

JÆGER & J:SON

GOTLAND BARLINGBO NORRBYS 1:33

Barlingbo Norrbys 717, 621 78 Visby



Marknadsvärdebedömning

Oktober 2025

F-1331-25-09

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 bedöma värderingsobjektets marknadsvärde inför 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 oktober 2025.

1.4 Inspektion

Värderingsobjektet inspekterades 2025-09-30 av Nina Littunen. Vid inspektionen närvarade undertecknad värderingsman.

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

Objektspecifika uppgifter är erhållna ur offentliga handlingar.

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:	Gotland Barlingbo Norrbys 1:33
Adress:	Barlingbo Norrbys 717, 621 78 Visby
Område:	Mellersta Gotland - Barlingbo
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	F-1331-25-09
Tomtstorlek:	2 426 m ²
Typkod:	210, Småhusenhet tomtmark

2.2 Sammanfattning

Obebyggd småhustomt om 2 426 m², belägen i Barlingbo, cirka 20 km sydost om Visbys hamn. Fastigheten har ett lantligt läge längs en återvändsgata, i ett område som domineras av gårdar, åkermark, en industrifastighet samt småhus och obebyggda tomter. Närmaste busshållplats som trafikeras av linje 41 mot Visby busstation och Katthammarsvik, ligger cirka 4 km bort. Till skola i Endre (åk F-6) är avståndet cirka 5 km. Inom ett avstånd om cirka 4,5 till 20 km finns ett flertal gårdsbutiker samt livsmedelsaffärer. Visby med omnejd erbjuder ett komplett utbud av handel, restauranger, serviceinrättningar och detaljhandel. Fastigheten har en rektangulär form och gränsar i väster till en obebyggd tomt, i norr till en lantbruksenhet och i öster till en industrifastighet. Tomten består huvudsakligen av plan, uppvuxen ängsmark med inslag av salmbärsbuskar. På den bakre delen av tomten finns tre större jordhögar. Från de norra delarna av fastigheten finns en viss utsikt över Barlingbo Norrbys våtmarker. Fastigheten har ett förmånligt officialservitut som medger rätt att, tillsammans med övriga rättighetsinnehavare, anlägga, använda, underhålla och förnya en avloppsanläggning bestående av ledningar och infiltration på fastigheten Gotland Barlingbo Norrbys 1:28 (se bilaga IV).

Vid kontakt med Gotlands kommun per 2025-09-25 framgick att varken förhandsbesked eller bygglov har sökts för fastigheten. Enligt uppgift från Klartvatten Gotland finns inga registrerade uppgifter om enskild VA-lösning. Gotlands Energi AB (GEAB) har uppgett att el är framdragen till tomtgräns, anslutningsavgift tillkommer vid inkopplingstillfällets gällande taxa, (54 125 kronor enligt 2025 års taxa).

Då fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område förutsätter marknadsvärdet att en byggnation, anpassad till platsens förutsättningar och omgivande bebyggelse, kan tillåtas. Vattenförsörjning antas kunna lösas inom den egna fastigheten.

AVSTÅND I KILOMETER (G = GÅNGAVSTÅND)

Skola/Förskola:	Ca 5	Hållplats:	Ca 4	Livsmedelsbutik:	Ca 4,5	Affärscentrum:	Ca 20
-----------------	-------------	------------	-------------	------------------	---------------	----------------	--------------

2.3 Tomtbeskrivning

TOMTTYP	☒ Mellantomt	☐ Hömtomt	☐ Skafftomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära
	☐ Finplanerad	☐ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	☐ Grovplanerad
OMGIVNING	☒ Villor	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge	☐ Skärgård	☒ Lantbruk
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☒ Lantligt läge	☐ Avskilt läge	☒ Industrier

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område.

2.5 Vatten och avlopp

KOMMUNALT	Kommunalt vatten				GEMENSAMT	Gemensamt vatten
	Kommunalt avlopp					Gemensamt avlopp
EGET VA	1-kammarbrunn	Infiltrationsbädd	Minireningsverk	Borrad brunn	x	Vatten saknas
	2-kammarbrunn	Stenkista		Grävd brunn	x	Avlopp saknas
	3-kammarbrunn	Sluten tank				
Fastigheten har ett förmånligt officialservitut med rätt att, tillsammans med övriga rättighetsinnehavare, anlägga, nyttja, underhålla och förnya avloppsanläggning bestående av ledningar och infiltration på fastigheten Gotland Barlingbo Norrbys 1:28, se bilaga IV.						

2.6 Servitut, samfällighetsförening etc.

Fastigheten berörs av ett förmånligt officialservitut avseende avlopp och en lastande ledningsrätt med ändamål elektrisk kommunikation.

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

2.7 Pantbrev

På fastigheten finns inga pantbrev uttagna.

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

2.8 Försäkring

Inga försäkringsuppgifter har erhållits.

2.9 Energideklaration

Fastigheten är undratagen kravet på energideklaration.

2.10 Taxeringsvärde

Taxeringsår: 2024				
Taxeringsvärde:	351 000	Byggnadsvärde:	-	Markvärde: 351 000

2.11 Bedömning

Obebyggd tomt belägen i Barlingbo ca 20 km sydost om Visby hamn. Naturnära läge inom jordbrukslandskap, skog, småhus och obebyggda tomter. Tomten som är något igenvuxen har inslag av salmbärsbuskar, lite sly samt att tre jordhögar placerats på tomtens norra delar. Från tomten finns en viss utsikt över Barlingbo Norrbys våtmarker med fågelliv. Visby och dess omnejd, med ett brett utbud av samhällsservice, detaljhandel och övriga bekvämligheter, nås inom cirka 15–20 minuters bilfärd.

Vid kontakt med Gotlands kommun per 2025-09-24 har inget förhandsbesked eller bygglov sökts på aktuell fastighet. Enligt Klartvatten Gotland finns inga uppgifter registrerade om eventuell enskild VA-försörjning. Vattenförsörjningen förutsätts kunna ske inom den egna fastigheten. Då fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område, förutsätter marknadsvärdet att ett för området anpassad byggnad kan uppföras på fastigheten.

2.12 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:

Tomten är obebyggd.

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 Gotland Barlingbo Norrbys 1:33 till:

Marknadsvärde per oktober 2025
FEMHUNDRAFEMTIO TUSEN KRONOR 550 000 KRONOR
Bedömt värdeintervall ± 50 000 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 2025-10-01

JÆGER & J:SON

Nina Liffunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA I FASTIGHETSDATAUTDRAG



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Gotland Barlingbo Norrbys 1:33	UUID c6d08d3b-b149-e34e-e040-ed8f5e440dc0	Fastighetsnyckel 090068094	Län- och kommunkod 0980
Distrikt Barlingbo Socken: barlingbo	Distriktskod 106063	Senaste ändringen i allmänna delen 2018-08-24	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-23
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-22			

Adress

Adress
Barlingbo Norrbys 717
621 78 Visby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-20, 1 777 495 sek, beslutsnummer 12252733287	2025-05-22	D-2025-00180092:1
Betalningssäkring verkställd 2024-06-27 för 1 500 000 sek	2024-06-28	D-2024-00205855:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avlopp	Förmån	Officialservitut	09-BBO-244.2

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att, tillsammans med övriga rättighetshavare, anlägga, nyttja, underhålla och förnya avloppsanläggning bestående av ledningar och infiltration i ungefärligt läge, redovisat på förrättningskartan.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Gotland Barlingbo Norrbys 1:32-33

Last

Gotland Barlingbo Norrbys 1:28

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Elektronisk kommunikation	Last	Ledningsrätt	09-HBY-168.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Hebe Fiber Ekonomisk Förening

Last

Gotland Barlingbo Björkhage 1:8,10-13
Gotland Barlingbo Busarve 1:11,16
Gotland Barlingbo Digeråkre 1:9-10,19,25-26,28,31,33,35,38,40
Gotland Barlingbo Enbjänne 1:10,25
Gotland Barlingbo Gärstorp 1:1
Gotland Barlingbo Henriksdal 1:1
Gotland Barlingbo Hallhage 1:4-5
Gotland Barlingbo Händigstorp 1:1
Gotland Barlingbo Lillåkre 1:7,11,13,17,19,21,26-28,30,33-34,36-38,40,43,45-47,49,52
Gotland Barlingbo Massarve 1:9,14,18,22
Gotland Barlingbo Norrbys 1:22,26,28,30,32-34
Gotland Barlingbo Prästgården 1:9
Gotland Barlingbo S:6-10,14-15,22,24,26-27,29
Gotland Barlingbo Stave 1:12,16-19,23-24,26
Gotland Barlingbo Stenstugu 1:15,23,26-28
Gotland Barlingbo Anges 1:17-21,27-28,39
Gotland Björke Varplöse 2:1
Gotland Dalhem Vidunge 1:11,22
Gotland Ekeby Annex 1:1
Gotland Ekeby Ardags 1:1,3
Gotland Ekeby Enänge 1:1
Gotland Ekeby Godrings 1:4,8,10
Gotland Ekeby Hägelsarve 1:3,19,21,23,26-27,30, 3:1
Gotland Ekeby Kvie 1:10,13-14, 2:1
Gotland Ekeby Kyrkogården 1:1
Gotland Ekeby Lilla Röstäde 1:36
Gotland Ekeby Lindarve 1:15,18-19,21-22,24, 2:1
Gotland Ekeby Lindströms Torp 1:1
Gotland Ekeby Malmen 3:1
Gotland Ekeby Mangsarve 1:4,7-8

Gotland Ekeby Medebys 1:7,10,14,16,29,33-35,54,58,60,62
Gotland Ekeby Norra Röståde 2:1
Gotland Ekeby S:1,5
Gotland Ekeby Sande 1:2,6,8-9
Gotland Ekeby Smide 1:3-5
Gotland Ekeby Stenstugårds 1:10,12,28,31,33,37, 4:1
Gotland Ekeby Stora Röståde 1:15-16,18,51,53,55
Gotland Ekeby Öjars 1:3,15-17, 2:2
Gotland Ekeby Österby 1:10
Gotland Endre Allkvie 1:2,6, 2:1
Gotland Endre Bjärs 1:3,5,8
Gotland Endre Burgåker 1:1
Gotland Endre Bäck 1:39-40, 2:1
Gotland Endre Fndrehacke 1:2
Gotland Endre Gabrielsänge 1:1,3
Gotland Endre Glasmakaränge 1:1-4
Gotland Endre Hulte 2:1-3
Gotland Endre Kvie 1:2,4-5, 2:1
Gotland Endre Lere 1:17,19-20,23-24,28-30,33-34,36
Gotland Endre Lilla Endregårde 1:1
Gotland Endre Lilla Fjälls 1:7,11,15,18,26
Gotland Endre Lilla Hanes 1:1
Gotland Endre Lilla Hulte 1:10
Gotland Endre Långhulte 2:1
Gotland Endre Nyhulte 1:1
Gotland Endre Prästgården 1:6,9, 2:1
Gotland Endre S:1-4
Gotland Endre Sankt Görans Skog 1:1,3
Gotland Endre Stenstugu 1:2, 2:2, 3:1-2
Gotland Endre Stora Endregårde 1:6-7,9-10,12
Gotland Endre Stora Fjälls 1:15-16,19-20,23,26
Gotland Endre Stora Hanes 2:1
Gotland Endre Stora Hulte 1:21-23,28
Gotland Endre Svenskens 1:19
Gotland Follingbo Björkebos 1:2,7
Gotland Follingbo Bondarve 1:8, 4:1
Gotland Follingbo Gerete 1:7-9,11-13
Gotland Follingbo Hagvards 1:20-21,25, 3:1
Gotland Follingbo Hallfrede 1:26,28
Gotland Follingbo Klinte 1:9,37,44-45,58,67,70,76-77,81,89-90
Gotland Follingbo Krämpeskog 1:2-3,5
Gotland Follingbo Kyrkogården 1:1
Gotland Follingbo Lilla Kallings 1:13, 2:1
Gotland Follingbo Lilla Vede 1:3
Gotland Follingbo Norrbys 1:13,24,33,41,43,48-49,51,54-56
Gotland Follingbo Nygårds 2:1
Gotland Follingbo Prästgården 1:1,3
Gotland Follingbo Rosendal 1:3,21,24,30,34,37
Gotland Follingbo S:1-6,14
Gotland Follingbo Spittlings 1:2-4,8,14,16
Gotland Follingbo Stora Kallings 1:3,5
Gotland Follingbo Sylfaste 1:12,14-16,20
Gotland Follingbo Tingstomt 1:12-13,15,17-20
Gotland Hejdeby Annex 1:1,3,5
Gotland Hejdeby Bolarve 1:13, 2:1, 4:1
Gotland Hejdeby Hajdungs 1:3
Gotland Hejdeby Helgetvär 1:2
Gotland Hejdeby Lilla Råby 1:5,9,11,15
Gotland Hejdeby Mattise 1:7-8
Gotland Hejdeby Nickarve 1:5-6,8,12-14,16,19
Gotland Hejdeby Norrhys 1:14,18,20-21,27-28,30-31,38,40
Gotland Hejdeby S:1
Gotland Hejdeby Stora Råby 1:7,13,15
Gotland Hejdeby Suderbys 1:10,15-16,21,45-49, 2:1
Gotland Hejdeby Tibbles 1:9-10

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, tomtmark (210)	Taxeringsenhetsnummer 731739-8	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 351 000 SEK	därav byggnadsvärde	därav markvärde 351 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
-----------------------	--------------	----------------------

Värderingsenhet småhus tomtmark 301021231 (2024)

Taxeringsvärde 351 000 SEK	Riktvärdeområde 980024	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2426 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak Trädgårdsanläggning saknas helt

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2012-08-10	09-BBO-244
Ledningsrättsåtgärd	2018-08-24	09-HBY-168

Ursprung

Gotland Barlingbo Norrbys 1:28

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6387083.3	707560.8



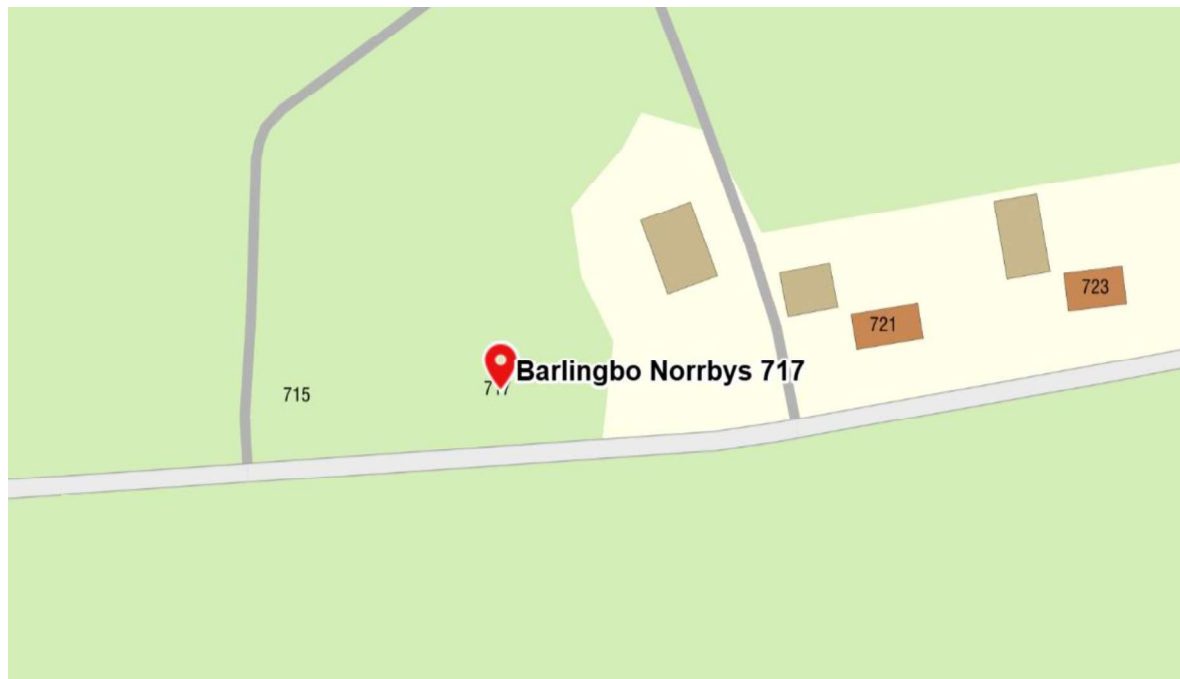
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	2 426 m ²	2 426 m ²	0 m ²
Total	2 426 m ²	2 426 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

BILAGA II KARTOR



BILAGA III AVLOPPSSERVITUT



Akt 09-BBO-244

BARLINGBO NORRBYS 1:33, ny fastighet

Erhåller från Barlingbo Norrbys 1:28

fig 2 2426 m²

Areal enligt fastighetsregistret efter
förrättningen

2426 m²

Nytt servitut: 09-BBO-244.2

Ändamål: Avlopp

Rätt att, tillsammans med övriga rättighetshavare, anlägga, nyttja, underhålla och förnya avloppsanläggning bestående av ledningar och infiltration i ungefärligt läge, redovisat på förrättningskartan.

Till förmån för: Barlingbo Norrbys 1:32,
Barlingbo Norrbys 1:33

Belastar: Barlingbo Norrbys 1:28

BILAGA IV FASTIGHETSINDELAD KARTA

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



BILAGA V FOTOGRAFIER



Tomt mot norr



Jordhögar



...



Mot söder



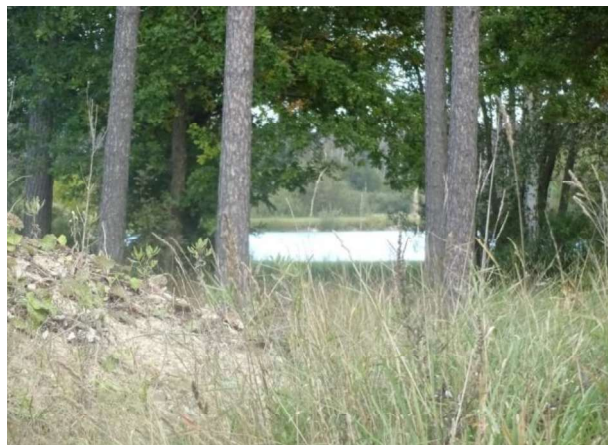
Mot nordost



Mot väster



Viss utsikt över Barlingbo Norrbys våtmarker



...



Gränsmarkering