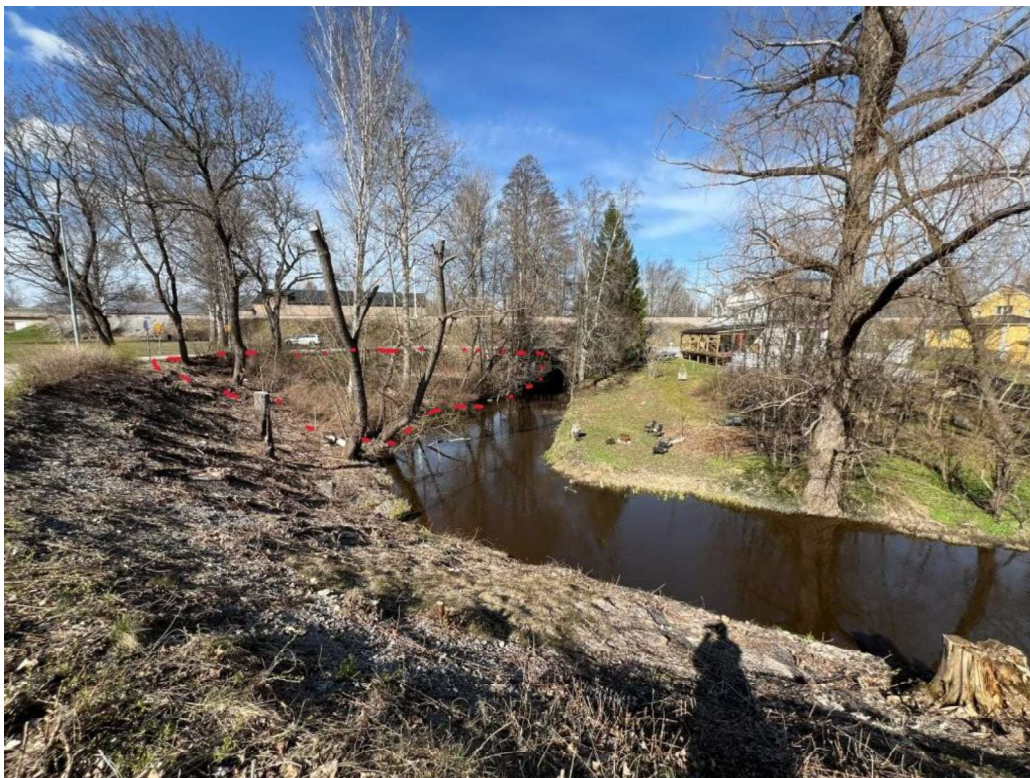


VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun
Fastighetsbeteckning
Värdetidpunkt

Heby
Näcken 1
April 2026



Värderingsobjektet – markerat med röd prick-streckning i vänstra bildhalvan. Foto taget mot norr. Örsundaån gränsar mot fastigheten.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Heby Näcken 1	Lagfaren ägare	F-211-26-03
Objektets adress	Järnväggsgatan (2 A) 744 31 Heby	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2026
		Besiktningstidpunkt	2026-04-16

Allmän beskrivning

Tomtmark	Totalt 540 kvm areal varav 540 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). Tomtmarken utgörs av - mot Örsundaån kraftigt sluttande - naturmark med äldre lövträd, sly och buskar.
Övrig byggnad	Tomtmarken är obebyggd
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centrala Heby. Omgivningen utgörs av näringsfastigheter, villor och flerbostadshus.
Övrigt	I gällande detaljplan (1988, se bilaga 1) är hela tomtmarken prickad med undantag för en inritad bostad i 1 plan och ett inritat förråd/garage. För frågor kring byggrätt rekommenderas kontakt med Tierps kommun, som hanterar bygglovsärenden för Heby kommun.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

250 000 kronor

Bedömt värdeintervall 100 000 – 350 000 kronor

Kr/kvm Tomtareal	463 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,3
		Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T) endast mark	0,9

Sandviken 2026-04-26

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1

Foton och kartor m.m.



