

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ÄLVKARLEBY

Fastighetsbeteckning

ÄLVBODA 1:57

Värdetidpunkt

2026-04-02



Översiktsbild av värderingsobjektet, dess tomtmark och garage ses i bild.

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritning	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet 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 VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-04-02.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÄLVKARLEBY ÄLVBODA 1:57
Adress	Råggatan 3 814 41 Skutskär
Område	Skutskär
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-96-26-03
Nybyggnadsår	1971
Värdeår	1971
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ÄLVBODA 1:57 i Älvkarleby kommun ligger 7 km från centralorten och med 2 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad av ljus mexitegel med mörka trädetaljer, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 99 m², fördelat på 4 rok. Biarean uppgår till 99 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage och förråd.

Markarealen uppgår till 1 162 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026
775 000 KRONOR
Sjuhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 800 tkr - 850 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	7 828
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,47

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, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-04-01 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog ej fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag 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
STADSPLAN	1970-04-28	03-71:618
-	Laga kraft: -	
ÄLVBODAOMRÅDET, DELPLAN 2		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 162 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, träd och buskar. Delvis bevuxet.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	7 km till kommunens centralort 2 km till service i Skutskär. Där finns hälsocentral, skola och butiker.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Representant för fastighetsägaren
	Avstängt *	
Vatten	Kommunalt	Källa: Representant för fastighetsägaren
	Avstängt *	
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Kommunalt	Källa: Representant för fastighetsägaren
Bredband via fiber	Nej	

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1971	Källa: Metria

Boarea	99 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rok	
Biarea	99 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	Tvättstuga, pannrum, förråd, allrum och hygienrum med wc och dusch/bastu	
Entréväning	Hall, 2st. hygienrum (varav det ena utrivet), kök, vardagsrum och 3st. sovrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Mexitegel med mörka trädetaljer	
Fönster	2-glas, kopplade, vita	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Altan, söderläge	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och parkett	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Målat och panel	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till bergvärmepump (IVT).	
	Källa: Representant för fastighetsägaren	
	Avstängd.	
	Enligt representant för fastighetsägaren är radiatorer ej fungerande.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Husqvarna), köksfläkt (Märke ej känt, äldre modell), diskmaskin (Märke ej känt, äldre modell), kyl (Beko), frys (Beko)	
	Vinkelkök med grå skåpluckor. Kakel över arbetsytor. Matplats och köksö med överskåp.	
	Normal standard, sämre skick	
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar Målat, Tapet	
	WC, tvättställ	
	Låg standard, sämre skick. Dörr trasig.	

Hygienrum 2	F.d. WC/Dusch på entréväning Utrivet hygienrum. Utrustning och ytskikt saknas. Låg standard, sämre skick
Hygienrum 3	WC på källarväning, golv plastmatta, väggar Tapet WC, tvättställ Låg standard, sämre skick
Hygienrum 4	Bastu/Badkar på källarväning, golv plastmatta, väggar Panel Badkar, bastu Låg standard, sämre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (LG), tvättställ Äldre tvättstuga med tvättmaskin och tvättställ. Golv Målad betong, väggar Målade Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Normal till låg standard, sämre skick. Värderingsobjektet var belamrat med skräp/lösöre vid besiktningen, vilket gjorde skicket något svårbedömt. Trasigt ytskikt på diverse ställen. Osäkerhet kring skick på vattenburna ledningar, då representant informerat om att huset stått utan el uppvärmt under flera år. Viss tecken på mikrobakteriell påväxt noterades i källare. Vind kunde ej beträddas (skick okänt).

5.5 Övriga byggnader

Garage	Garagebyggnad med garageport. uppförd på betongplatta med fasad av mexitegel och yttertak av papp., ansluten till el. funktion okänd. Inrymmer en garageplats och förråd, enligt beskrivning från representant för fastighetsägaren. Garaget kunde ej beträddas invändigt. Normal standard, äldre skick Byggnadsarea: 30 m ² (uppskattad yta)
Förråd	Äldre friggebod uppförd med trästomme under yttertak av plåt. inrymmer förvaringsutrymme., anslutningar saknas Låg standard, äldre skick Byggnadsarea: 15 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

Källa: Representant för fastighetsägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat. På tomten fanns viss bråte.

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. VärderingsInstitutet 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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-11-10, 1 178 414 kronor, jämte ränta och kostnader, T7724-25: 2026-01-20, D-2026-00019248:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 1 295 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	98 100 kr	1970-09-09	70/4331	
2	25 200 kr	1970-09-09	70/4332	
3	12 600 kr	1970-09-09	70/4333	
4	10 000 kr	1970-09-09	70/4334	
5	27 200 kr	1988-11-16	88/57427	
6	991 400 kr	2015-06-22	D-2015-00264098:3	
7	130 500 kr	2018-07-17	D-2018-00365776:2	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 634 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 272 000 kr

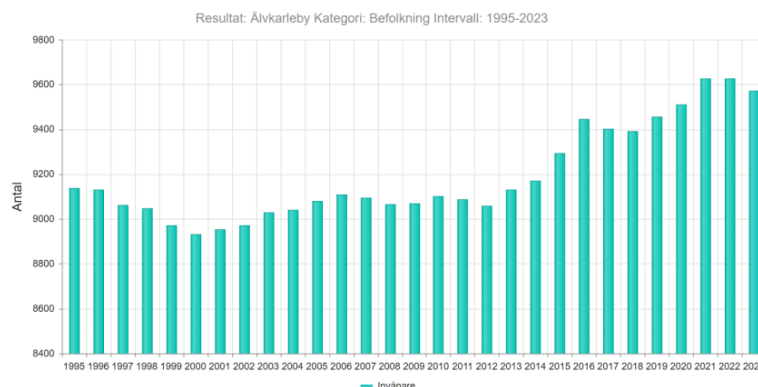
varav mark 362 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Älvkarleby kommun ligger i nordligaste delen av Uppsala län, vid gränsen mot Gävleborgs län. Kommunen präglas av sin närhet till Dalälven och Bottenhavet, vilket skapar ett vackert landskap med både skogar, skärgård och öppna vattenytor. Centralorten är Skutskär, och andra viktiga tätorter inkluderar Älvkarleby, Marma och Älvkarleö. Kommunen har en befolkning på cirka 9 500 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i Skutskär, medan resten är spridd över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

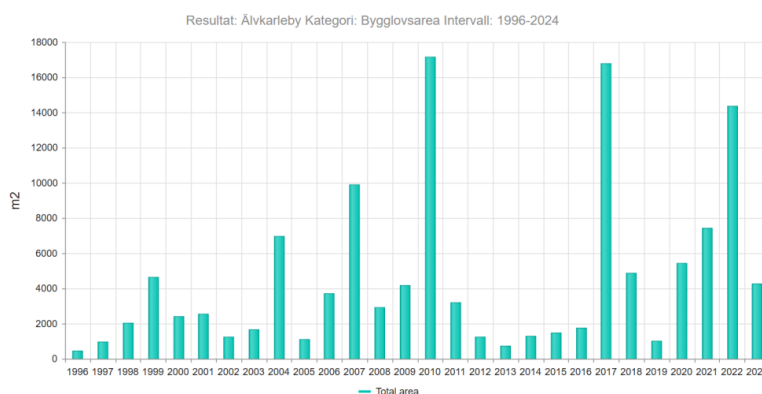
Älvkarleby kommun har goda kommunikationer genom både väg och järnväg. E4:an går nära kommunens gräns och ger snabba vägförbindelser till Uppsala och Gävle. Kommunen har en järnvägsstation i Älvkarleby, där Mälartåg och SJ:s regionaltåg erbjuder förbindelser till Stockholm, Uppsala och Gävle. Bussförbindelser inom kommunen hanteras av UL (Upplands Lokaltrafik) och ger transport mellan tätorterna och till närliggande kommuner. Närmaste flygplats är Stockholm Arlanda, cirka 1 timme bort med bil eller tåg. Vid Skutskärs hamn, som ligger vid Dalälvens mynning, finns en mindre industriell hamn med betydelse för lokala verksamheter.

Näringsliv

Älvkarleby kommun har en ekonomi som traditionellt har varit baserad på industri, skogsbruk och vattenkraft. Det finns cirka 350 registrerade företag, där många är småföretag inom tjänstesektorn och hantverk. De största arbetsgivarna är Stora Enso Skutskärs bruk, Älvkarleby kommun och Vattenfall Vattenkraft, där vattenkraftstationen i Älvkarleby är en av Sveriges viktigaste anläggningar för elproduktion. Turismen är också viktig, och kommunen är känd för Älvkarleby Fiskecamp, ett av Sveriges bästa sportfiskeområden, samt sevärdheter som Älvkarlebyfallen, Laxön och historiska bruksområden. Naturen och närheten till både hav och älv lockar besökare för friluftsliv och rekreation.

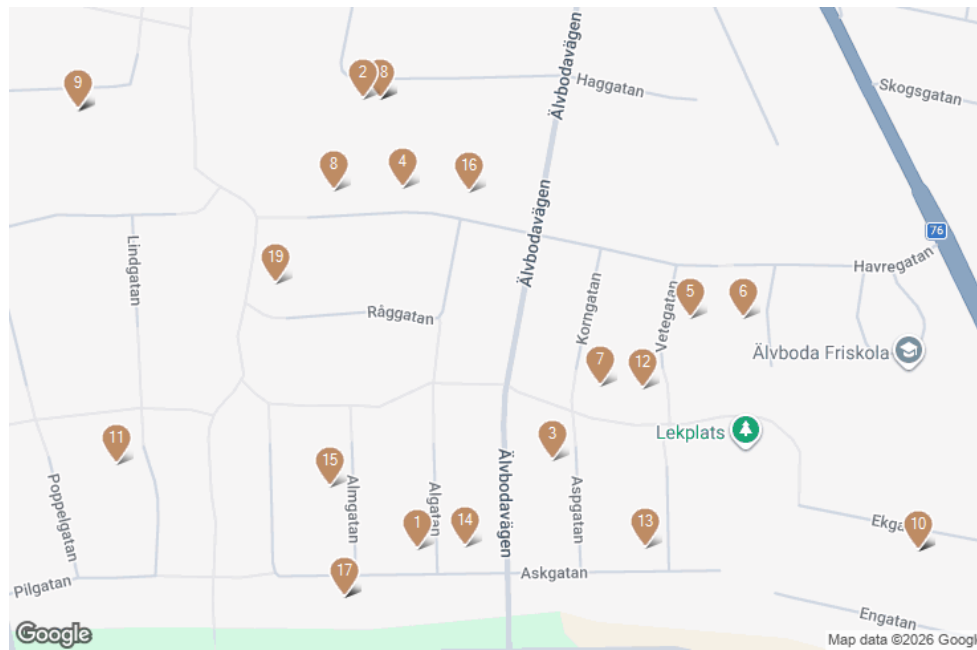
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt 1 000 m² (2019) och cirka 17 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

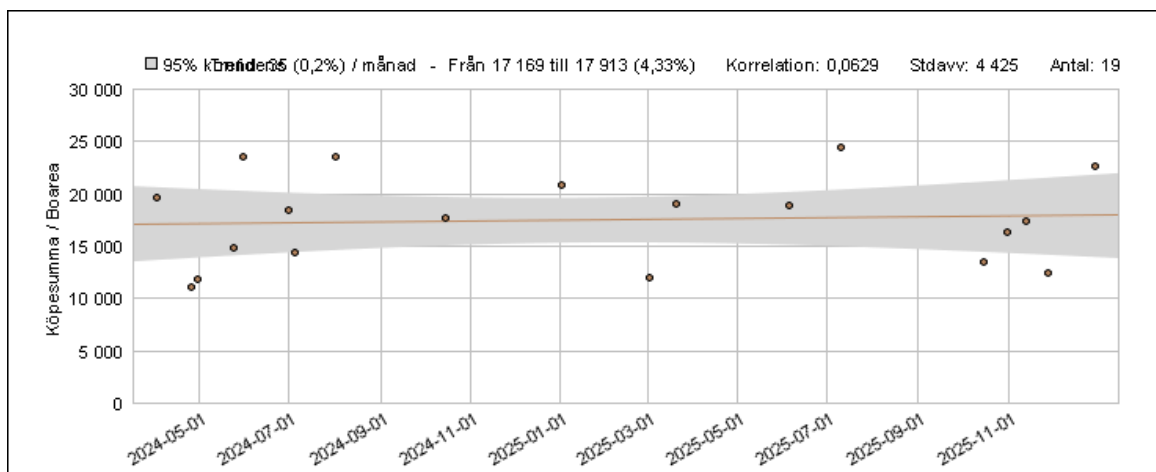


8.2 Ortsprisanalys

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 i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 92 - 202 m², standardpoäng 25 - 29, byggår 1970 - 1979, areal tomt 522 - 1 003 m² under perioden 2024-04-25 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 370 000 - 2 395 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 11 034 - 24 456 kr/m² med medel 14 861 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 1,9 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Älvkarleby	Älvboda 1:35	2025-10-31	92		28		879	E	L	1,3	16 413	1 510 000
Älvkarleby	Älvboda 1:21	2025-10-15	160	23	28	1970	971	E	L	1,3	13 437	2 150 000
Älvkarleby	Älvboda 1:25	2025-07-10	92		29	1970	831	E	L	1,9	24 456	2 250 000
Älvkarleby	Älvboda 1:109	2025-03-03	134		29	1979	522	E	L	1,1	11 940	1 600 000
Älvkarleby	Älvboda 1:37	2024-05-24	92		27		963	E	L	1,5	14 891	1 370 000
Älvkarleby	Älvboda 11:20	2024-04-30	202		25	1978	1 003	E	L	1,7	11 856	2 395 000
Älvkarleby	Älvboda 1:91	2024-04-25	145		26	1976	580	E	L	1,5	11 034	1 600 000
Medel											1,5	14 861

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Det lägst betalda objektet såldes i maj 2024 för 1 370 000 kr. Av bilder att döma har objektet genomgående äldre ytskikt och utrustning, men ser ut att vara i betydligt bättre skick än värderingsobjektet.

Framförallt värderingsobjektets medelbra läge samt byggnadens normal till låg standard och eftersatta underhåll medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 775 000 kr, motsvarande 7 828 kr/m². Byggnaden har stått utan el/värme en längre tid. Osäkert skick på vattenburna ledningar och radiatorer. Äldre fönster och trasigt ytskikt noterades på flera ställen mm. Osäkerhetsintervallet bedöms större än normalt.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

775 000 KRONOR

Sjuhundrasjuttiofemtusen kronor

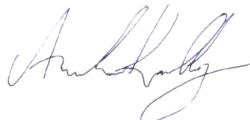
Bedömt värdeintervall 800 tkr - 850 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	7 828
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,47

Uppsala 2026-04-03

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Värderingsobjektets garageuppfart.



Garagebyggnad



Förråd



Huvudbyggnadens baksida.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

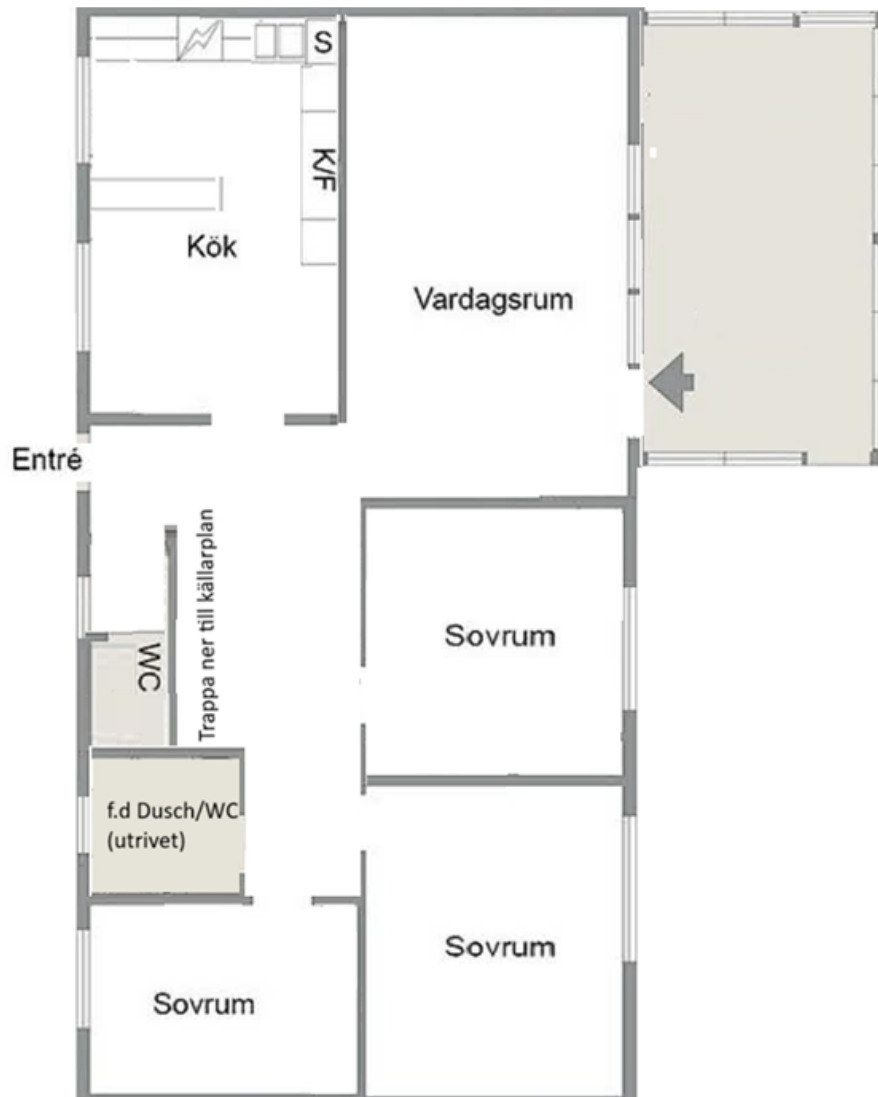


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.