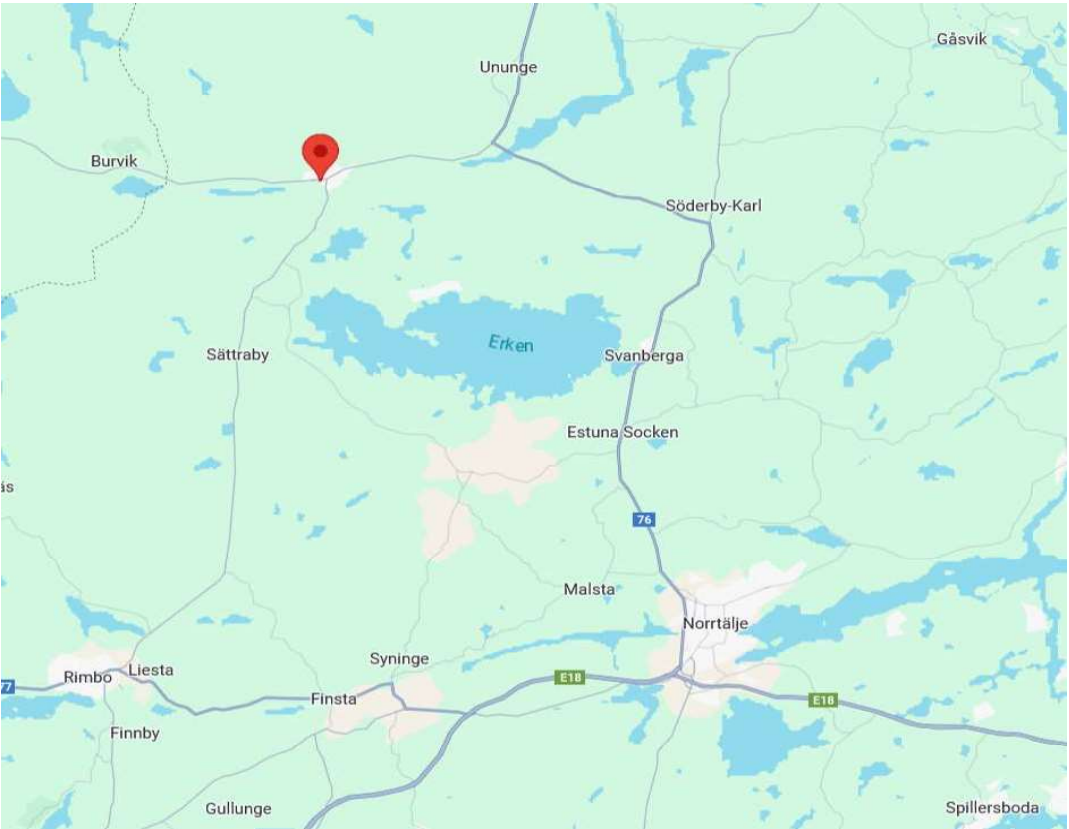
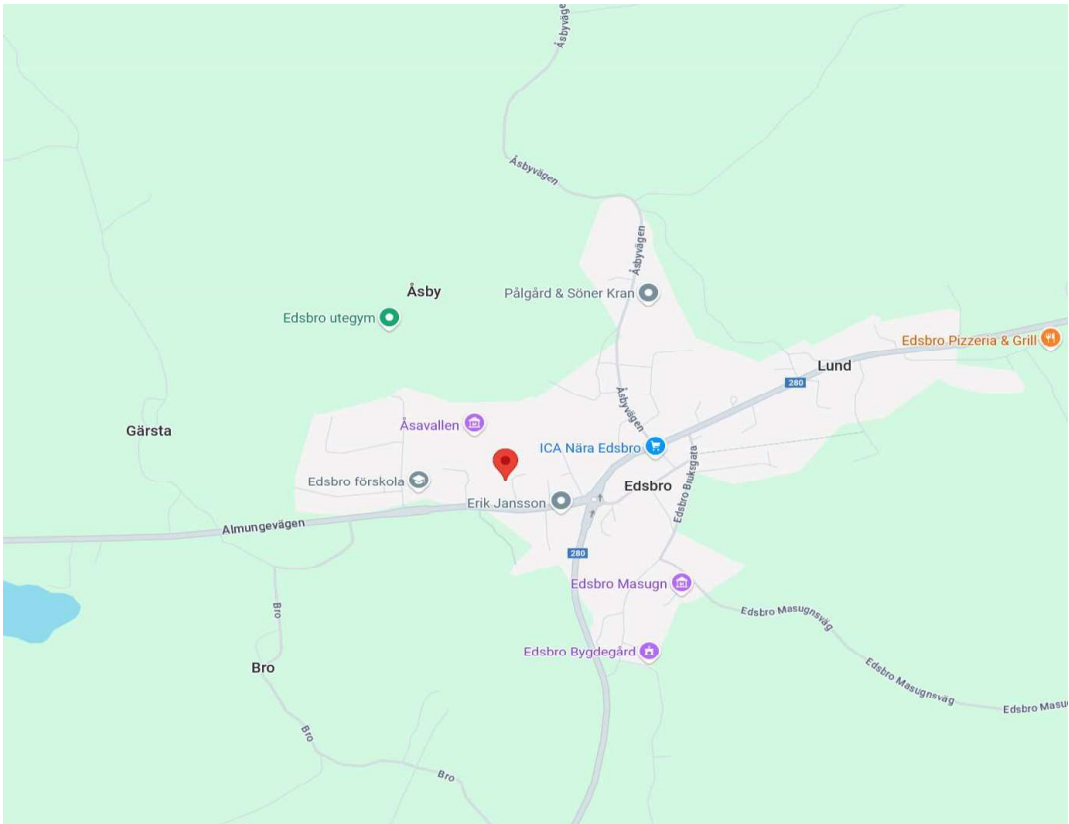
7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDNING

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.

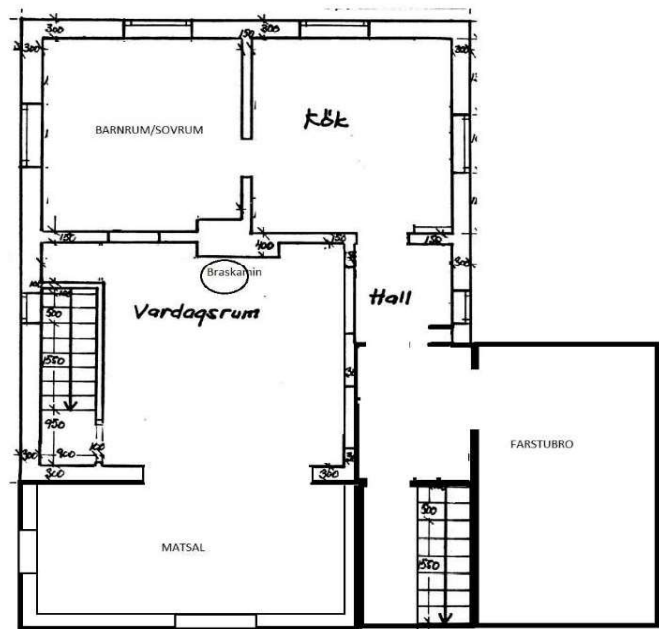
7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Bilaga 2 - Karta



