

VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Närtunaby 4:3
Närtuna Kyrkväg 32, 762 94 Rimbo



Marknadsvärdebedömning per 2026-04-17

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 2026-04-17.

1.4 Inspektion

Tomten inspekterades 2026-04-13 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 jämföras med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggt teknisk 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 Närtunaby 4:3			
Kommun Norrtälje		Område Närtuna /Runmarö	Ärendenummer F-279-26-01
Adress Närtuna Kyrkväg 32, 762 94 Rimbo			
Upplåtelseform Uppgift saknas Småhusenhet, tomtmark (210)		Typkod 210	Tomtstorlek 2321 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 483 000		Taxerat markvärde, SEK 483 000	
Kommentar			

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

2.2 Sammanfattning

Tomten är belägen på Närtuna Kyrkväg 32 i Rimbo och omfattar en yta på 2321 kvadratmeter. Den är klassificerad som en småhusenhet med typkoden 210, vilket avser tomtmark. Det finns ingen specifik upplåtelseform angiven. Det taxerade markvärdet för tomten är 483,000 SEK.

Tomten är en mellantomt belägen i ett lantligt område med fritidshus. Det finns en liten stuga i trä på tomten som är i slitet skick. Stugan är inte isolerad och saknar anslutningar. Tomten är till stora delar relativt plan men delvis kuperad i en sluttning. Delar av tomten är trädbeväxt. Ett bygglov för fritidshus har tidigare funnits.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats 4 km	Livsmedelsbutik 8 km	Affärscentrum 2 mil
-------------------	--------------------------	--------------------------------	-------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt belägen i ett lantligt område med fritidshus. Det finns en liten stuga i trä på tomten som är i slitet skick. Stugan är inte isolerad och saknar anslutningar. Tomten är till stora delar relativt plan men delvis kuperad i en sluttning. Delar av tomten är trädbeväxt. Ett bygglov för fritidshus har tidigare funnits.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

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

Fastigheten saknar både vatten- och avloppsanslutning, vilket innebär att det inte finns tillgång till kommunalt vatten eller avloppssystem. Detta kan kräva installation av alternativa lösningar som exempelvis enskilt avlopp och egen brunn för vattenförsörjning.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 50 000 kronor

2.9 Värdebedömning

Tomten har bedömts i förhållande till liknande tomter som sålts i jämförbara lägen. Vid denna bedömning har flera faktorer tagits i beaktande, inklusive läge, beskaffenhet och egenskaper. I samtliga dessa avseenden anses tomten vara jämförbar med de andra objekten inom samma kategori. Det finns inga specifika egenskaper som markant skulle höja eller sänka värdet i förhållande till de jämförda objekten. Sammanfattningsvis betraktas tomten som relativt genomsnittlig jämfört med det använda jämförelsematerialet.

3. Slutlig värdebedömning

I ortsprismetjämförelsen har tomter sålda under de senaste två åren med motsvarande förutsättningar ingått. Dessa har huvudsakligen sålts mellan 150 - 1 700 tkr motsvarande 60 - 1 000 kr per kvadratmeter tomtarea med ett genomsnitt om ca 575 mkr respektive 320 kr. Värderingsobjektet har bedömts som genomsnittligt i förhållande till ortsprismetunderlaget vad gäller kvadratmeterpris och över snittet i totalt marknadsvärde på grund av storleken.

Förutsättningar för

Norrtälje Närtunaby 4:3, Närtuna Kyrkväg 32, 762 94 Rimbo

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

Marknadsvärde per 2026-04-13

700 000 KRONOR

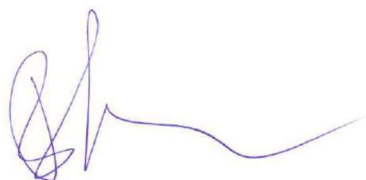
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-04-17

Underskrift



Björn Bring

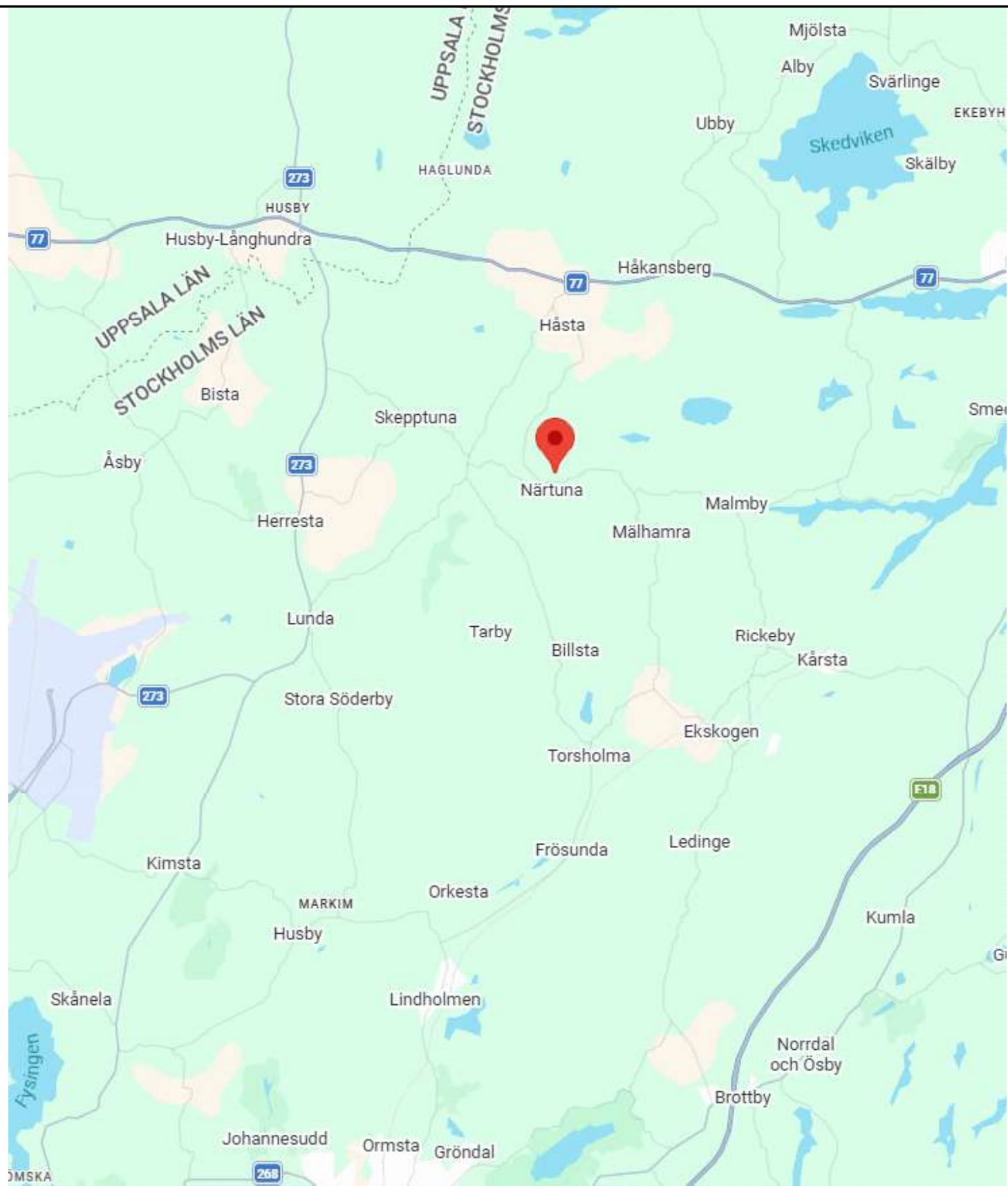
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

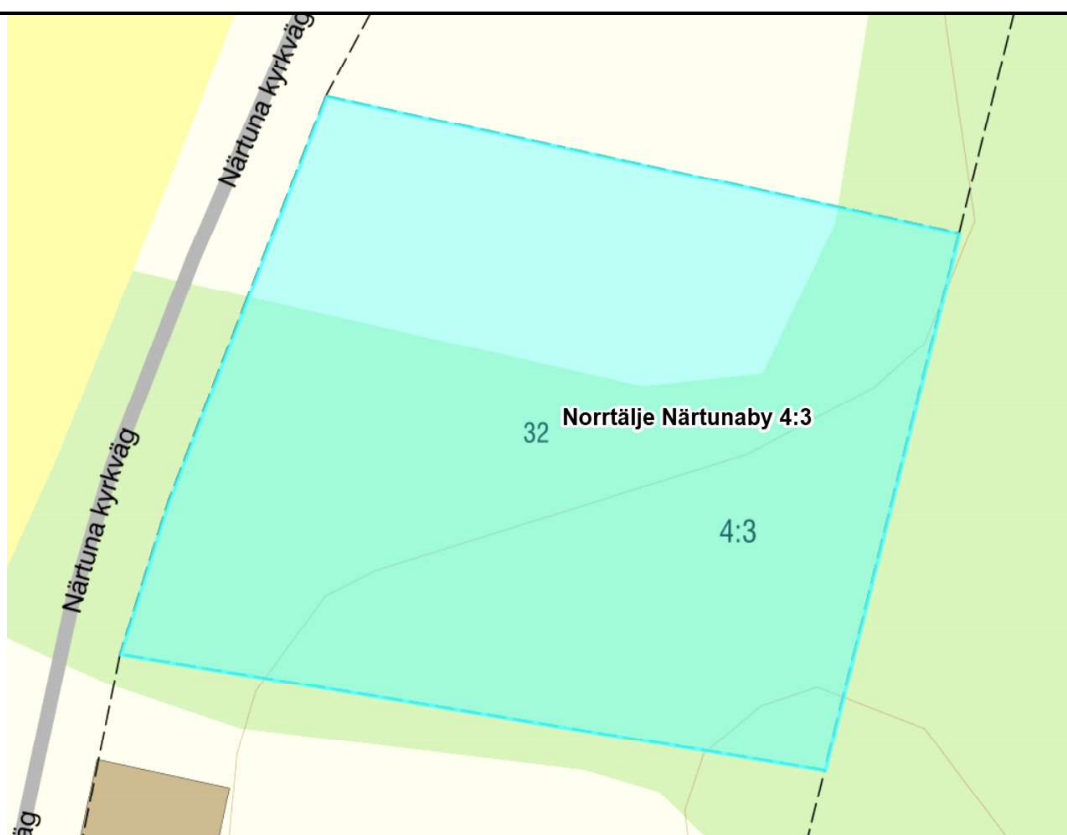
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta

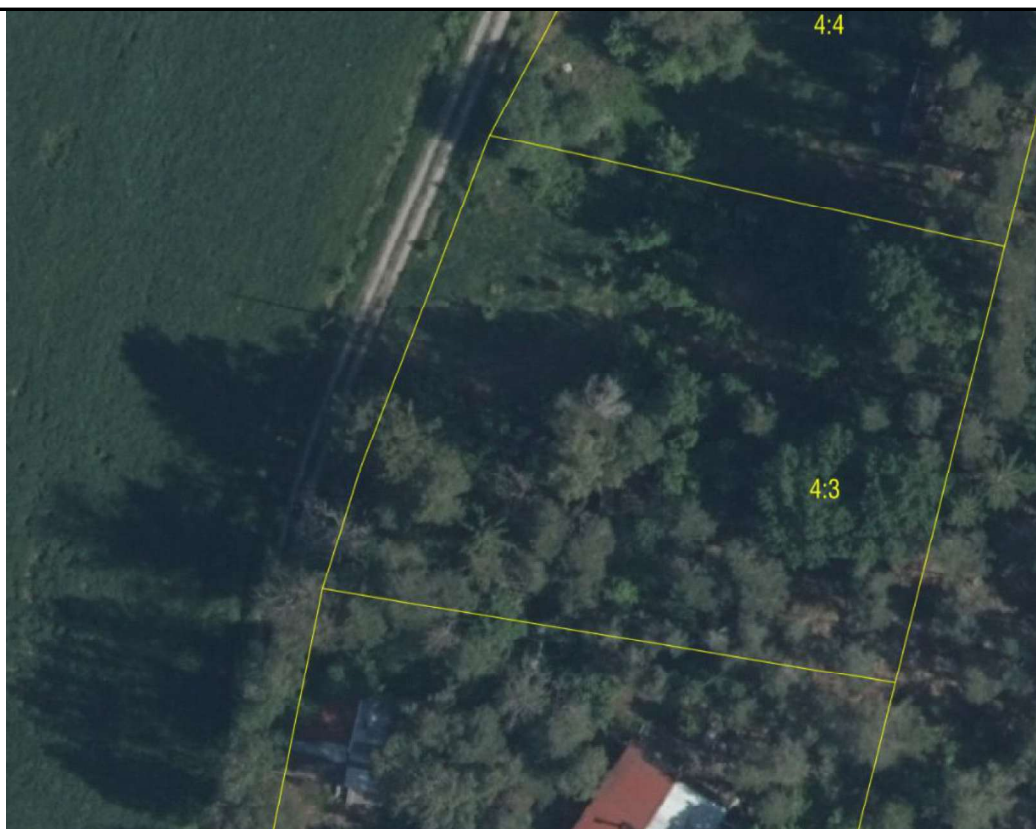


Bilaga 2 - Karta och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Flygfoton



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

Beteckningar

Beteckning Norrtälje Närtunaby 4:3	UUID 909a6a40-c665-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010030596	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0188	Distrikt Närtuna Socken: närtuna	Distriktskod 215118	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-03-17 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-30

Adress

Adress
Närtuna Kyrkväg 32
762 94 Rimbo

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anmärkningar

Beviljad d-2019-00335573:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-07-30, 7.550,585 sek beslutsnummer 12254130888	2025-08-01	D-2025-00271046:1
Utmätning 2026-03-12 115 780 sek beslutsnummer 1226727970	2026-03-16	D-2026-00091499:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 50 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Fastigheten har skriftligt pantbrev	50 000 SEK	1986-02-05	86/2643

Anmärkningar

Innehavare: 86/2644 Handelskredit, Hälsingeg 47, 113 31 Stockholm

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Norrtälje

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, tomtmark (210)	Taxeringsenhetsnummer 280102-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 483 000 SEK	därav byggnadsvärde	därav markvärde 483 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 40281028 (2024)

Taxeringsvärde 483 000 SEK	Riktvärdeområde 188356	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2321 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Vatten saknas Avlopp saknas	Antal lika 1	Justeringsorsak Trädgårdsanläggning saknas helt

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning	Datum 1964-11-19	Akt 01-NÄR-216
--	----------------------------	--------------------------

Ursprung

Norrtälje Närtunaby 4:1

Läge, Karta

Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) 6622037.3	E (SWEREF99 TM) 677502.7
--------------------	--------------------------	-------------------------------------	------------------------------------



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område Total	Totalareal 2 321 m ²	Därav landareal 2 321 m ²	Därav vattenareal 0 m ²
------------------------	---	--	--

Tidigare beteckningar

Beteckning A-Närtuna Närtunaby 4:3	Omregistreringsdatum 1979-10-01	Akt 01-BJÖ-836
--	---	--------------------------

