

VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Svanberga 2:15
Fridhemsvägen 18, Norrtälje



Marknadsvärdebedömning per 2025-03-14

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 Værdetidpunkt

Marknadsværdet bedömdes 2025-03-14.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-03-11 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren. Værdetbedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfållet.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av Lantmäteriet, kommunen och ägaren.

Den utf rda inspektionen utgörs av en enklare okulär undersökning och kan jämställas med en p syn som en spekulant, utan speciell byggt knisk 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 Svanberga 2:15			
Kommun Norrtälje		Område Estuna	Ärendenummer F-501-25-01
Adress Fridhemsvägen 18, Norrtälje			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1 110 kvm kvadratmeter
Taxeringsvärde 2 562 000	Byggnadsvärde 1 939 000	Markvärde 623 000	Byggnadsår 1979
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

Fridhemsvägen 18 i Norrtälje är ett friliggande småhus med en tomtstorlek på 1 110 kvadratmeter. Huset, som byggdes 1979, har ett taxeringsvärde på 2 562 000 kronor, där byggnadsvärdet utgör 1 939 000 kronor och markvärdet 623 000 kronor.

Bostadstyp: Hus i Norrtälje Estuna med 6 rum fördelade på två våningar. På markplan finns kök, badrum, vardagsrum, ett sovrum, tvättstuga och toalett. Övre våningen har tre sovrum, ett badrum och ett vardagsrum. Trädgård finns. Utrustning inkluderar luftvärmepumpar, direktverkande elvärmepump, spis, tvättmaskin, torktumlare, diskmaskin (under 5 år), kyl/frys och varmvattenberedare. Generellt gott skick med normalt utrustad standard. Golv av klinker, plast och trä.

Denna bostad är belägen i ett praktiskt område med närhet till flera viktiga faciliteter. Skolan ligger endast 500 meter bort, vilket gör det till en kort promenad för barnen. Även hållplatsen och livsmedelsbutiken är mycket nära, bara 200 meter från bostaden, vilket underlättar kollektivtrafikresor och vardagliga ärenden. Affärscentrumet är inte heller långt borta, beläget på ett avstånd av 2 kilometer, vilket gör det lättillgängligt för shopping och andra tjänster.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 500 m	Hållplats 200 m	Livsmedelsbutik 200 m	Affärscentrum 2 km
-----------------------	---------------------------	---------------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med trädgård, belägen i ett villaområde.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Byggnadsplan: Del av Svanberga (1963-05-03), Nybyggnadsförbud enl. 110 § byggnadslagen (1962-11-20), Grundvattenskydd: Svanberga (2002-01-22) 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: 2 630 000 kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1979		Antal våningar 2
Boarea, kvm 155 kvm		Antal Rum 6
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> <u>kök</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u> <u>ett sovrum</u> <u>tvättstuga</u>	<u>Övre våningen</u> <u>tre sovrum</u> <u>badrum</u> <u>vardagsrum</u>	<u>Tillbehör</u> <u>Trädgård</u>
Beskrivning		

Bostadstyp: Hus i Norrtälje Estuna med 6 rum fördelade på två våningar. På markplan finns kök, badrum, vardagsrum, ett sovrum, tvättstuga och toalett. Övre våningen har tre sovrum, ett badrum och ett vardagsrum. Trädgård finns. Utrustning inkluderar luftvärmepumpar, direktverkande elvärmepump, spis, tvättmaskin, torktumlare, diskmaskin (under 5 år), kyl/frys och varmvattenberedare. Generellt gott skick med normalt utrustad standard. Golv av klinker, plast och trä.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd med platta på mark. Den har isolerglasfönster och ett yttertak av betongpannor. Värmekällorna består av en värmepump (luft/luft) och en öppen spis med insats. Värmesystemet är luftburet och kompletteras med direktverkande el. Ventilationssystemet är mekaniskt.

2.12 Övriga byggnader

Ett garage med förråd och carport finns på fastigheten.

2.13 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar</u>	<u>Källa</u>
Luftvärmepumpar	>10 år		Ägarens uppgift
Värmepump direktverkande el	>10 år		Ägarens uppgift
Spis	>10 år		Ägarens uppgift
Tvättmaskin	>10 år		Ägarens uppgift
Torktumlare	>10 år		Ägarens uppgift
diskmaskin	<5 år		Ägarens uppgift
kyl/frys	>10 år		Ägarens uppgift
varmvattenberedare	>10 år		Ägarens uppgift

2.14 Värdebedömning

Bostaden bedöms vara jämförbar med liknande bostäder i fråga om skick, standard och värde.

3. Slutlig värdebedömning

Förutsättningar för

Norrtälje Svanberga 2:15, Fridhemsvägen 18, Norrtälje

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

Marknadsvärde per 2025-03-11

3 750 000 KRONOR

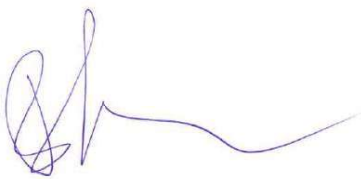
Bedömt värdeintervall

+/- 190 000

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 2025-03-14

Underskrift

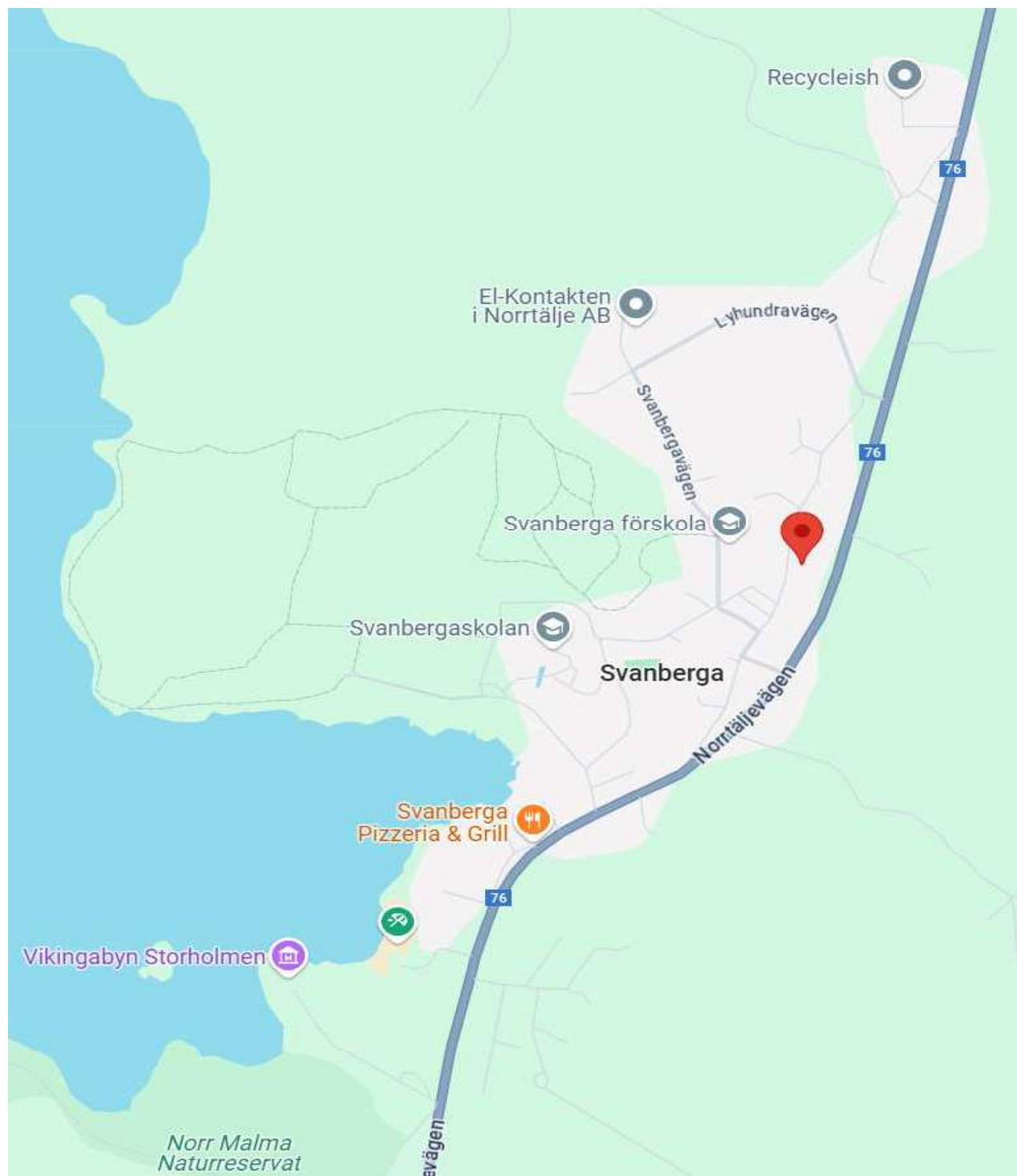


Björn Bring
Fastighetsvärderare

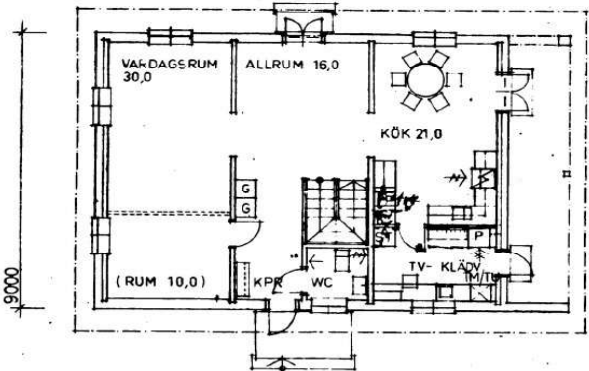
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: bjorn.bring@bryggan.se

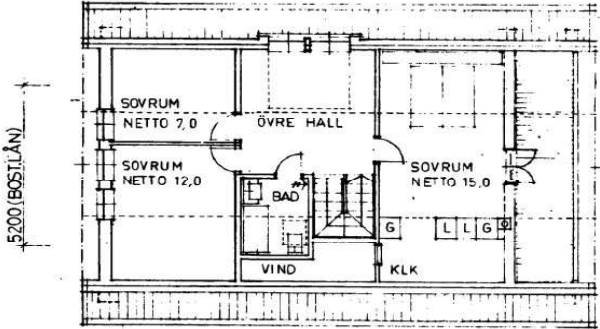
Bilaga 1 - Karta



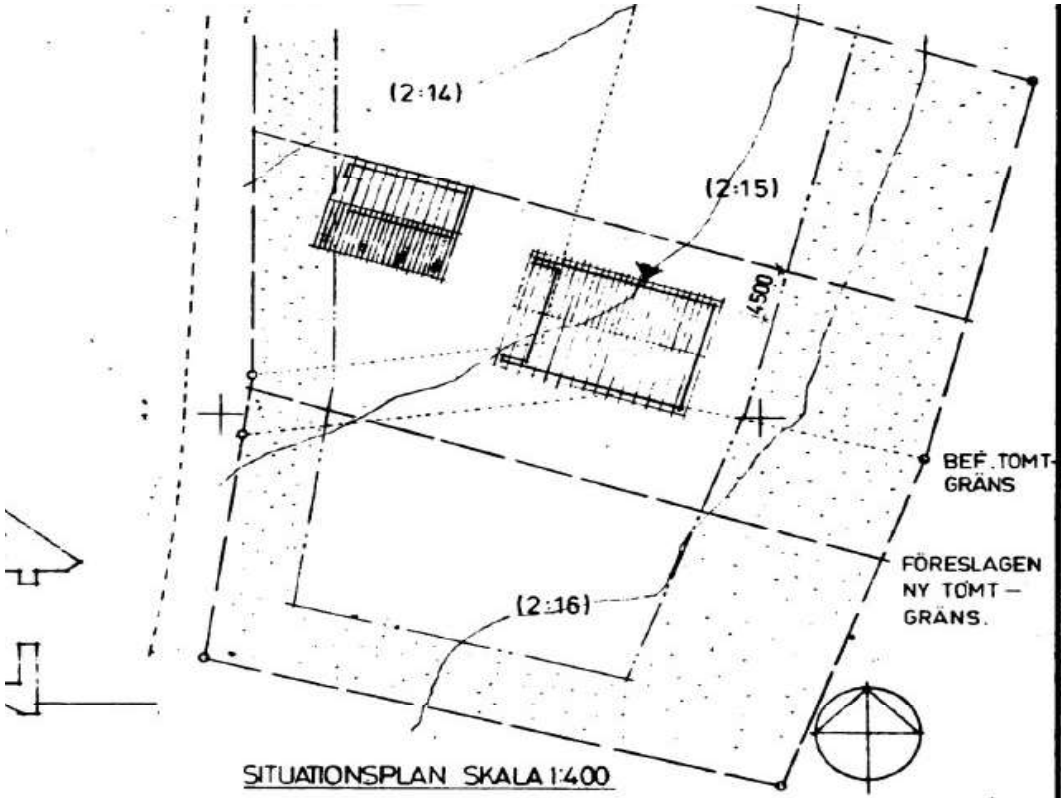
Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