Bilaga 3 - Planritning och situationsplan

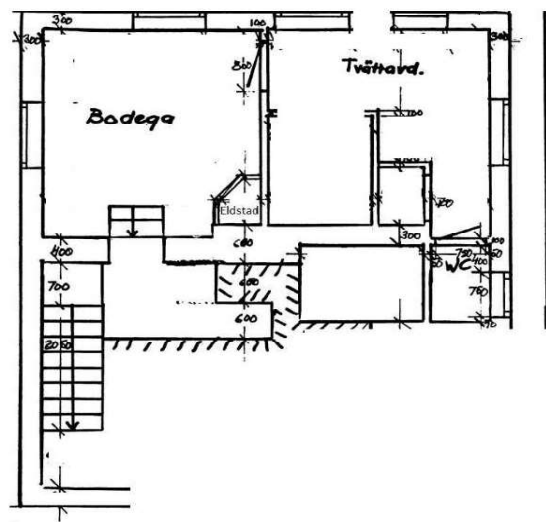
Entréplan



ÖVRE PLAN



Souterrängplan



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 2024-12-02

Fastighet

Beteckning Norrtälje Edsbro-Åsby 5:39	UUID: 909a6a40-6dcf-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-25
Nyckel: 010007918	Län- och kommunkod 0188	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-02
Distrikt Edsbro Socken: Edsbro	Distriktskod 215159	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-11-29

Adress

Adress
Åsavallsvägen 1
762 97 Edsbro

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6644894.4	695048.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 010 kvm	1 010 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2016-08-31	D-2016-00394658:1

Åsavallsvägen 1
762 97 Edsbro

Exekutiv försäljning: 2016-07-26
Köpeskilling: 800.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2024-11-28, 652 295 sek jämte ränta och kostnader (beslutsnummer 12245839928)

Inskrivningsdag

2024-11-29

Akt

D-2024-00404248:1

Anmärkningar:

- Avser inteckning 11/3404
- Avser inteckning 13/3801
- Avser inteckning 80/18260
- Avser inteckning 80/9465
- Avser inteckning 86/22812
- Avser inteckning 86/22814
- Avser inteckning 87/19217
- Avser inteckning 88/6663
- Avser inteckning 88/6665
- Avser inteckning 90/4719
- Avser inteckning 90/4721
- Avser inteckning d-2020-00415996:1

Utmätning 2024-11-28, 652 295 sek jämte ränta och kostnader (beslutsnummer 12245840033)

2024-11-29

D-2024-00404249:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12
Totalt belopp: 1.152.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	75.000 SEK	1980-05-29	80/9465
2	20.000 SEK	1980-10-06	80/18260
3	40.000 SEK	1986-10-02	86/22812
4	115.000 SEK	1986-10-02	86/22814
5	150.000 SEK	1987-09-21	87/19217
6	109.000 SEK	1988-04-15	88/6663
7	39.000 SEK	1988-04-15	88/6665
8	13.000 SEK	1990-03-15	90/4719
9	57.000 SEK	1990-03-15	90/4721
10	72.000 SEK	2011-05-17	11/3404
11	330.000 SEK	2013-05-02	13/3801
12	132.000 SEK	2020-10-07	D-2020-00415996:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Byggnadsplan: Edsbro samhälle

Datum

1983-06-16
Genomf. slut:
1992-06-30

Akt

0188-P83/0616

Naturvårdsbestämmelser

Grundvattenskydd: Edsbro

Datum

1982-05-27
Laga kraft: 1982-06-24

Akt

0188-P82/0527

Taxeringsuppgifter

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1937-04-10

Akt

01-EDS-254

Övriga åtgärder Återställande av gränsmärke

1988-01-21

01-EDS-338

Ursprung

Norrtälje Edsbro-Åsby 5:15

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

278333-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
		byggnadsvärde	
2024	1.040.000 SEK	561.000 SEK	479.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
	1/1		Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 036498028.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
479.000 SEK	0188336	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 010 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 036499028.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	561.000 SEK	25
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
75 kvm	10 kvm	77 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
		1936
Under Byggnad	Antal	
lika Nej	1	

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Edsbro Åsby Eller Kyrkbacken 5:39

A-Edsbro Åsby 5:39

Omregistreringsdatum Akt

1942-02-21

01-AD890/1941

1979-10-01

01-BJÖ-836

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet