VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Aspnäs 2:16
Aspnäs Byväg, 760 15 Gräddö



Marknadsvärdebedömning per 2026-06-12

1. Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma objektets marknadsvärde inför exekutiv auktion.

Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller en skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Vid den tänkta försäljningen får det inte föreligga något tvång att överlåta objektet och inte några speciella partsrelationer.

Värderingen utförs med ortsprismetoden vilket innebär jämförelser av köpeskillingar för objekt liknande värderingsobjektet, samt utifrån erfarenhetsmässig kännedom om efterfrågesituationen. Härvid beaktas såväl värderingsobjektets läge, som dess egenskaper och förutsättningar.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-06-12.

1.4 Inspektion

Tomten inspekterades 2026-06-08 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade fastighetsvärderaren.
Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

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

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär undersökning och kan jämställas med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärv av objektet.

1.5 Bilagor

Bilaga 1 – Karta
Bilaga 2 – Karta och situationsplan
Bilaga 3 – Flygfoton
Bilaga 4 – Handräckning
Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Norrtälje Aspnäs 2:16			
Kommun Norrtälje	**Område** Rådmansö /Runmarö		**Ärendenummer** F-678-26-01
Adress Aspnäs Byväg, 760 15 Gräddö			
Fastighetstyp Småhusenhet, tomtmark (210)		**Typkod** 210	**Tomtstorlek** 2510 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 528 000		**Taxerat markvärde, SEK** 528 000	
Kommentar			

Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och om så är möjligt fastighetens ägare.

2.2 Sammanfattning

Tomt på Aspnäs Byväg i Gräddö, klassad som småhusenhet/tomtmark (typkod 210), om 2 510 m² med taxerat markvärde 528 000 kr. Marken är kuperad, obearbetad och främst skogbevuxen; omgivningen består av fritidshus i ett lantligt läge. Fastigheten ingår i byggnadsplan Aspnäs by (akt 0188-P85/0205) där genomförandetiden gått ut; planen bedöms avsedd för bostadsändamål, men tillåten bebyggelse, placering och övriga krav bör verifieras med Norrtälje kommun. Ingen fullständig plan- eller bygglovsutredning har utförts inom uppdraget. Tomten är ej förberedd för bebyggelse, något mer utsatt för trafikstörningar än genomsnittet och värderas sammantaget något under medel jämfört med jämförbara objekt.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G	G	G	5 km

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är kuperad och består av obearbetad natur, främst skog. Omgivningen består av fritidshus och ligger i ett lantligt läge.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom byggnadsplan Aspnäs by, akt 0188-P85/0205. Genomförandetiden har gått ut. Enligt tillgängligt planunderlag bedöms fastigheten vara avsedd för bostadsändamål, men tillåten bebyggelse, placering, utformning och eventuella krav enligt planbestämmelser bör verifieras med Norrtälje kommun. Någon fullständig plan- eller bygglovsutredning har inte utförts inom ramen för uppdraget.

2.5 Försäkring

Okänt

2.6 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

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

2.7 Vatten/Avlopp/El

Vatten saknas, Avlopp saknas

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 100 000 kronor

2.9 Värdebedömning

Tomten har jämförts med liknande bostäder i jämförbara lägen. Läget bedöms vara något sämre än genomsnittet, medan beskaffenhet och övriga egenskaper bedöms som jämförbara med referensobjekten. Tomten är trädbeväxt och ännu inte preparerad för bebyggelse och är något mer utsatt för trafikstörningar än snittet i ortsprismaterialet. Sammantaget bedöms tomtens värde vara något lägre än medelvärdet för jämförbara objekt.

3. Slutlig värdebedömning

I ortsprisjämförelsen har tomter sålda i närområdet under de senaste två åren med motsvarande förutsättningar ingått. Dessa har huvudsakligen sålts mellan 400 - 1 200 tkr motsvarande 150 - 800 kr per kvadratmeter tomtarea med ett genomsnitt om ca 750 tkr respektive 335 kr/m. Värderingsobjektet har bedömts som strax under snittet i förhållande till ortsprisunderlaget vad gäller kvadratmeterpris och strax under snittet i totalt marknadsvärde främst på grund av läget nära E18.

Förutsättningar för

Norrtälje Aspnäs 2:16, Aspnäs Byväg, 760 15 Gräddö

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

Marknadsvärde per 2026-06-12

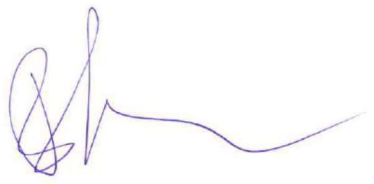
700 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 100 000

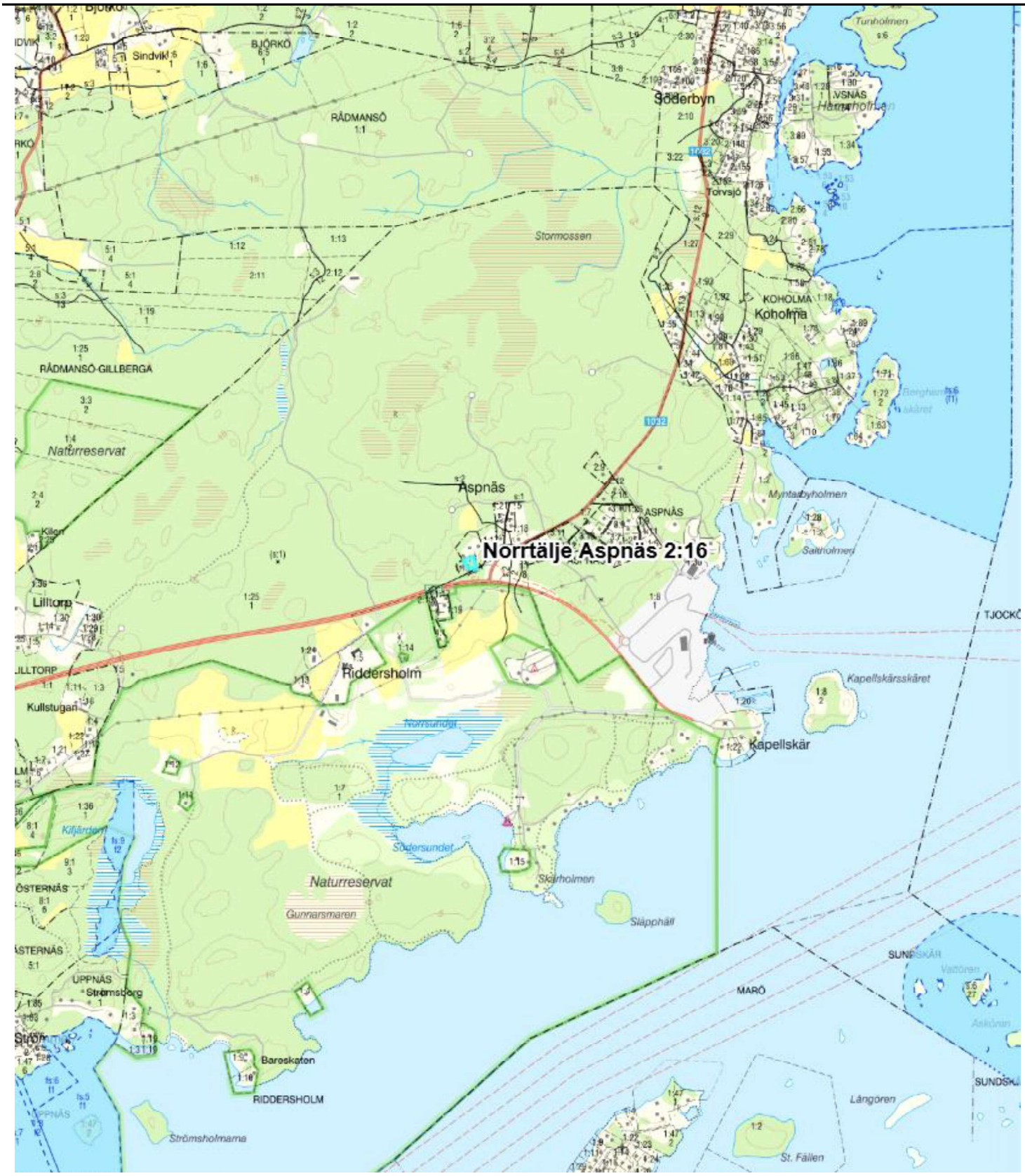
Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella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

Stockholm 2026-06-12
Underskrift

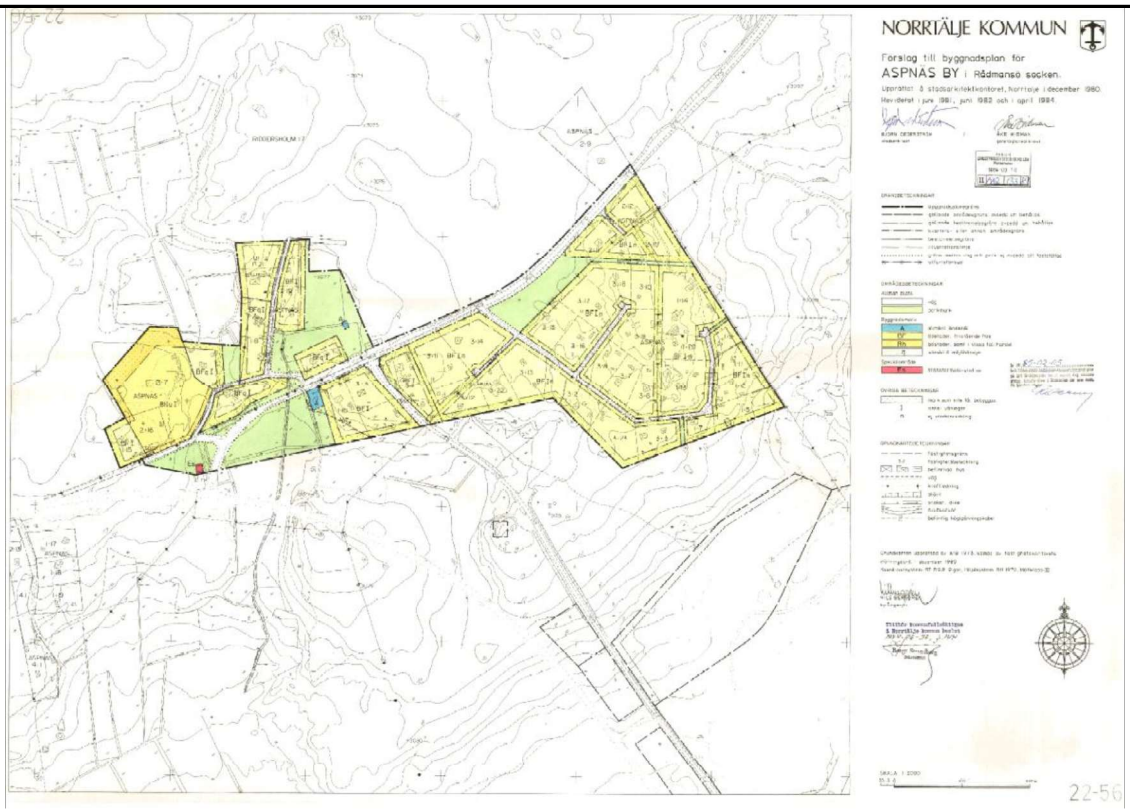


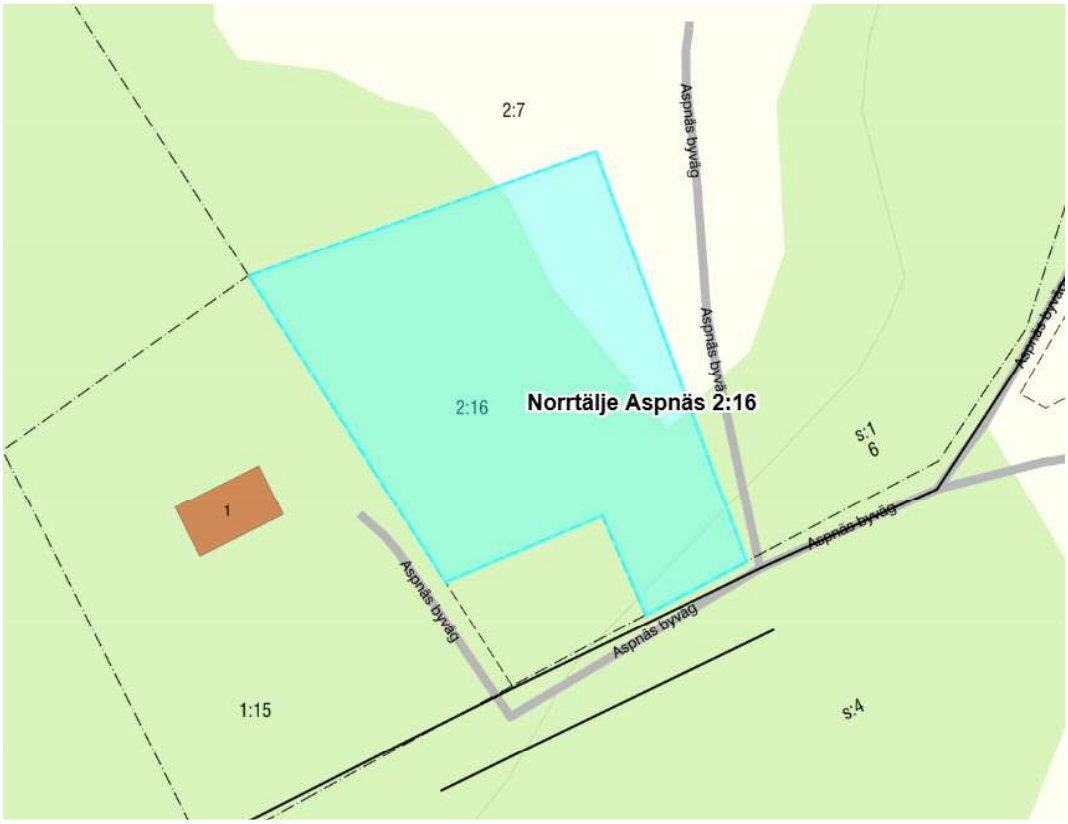
Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070 - 428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Karta och situationsplan





Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Flygfoton





Bilaga 4 - Handräckning

Tomten är beväxt med skog

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

Beteckningar

Beteckning
Norrtälje Aspnäs 2:16

UUID
909a6a40-53db-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010001274

Senaste ändringen i allmänna delen
1985-07-02

Län- och kommunkod
0188

Distrikt
Rådmansö
Socken: rådmansö

Distriktskod
215123

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-05-21

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-05-26

Inskrivningsinformation

Lagfart

Berört fång
D-2022-00258716:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2022-06-15
Köpeskilling: 430 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Konkurs	2026-05-15	D-2026-00177416:1
Notera Belastar Norrtälje Aspnäs 2:7		
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	2026-05-18	D-2026-00179734:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 100 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100 000 SEK	1979-06-27	79/8411

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Aspnäs by	1985-02-05 Genomf. slut: 1992-06-30	0188-P85/0205

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, tomtmark (210)	300444-2	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	528 000 SEK		528 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 84197028 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
528 000 SEK	188221	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	2510 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten saknas Avlopp saknas	1	Trädgårdsanläggning saknas helt

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1970-06-11	01-RÅD-1510

Ursprung

Norrtälje Aspnäs 2:7

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6627815.2	727452.5

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 510 m^2	2 510 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Rådmansö Aspnäs 2:16	1979-10-01	01-BJÖ-836

Källa: Lantmäteriet

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