

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KNIVSTA
Fastighetsbeteckning	KNIVSTA-TARV 3:52
Värdetidpunkt	2026-03-23



Bostadhus av parhustyp med gul fasad och vita detaljer samt trädgård med gräsmatta, vy från baksidan

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritningar	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituten Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstituten Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KNIVSTA KNIVSTA-TARV 3:52
Adress	Apelsinvägen 27 741 31 Knivsta
Område	Västra Ängby
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2959-25-03
Nybyggnadsår	1989
Värdeår	1989
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KNIVSTA-TARV 3:52 i Knivsta kommun ligger ca 1,6 km från centrum och med service som förskola, skola och vårdcentral inom ca 1 km. Omgivningen utgörs av bostadsområde med rad/parhus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett parhus i två plan, byggt ca 1989. Uppförd med kryppgrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 122 m², fördelat på ca 5 rum och kök. Därtill finns ombyggt extrarum i f.d. garage. Biarean uppgår till 33 m². Altan och inglasat uterum.

Det finns även ett vidbyggt kallförråd på fastigheten.

Markarealen uppgår till 534 m², vars obebyggda delar utgörs av infart och trädgård med i huvudsak gräsmatta.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026
4 150 000 KRONOR
Fyramiljoneretthundrafemtio tusenkronor
Bedömt värdeintervall 3 950 tkr - 4 400 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	34 016
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,24

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-03-17 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
DETALJPLAN	1988-05-30	0380-P88/43
-	1988-05-30	0380-P88/43
KNIVSTA-TARV 3:15 M.M.	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
Genomf. start: 1988-07-02, Genomf. slut: 1992-12-31		

Viss om/tillbyggnation har skett (dock ej de senaste 10 åren) avseende inglasat uterum och ombyggnad av garage till rum. Det är ej utrett om åtgärderna kräver bygglov eller ej.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	534 m ²
Obebyggda delar	Infart och trädgård med i huvudsak gräsmatta
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	bostadsområde med rad/parhus
Avstånd	1 km till kommunens centralort
	Skola, förskola och vårdcentral finns inom ca 1 km.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt
Bredband via fiber	Ja

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Parhus	
Ålder	Byggår 1989	Källa: Metria
Boarea	122 m ²	Källa: Metria
	Ev. kan fördelningen bo- och biyta avvika då viss yta i f.d. garaget byggts om	
	Fördelat på ca 5 rum och kök	
Biarea	33 m ²	

Våningar	Två plan
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum, hygienrum och tvättstuga. Därtill finns ett extrarum och förråd i f.d garage
Våning 1 tr	Hall, hygienrum, allrum och 3 sovrum
Grund	Krypgrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	3-glas, isolerglas
Yttertak	Betongpannor. omlagt 2018 enligt ägaren
Balkong & uteplats	Altan och inglasad altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett, klinker och textil
Vägg	Målade och tapet
Tak	Skivor
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk ventilation
Kök	Spishäll (Husqvarna), ugn inbyggd (Husqvarna), micro inbyggd (Husqvarna), köksfläkt (Bahco Minimaster), diskmaskin (Asko), kyl/frys (Husqvarna) Normal standard
Hygienrum	WC/bad på entréväning, golv plastmatta, väggar målat och kakel WC, tvättställ, badkar Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin, torkskåp, tvättbänk Golv klinker, väggar målade Normal standard
Helhetsintryck	Normal standard, Huvudsakligen normalt skick

5.5 Övrig byggnad

Förråd Vidbyggt enklare kallförråd

5.6 Övrigt

Försäkring Finns, Länsförsäkringar *Källa: Fastighetsägaren*

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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). 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. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet 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.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-12-04, 3 020 224 SEK, beslutsnummer 12255847340: 2025-12-08, D-2025-00452435:1
Utmätning 2025-12-04, 3 020 224 SEK, beslutsnummer 12255844974: 2025-12-08, D-2025-00452436:1
Utmätning 2025-12-04, 2 414 723 SEK, beslutsnummer 12255847332: 2025-12-08, D-2025-00452437:1
Utmätning 2025-12-04, 2 414 723 SEK, beslutsnummer 12255844958: 2025-12-08, D-2025-00452450:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 3 366 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	1 700 000 kr	2005-12-09	05/30880	
2	685 000 kr	2008-03-10	08/5562	
3	265 000 kr	2008-03-10	08/5563	
4	270 500 kr	2015-05-07	D-2015-00185056:1	
5	445 500 kr	2018-05-31	D-2018-00254857:1	

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
FJÄRRVÄRME	LAST	LEDNINGSRÄTT	0380-89/70.1

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: -
Last: Knivsta KNIVSTA-TARV 3:52

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
KNIVSTA KNIVSTA-TARV GA:13

7.6 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 3 359 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 855 000 kr

varav mark 1 504 000 kr

7.7 Övrigt

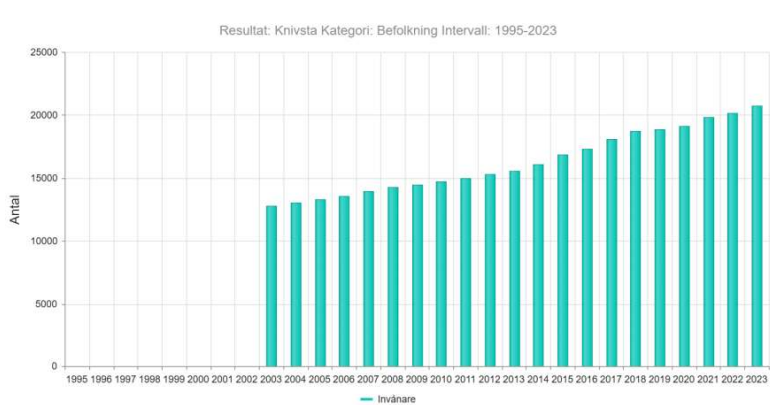
Avgift till samfällighetsförening uppgår enligt ägaren till 3500 kr/år

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Knivsta kommun ligger i Uppsala län, strategiskt placerad mellan Uppsala och Stockholm. Kommunen består av en blandning av tätorter, skogsområden och öppna landskap, med närhet till Mälaren och flera sjöar som bidrar till dess natursköna miljö. Centralorten Knivsta är kommunens största tätort, och andra viktiga orter inkluderar Alsike, Vassunda, Lagga och Långhundra. Knivsta har en befolkning på cirka 20 700 personer (2023, MSCI), varav majoriteten bor i centralorten. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

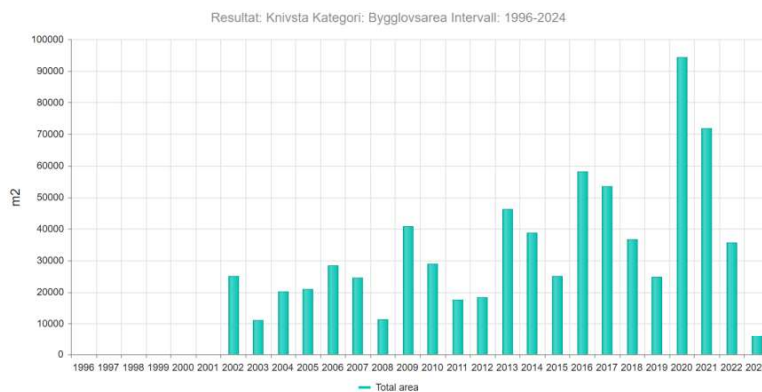
Knivsta kommun har ett utmärkt pendlingsläge med närhet till både Uppsala och Stockholm. E4:an går genom kommunen och ger snabb bilförbindelse till båda städerna. Kommunen har Knivsta station, där Mälartåg och SJ:s regionaltåg ger direkta förbindelser till Uppsala, Arlanda och Stockholm. Detta gör Knivsta till en av de mest attraktiva pendlingsorterna i Mälardalen. Bussförbindelserna hanteras av UL (Upplands Lokaltrafik) och knyter samman centralorten med mindre tätorter samt Uppsala. Närmaste flygplats är Stockholm Arlanda, som ligger endast 15 minuter bort med bil eller tåg.

Näringsliv

Knivsta kommun har en växande ekonomi med en blandning av småföretag, handel och industri. Det finns cirka 1 000 registrerade företag, där många verkar inom byggsektorn, teknik, IT och tjänsteproduktion. De största arbetsgivarna är Knivsta kommun och Vardaga Äldreomsorg AB. Många invånare pendlar till arbete i Stockholm, Uppsala och Arlandaområdet, där flera stora arbetsgivare finns. Turismen har en viss betydelse, där naturreservat, badsjöar och friluftsområden som Valloxen och Kungshamn-Morga naturreservat lockar besökare. Knivsta Centrum för idrott och kultur (CIK) är en viktig mötesplats för idrott, evenemang och kulturaktiviteter.

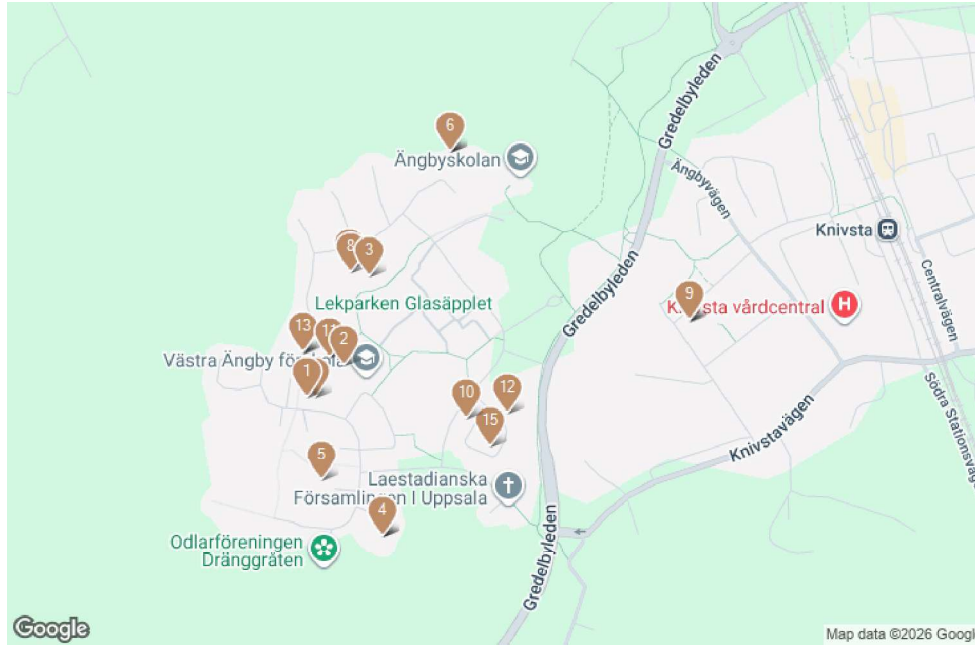
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat cirka 5 000 m² (2023) och närmare 95 000 m² (år 2020) (MSCI). Se diagram nedan:

