

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>ÄLVKARLEBY</b>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>MARMA 9:17</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2026-02-27</b>



Huvudbyggnadens framsida. Rödmålad träpanel med vita detaljer.

---

## 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 Planritningar .....	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 2026-02-27.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÄLVKARLEBY MARMA 9:17
Adress	Båtsmansvägen 3 B 81495 Älvkarleby
Område	Älvkarleby
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2554-25-03
Nybyggnadsår	1990
Värdeår	1990
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

MARMA 9:17 i Älvkarleby kommun ligger 9 km från centralorten och med 500 m till förskola. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 149 m<sup>2</sup>, fördelat på 7 rok. Biarean uppgår till 28 m<sup>2</sup>.

Det finns även ett dubbelgarage med större förrådsdel.

Markarealen uppgår till 1 334 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av snötäckt trädgård med diverse fruktträd. Flaggstäng.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per februari 2026**

**1 800 000 KRONOR**

**Enmiljonåttahundratusenkronor**

**Bedömt värdeintervall 1 600 tkr - 2 000 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>12 081</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,13</b>

### **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 2026-02-20 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och personal från Kronofogden. 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 utom planlagt område.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
BYGGNADSPLAN	1955-05-23	03-ÄLV-1341
-	Laga kraft: -	
BP FÖR MARMA		
Anmärkingar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
ÄNDRADE BESTÄMMELSER(SE AKT 0319-P08/3)		

### 5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 334 m <sup>2</sup>
Obebyggda delar	Snötäckt trädgård med diverse fruktträd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	9 km till kommunens centralort 500 m till Marma förskola. Ytterligare utbud med service finns i Älvkarleby.

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Nej	Källa: Fastighetsägaren

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

### 5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1990	Källa: Metria
Boarea	149 m <sup>2</sup>	Källa: Metria
	Fördelat på 7 rok	

Biarea	28 m <sup>2</sup>
Våningar	Två plan
Entréväning	Hall, tvättstuga/teknikrum, , hygienrum, vardagsrum, kök och 2st. rum
Våning 1 tr	Allrum, förråd, hygienrum och 3st. sovrum
Grund	Krypgrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	3-glas, isolerglas, vita
Yttertak	Betongpannor
Balkong & uteplats	Altan och inglasat uterum
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta och laminat
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Uppvärmning	Luftburet värmesystem via ventilationskanaler. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Panasonic).
Ventilation	Mekanisk ventilation och självdrag
Kök	Spishäll (Märke okänt), ugn inbyggd (Electrolux), micro inbyggd (Electrolux), köksfläkt (Minimaster), kyl (Bosch), frys (Bosch) Vinkelkök med matplats. Ljusa skåpluckor. Normal standard, äldre skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar våtrumstapet WC, tvättställ, dusch Låg standard, äldre skick
Hygienrum 2	WC/dusch/bad på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar våtrumstapet WC, tvättställ, duschkabin, badkar Normal standard, äldre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Elektro Helios), torktumlare (Electrolux), tvättbänk

Golv plastmatta, väggar tapet

Normal standard, normalt skick

*Helhetsintryck*

Normal standard, äldre skick

## 5.5 Övrig byggnad

*Garage med förråd*

Äldre byggnad uppförd på betongplatta (tillbyggd förrådsdel på plintgrund). stomme av trä och fasad av träpanel. yttertak av betongpannor och plåt(plegel). 2st. garageportar., ansluten till el

Dubbelgarage med större förrådsdel.

Normal standard, normalt skick

Byggnadsarea: 80 m<sup>2</sup> (uppskattad yta)

## 5.6 Övrigt

*Försäkring*

Saknas

## 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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-10-21, 1 426 430 kronor, 12255251139: 2025-10-23, D-2025-00385286:1  
Utmätning 2025-10-21, 1 426 430 kronor, 12255251162: 2025-10-23, D-2025-00385287:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 1 402 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	692 000 kr	1990-03-05	90/7531	
2	247 000 kr	1990-03-05	90/7533	
3	115 000 kr	1990-06-25	90/25393	
4	246 000 kr	2006-01-30	06/1985	
5	102 500 kr	2013-11-08	13/24069	

### 7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar  
ÄLVKARLEBY MARMA GA:3, ändamål: Vägar

### 7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 586 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 310 000 kr

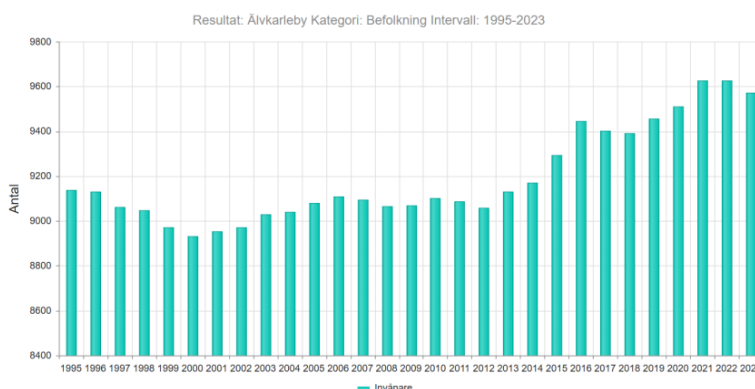
varav mark 276 000 kr

## 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

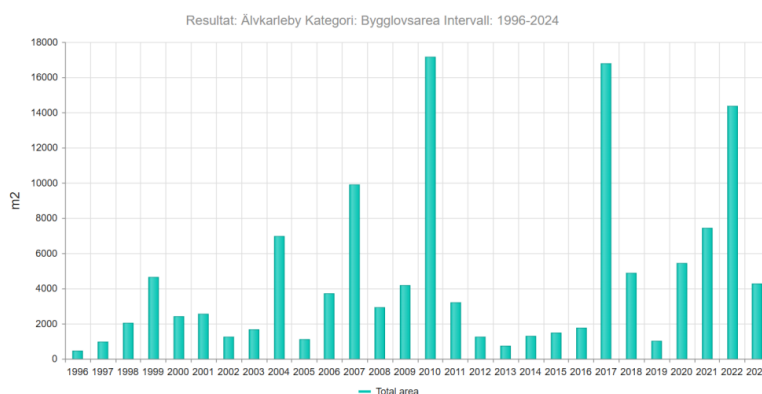
Älvkarleby kommun har goda kommunikationer genom både väg och järnväg. E4:an går nära kommunens gräns och ger snabba vägförbindelser till Uppsala och Gävle. Kommunen har en järnvägsstation i Älvkarleby, där Mälartåg och SJ:s regionaltåg erbjuder förbindelser till Stockholm, Uppsala och Gävle. Bussförbindelser 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.

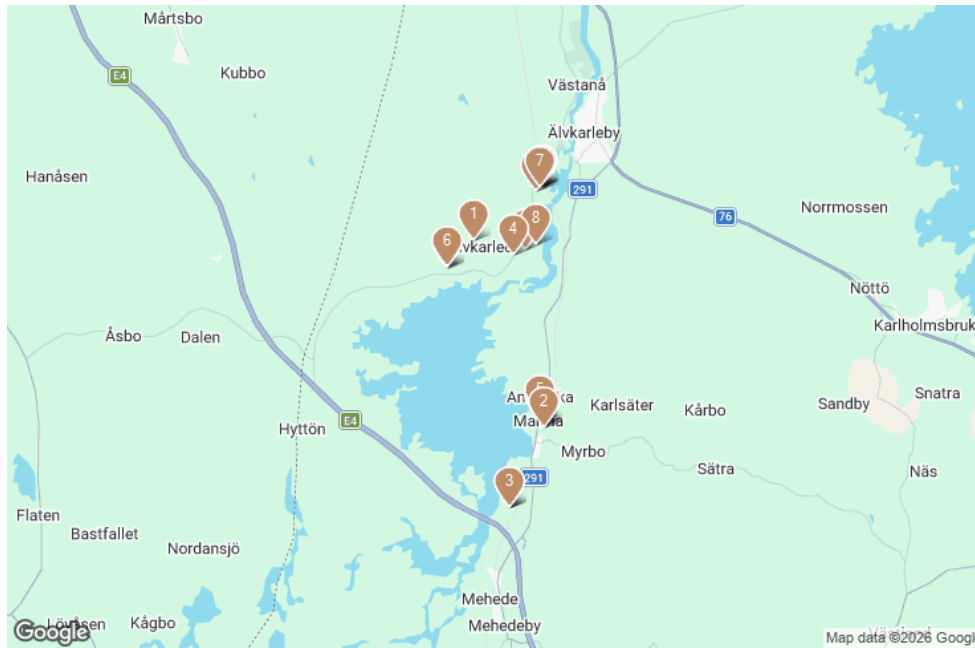
### Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt 1 000 m<sup>2</sup> (2019) och cirka 17 000 m<sup>2</sup> (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

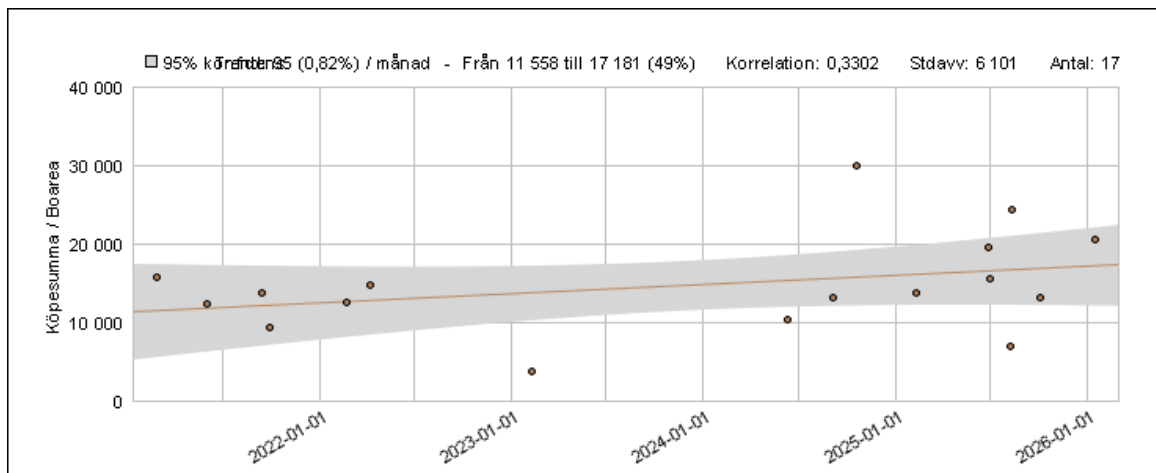


## 8.2 Ortsprisanalys

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 107 - 206 m<sup>2</sup>, standardpoäng 25 - 39, byggår 1909 - 1980, areal tomt 1 095 - 5 097 m<sup>2</sup> under perioden 2021-02-26 och framåt.

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 700 000 - 3 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 888 - 24 444 kr/m<sup>2</sup> med medel 13 394 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 3,0 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Älvkarleby	Älvkarleö Bruk 4:74	2026-01-16	112	50	27	1947	4 543	E	L	1,8	20 625	2 310 000
Älvkarleby	Marma 58:11	2025-10-03	110	110	33	1979	1 154	E	L	1,2	13 181	1 450 000
Älvkarleby	Marma 3:218	2025-08-11	135	15	32	1909	5 097	E	L	2,1	24 444	3 300 000
Älvkarleby	Älvkarleö Bruk 4:39	2025-08-07	143	100	28	1940	1 915	E	L	0,8	6 993	1 000 000
Älvkarleby	Marma 9:9	2025-06-30	107	61	27	1979	1 097	E	L	1,7	15 514	1 660 000
Älvkarleby	Älvkarleö Bruk 12:1	2025-02-10	206	140	36	1929	2 476	E	L	1,4	13 834	2 850 000
Älvkarleby	Älvkarleö Bruk 3:13	2024-09-04	120	40	36	1956	1 150	E	L	1,0	13 166	1 580 000
Älvkarleby	Älvkarleö Bruk 4:19	2024-06-10	154	70	35	1924	1 870	E	L	1,3	10 324	1 590 000
Älvkarleby	Älvkarleö Bruk 5:1	2023-02-10	180	20	27	1929	3 700	E	L	0,7	3 888	700 000
Älvkarleby	Marma 58:24	2022-04-08	122	165	32	1980	1 207	E	L	1,8	14 754	1 800 000
Älvkarleby	Marma 58:22	2022-02-21	119	99	32	1964	1 258	E	L	1,8	12 689	1 510 000
Älvkarleby	Marma 9:9	2021-09-29	107	61	27	1979	1 097	E	L	1,4	9 485	1 015 000
Älvkarleby	Marma 9:10	2021-09-15	124	80	25	1954	1 095	E	L	2,8	13 750	1 705 000
Älvkarleby	Älvkarleö Bruk 1:4	2021-06-01	120		39	1926	1 100	E	L	1,8	12 458	1 495 000
Älvkarleby	Marma 58:7	2021-02-26	117		29	1978	1 173	E	L	3,0	15 811	1 850 000
Medel											1,6	13 394

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

Framförallt värderingsobjektets läge samt huvudbyggnadens normala standard och äldre skick medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 800 000 kr, motsvarande 12 081 kr/m<sup>2</sup>.

Grannfastigheten Marma 9:9 såldes under 2025 för 1 660 000 kr. Ett objekt vars skick in och utvändigt är modernare än värderingsobjektet, men är samtidigt mindre och har enbart ett enkelgarage.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per februari 2026**

**1 800 000 KRONOR**

**Enmiljonåttahundratusenkronor**

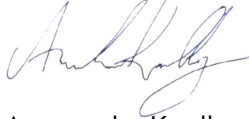
**Bedömt värdeintervall 1 600 tkr - 2 000 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>12 081</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,13</b>

Gävle 2026-02-27

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Värderingsobjektets trädgård med flaggstång. Uterum ses i bild.



Huvdbyggnadens baksida. Trädgård samt altan. Takfönster på övervåningen.



Garagebyggnad

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

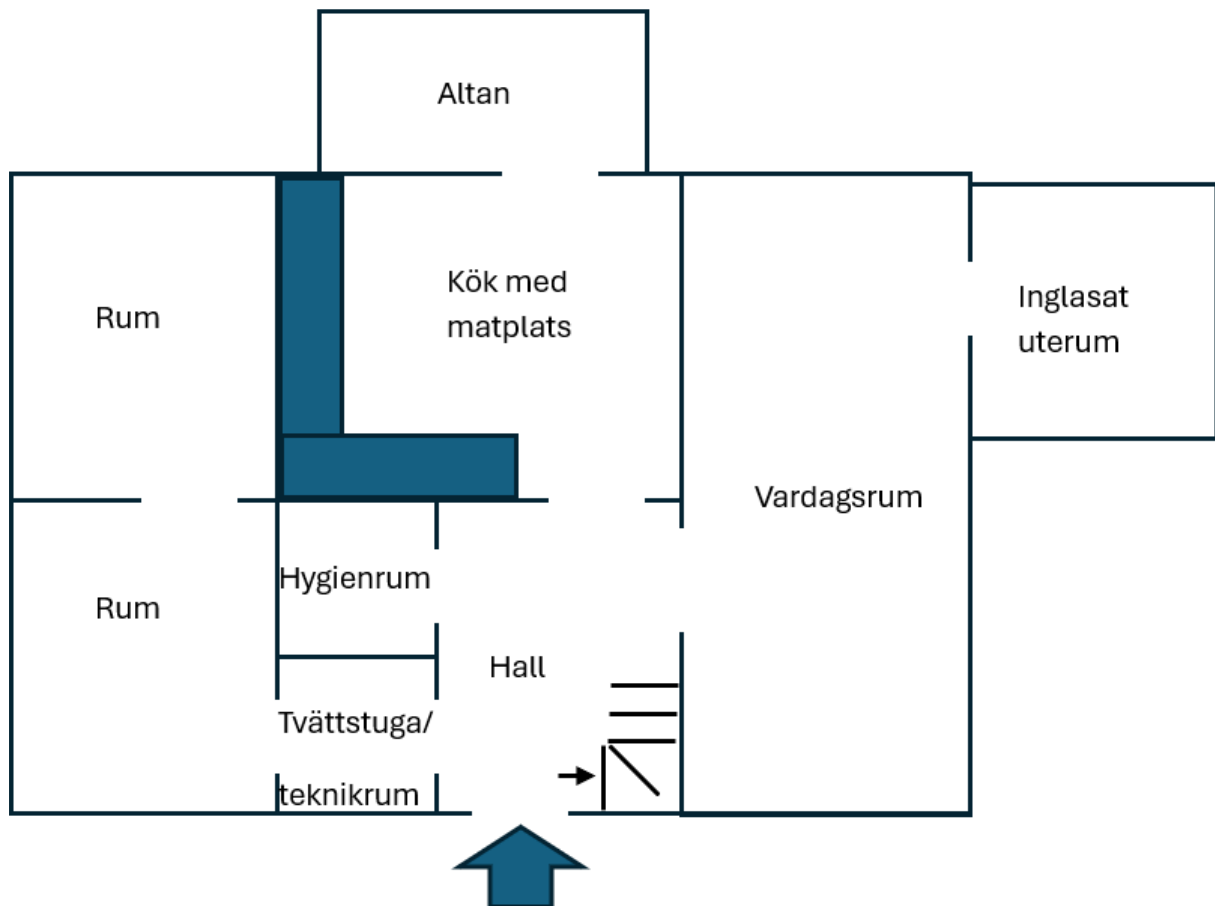


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

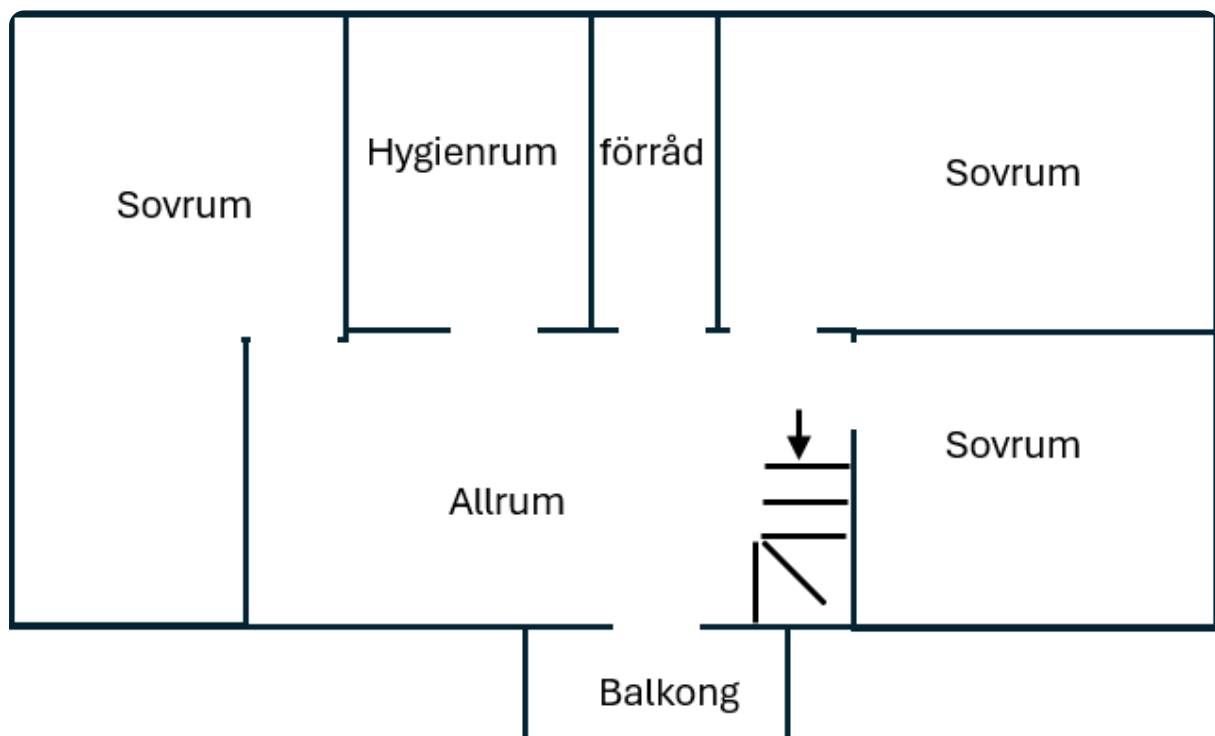


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

### Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.