

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	HEBY
Fastighetsbeteckning	STORA RAMSJÖ 1:80
Värdetidpunkt	2026-02-10



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Träpanel med plåttak samt garage/förråd.

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	16
	Bilaga II Kartor	18

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 2026-02-10.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HEBY STORA RAMSJÖ 1:80
Adress	Axsjövägen 3 74451 Morgongåva
Område	Vittinge
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2025-25-03
Nybyggnadsår	1925
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

STORA RAMSJÖ 1:80 i Heby kommun ligger i centralorten och med 42 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, sten, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 158 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 60 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage/förråd.

Markarealen uppgår till 981 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

1 700 000 KRONOR

Enmiljonsjuhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 615 tkr - 1 785 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	10 759
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,93

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 2026-02-10 av Erik Lauren. 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2030-01-23, energiklass D.
Källa: Boverket.

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.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	981 m ²
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	I kommunens centralort ca 42 km till Uppsala.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Representant för fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
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 1925, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	158 m ²	Källa: Metria
	Biyta 60 kvm	
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	60 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, badrum, vardagsrum, sovrum och kök	
Våning 1 tr	Hall, badrum, 3 sovrum och balkong	
Källarvåning	Egen ingång, hall, kök, badrum, vardagsrum och sovrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel, sten	

Fönster	2-glas, isolerglas, vita
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och laminat
Vägg	Målade och bröstpanel
Tak	Målat och panel
Uppvärmning	Luftburet värmesystem via luft och radiatorer till värmepump (luft/luft) (luft/vatten). <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, micro inbyggd, köksfläkt, diskmaskin, kyl (Logik), frys (Logik) Normal standard, normalt skick
Kök 2	Spishäll, ugn inbyggd, köksfläkt, diskmaskin Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Beko) Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork Ej helt färdigställt. saknas kakelplatta. Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.5 Övrig byggnad

Garage/förråd	Trä och plåttak Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: ca 30 kvm m ² (uppskattad yta)
---------------	---

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas	<i>Källa: Fastighetsägaren</i>
------------	--------	--------------------------------

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 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 1 445 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	220 000 kr	1987-11-11	87/11801	
2	43 500 kr	1989-07-19	89/10187	
3	32 000 kr	1990-10-01	90/10916	
4	27 000 kr	2003-03-24	03/4804	
5	42 500 kr	2003-03-24	03/4805	
6	58 000 kr	2006-01-11	06/547	
7	1 022 000 kr	2020-09-14	D-2020-00373003:2	

7.2 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 821 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 489 000 kr

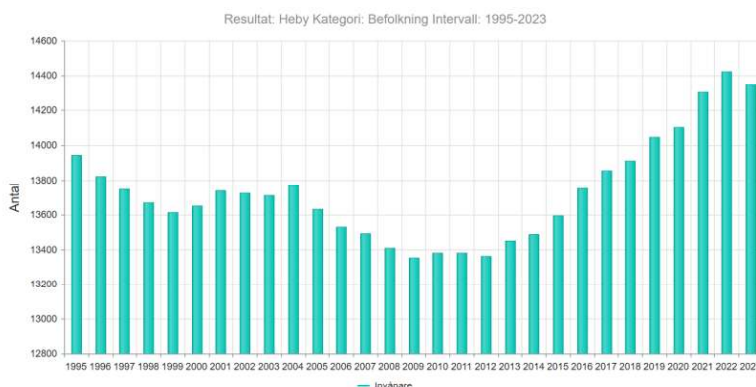
varav mark 332 000 kr

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

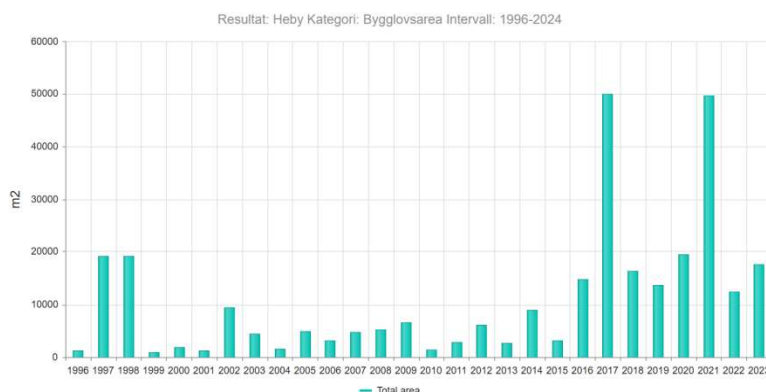
Heby kommun har goda kommunikationer, vilket gör den till en attraktiv pendlingsort. Riksväg 56 och 72 går genom kommunen och förbinder Heby med Uppsala, Sala och Västerås. Kommunen har Heby station, där tågen längs Mälartåg-linjen ger direkta förbindelser till Uppsala, Sala och Västerås. Detta underlättar 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.

Byggnade 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.

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 102 – 189 m², standardpoäng 27 – 49, byggår 1909 – 1983, areal tomt 751 – 5 700 m² under perioden 2023-02-01 och framåt.

Sökningen genererade 18 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 500 000 – 2 895 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 493 – 21 600 kr/m² med medel 15 748 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 – 3,1 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Heby	Stora Ramsjö 1:124	2025-11-03	152			1938	898		L	1,5	15 625	2 375 000
Heby	Axsjö 1:56	2025-08-25	139			1959	926		L	1,2	10 791	1 500 000
Heby	Stora Ramsjö 1:266	2025-08-25	106	73	36	1980	1 054	E	L	1,2	21 226	2 250 000
Heby	Stora Ramsjö 1:248	2025-07-09	122	56	35	1978	954	E	L	1,0	15 573	1 900 000
Heby	Stora Ramsjö 2:54	2025-07-01	102		30	1974	769	E	L	1,2	15 686	1 600 000
Heby	Stora Ramsjö 2:31	2024-12-06	107	38	31	1973	789	E	L	1,0	14 018	1 500 000
Heby	Axsjö 1:38	2024-10-31	104	46	27	1949	1 244	E	L	1,3	14 519	1 510 000
Heby	Stora Ramsjö 2:32	2024-10-11	107	38	32	1973	751	E	L	1,1	15 420	1 650 000
Heby	Stora Ramsjö 1:80	2024-09-15	158	60	36	1925	981	E	L	0,8	9 493	1 500 000
Heby	Lilla Ramsjö 2:10	2024-04-16	104	94	29	1963	1 421	E	L	1,4	15 865	1 650 000
Heby	Stora Ramsjö 1:228	2024-03-22	189	32	30	1983	1 167	E	L	1,4	14 285	2 700 000
Heby	Stora Ramsjö 1:61 & 1:77	2024-02-23	137			1909	5 700		L	3,1	21 131	2 895 000
Heby	Stora Ramsjö 1:246	2024-02-01	112	148	34	1978	1 015	E	L	1,4	19 196	2 150 000
Heby	Stora Ramsjö 1:168	2023-11-01	125	125	49	1958	1 720	E	L	1,6	21 600	2 700 000
Heby	Stora Ramsjö 3:1	2023-10-12	125		28	1909	2 287	E	L	1,6	14 400	1 800 000
Heby	Morgongåva 15:25	2023-08-07	127	70	29	1947	1 832	E	L	1,7	15 748	2 000 000
Heby	Stora Ramsjö 1:105	2023-02-15	108	64	29	1935	1 774	E	L	1,6	15 277	1 650 000
Heby	Stora Ramsjö 1:169	2023-02-01	115	22	30	1956	2 200	E	L	1,4	13 608	1 565 000
Medel											1,4	15 748

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge centralt i Morgongåva samt normal standard och skick. Delvis ofärdigställda ytskikt medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 700 000 kr, motsvarande 10 759 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

1 700 000 KRONOR

Enmiljonsjuhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 615 tkr - 1 785 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² (marknadsvärde / boarea)	10 759
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,93

Uppsala 2026-02-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Tomt

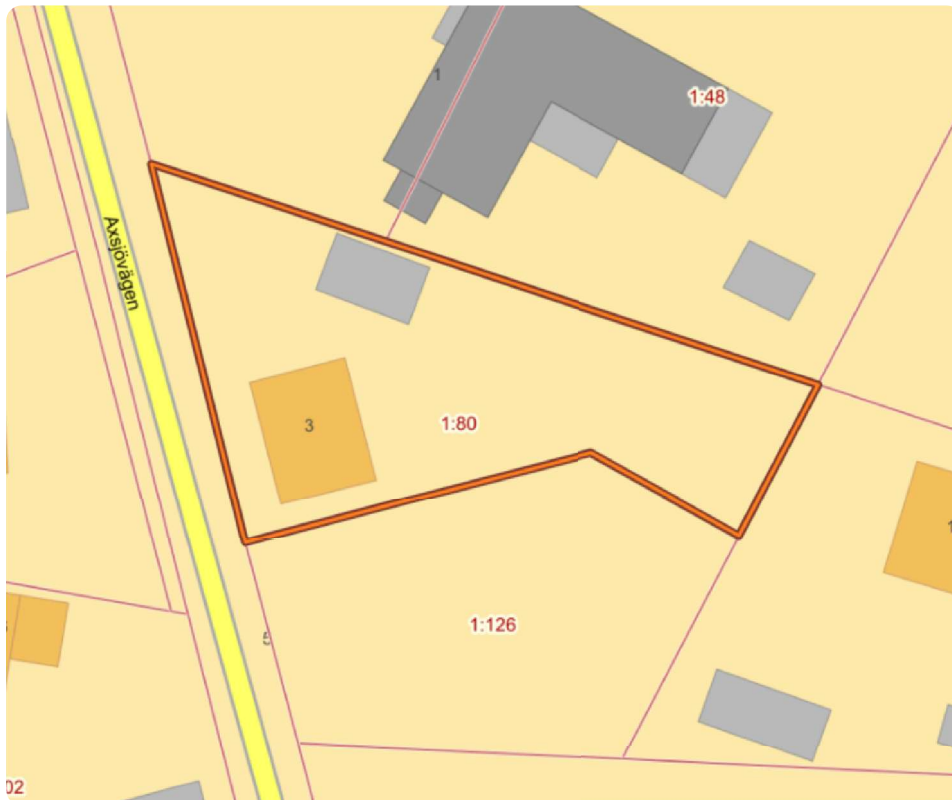


Garage/förråd

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