

JÆGER & J:SON

NORRTÄLJE SKEDERSBY 10:1

Gamla Norrtäljevägen 195, 762 92 Rimbo



Uppdatering av marknadsvärdet

November 2025

F-1993-24-01

Adress

Box 145
182 12 DANDERYD

Telefon

08-41 00 30 43

Org nr

969776-2459

E-post

info@jjson.se

Hemsida

www.jjson.se

1 UPPDRAG

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att uppdatera värderingsobjektets marknadsvärde för rubricerat värderingsobjekt.

"Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller 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 inte föreligga något tvång att överlåta värderingsobjektet 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 hänför sig till värdetidpunkten november 2025.

1.4 Tidigare värdering

Objektet har tidigare värderats av Jaeger&J:son i november 2024, även då med Kronofogden som uppdragsgivare.

1.5 Värderingsförutsättningar

Inför denna värdebedömning har ingen ny inspektion av värderingsobjektet utförts inom ramen från uppdragsgivaren för detta uppdrag. Per 2025-11-06 har det framkommit uppgifter som inte var kända vid ursprungliga värderingstillfället i november 2024. Det som beaktats i uppdateringen är de från Kronofogden framkomna uppgifterna om att:

- att det förekommer mögel på vinden
- att en avvikande lukt finns i bostaden
- att avloppet behöver åtgärdas.
- enligt uppgift finns det sprickor som gör att badrummen behöver göras om
- att el och vatten är avstängda

Bedömt marknadsvärde förutsätter i övrigt att värderingsobjektet och dess standard samt skick i allt väsentligt är oförändrat i förhållande till det ursprungliga besiktningsstillfället enligt ovan angivet datum. Detta utlåtande endast är giltigt som en bilaga till den senaste värderingen som genomfördes i november 2024.

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Registerbeteckning:	Norrtälje Skedersby 10:1
Adress:	Gamla Norrtäljevägen 195, 762 92 Rimbo
Område:	Rimbo-Skeders By
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	F-1993-24-01
Tomtstorlek:	3 407 m ²
Typkod:	220, Småhusenhet bebyggd

2.2 Allmänt

Inför värdebedömningen har en undersökning av genomförda småhusförsäljningar inom Rimbo, Skeders By och Norrtälje kommun utförts. Undersökningen avser perioden november 2024 – november 2025. I första hand har undersökningsområdet avgränsats till det aktuella området samt direkt närliggande områden. Marknadsinformationen är hämtad från bland annat UC, Mäklarstatistik, Booli, Valueguard och Hemnet. Förutom specifika försäljningar har även den genomsnittliga prisutvecklingen inom kommundelen granskats. Utöver prisförändringarna under perioden, har de från Kronofogden erhållna uppgifter om fastighetens förändrade status beaktats. Uppgifter som inte var kända vid ursprungliga värderingstillfället i november 2024, men som vägt in i värdebedömningen är:

- att det förekommer mögel på vinden
- att en avvikande lukt finns i bostaden, (en avvikande lukt från markerande katter fanns på övervåningen vid ursprungliga inspektionstillfället i november 2024)
- att avloppet behöver åtgärdas
- enligt uppgift finns det akuta sprickor som gör att badrummen behöver göras om, (ett av våtrummen konstaterades vara utrivet redan vid inspektionen i november 2024)
- att el och vatten är avstängda

En del jämförbara försäljningar har skett i närområdet under perioden, med något lägre noterade slutpriser än i november 2024. Studerar man den generella prisstatistiken på småhus och fritidshus inom hela Norrtälje kommun, pekar även den på en prisnedgång under perioden.

Med ledning av den utförda marknadsundersökningen och med beaktande av de utöver framkomna fel och brister, har värdet justerats nedåt i förhållande till det ursprungliga åsatta.

2.3 Taxeringsvärde

Taxeringsår: 2024			
Taxeringsvärde:	2 311 000	Byggnadsvärde:	1 441 000
		Markvärde:	870 000

3 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet Norrtälje Skedersby 10:1 till:

Marknadsvärde per november 2025
TVÅMILJONERTVÅHUNDRAFEMTIO TUSEN KRONOR 2 250 000 KRONOR
Bedömt värdeintervall ± 150 000 kr

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.

Saltsjö-Boo 2025-11-12

JÆGER & J:SON



Nina Liffunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA I FASTIGHETSDATAUTDRAG



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Norrtälje Skedersby 10:1	UUID 909a6a40-ea7c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010039835	Senaste ändringen i allmänna delen 1981-04-13
Län- och kommunkod 0188	Distrikt Skederid Socken: skederid	Distriktskod 215120	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-13
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-05

Adress

Adress
Gamla Norrtäljevägen 195
762 92 Rimbo

Inskrivningsinformation

Lagfart



2022-05-20
Köpeskilling: 2 800 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Övriga fång: d-2022-00227060:1, andel 1/2, d-2022-00227060:2, andel 1/2



2022-05-20
Köpeskilling: 2 800 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Övriga fång: d-2022-00227060:1, andel 1/2, d-2022-00227060:2, andel 1/2

Anteckningar

Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Norrtälje

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse

Vattenskyddsområde
Finsta

Datum

1963-03-05
Laga kraft: 1963-04-02

Akt

01-A:B-1627

Anmärkningar

Se även akt 01-im1-63/608
Beslutande myndighet: länsstyrelsen i stockholms län

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod

Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer

266507-2

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

2 311 000 SEK

därav byggnadsvärde

1 441 000 SEK

därav markvärde

870 000 SEK

Taxerade ägare

Andel

Juridisk form

Värderingsenhet småhus tomtmark 10736028 (2024)

Taxeringsvärde

870 000 SEK

Riktvärdeområde

188354

Fastighetsrättliga förhållanden

Utgör en eller flera självständiga
fastigheter

Tomtareal

3407 kvm

Strand

Inte strand eller strandnära mer
än 150 m

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten
Enskilt avlopp

Antal lika

1

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 10737028 (2024)

Taxeringsvärde

1 441 000 SEK

Bebyggelseyp

Friliggande

Total standardpoäng

26

Bostadsyta

150 kvm

Biutrymmesyta

90 kvm

Värdeyta

168 kvm

Nybyggnadsår

1938

Tillbyggnadsår

Värdeår

1938

Under byggnad

Nej

Antal lika

1

Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Sammanläggning Avstyckning		1964-05-15	01-SKE-254
Fastighetsreglering		1981-04-13	01-SKE-342
Tekniska åtgärder		Datum	Akt
Nymätning		1981-04-13	01-SKE-342
Ursprung			
Norrtälje Skedersby 1:1, 2:1, 3:1, 9:1			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6626146.1	696019.1
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 407 m ²	3 407 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
A-Skederid Skedersby 10:1	1979-10-01	01-BJÖ-836	

Källa: Lantmäteriet