Johan Hernblom

Civilingenjör och fastighetsvärderare

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	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. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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 tomtareal samt taxeringsuppgifter. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. 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.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Johan Hernblom utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2. Enligt muntlig information från kommunen kan viss, mindre byggrätt för bostad och förråd/garage finnas på fastigheten. I övrigt är tomtmarken prickmark. Se även plankarta i bilaga 1. Möjligheten till byggnation bör dock undersökas ytterligare.
Bygglov	För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	Saknas
Vatten	Saknas
Avlopp	Saknas
Bredband (fiber)	Saknas
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnader	Saknas. Tomtmarken är obebyggd
-----------	--------------------------------

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd. OBS. Fastigheten är obebyggd och felaktigt taxerad
	Taxeringsvärde/år	737 000 kr, varav mark 278 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 4 300 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Övrigt		Ingen inskriven information hittades
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt

Energideklaration	Byggnader saknas
Försäkring	Byggnader saknas
Handräckning	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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Värderingsobjektet är i fastighetsregistret åsatt typkod 220 (småhusenhet, bebyggd) men tidigare byggnader är idag rivna. Värderingen är utförd under antagandet att fastigheten utgör typkod 210 (småhusenhet, tomtmark).

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 210) har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2017-09-12 och framåt med en tomtareal i intervallet 824 – 2 200 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 124 000 – 400 000 kr. I relation till ytan varierar köpeskillingarna mellan ca 114 - 268 kr/kvm med en genomsnittlig nivå på 191 kr sett över tidsintervallet. I materialet finns flera objekt sålda av kommunen för 200kr/kvm. Den senast sålda fastigheten betingade ett kvadratmeterpris på 268 kr/kvm, se nedanstående tabell. K/T varierar kraftigt mellan ca 0,9 – 5,6.

Beteckning	Adress	Datum	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Upplåtelseform
HORRSTA 4:58	Sjömossvägen 26	2024-07-05	Ej strand, mer än 150 m	1 491	400 000	268	1,6	Lagfart
SKYFFELN 8	Skovelvägen 8	2021-11-12	Ej strand, mer än 150 m	824	124 000	150	0,9	Lagfart
HORRSTA 4:58	Sjömossvägen 26	2021-10-26	Ej strand, mer än 150 m	1 491	298 000	200	1,7	Lagfart
HORRSTA 4:55	Sjömossvägen 20	2021-04-22	Ej strand, mer än 150 m	1 546	309 000	200	1,8	Lagfart
HORRSTA 4:68	Sjömossvägen 11	2021-03-25	Ej strand, mer än 150 m	1 187	237 000	200	4,0	Lagfart
HORRSTA 4:57	Sjömossvägen 24	2021-01-21	Ej strand, mer än 150 m	1 360	272 000	200	4,8	Lagfart
SÖR STARFORS 3:38		2020-02-24	Ej strand, mer än 150 m	2 200	250 000	114	2,1	Lagfart
HORRSTA 4:68	Sjömossvägen 11	2020-01-03	Ej strand, mer än 150 m	1 187	223 000	188	3,8	Lagfart
SÖR STARFORS 3:38		2019-12-31	Ej strand, mer än 150 m	2 200	250 000	114	2,1	Lagfart
HORRSTA 4:60	Sjömossvägen 27	2019-01-24	Ej strand, mer än 150 m	1 581	316 000	200	5,5	Lagfart
HORRSTA 4:63	Sjömossvägen 21	2019-01-04	Ej strand, mer än 150 m	1 240	248 000	200	4,4	Lagfart
HORRSTA 4:54	Sjömossvägen 18	2018-10-15	Ej strand, mer än 150 m	1 687	337 000	200	5,6	Lagfart
HORRSTA 4:47	Sjömossvägen 8	2018-09-14	Ej strand, mer än 150 m	1 417	283 000	200	2,1	Lagfart
HORRSTA 4:44	Sjömossvägen 7	2018-06-29	Ej strand, mer än 150 m	1 516	303 000	200	2,3	Lagfart
HORRSTA 4:43	Sjömossvägen 5	2018-02-07	Ej strand, mer än 150 m	1 531	306 000	200	2,3	Lagfart
HORRSTA 4:46	Sjömossvägen 10	2017-11-21	Ej strand, mer än 150 m	1 367	273 000	200	2,2	Lagfart
HORRSTA 4:45	Sjömossvägen 9	2017-11-21	Ej strand, mer än 150 m	1 080	216 000	200	1,6	Lagfart
HORRSTA 4:48	Sjömossvägen 6	2017-11-13	Ej strand, mer än 150 m	1 584	317 000	200	2,4	Lagfart
HORRSTA 4:41	Sjömossvägen 1	2017-10-25	Ej strand, mer än 150 m	1 527	305 000	200	2,3	Lagfart
HORRSTA 4:50	Sjömossvägen 2	2017-10-04	Ej strand, mer än 150 m	1 678	336 000	200	2,4	Lagfart
HORRSTA 5:3	Erk-Jansvägen 7	2017-09-29	Ej strand, mer än 150 m	965	166 000	172	1,0	Lagfart
HORRSTA 4:42	Sjömossvägen 3	2017-09-12	Ej strand, mer än 150 m	1 505	301 000	200	2,3	Lagfart
HORRSTA 4:49	Sjömossvägen 4	2017-09-12	Ej strand, mer än 150 m	1 322	264 000	200	2,2	Lagfart
					275 391	191		

Tabell sålda objekt. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet är ovanligt med sitt centrala läge intill ån, dock även nära järnvägen. Tomten är tämligen liten med en något begränsad byggrätt och placeringen i en sluttning mot vattnet kan kräva viss bearbetning av marken vid byggnation. Värdet bedöms sammantaget finnas omkring den mellersta jämförelsenivån och i den övre nivån i relation till kronor per kvadratmeter. Värderingsosäkerheten bedöms som större än normalt.

Bilaga 1

Foton



Foto, tomtmark, vy mot norr



Foto, tomtmark, sly och träd



Foto, tomtmark, vy mot nordost



Foto, tomtmark, vy mot ost, Järnvägsgatan i förgrunden



Foto, tomtmark, vy mot nordväst, sluttande mark



Foto, tomtmark, vy mot nordost, högbevuxet nära ån



Foto, tomtmark, vy mot nordväst, sluttande mark

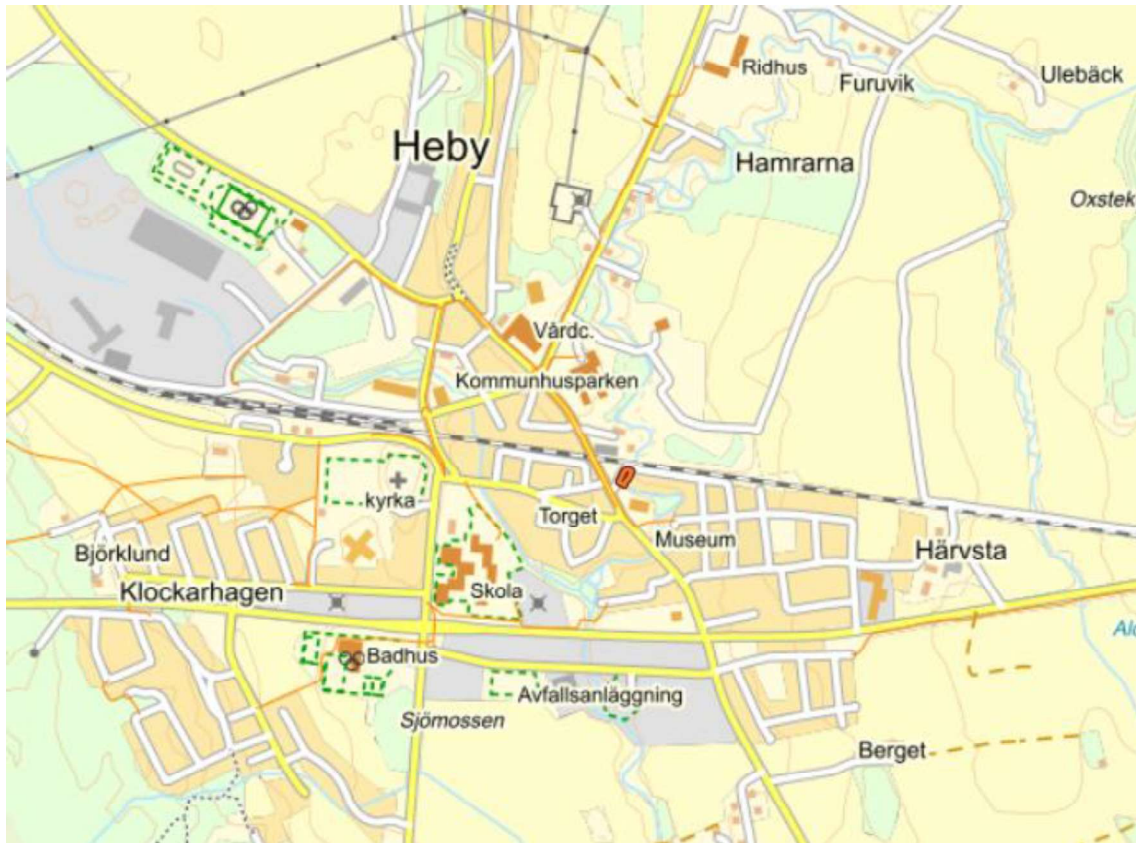


Foto, tomtmark, vy mot nordöst, sluttande mark

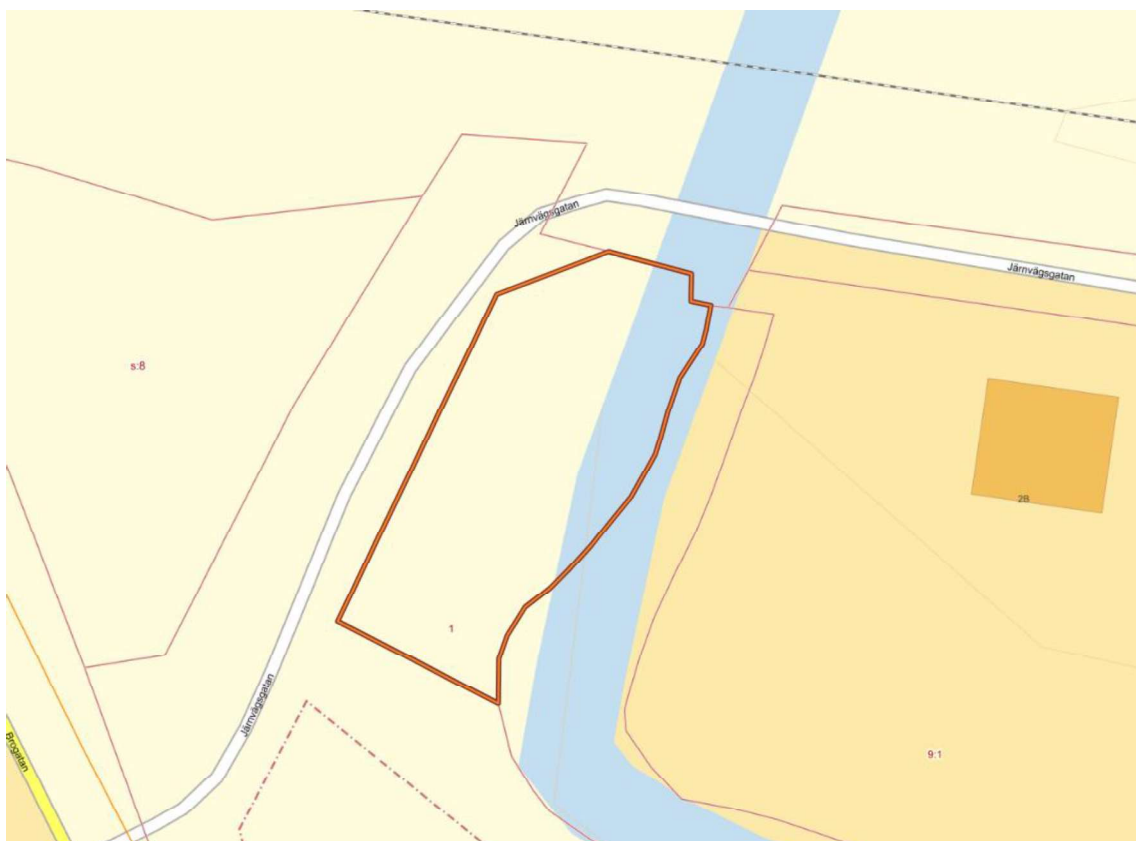


Foto, tomtmark till vänster i bild, vy mot söder

Kartor



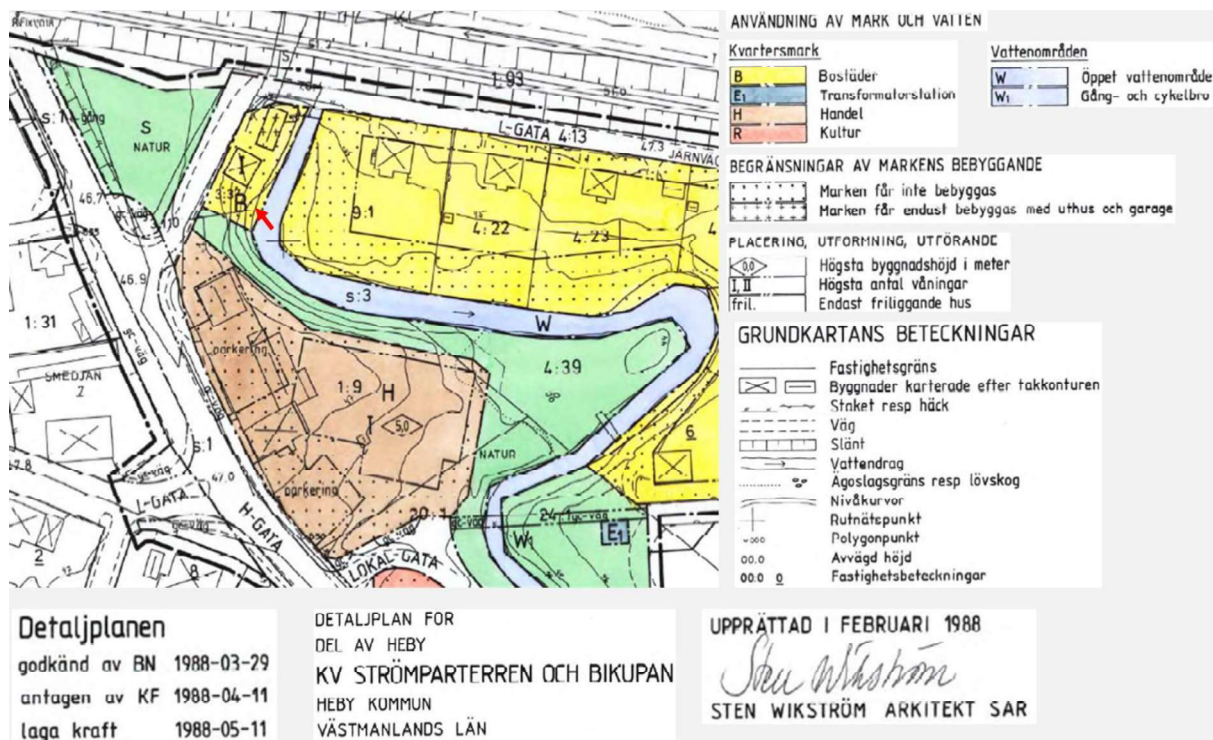
Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiftet. Källa: Metria



Plankarta, ej skalenlig. Värdeobjektet markerat med röd pil i övre vänstra delen. Källa: Heby kommun

Beteckningar

Beteckning Heby Näcken 1	UUID 909a6a49-eead-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 030172394	Senaste ändringen i allmänna delen 1989-10-20
Län- och kommunkod 0331	Distrikt Västerlövsta Socken: västerlövsta	Distriktskod 215147	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-02-04 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-16

Adress

Adress
Järnvägsgatan (2 A)

Inskrivningsinformation

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2026-01-30, 49 829 sek, beslutsnummer 1226283008	Inskrivningsdag 2026-02-03	Akt D-2026-00037085:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 4 300 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 800 SEK	1938-06-29	38/560
2	Fastigheten har skriftligt pantbrev	2 500 SEK	1938-06-29	38/561

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer	E-mail

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan	1988-04-11	1917-84
Strömparterren och bikupan,kv	Genomf. start: 1988-05-12	
	Genomf. slut: 1998-12-31	
Anmärkningar		
Berör även samfällid mark		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	357044-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	737 000 SEK	459 000 SEK	278 000 SEK
Värderingsenhet småhus tomtmark 14062403 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
278 000 SEK	331001	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	540 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten saknas Avlopp saknas	1	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300354394 (2024)			
Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
459 000 SEK	Friliggande	26	60 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
30 kvm	66 kvm	1929	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen

Ätgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring lagfart	1891-09-08	19-VÄE-AVS158
Ägostyckning V	1908-12-14	19-VÄE-259
Fastighetsreglering fig 1,3,4	1989-10-20	1917-87

Ursprung

Heby Heby 3:4

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6646090.6	604250.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	540 m ²	540 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Heby Heby 3:37	1989-10-20	1917-87
U-Västerlövsta Heby 3:37	1988-10-19	19-ARJ-388

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige