PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**HEBY**
Fastighetsbeteckning	**NICKBO 2:4**
Värdetidpunkt	**2026-05-20**



Huvudobjekt, röd träfasad med vita detaljer.

Företag	ValueringsInstitutet 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 10
7 Ekonomiska data 11
8 Marknadsvärdebedömning 12
Bilaga I Foton utvändigt 17
Bilaga II Kartor 18
Bilaga III Planritning 21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-05-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HEBY NICKBO 2:4
Adress	Nickbo 284 744 95 Vittinge
Område	Vittinge
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-472-26-03
Nybyggnadsår	1974
Värdeår	1979
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HEBY NICKBO 2:4 i Heby kommun ligger 9 km från centralorten. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och lantbruk.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 89 m², fördelat på 5 rok.

Det finns även övriga byggnader såsom dubbellgarage och förråd och gäststuga.

Markarealen uppgår till 2 043 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026

995 000 KRONOR

Niohundranittiofemtusenkronor

Bedömt värdeintervall 945 tkr - 1 045 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**11 180**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,71**

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

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-05-13 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog representant för 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 utom planlagt område.

Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 043 m²
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse och lantbruk
Avstånd	9 km till kommunens centralort
	Förskola, skola samt hälsocentral finns i centralorten.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	*Källa: Okulärbesiktning*
Vatten	Enskilt	*Källa: Okulärbesiktning*
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Enskilt	*Källa: Okulärbesiktning*
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Ja	*Källa: Okulärbesiktning*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1974, om/tillbyggt 1979	*Källa: Metria*
Boarea	89 m²	*Källa: Metria*
	Fördelat på 5 rok	
Våningar	Ett plan	
Entrévåning	Hall, hygienrum, kök, 3 sovrum, vardagsrum och allrum	
Grund	Torpargrund	

Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade, vita
Yttertak	Plåt. Delar av takets bärande konstruktion blottat utan fullgott väderskydd, vidare undersökning rekommenderas.
Balkong & uteplats	Uteplats
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat, parkett och plastmatta
Vägg	Målade och tapet
Tak	Panel
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdragsventilation
Kök	Elspis (Gorenje), köksfläkt, diskmaskin (Smeg), kyl (Cylinda), frys (Electrolux)
	Normal standard, äldre skick
Hygienrum	WC/bad på entrévåning, golv klinker, väggar plastmatta och kakel
	WC, tvättställ, badkar, tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Elektro Helios)
	Normal standard, sämre skick. Vidare undersökning av godkända tätskikt rekommenderas
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Byggnad av äldre slag med generellt bristfälligt underhåll interiört som exteriört. Slitna ytskikt.

5.5 Övriga byggnader

DubbellGarage	Platta, trästomme, plåttak träfasad., el, vatten samt avlopp
	Nyttjas som garage samt förvaring
	Normal standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 20 m² (uppskattad yta)
Förråd och Gäststuga	Trästomme, träfasad, plåttak, el
	Nyttjas som gäststuga samt förvaring.

Byggnadsarea: 15 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Uppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat.

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 del-marknad, 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 2026-02-12, 589 035 SEK jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 01-78825-26: 2026-02-16, D-2026-00053592:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 840 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt *Källa: Metria*
1	25 000 kr	1978-06-14	78/5070
2	17 000 kr	1984-07-25	84/6106
3	50 000 kr	1987-06-03	87/6259
4	297 500 kr	2006-05-31	06/11126
5	389 500 kr	2006-05-31	06/11127
6	61 000 kr	2008-11-10	08/25847

7.3 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 397 000 kr
varav byggnad	1 076 000 kr
varav mark	321 000 kr

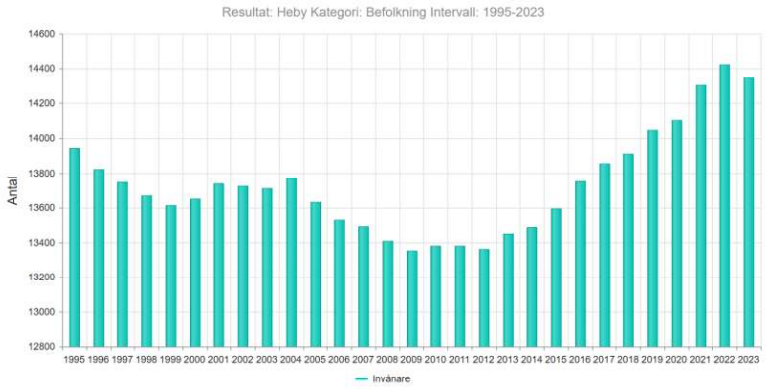
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Heby kommun ligger i den västra delen av Uppsala län och gränsar till både Västmanlands och Dalarnas län. Kommunen har ett varierat landskap med stora skogsområden, jordbruksmark och flera sjöar, vilket gör den attraktiv för friluftsliv och rekreation. Dalälven rinner genom de norra delarna av kommunen och är en viktig naturresurs. Centralorten Heby är den största tätorten, och andra viktiga orter i kommunen inkluderar Tärnsjö, Morgongåva, Östervåla och Vittinge. Kommunen har en befolkning på cirka 14 300 personer (2023, MSCI), där en betydande del bor i centralorten Heby och de näst största orterna Morgongåva och Tärnsjö. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

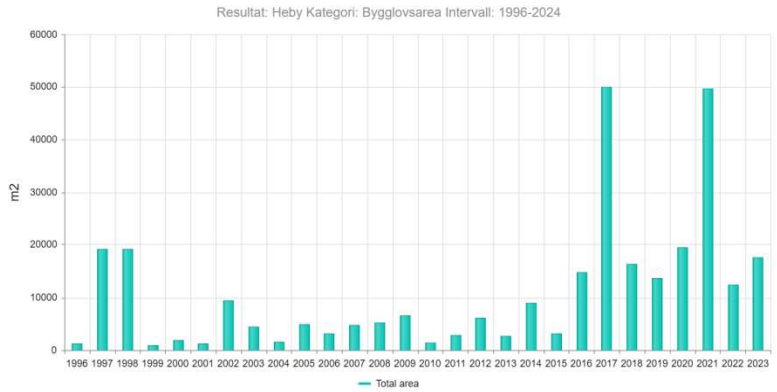
Heby kommun har goda kommunikationer, vilket gör den till en attraktiv pendlingsort. Riksväg 56 och 72 går genom kommunen och förbinder Heby med Uppsala, Sala och Västerås. Kommunen har Heby station, där tågen längs Mälartåg-linjen ger direkta förbindelser till Uppsala, Sala och Västerås. Detta underlättar arbetspendling till de större städerna i regionen. Busstrafiken drivs av UL (Upplands Lokaltrafik) och ger förbindelser mellan tätorterna i kommunen samt till Uppsala och Sala. Närmaste flygplatser är Stockholm Arlanda (cirka 1 timme med bil) och Stockholm Västerås flygplats (cirka 45 min).

Näringsliv

Heby kommun har ett näringsliv präglat av industri, handel och tjänstesektor, samt en stark tradition inom tegelproduktion. Kommunen har cirka 1 000 registrerade företag, där småföretagandet är en viktig del av den lokala ekonomin. De största arbetsgivarna är Heby kommun, Apotea AB samt de tegelbruk och träindustrier som fortfarande är verksamma. Morgongåva Företagspark, där bland annat e-handelsföretag har etablerat sig, är en viktig arbetsplats och växande näringslivshub. Jordbruk och skogsbruk har en stark tradition i kommunen, och många mindre företag är verksamma inom dessa sektorer. Turismen har också en viss betydelse, där områden som Färnebofjärdens nationalpark, Dalälven och Tärnsjö Garveri lockar besökare som är intresserade av natur och hantverk.

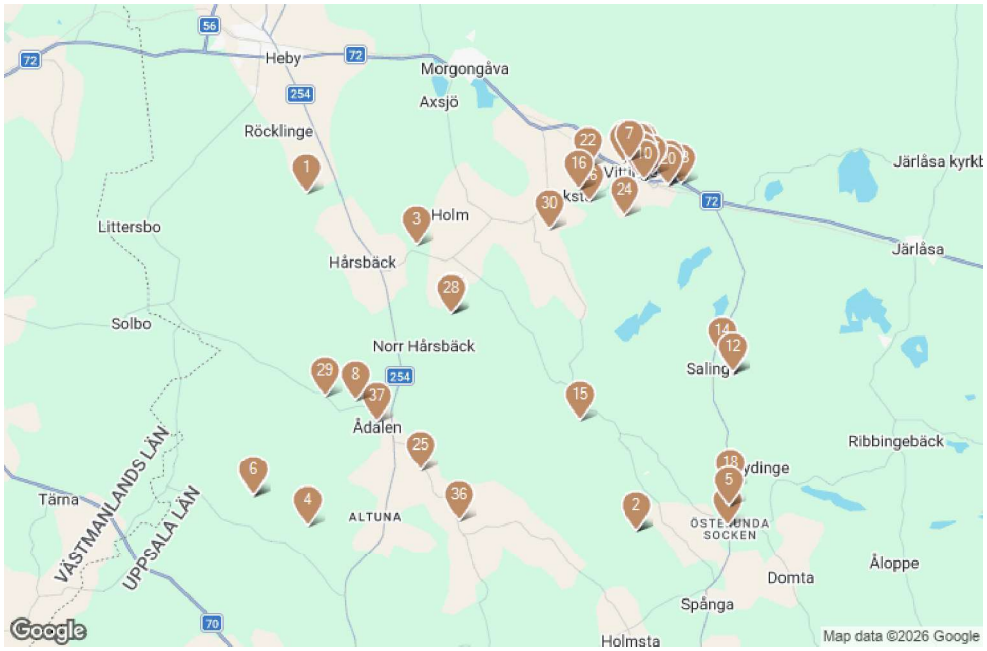
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat cirka 3 000 m² (2015) och 50 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

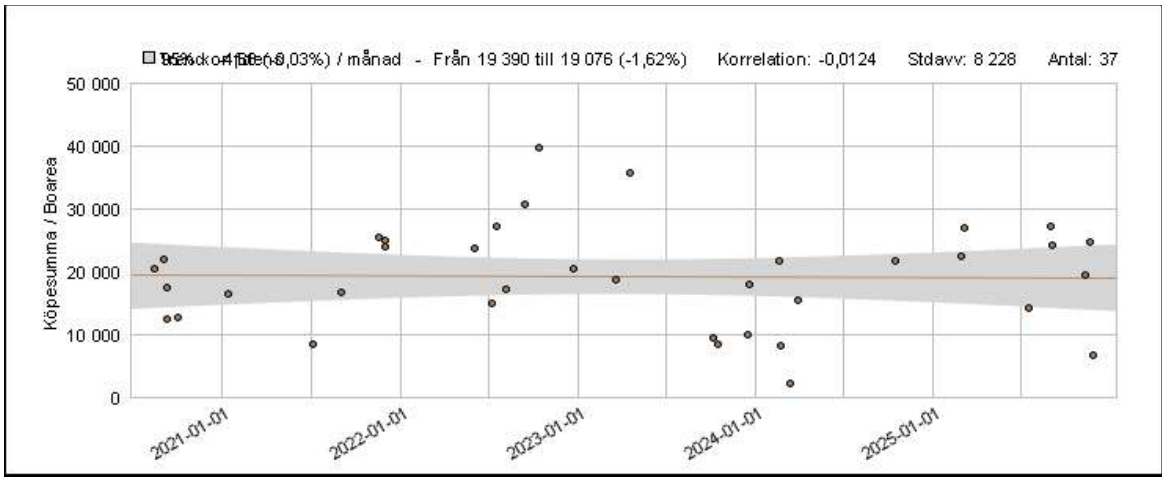


8.2 Ortsprisanalys

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 84 - 94 m², standardpoäng 22 - 48, byggår 1909 - 1981, areal tomt 1 510 - 3 338 m² under perioden 2021-07-07 och framåt.

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 750 000 - 2 150 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 426 - 24 712 kr/m² med medel 16 029 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,4 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Heby	Boksta 3:25	2023-10-17	94	5	22	1909	1 510	E	L	1,3	8 617	810 000
Enköping	Altuna-Säva 1:7	2025-02-27	84	87	32	1981	1 589	E	L	1,1	22 619	1 900 000
Enköping	Billerstena 2:6	2022-07-07	90		28	1977	1 772	E	L	1,2	15 000	1 350 000
Heby	Nickbo 2:4	2021-07-07	89		32	1974	2 043	E	L	1,0	8 426	750 000
Enköping	Torstuna-Strömsta 1:7	2025-11-20	87		48	1971	2 393	E	L	1,1	24 712	2 150 000
Heby	Säby 1:17	2021-09-01	89	48	24	1945	3 338	E	L	2,4	16 797	1 495 000
Medel										1,3	16 029	

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

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra lantligt läge. Byggnaderna uppvisade normal standard i Sämre skick. Äldre kök och hygienrum samt bristfälligt underhåll med slitna ytskikt medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 995 000 kr, motsvarande 11 180 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

995 000 KRONOR

Niohundranittiofemtusenkronor

Bedömt värdeintervall 945 tkr - 1 045 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**11 180**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,71**

Uppsala 2026-06-01

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt


Övrig byggnad, dubbelgarage


Vy från baksida


Vy från gavel

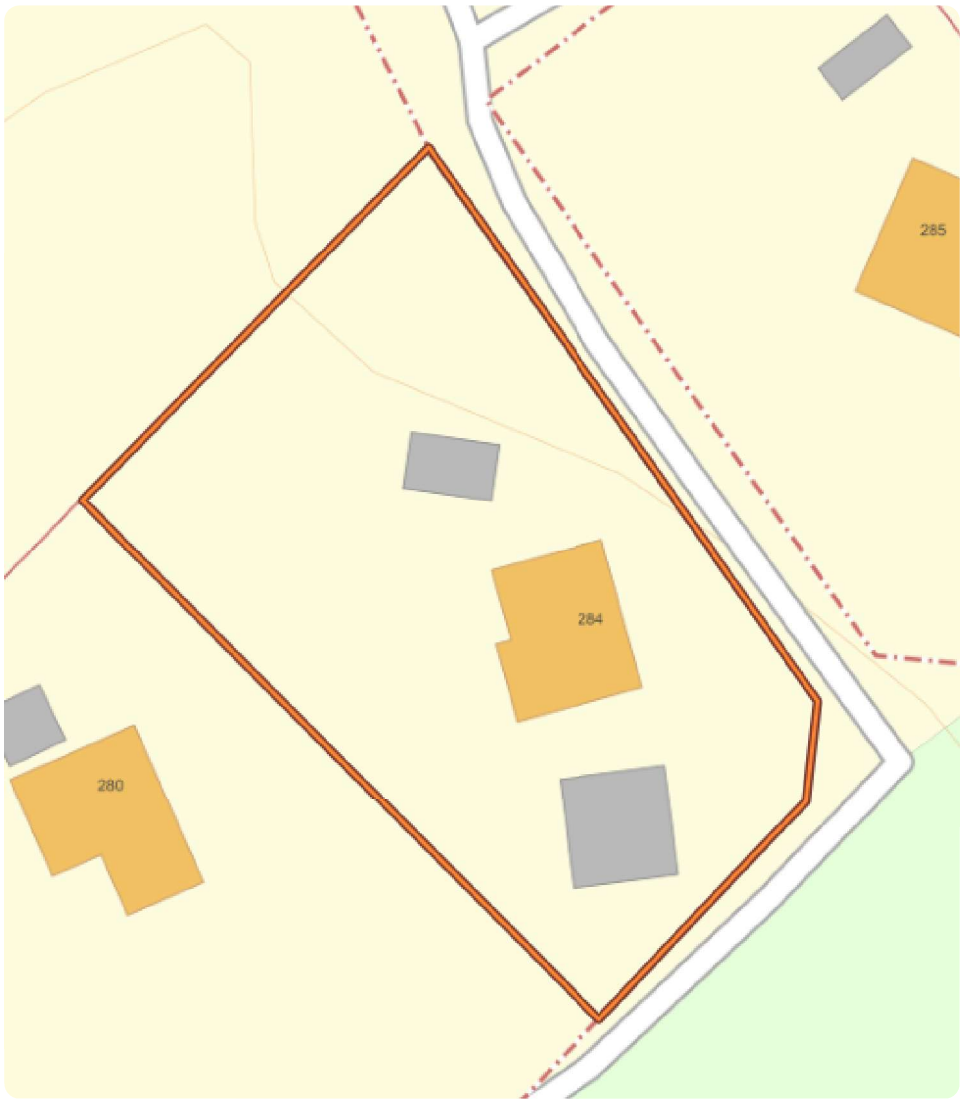

Vy från gavel


Övrig byggnad, gäststuga & förråd

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

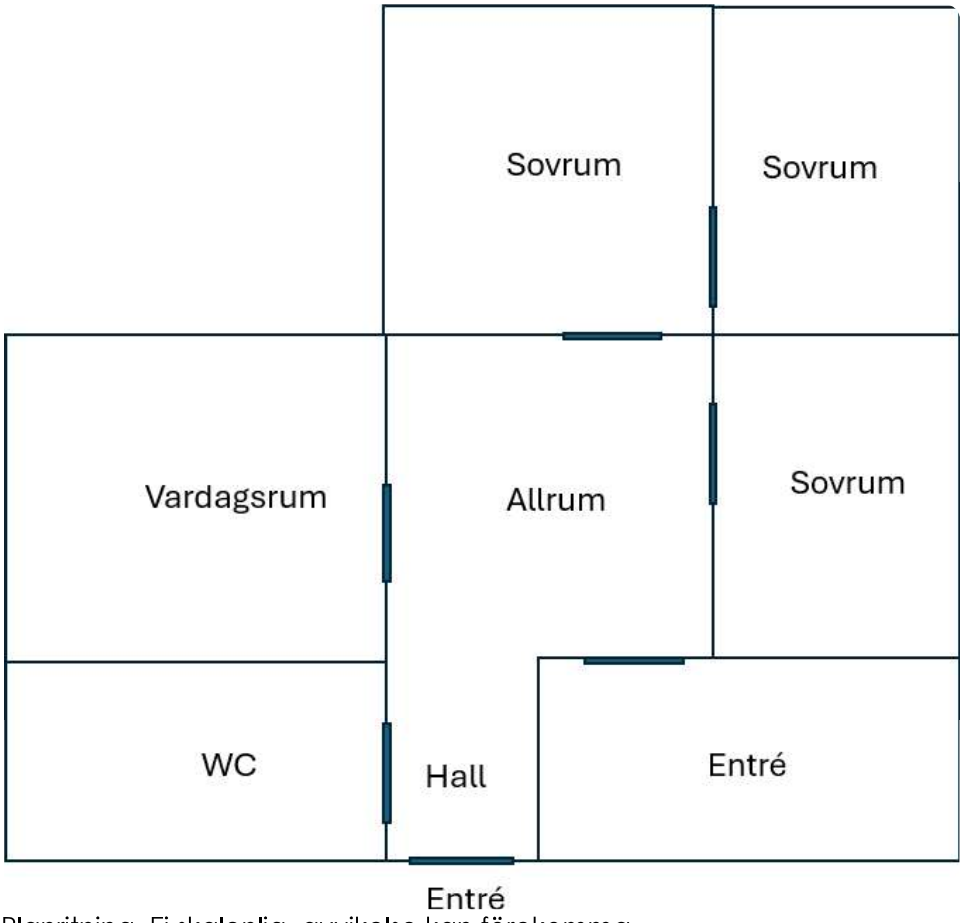


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.