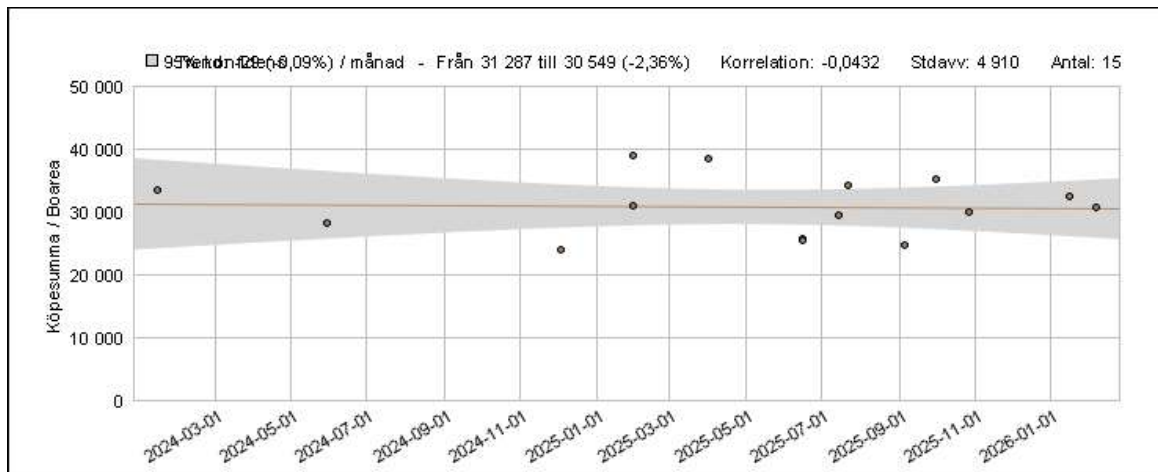


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar av rad- och kedjehus i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet nedan avser objekt av rad- och kedjehustyp, typkod 220 med boyta 111 - 147 m², standardpoäng 27 - 32, byggår 1971 - 1989, areal tomt 151 - 414 m² under perioden 2024-01-15 och framåt.

Sökningen genererade 15 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 3 100 000 - 4 750 000 kr med ett genomsnittspris på ca 3 950 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 24 031 - 38 934 kr/m² med medel 30 819 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 1,6 med medel 1,3, se nedanstående tabell. I materialet finns 3 objekt med jämförbar storlek och byggår det direkta närområdet. Dessa har sålts i nivån ca 4 100 000 - 4 750 000 kr (ca 33 600 - 39 000 kr/m²) under perioden.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Knivsta	Knivsta-Tarv 8:27	2026-02-06	137		28		156	E	L	1,4	30 656	4 200 000
Knivsta	Knivsta-Tarv 8:17	2026-01-15	129	24	31	1979	298	E	L	1,2	32 558	4 200 000
Knivsta	Knivsta-Tarv 11:27	2025-10-27	129	15	31	1979	180	E	L	1,2	30 038	3 875 000
Knivsta	Knivsta-Tarv 6:17	2025-09-30	111	8	27	1978	354	E	L	1,3	35 135	3 900 000
Knivsta	Knivsta-Tarv 6:62	2025-09-05	142		28	1978	207	E	L	1,1	24 647	3 500 000
Knivsta	Knivsta-Tarv 17:10	2025-07-22	123		28	1980	292	E	L	1,4	34 227	4 210 000
Knivsta	Knivsta-Tarv 8:25	2025-07-15	129		28	1980	151	E	L	1,3	29 457	3 800 000
Knivsta	Knivsta-Tarv 11:3	2025-06-16	129		28	1979	163	E	L	1,1	25 387	3 275 000
Knivsta	Ängby 1:53	2025-06-16	147		29	1971	282	E	L	1,2	25 816	3 795 000
Knivsta	Knivsta-Tarv 3:36	2025-04-01	122		30	1989	364	E	L	1,4	38 524	4 700 000
Knivsta	Knivsta-Tarv 8:13	2025-01-30	129		31	1979	190	E	L	1,3	31 007	4 000 000
Knivsta	Knivsta-Tarv 3:30	2025-01-30	122	30	31	1988	414	E	L	1,3	38 934	4 750 000
Knivsta	Knivsta-Tarv 8:7	2024-12-03	129		28	1979	153	E	L	1,1	24 031	3 100 000
Knivsta	Knivsta-Tarv 11:4	2024-05-30	138		28	1979	223	E	L	1,6	28 260	3 900 000
Knivsta	Knivsta-Tarv 3:46	2024-01-15	122	30	32	1989	354	E	L	1,4	33 606	4 100 000
Medel											1,3	30 819

Std=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåteform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillig/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge bedöms som normalt/bra med hörnläge i området. Byggnaden bedöms ha normal standard i Huvudsakligen normalt skick. Marknadsvärdet bedöms sammantaget bedöms ligga omkring eller något över medelvärdet för referensobjekten och uppgå till ca 4 150 000 kr, motsvarande 34 016 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

4 150 000 KRONOR

Fyramiljonerehthundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 3 950 tkr - 4 400 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	34 016
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,24

Uppsala 2026-03-23

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



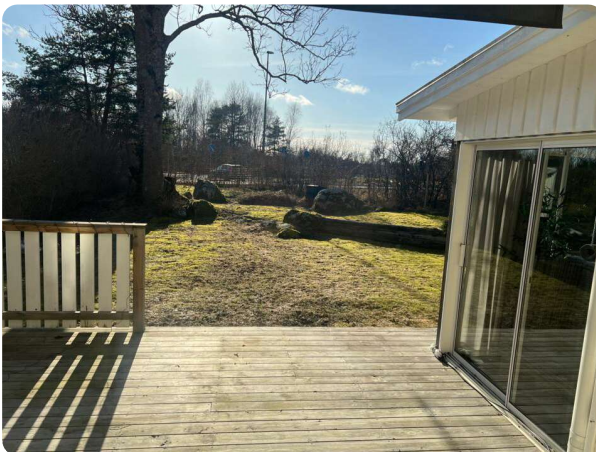
Bilaga I Foton utvändigt



Bostadhus av parhustyp med gul fasad och vita detaljer samt trädgård med gräsmatta, vy från baksidan

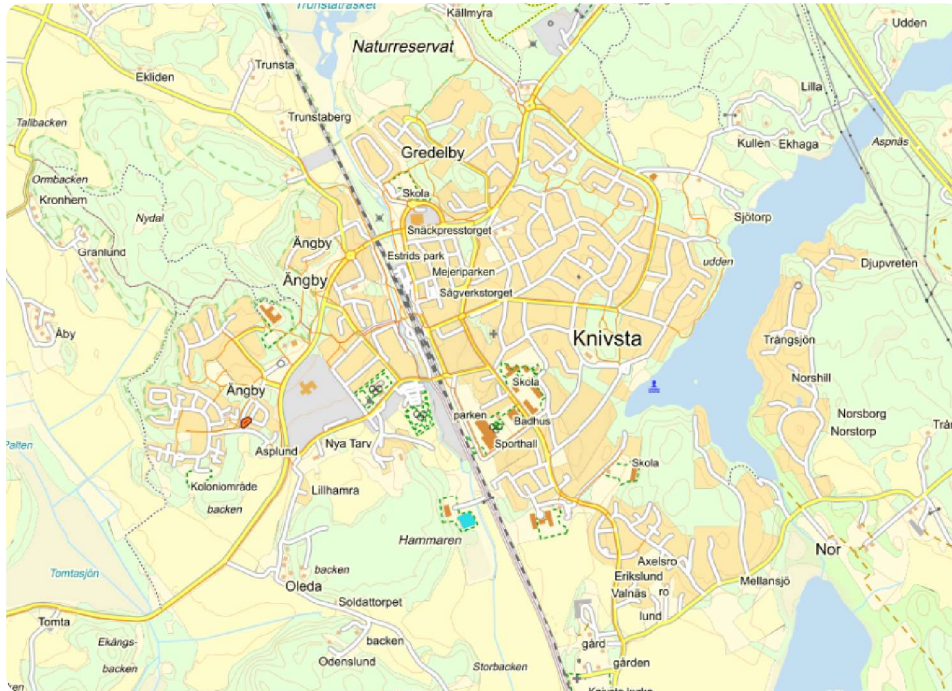


Bostadhus av parhustyp med gul fasad och vita detaljer, vy från gatan



Vy från altan med gräsmatta, buskar, träd

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

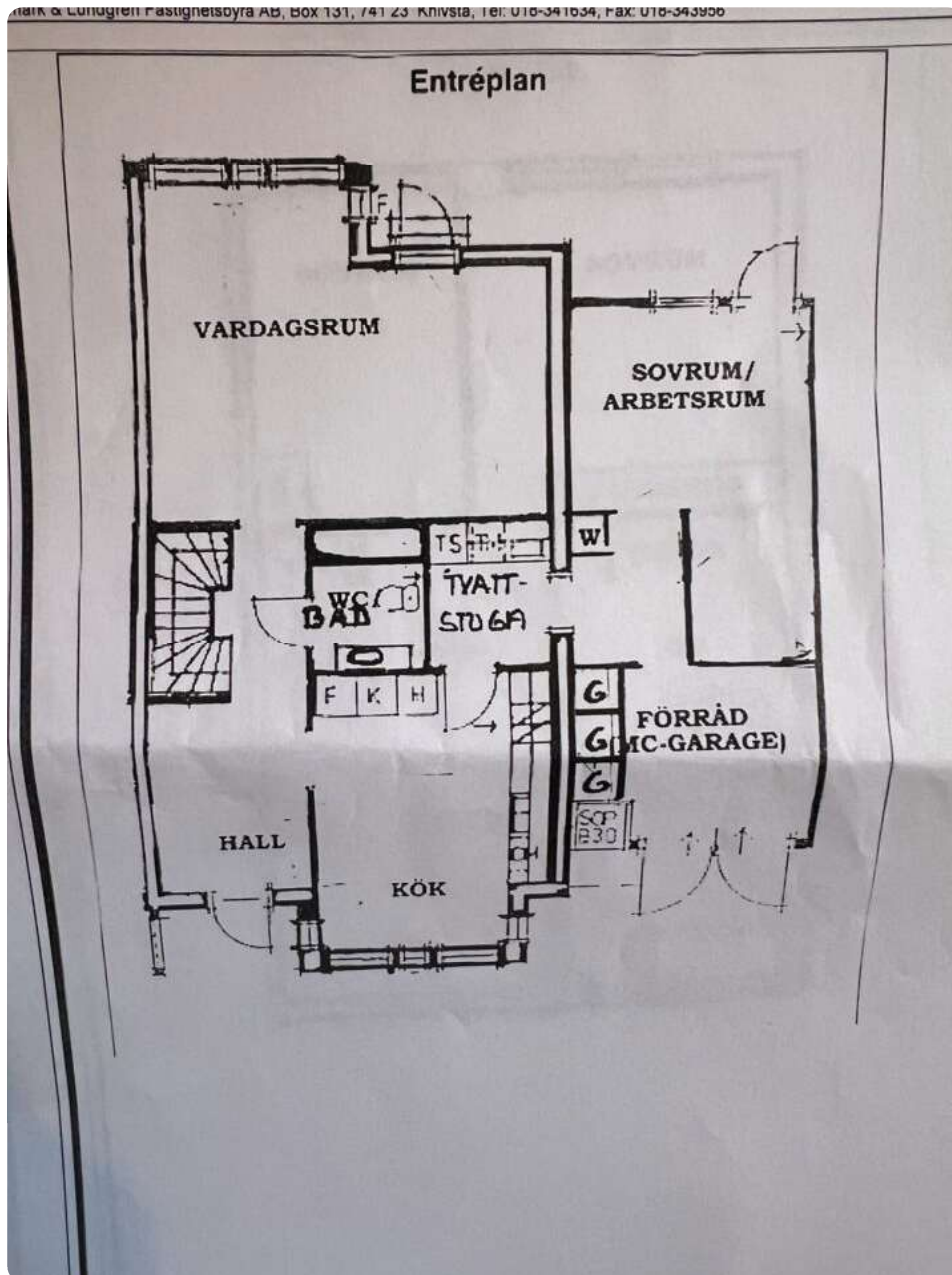


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

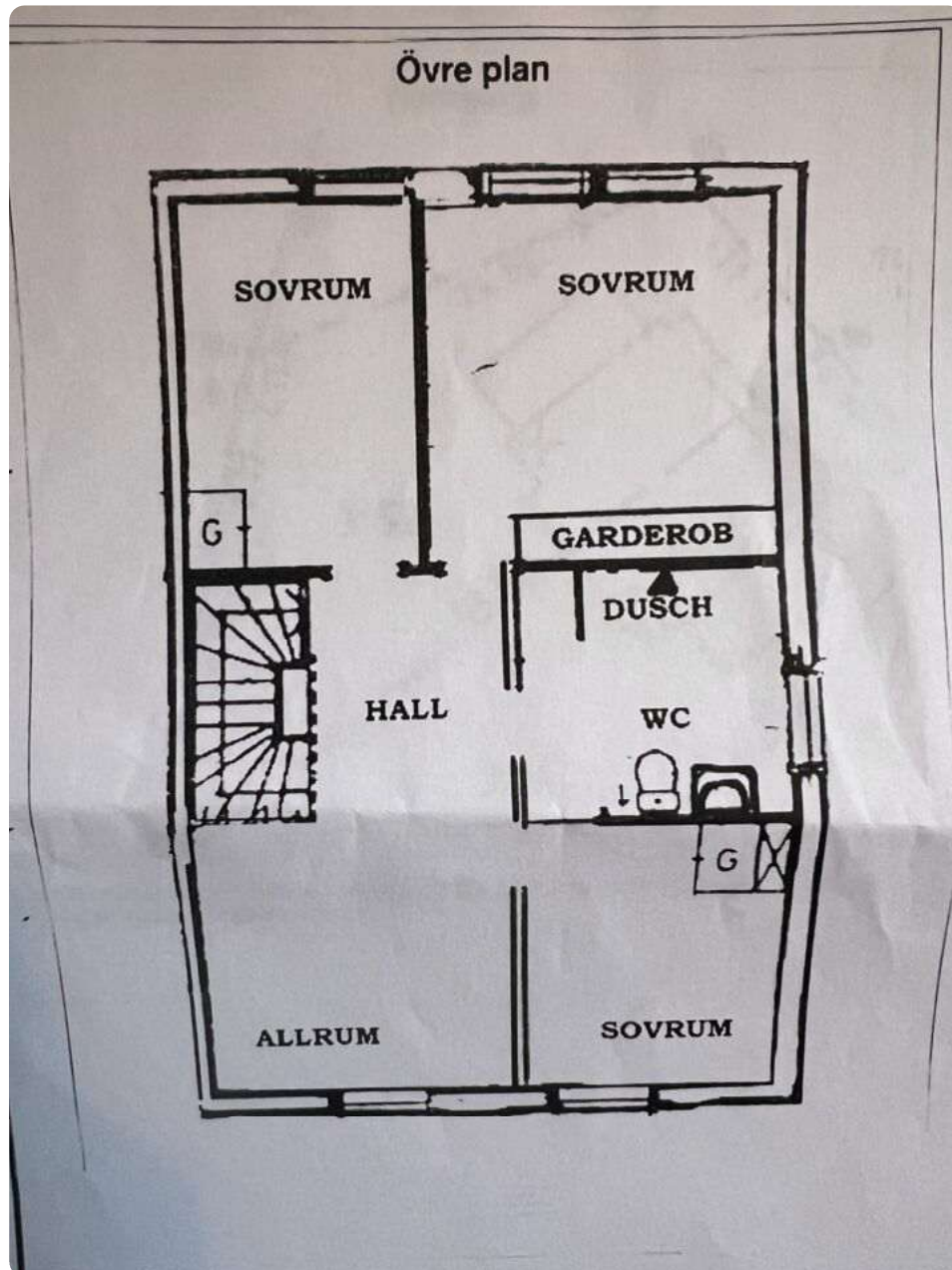


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.