

# JÆGER & J:SON

**NORRTÄLJE SKEDERSBY 10:1**

**Gamla Norrtäljevägen 195, 762 92 Rimbo**



**Marknadsvärdebedömning**

**November 2024**

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](mailto:info@jjson.se)

**Hemsida**

[www.jjson.se](http://www.jjson.se)

## **1 UPPDRAG**

### **1.1 Uppdragsgivare**

Kronofogden  
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737  
791 29 Falun

### **1.2 Uppdrag**

Uppdraget är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde inför eventuell exekutiv auktion.

"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 2024.

### **1.4 Inspektion**

Värderingsobjektet inspekterades 2024-11-11 av Nina Littunen. Vid inspektionen närvarade ena fastighetsägaren.

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid inspektions-tillfället.

Objektspecifika uppgifter är erhållna ur offentliga handlingar och av ena fastighetsägaren.

Den utförda inspektionen är ej av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär syn av värderingsobjektet och kan mer jämföras med den syn som en spekulant utan speciell byggteknisk kunskap utför inför ett förvärv av värderingsobjektet.

## 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 <sup>2</sup>                   |
| Typkod:             | 220, Småhusenhet bebyggd               |

### 2.2 Sammanfattning

1-plansbyggnad med källare/suterräng uppförd 1938 på en avlång smal tomt belägen längs Gamla Norrtäljevägen i Skeders By. Lantligt bostadsläge strax söder om Finsta och ca 9 km öster om centrala Rimbo. Inom gångavstånd nås busshållplats som trafiker mot bl.a. Söderhall och Norrtälje. Till närmaste skola F-6 i Finsta är avståndet ca 1,7 km. Till centrala Norrtälje med ett bredare affärs- och serviceutbud är avståndet ca 12 km.

Byggnadens planlösning fördelar sig på entréplanet över en hall med möjlighet till avhängning, ett kök med matplats, ett wc-rum, ett duschrum, två vardagsrum, två sovrum – varav "master bedroom" har ett litet privat våtrum som rivits ut efter en tidigare vattenskada. Från köket finns utgång till en inglasad väl tilltagen balkong som placerats i sydvästligt läge med utsikt över tomten. Från lilla sovrummet nås en sydostligt orienterad balkong med utsikt mot grannfastigheten. Källaren inrymmer utrymmen såsom bio, gym, tvättstuga, garage, sovrum och ett antal rum för olika ändamål. I ena vardagsrummet har tidigare trapphuset till källaren satts igen provisoriskt med en skiva. Delar av trappan har bevarats och en del har monterats ner (delarna har sparats). Från ett av rummen i källaren nås ett väl tilltaget trädäck som placerats under tak längs byggnadens baksida i sydostligt läge. Vidbyggt på baksidan finns även ett kallförråd och ett cykelförråd. Byggnaden som har en generös invändig takhöjd på entréplanet, har mest sannolikt renoverats i flera delar under 1980-talen. Inrednings- och utrustningsstandarden är av varierad, huvudsakligen äldre typ med inredningsdetaljer bevarade från byggåret. Byggnaden inger ett varierat underhållet intryck, både normalt och partiellt något eftersatt. En avvikande lukt efter markerande katter finns i flera av rummen på övervåningen. Med ledning av byggnadens äldre inrednings- och utrustningsstandard samt det partiella eftersatta underhållet, kan byggnaden betraktas som ett delvist renoveringsobjekt.

#### AVSTÅND I KILOMETER (G = GÅNGAVSTÅND)

|                 |     |            |   |                  |   |                |      |
|-----------------|-----|------------|---|------------------|---|----------------|------|
| Skola/Förskola: | 1,7 | Hållplats: | G | Livsmedelsbutik: | 9 | Affärscentrum: | 9–12 |
|-----------------|-----|------------|---|------------------|---|----------------|------|

## 2.3 Tomtbeskrivning

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                 |                                     |                                              |  |                                           |  |                                                   |  |              |                                     |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|--|-------------------------------------------|--|---------------------------------------------------|--|--------------|-------------------------------------|--------------|
| TOMTTYP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Mellantomt                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | Hörntomt                                     |  | Skafttomt                                 |  | Sjötomt                                           |  | Strandtomt   |                                     | Strandnära   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> Finplanerad |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Trädgård |  | <input checked="" type="checkbox"/> Natur |  | <input checked="" type="checkbox"/> Kuperad       |  | Berg         |                                     | Grovplanerad |
| OMGIVNING                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> Villor      |                                     | Parhus                                       |  | Radhus                                    |  | Centralt läge                                     |  | Skärgård     | <input checked="" type="checkbox"/> | Lantbruk     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> Fritidshus  |                                     | Kedjehus                                     |  | Flerbostadshus                            |  | <input checked="" type="checkbox"/> Lantligt läge |  | Avskilt läge |                                     | Industrier   |
| Avlång smal oregelbundet formad tomt med läge längs Gamla Norrtäljevägen. Tomten är delvis omgärdad av ett staket och delvis med högre buskar. Tomten består av finplanerade ytor med gräsmatta, planteringar och uteplatser intill huvudbyggnaden. På tomtens mitt finns en skogsdunge som fortsätter med plana ytor med enstaka träd mot korsningen till Rialavägen. |                                                 |                                     |                                              |  |                                           |  |                                                   |  |              |                                     |              |

## 2.4 Planförhållanden

För fastigheten gäller Naturvårdsbestämmelser. Grundvattenskydd: Finsta.

## 2.5 Vatten och avlopp

|                                                                                        |                                                      |                                     |                   |  |                 |              |  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|--|-----------------|--------------|--|------------------|
| KOMMUNALT                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt vatten |                                     |                   |  |                 | GEMENSAMT    |  | Gemensamt vatten |
|                                                                                        | Kommunalt avlopp                                     |                                     |                   |  |                 |              |  | Gemensamt avlopp |
| EGET VA                                                                                | 1-kammarbrunn                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | Infiltrationsbädd |  | Minireningsverk | Borrad brunn |  | Vatten saknas    |
|                                                                                        | 2-kammarbrunn                                        |                                     | Stenkista         |  |                 | Grävd brunn  |  | Avlopp saknas    |
|                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> 3-kammarbrunn    |                                     | Sluten tank       |  |                 |              |  |                  |
| På fastigheten finns tillstånd för WC och BDT-avlopp. Tillståndet är utfärdat år 1980. |                                                      |                                     |                   |  |                 |              |  |                  |

## 2.6 Servitut, samfällighetsförening etc.

Inga servitut eller samfälligheter finns noterade i fastighetsdatautdraget. För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

## 2.7 Pantbrev

På fastigheten finns 9 pantbrev uttagna om totalt: 2 380 000 kronor.

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

## 2.8 Försäkring

Fastigheten är enligt ena fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

## 2.9 Energideklaration

Energideklaration har bifogats värderingen.

## 2.10 Beskrivning huvudbyggnad

### BYGGNADSTYP

|               |                                  |                                     |                 |                                     |             |          |            |
|---------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|-------------|----------|------------|
| Byggår:       | 1938                             | <input checked="" type="checkbox"/> | Permanentboende | <input checked="" type="checkbox"/> | Friliggande | Kedjehus | Gavelläge  |
| Ombyggnadsår: |                                  |                                     | Fritidshus      |                                     | Parhus      | Radhus   | Mellanläge |
| Byggnadstyp:  | 1-planshus med källare/suterräng |                                     |                 |                                     |             |          |            |

### BYGGTEKNIK

| GRUNDLÄGGNING                                  | GRUNDMUR                                          | STOMME                                          | BJÄLKLAG                                | FASADER                                      | YTERTAK                                  | FÖNSTER                                        |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Murar till berg                                | <input checked="" type="checkbox"/> Betonghålstén | <input checked="" type="checkbox"/> Trä         | <input checked="" type="checkbox"/> Trä | <input checked="" type="checkbox"/> Träpanel | Tegelpannor                              | Kopplade                                       |
| Platta på mark                                 | Lättklinker                                       | Lättbetong                                      | Lättbetong                              | Tegel                                        | Betongpannor                             | Tvåglas                                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Grundsulor | Lättbetong                                        | <input checked="" type="checkbox"/> Lättklinker | Betong                                  | Kalksandsten                                 | <input checked="" type="checkbox"/> Plåt | <input checked="" type="checkbox"/> Treglas    |
| Krypgrund                                      | Betong                                            | Tegel                                           | Stålbalkar                              | Puts                                         | Papp                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Isolerglas |
| Balkgrund                                      |                                                   |                                                 |                                         | Timmer                                       | Aluzink                                  | Innanfönster                                   |
| Torpargrund                                    |                                                   |                                                 |                                         | <input checked="" type="checkbox"/> Plåt     | Gummiduk                                 | Aluminium                                      |

## UPPVÄRMNINGS- VENTILATIONSSYSTEM OCH ÖVRIGA INSTALLATIONER

|                                                             |                                                             |                                                   |                      |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vattenburet värmesystem | Bergvärme                                                   | Oljepanna                                         | Öppen spis           |
| <input type="checkbox"/> Luftburet värmesystem              | Sjövärme                                                    | Elpanna                                           | Öppen spis m. insats |
| <input type="checkbox"/> Direktverkande el                  | Jordvärme                                                   | Fast bränsle panna                                | Kamin                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Radiatorer              | Solvärme                                                    | Varmvattenberedare                                | Kakelugn             |
| <input type="checkbox"/> Golvvärme                          | Fjärrvärme                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> Bufferttank   |                      |
| <input type="checkbox"/> Mekanisk ventilation               | Värmepump (luft/luft)                                       |                                                   | Kommunikationsfiber  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Självdragsventilation   | <input checked="" type="checkbox"/> Värmepump (luft/vatten) | <input checked="" type="checkbox"/> Ovanmarkspool | Centralsugare        |
| <input type="checkbox"/> Frånluftsventilation               |                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> Spabad        |                      |

På stora balkongen finns ett uppblåsbart SPA-bad, enligt uppgift är badets funktion okänt. På tomtten finns en rund ovanmarkspool från Bestway Steel Pro MAX.

## AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår byggnadens boarea till 150 m<sup>2</sup> och dess biarea till 90 m<sup>2</sup>. Jaeger&J:son tar inget ansvar för dessa uppgifter. Inför en försäljning rekommenderas att en uppmätning enligt Svensk Standard utförs.

## RUMSINDELNING

| Plan       | Vard.r.                  | Sovrum   | Kök      | Mat-rum | Våtrum    | WC/Dusch | WC       | Hall     | Bastu    | Tvättst  | Rum      | Gym      | Förråd | Bio      | Garage   | Balkong  |
|------------|--------------------------|----------|----------|---------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|----------|----------|----------|
| <b>BV</b>  | <b>2</b>                 | <b>2</b> | <b>1</b> |         | <b>*1</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>1</b> |          |          |          |          |        |          |          | <b>2</b> |
| <b>KV</b>  |                          | <b>1</b> |          |         |           |          | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>1</b> |        | <b>1</b> | <b>1</b> |          |
| <b>S:a</b> | <b>2</b>                 | <b>3</b> | <b>1</b> |         | <b>*1</b> | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>2</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>1</b> |        | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>2</b> |
| Övrigt:    | <b>*Utrivet utrymme.</b> |          |          |         |           |          |          |          |          |          |          |          |        |          |          |          |

## KÖK

|                                                         |                                                                                                                                                                                                      |                                                |                                                        |             |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Elspis (Electrolux) | Keramikhäll                                                                                                                                                                                          | Inbyggd ugn                                    | Kyl                                                    | Kaffemaskin |
| <input type="checkbox"/> Vedspis                        | Induktionshäll                                                                                                                                                                                       | Inbyggd micro                                  | Frys                                                   | Vinkyl      |
| <input type="checkbox"/> Gasspis                        | <input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt                                                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> Diskmaskin | <input checked="" type="checkbox"/> Kyl/Frys (Samsung) | Skaferi     |
| Beskrivning:                                            | Kök som inretts med släta vita skåpsluckor. Rostfri diskbänk med ljus kakel med mönster på stänkskyddsväggen. Stor kyl/frys "sidebyside" med vatten- och isdispenser. Matplats för ca 8–10 personer. |                                                |                                                        |             |
| Standard:                                               | Varierad äldre till normal standard med åldersvarierade vitvaror (ny diskmaskin).                                                                                                                    |                                                |                                                        |             |
| Underhållsstatus:                                       | Normalt löpande underhållsbehov bedöms föreligga. Enligt uppgift är ena plattan till hällen trasig.                                                                                                  |                                                |                                                        |             |

## DUSCHRUM

|                                                |                                                |                   |                                                               |             |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------|-------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> WC         | Duschplats                                     | Badkar            | Handdukstork                                                  | Tvättmaskin |
| <input type="checkbox"/> Bidé                  | <input checked="" type="checkbox"/> Duschkabin | Bubbelbadkar      | Frånluftsfläkt                                                | Torktumlare |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ | Ångdusch                                       |                   | Bastu                                                         | Torkskåp    |
| Beskrivning:                                   | Duschrum från bedömt 1980-talet.               |                   |                                                               |             |
| Golv:                                          | Klinker                                        | Standard:         | Äldre standard.                                               |             |
| Väggar:                                        | Kakel, målad glasfiberväv.                     | Underhållsstatus: | Löpande moderniserings- och underhållsbehov bedöms föreligga. |             |

## VÅTRUM

|              |                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                |             |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------|
| WC           | Duschplats                                                                                                                                                                                                                                             | Badkar            | Handdukstork   | Tvättmaskin |
| Bidé         | Duschkabin                                                                                                                                                                                                                                             | Bubbelbadkar      | Frånluftsfläkt | Torktumlare |
| Tvättställ   | Ångdusch                                                                                                                                                                                                                                               |                   | Bastu          | Torkskåp    |
| Beskrivning: | Litet våtrum i anslutning till ett av sovrummen. Inredningen och utrustningen har avlägsnats i utrymmet efter tidigare vattenskada. Enligt uppgift har även rören mm. monterats ner. Utrymmet lämpar sig väl till att inredas tex till en klädkammare. |                   |                |             |
| Golv:        |                                                                                                                                                                                                                                                        | Standard:         |                |             |
| Väggar:      |                                                                                                                                                                                                                                                        | Underhållsstatus: |                |             |

## WC BV

|                                                                             |                                     |                                        |                                           |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> WC                                      | <input type="checkbox"/> Duschplats | <input type="checkbox"/> Badkar        | <input type="checkbox"/> Handdukstork     | <input type="checkbox"/> Tvättmaskin |
| <input type="checkbox"/> Bidé                                               | <input type="checkbox"/> Duschkabin | <input type="checkbox"/> Bubbelsbadkar | <input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt   | <input type="checkbox"/> Torktumlare |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ                              | <input type="checkbox"/> Ångdusch   | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> Bastu            | <input type="checkbox"/> Torkskåp    |
| Beskrivning: Wc-rum från bedömt 1980-talet. Kaklade ytor ovan tvättstället. |                                     |                                        |                                           |                                      |
| Golv:                                                                       | Plastmatta                          | Standard:                              | Äldre standard.                           |                                      |
| Väggar:                                                                     | Målad glasfiberväv                  | Underhållsstatus:                      | Löpande underhållsbehov bedöms föreligga. |                                      |

## WC KV

|                                                                    |                                     |                                        |                                           |                                      |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> WC                             | <input type="checkbox"/> Duschplats | <input type="checkbox"/> Badkar        | <input type="checkbox"/> Handdukstork     | <input type="checkbox"/> Tvättmaskin |
| <input type="checkbox"/> Bidé                                      | <input type="checkbox"/> Duschkabin | <input type="checkbox"/> Bubbelsbadkar | <input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt   | <input type="checkbox"/> Torktumlare |
| <input type="checkbox"/> Tvättställ                                | <input type="checkbox"/> Ångdusch   | <input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> Bastu            | <input type="checkbox"/> Torkskåp    |
| Beskrivning: Litet wc-rum med wc-stolen placerad på en upphöjning. |                                     |                                        |                                           |                                      |
| Golv:                                                              | Plastmatta                          | Standard:                              | Äldre standard.                           |                                      |
| Väggar:                                                            | Målad glasfiberväv                  | Underhållsstatus:                      | Löpande underhållsbehov bedöms föreligga. |                                      |

## TVÄTTSTUGA

|                                                                                                                          |                                         |                                               |                                                 |                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin (Cylinda)                                                                | <input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt | <input type="checkbox"/> Groventré            | <input checked="" type="checkbox"/> Bufferttank | <input checked="" type="checkbox"/> Duschplats |
| <input type="checkbox"/> Torktumlare                                                                                     | <input type="checkbox"/>                | <input type="checkbox"/> Förvaringskåp        | <input checked="" type="checkbox"/> Värmepanna  | <input type="checkbox"/> Handdukstork          |
| <input type="checkbox"/> Torkskåp                                                                                        | <input type="checkbox"/>                | <input checked="" type="checkbox"/> Tvättbänk | <input type="checkbox"/> Centraldammsugare      | <input checked="" type="checkbox"/> Bastu      |
| Beskrivning: Tvättstuga som kombinerats med ett våtrum med en bastu. Duschkabin med en duschpanel med massagemunstycken. |                                         |                                               |                                                 |                                                |
| Golv:                                                                                                                    | Målade                                  | Standard:                                     | Äldre standard.                                 |                                                |
| Väggar:                                                                                                                  | Målad glasfiberväv                      | Underhållsstatus:                             | Löpande underhållsbehov bedöms föreligga.       |                                                |

## FÖREKOMMANDE YTSKIKT

| GOLV                                             | VÄGGAR                                                 | TAK                                        |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Parkett                 | <input checked="" type="checkbox"/> Tapet              | <input checked="" type="checkbox"/> Målade |
| <input checked="" type="checkbox"/> Plastmattor  | <input checked="" type="checkbox"/> Målad glasfiberväv | <input type="checkbox"/> Panel             |
| <input type="checkbox"/> Trä                     | <input type="checkbox"/> Målade                        | <input type="checkbox"/> Vävklistrat       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Laminat      | <input type="checkbox"/> Panel                         | <input checked="" type="checkbox"/> Tapet  |
| <input type="checkbox"/> Linoleum                | <input type="checkbox"/> Bröstpanel                    | <input type="checkbox"/> Plastspänt        |
| <input type="checkbox"/> Klinker                 | <input type="checkbox"/> Väv                           | <input type="checkbox"/> Pappspänt         |
| <input type="checkbox"/> Natursten               | <input type="checkbox"/> Timmer                        | <input type="checkbox"/> Akustikplattor    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Textilmattor | <input checked="" type="checkbox"/> Tegel              | <input type="checkbox"/> Stuckatur         |

## 2.11 Kompletterande byggnader

## Garage

|                                                                                                    |                 |                   |                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|---------------------------------------------|
| Friliggande/Vidbyggd:                                                                              | Friliggande     | Byggår:           | 2002                                        |
| Grundläggning:                                                                                     | Plintar         | Byggnadsarea:     | 24 m²                                       |
| Stomme / Fasader:                                                                                  | Plåt            | Anslutningar:     | El                                          |
| Yttertak:                                                                                          | Plåt            | Underhållsstatus: | Löpande byggnadsunderhåll bedöms föreligga. |
| Fönster:                                                                                           | Kopplade 2-glas | Värmeisolering:   | Ne                                          |
| Beskrivning                                                                                        |                 |                   |                                             |
| Ej invändigt inspekterat plåtgarage med grusbotten. Enligt uppgift nyttjas garaget som ett förråd. |                 |                   |                                             |

## 2.12 Taxeringsvärde

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

### 2.13 Bedömning

Avlång oregelbundet formad småhusfastighet som löper parallellt med Gamla Norttäljevägen i Skeders By strax söder om Finsta i Rimbo. På fastigheten har det på 1930-talet uppförts en större villa jämte ett enklare garage från 2002. Huvudbyggnaden som sannolikt nyttjats som en generationsbostad, har en något irrationell planlösning med dubbla ingångar och ett antal ospecificerade utrymmen samt rum. Byggnadens inrednings- och utrustningsstandarden är av varierad, huvudsakligen äldre typ med inredningsdetaljer bevarade från byggåret. Byggnaden inger ett varierat underhållet, både normalt och partiellt något eftersatt. En avvikande lukt efter markerande katter finns i flera av rummen på övervåningen. Med ledning av byggnadens äldre inrednings- och utrustningsstandard samt det ställvisa eftersatta underhållet, kan byggnaden betraktas som ett delvist renoveringsobjekt.

### 2.14 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.

#### Värderingsmannens bedömning av aktuell bostad:

Byggnaden var vid besiktningstillfället normalt möblerad.

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.



### 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:

|                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Marknadsvärde per november 2024</b>                                   |
| <b>TVÅMILJONERFEMHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR</b><br><b>2 550 000 KRONOR</b> |
| <b>Bedömt värdeintervall</b><br><b>± 150 000 kr</b>                      |

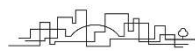
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Saltsjö-Boo 2024-11-15

**JÆGER & J:SON****Nina Liffunen**

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD  
SMÅHUSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



**BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR, BEGREPP OCH DEFINITIONER****1 Utförande**

- 1.1 Vid värdering av småhus och bostadsrätter inleds uppdraget med ett besök på aktuellt objekt för att fastställa skick, standard, planlösning, läge m.m. Vid besöket kan framkomma sådana uppgifter och omständigheter som föranleder ytterligare kontroller hos myndigheter och andra fackmän, t.ex. byggnadsnämnd, Lantmäteriet m.m. Från ägaren kan erhållas nödvändiga handlingar. När småhus skall värderas utgör tex planritning och en tomtkarta m.m. ett gott underlag. Andra handlingar som kan förekomma är produktionskostnads kalkyl, planbestämmelser, servitut m.m. Vid värdering av bostadsrätt inhämtas uppgift om storlek, innehavare, månadsavgift samt årsredovisning och stadgar för föreningen m.m. Med hjälp av detta underlag bedöms marknadsvärdet efter ortsprisanalyser på kontoret och redovisas i ett värderingsutlåtande.

**2 Begreppet Marknadsvärde**

- 2.1 Alla marknadsvärdebedömningar utgör någon form av prognos för en händelse – ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning. Ett marknadsvärde kan sålunda aldrig observeras (som betalt pris) utan endast bedömas.
- 2.2 Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att objektet varit utbudet till försäljning på ett för objekt sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta objekt och inte några speciella partsrelationer.

**3 Ortsprismetoden**

- 3.1 Ortsprismetoden baseras i grunden på marknadsanalyser av överlåtelser av vad som anses vara jämförbara objekt. Ortsprismetoden innebär sålunda förenklat att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade objekt, s.k. jämförelseobjekt, på en fri och öppen marknad. Analyserade objekt är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske.

**4 Värdeutlåtandets omfattning**

- 4.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom/tomträtt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatasystemet (FDS).
- 4.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 4.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från FDS. Den information som erhållits genom FDS 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 FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS samt av uppgifter uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, gränsar fastighetsägarens rådgivare 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.

**5 Försättningar för värdeutlåtande**

- 5.1 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 rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 5.2 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. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta.
- 5.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömning i förekommande fall utgått från gällande hyres-, och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

**6 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.)**

- 6.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. 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 som exempelvis kan innebära ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma fråga.
- 6.2 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.

**7 Besiktning, tekniskt skick**

- 7.1 Den fysiska konditionen hos de 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 besiktnings-tillfället.
- 7.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden/-erna, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförs.
- 7.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

**8 Ansvar**

- 8.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skölig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.
- 8.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett prisbasbelopp.

**9 Värdeutlåtandets aktualitet**

- 9.1 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.
- 9.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet har gjorts utifrån ett scenario, som enligt värderarens uppfattning återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes och värdeutveckling.

**10 Värdeutlåtandets användande**

- 10.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 10.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. 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.
- 10.3 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 II FASTIGHETS DATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Norrtälje Skedersby 10:1



038 Allmän+Taxering 2024-11-11

Fastighet

|                                           |                                               |                                                     |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Beteckning<br>Norrtälje Skedersby<br>10:1 | UUID:<br>909a6a40-ea7c-90ec-e040-ed8f66444c3f | Senaste ändringen i allmänna delen<br>1981-04-13    |
| Nyckel:<br>010039835                      | Län- och kommunkod<br>0188                    | Senaste ändringen i inskrivningsdelen<br>2024-10-17 |
| Distrikt<br>Skederid<br>Socken: Skederid  | Distriktskod<br>215120                        | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen<br>2024-11-08  |

Adress

Adress  
Gamla Norrtäljevägen 195  
762 92 Rimbo

Läge, karta

|        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|
| Område | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) |
| 1      | 6626146.1        | 696019.1         |

Areal

|        |            |                 |                   |
|--------|------------|-----------------|-------------------|
| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
| Totalt | 3 407 kvm  | 3 407 kvm       |                   |



## Metria FastighetSök - Norrtälje Skedersby 10:1

## Anteckningar

| Innehåll                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Inskrivningsdag | Akt               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Utmätning 2024-09-11, 2 304 627 sek jämte ränta och kostnader (utslagsnummer: 01-501981-24)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2024-09-13      | D-2024-00297919:1 |
| <b>Anmärkningar:</b><br>Avser inskrivet ägande b3d9779b-6546-43A5-8559-96F28D5621EF<br>Avser inskrivet ägande e43eb665-6B0C-49F0-9D5B-75FD925CFC05<br>Avser inteckning 01/10813<br>Avser inteckning 02/7255<br>Avser inteckning 03/11790<br>Avser inteckning 08/1540<br>Avser inteckning 09/213<br>Avser inteckning 88/1099<br>Avser inteckning 90/16249<br>Avser inteckning d-2018-00531273:1<br>Avser inteckning d-2022-00227060:3 |                 |                   |
| Utmätning 2024-10-14, 293 927 sek (beslutsnummer 12245168344)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2024-10-16      | D-2024-00342269:1 |
| <b>Anmärkningar:</b><br>Avser inskrivet ägande e43eb665-6B0C-49F0-9D5B-75FD925CFC05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |                   |
| Utmätning 2024-10-14, 479 556 sek (beslutsnummer 12245168278)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2024-10-16      | D-2024-00342270:1 |
| <b>Anmärkningar:</b><br>Avser inskrivet ägande b3d9779b-6546-43A5-8559-96F28D5621EF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |                   |
| Utmätning 2024-10-14, 479 556 sek (beslutsnummer 12245167791)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2024-10-16      | D-2024-00342271:1 |
| <b>Anmärkningar:</b><br>Avser inskrivet ägande b3d9779b-6546-43A5-8559-96F28D5621EF<br>Avser inteckning 01/10813<br>Avser inteckning 02/7255<br>Avser inteckning 03/11790<br>Avser inteckning 08/1540<br>Avser inteckning 09/213<br>Avser inteckning 88/1099<br>Avser inteckning 90/16249<br>Avser inteckning d-2018-00531273:1<br>Avser inteckning d-2022-00227060:3                                                                |                 |                   |
| Utmätning 2024-10-14, 293 927 sek (beslutsnummer 12245167767)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2024-10-16      | D-2024-00342279:1 |
| <b>Anmärkningar:</b><br>Avser inskrivet ägande e43eb665-6B0C-49F0-9D5B-75FD925CFC05<br>Avser inteckning 01/10813<br>Avser inteckning 02/7255<br>Avser inteckning 03/11790<br>Avser inteckning 08/1540<br>Avser inteckning 09/213<br>Avser inteckning 88/1099<br>Avser inteckning 90/16249<br>Avser inteckning d-2018-00531273:1<br>Avser inteckning d-2022-00227060:3                                                                |                 |                   |

## Metria FastighetSök - Norrtälje Skedersby 10:1

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 2.380.000 SEK

| Nr                                                           | Belopp      | Inskrivningsdag | Akt               |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------|
| 1                                                            | 400.000 SEK | 1988-01-20      | 88/1099           |
| 2                                                            | 250.000 SEK | 1990-07-25      | 90/16249          |
| Innehavare: 94/9453 Handelsbanken Box 146<br>76122 Norrtälje |             |                 |                   |
| 3                                                            | 250.000 SEK | 2001-11-22      | 01/10813          |
| 4                                                            | 205.000 SEK | 2002-07-22      | 02/7255           |
| 5                                                            | 170.000 SEK | 2003-10-08      | 03/11790          |
| 6                                                            | 75.000 SEK  | 2008-02-11      | 08/1540           |
| 7                                                            | 120.000 SEK | 2009-01-15      | 09/213            |
| 8                                                            | 129.000 SEK | 2018-10-24      | D-2018-00531273:1 |
| 9                                                            | 781.000 SEK | 2022-05-30      | D-2022-00227060:3 |

**Planer, bestämmelser och fornlämningar****Naturvårdsbestämmelser**

Grundvattenskydd: Finsta

**Datum**

1963-03-05

Laga kraft: 1963-04-02

**Akt**

01-A:B-1627

Plananmärkning: Se även akt 01-IM1-63/608

Metria FastighetSök - Norrtälje Skedersby 10:1

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

266507-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

| Taxeringsvärde<br>Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav<br>byggnadsvärde | därav markvärde |
|-------------------------------|----------------|------------------------|-----------------|
| 2024                          | 2.311.000 SEK  | 1.441.000 SEK          | 870.000 SEK     |

| Taxerad Ägare | Andel | Juridisk form | Ägandetyyp |
|---------------|-------|---------------|------------|
|---------------|-------|---------------|------------|

**Värderingsenhet småhusmark 010736028.**

|                               |                                                             |                                                            |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Taxeringsvärde<br>870.000 SEK | Riktvärdeområde<br>0188354                                  | Fastighetsrättsliga förhållanden<br>Självständig           |
| Tomtareal<br>3 407 kvm        | Strand<br>(Inte strand eller<br>strandnära) mer än<br>150 m | Vatten o avlopp<br>Kommunalt vatten året om Enskilt avlopp |
|                               | Antal lika<br>1                                             |                                                            |

**Värderingsenhet småhusbyggnad 010737028.**

|                              |                                 |                           |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Bebyggelsetyp<br>Friliggande | Taxeringsvärde<br>1.441.000 SEK | Total standardpoäng<br>26 |
| Bostadsyta<br>150 kvm        | Biutrymmesyta<br>90 kvm         | Värdeyta<br>168 kvm       |
| Nybyggnadsår<br>1938         | Tillbyggnadsår                  | Värdeår<br>1938           |
| Under Byggnad<br>Nej         | Antal lika<br>1                 |                           |

## Metria FastighetSök - Norrtälje Skedersby 10:1

**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Sammanläggning Avstyckning

**Datum**

1964-05-15

**Akt**

01-SKE-254

Fastighetsreglering

1981-04-13

01-SKE-342

**Tekniska åtgärder**

Nymätning

1981-04-13

01-SKE-342

**Ursprung**

Norrtälje Skedersby 1:1, 2:1, 3:1, 9:1

**Tidigare Beteckning****Beteckning**

A-Skederid Skedersby 10:1

**Omregistreringsdatum Akt**

1979-10-01

01-BJÖ-836

**Ajourforande Inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet

**Kontorbeteckning:**

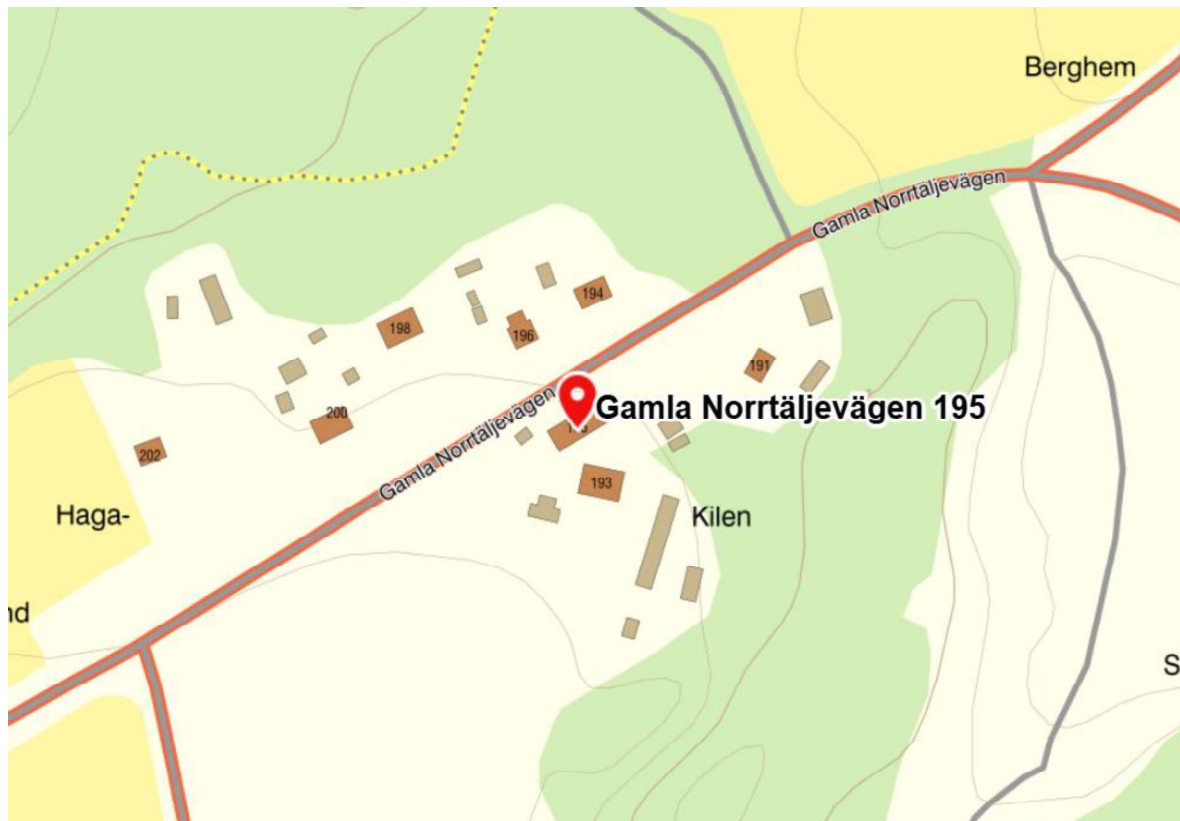
Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

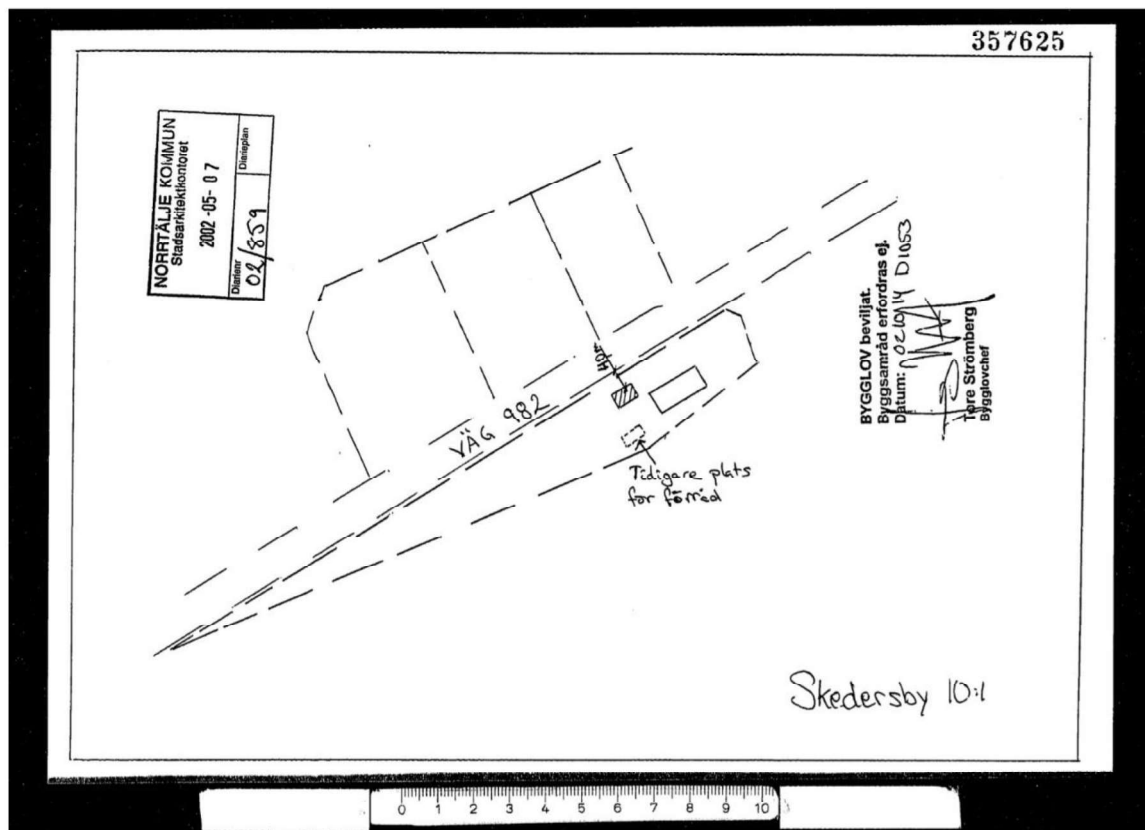
Källa: Lantmäteriet



## BILAGA III KARTOR

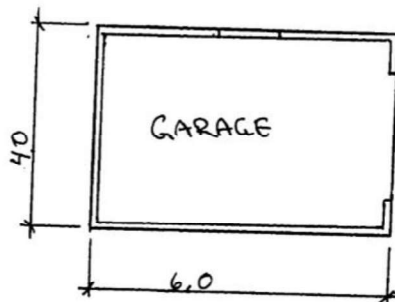


**BILAGA IV RITNINGAR**



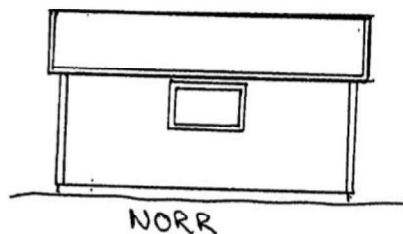
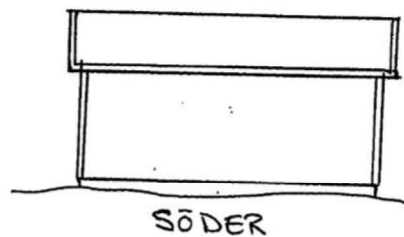
357626

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| NORRTÄLJE KOMMUN<br>Stadsarkitektkontoret |            |
| 2002-05-07                                |            |
| Diarionr<br>02/859                        | Diarieplan |



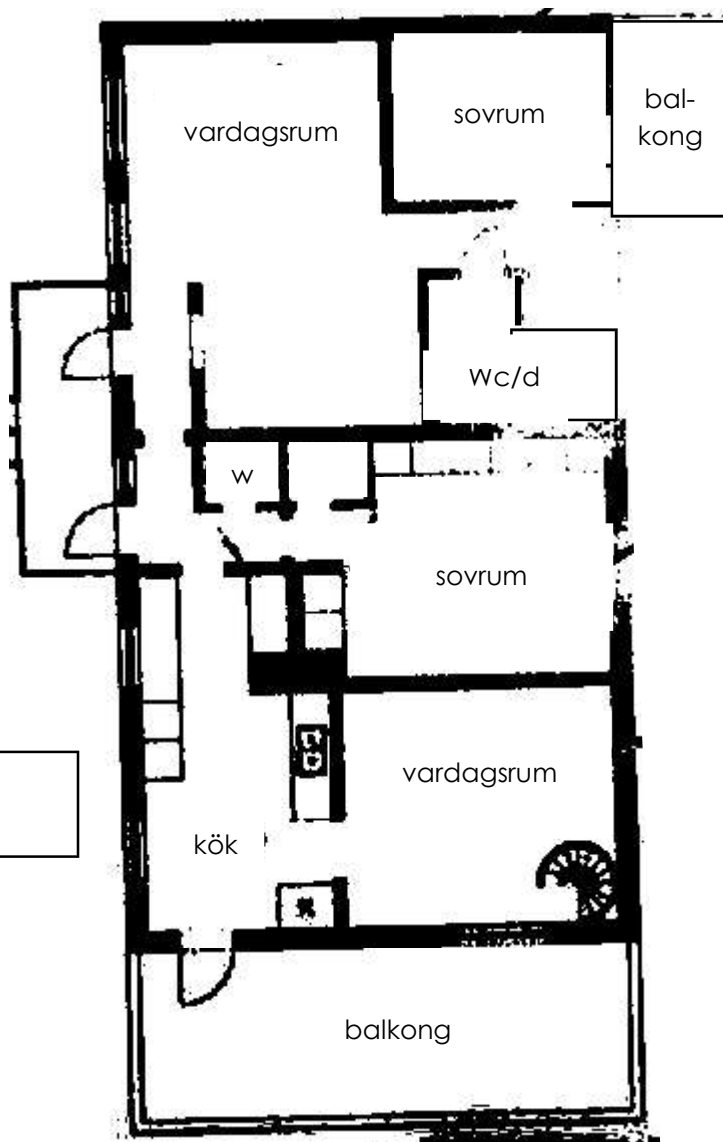
BYGGLOV beviljat.  
Byggsamråd erfordras ej.  
Datum: 02.10.14 D 1053

*Tore Strömberg*  
Bygglövschef



Skedersby 10:1





Planritning bv



**BILAGA V FASTIGHETSINDELAD KARTA**

- OBSERVERA ATT GRÄNSERNA I KARTAN EJ ALLTID STÄMMER ÖVERENS MED VERKLIGHETEN OCH ATT DE DÄRFÖR INTE ÄR JURIDISKT GÄLLANDE.



**BILAGA VI FOTOGRAFIER**



Huvudbyggnad



..



Förråd





Garage



Altan under tak



Tomt



Pool