ENTREVÅNING



ÖVERVÅNING



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



038 Allmän+Taxering 2025-03-14

Fastighet**Beteckning**Norrtälje Svanberga
2:15**UUID:**

909a6a40-f8df-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

1981-07-17

Nyckel:

010043518

Län- och kommunkod

0188

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-01-10

Distrikt

Estuna

Distriktskod

215143

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-03-13

Socken: Estuna

Adress**Adress**Fridhemsvägen 18
761 73 Norrtälje**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6639580.4

E (SWEREF 99 TM)

705441.1

Areal**Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

1 110 kvm

1 110 kvm

Lagfart

Andel Inskrivningsdag Akt 1/2 2017-11-22 D-2017-00595129:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-01-09	D-2025-00009249:1
Utmätning 2024-11-12, 525 158 sek (beslutsnummer: 12245613273)	2024-11-13	D-2024-00381666:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 53bf95f5-6C41-4248-852F-B50A6D9C79EB		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15
Totalt belopp: 2.630.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	300.000 SEK	1979-03-21	79/3511
2	70.000 SEK	1980-04-17	80/6526
3	25.000 SEK	1981-06-23	81/11947
4	20.000 SEK	1981-12-16	81/25497
5	55.000 SEK	1989-11-15	89/27321
6	170.000 SEK	1998-03-10	98/2004
7	20.000 SEK	2001-03-05	01/1727
8	24.000 SEK	2001-09-03	01/7641
9	30.000 SEK	2003-09-18	03/10798
10	100.000 SEK	2004-02-09	04/1164
11	24.000 SEK	2011-04-11	11/2455
12	109.000 SEK	2012-06-05	12/4567
13	75.000 SEK	2015-10-05	D-2015-00442473:1
14	1.178.000 SEK	2017-11-22	D-2017-00595547:1
15	430.000 SEK	2022-05-24	D-2022-00221200:1

Köpeskilling: 3.300.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2

2017-11-22

D-2017-00595129:2

Köp (även transportköp): 2017-11-20

Köpeskilling: 3.300.000 SEK, avser hela fastigheten.

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Nybyggnadsförbud: Enl 110 § byggnadslagen

Datum

1962-11-20

Akt

01-A:B-1493

Byggnadsplan: Del av svanberga

1963-05-03

01-EST-368

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Plananmärkning: Lst 1962-11-20

Naturvårdsbestämmelser**Datum**

2002-01-22

Akt

0188-P02/0122/1

Grundvattenskydd: Svanberga

Laga kraft: 2002-01-22

Taxeringsuppgifter

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Norrtälje Svanberga GA:2

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

294922-2
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde		därav	
Taxeringsår	Taxeringsvärde	byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.562.000 SEK	1.939.000 SEK	623.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 072503028.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
623.000 SEK	0188344	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 110 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
Antal lika		
1		

Värderingsenhet småhusbyggnad 072504028.

1979	1979
------	------

Bebyggelse typ	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	1.939.000 SEK	31
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
155 kvm	0 kvm	155 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår

Under Byggnad
lika Nej 1 **Antal**

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Avstyckning	1973-10-25	01-EST-498
Fastighetsreglering	1979-02-01	01-EST-529

Ursprung

Norrtälje Svanberga 2:10

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Estuna Svanberga 2:15

Omregistreringsdatum Akt

1979-10-01 01-BJÖ-836

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet