

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HEBY

Fastighetsbeteckning

NORA PRÄSTGÅRD 2:27

Värdetidpunkt

2026-04-20



Huvudbyggnadens entréside. Vit puts och trädetaljer.

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	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 2026-04-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HEBY NORA PRÄSTGÅRD 2:27
Adress	Arosvägen 4 740 45 Tärnsjö
Område	Nora
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-175-26-03
Nybyggnadsår	1947
Värdeår	1947
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

NORA PRÄSTGÅRD 2:27 i Heby kommun ligger 27 km från centralorten och med 600 m till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare och vind. Uppförd med källargrund, fasad puts, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 175 m², fördelat på 3 rok på entréplan. Därtill tillkommer övervåning. Biarean uppgår till 90 m². Byggnaden var i eftersatt underhåll och har varit utsatt för skadegörelse.

Markarealen uppgår till 1 720 m², vars obebyggda delar utgörs av bevuxen trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

300 000 KRONOR

Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 255 tkr - 345 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	1 714
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,32

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 2026-04-08 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog ej fastighetsägaren. Sviktande trappa och trasigt golv gjorde att övervåningen ej beträddes. Entréplan observerades från öppen hall och källare från öppet garage. 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

Naturvardsbestämmelse		
Bestämmelse	Datum	Akt
VATTENSKYDDSSOMRÅDE	1972-12-21	19-GXIII:18
NORRÅSBO TÄRNSJÖ	Laga kraft: -	
Plan		
BYGGNADSPÅN	Datum	Akt
-	1959-03-06	19-NOA-771
TÄRNSJÖ STATIONSSAMHÄLLE	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
BERÖR ÄVEN SAMFÄLLD MARK		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 720 m ²
Obebyggda delar	Bevuxen trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	27 km till kommunens centralort 600 m till livsmedelsbutik och 1 km till skola. Vårdcentral finns i Östervåla ca 16 km bort.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	
Vatten	Kommunalt Avstängt *	Källa: Metria
Avlopp	Kommunalt	Källa: Metria
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 1947	Källa: Metria

Boarea	175 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rok på entréplan. Övervåning tillkommer.	
Biarea	90 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Garage, förråd, pannrum	
Entrévåning	Hall, trapphus, kök, hygienrum, vardagsrum och 2st. sovrum	
Våning 1 tr	Trappa upp till övervåning, vilken bedömdes ej säker att beträda pga. hål i trappa och golv	
Grund	Källargrund	
Stomme	Tegel	
Fasad	Puts. Genomgående sämre skick. Puts släppt på flertal ställen. Träpanel. rödmålad träpanel på framsidan (utbyggt vindsutrymme)	
Fönster	2-glas, kopplade, vita. Genomgående sämre skick och flera trasiga rutor.	
Yttertak	Tegelpannor. Äldre tegeltak	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta, laminat och betong	
Vägg	Målade, tapet	
Tak	Målade skivor och panel	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till okänd värmekälla. Avstängd.	
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Siemens), kyl/frys (Cylinda) Vinkelkök med kakel över arbetsytor. Vita skåpluckor. Utrustning saknas eller trasigt. Låg standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork	

	Utrustning utsatt för skadegörelse.
	Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Byggnaden är genomgående i sämre skick och har varit utsatt för skadegörelse. Trasiga dörrar, fönster och ytskikt. Installationer avstängda. Tecken på fukt och mikrobakteriell påväxt.

5.5 Övrigt

Försäkring	Saknas
------------	--------

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möblemang.

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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 1 445 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	330 000 kr	1991-05-07	91/5964	
2	187 500 kr	2008-06-10	08/13251	
3	78 000 kr	2014-09-15	14/20626	
4	849 500 kr	2024-09-12	D-2024-00296790:1	

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTEN	LAST	LEDNINGSRÄTT	1917-896.1
Bildningsåtgärd LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD			
Beskrivning BEFINTLIGA UNDERJORDISKA VATTENLEDNINGAR MED TILLHÖRANDE BRUNNAR, VENTILER, AVSTÄNGARE MM			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Last: Heby Nora Prästgård 2:27			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SPILLVATTEN	LAST	LEDNINGSRÄTT	1917-896.2
Bildningsåtgärd LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD			
Beskrivning BEFINTLIGA UNDERJORDISKA SPILLVATTENLEDNINGAR MED TILLHÖRANDE BRUNNAR MM SAMT OMRÅDEN FÖR PUMPSTATIONER MED ERFORDERLIGA ÅNGÖRINGSVÅGAR OCH VÄNDYTOR			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Last: Heby Nora Prästgård 2:27			

7.5 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	950 000 kr
varav byggnad	677 000 kr
varav mark	273 000 kr

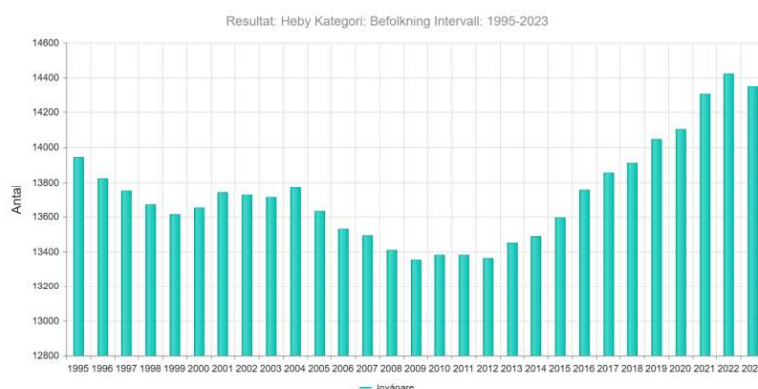
Källa: Metria

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

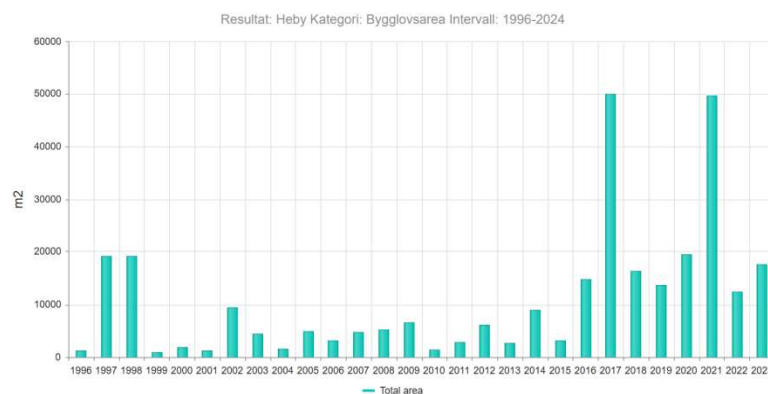
Heby kommun har goda kommunikationer, vilket gör den till en attraktiv pendlingsort. Riksväg 56 och 72 går genom kommunen och förbinder Heby med Uppsala, Sala och Västerås. Kommunen har Heby station, där tågen längs Mälartåg-linjen ger direkta förbindelser till Uppsala, Sala och Västerås. Detta underlättar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

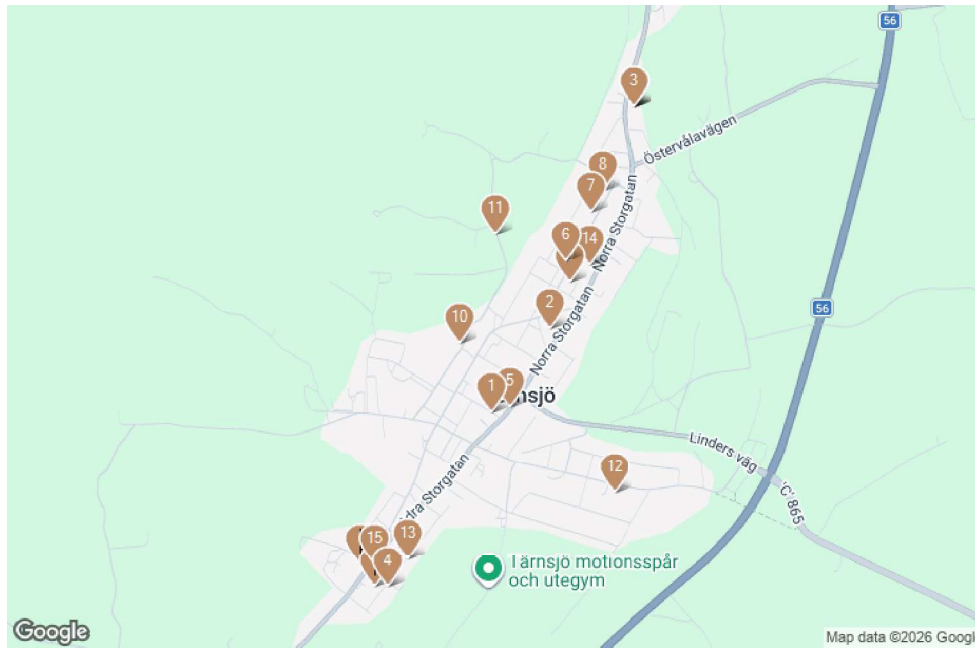
Byggnade i kommunen

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

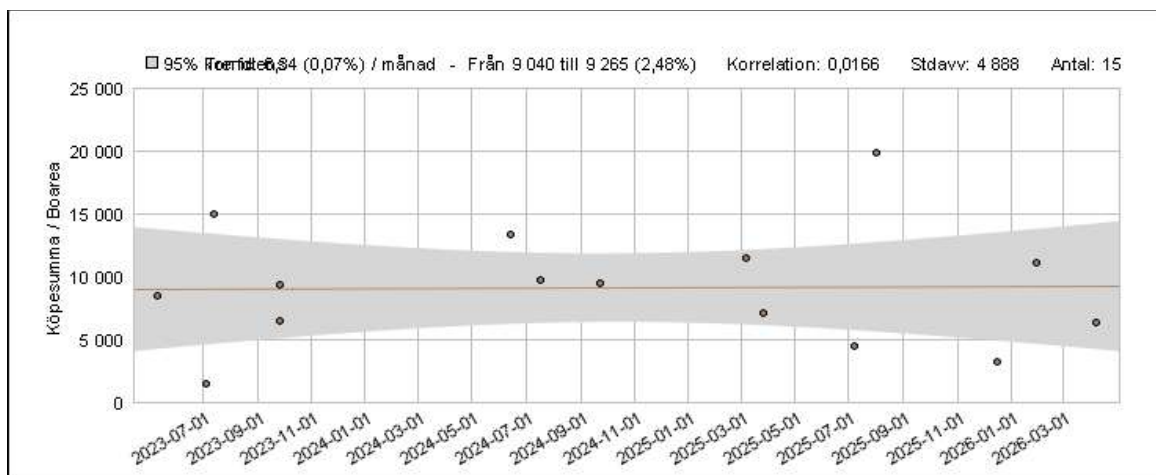


8.2 Ortsprisanalys

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.



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 100 - 183 m², standardpoäng 17 - 25, byggår 1904 - 1940, areal tomt 1 262 - 2 322 m² under perioden 2023-05-11 och framåt.

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 200 000 - 925 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 470 - 8 500 kr/m² med medel 5 103 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,3 - 1,5 med medel 1,0, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Byta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Heby	Tärnsjö 31:1	2026-04-07	144	72	23	1936	1 396	E	L	1,2	6 423	925 000
Heby	Norråsbo 1:26	2025-12-16	183	91	25	1909	1 850	E	L	0,6	3 224	590 000
Heby	Nora Prästgård 2:150	2025-07-07	100	40	17	1904	1 262	E	L	0,9	4 450	445 000
Heby	Söråsbo 1:132	2023-09-26	103		18	1927	2 322	E	L	1,4	6 553	675 000
Heby	Nora Prästgård 2:7	2023-07-05	136	68	23	1940	1 283	E	L	0,3	1 470	200 000
Heby	Holvastby 1:59	2023-05-11	100	7	25	1930	1 446	E	L	1,5	8 500	850 000
Medel										1,0	5 103	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Som referens har även sålda tomter och sålda fastigheter med typkod 213 (Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr) undersökts.

Den senast sålda obebyggda tomten i Tärnsjö kunde hittas från 2021 och avsåg en tomt på 1001 kvm såld för 200 000 kr i Söråsbo.

Ett fåtal fastigheter med typkod 213 har hittats under de senaste åren i Heby kommun. Försäljningar har skett mellan 190 000 och 850 000 kr efter gallring.

Värderingsobjektet har ett medelbra läge i området. Framförallt värderingsobjektets låga standard i kombination med sämre skick och att bostaden varit utsatt för skadegörelse medför att marknadsvärdet sammantaget bedöms ligga i den lägre nivån för referensobjekten och bedöms uppgå till 300 000 kr, motsvarande 1 714 kr/m². Osäkerhetsintervallet bedöms större än normalt.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

300 000 KRONOR

Trehundratusen kronor

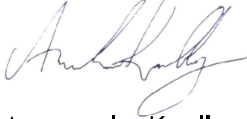
Bedömt värdeintervall 255 tkr - 345 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	1 714
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,32

Uppsala 2026-04-21

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnadens baksida med ljus putsfasad som släppt.



Bostadshusets gavel med brandtrappa och garagenedfart.



Tomtmark av bevuxen naturmark.

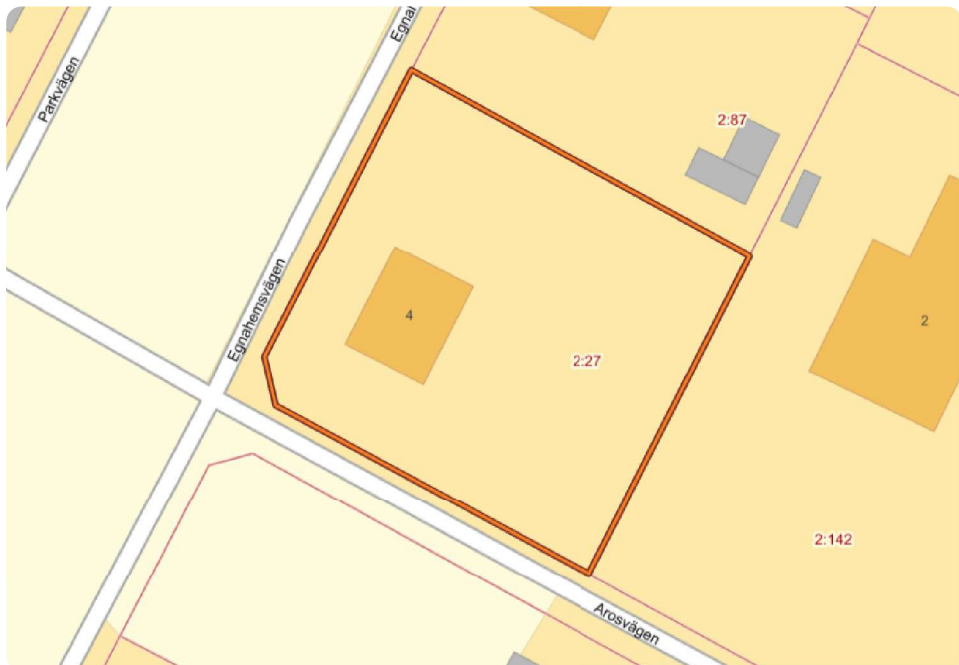


Garage

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

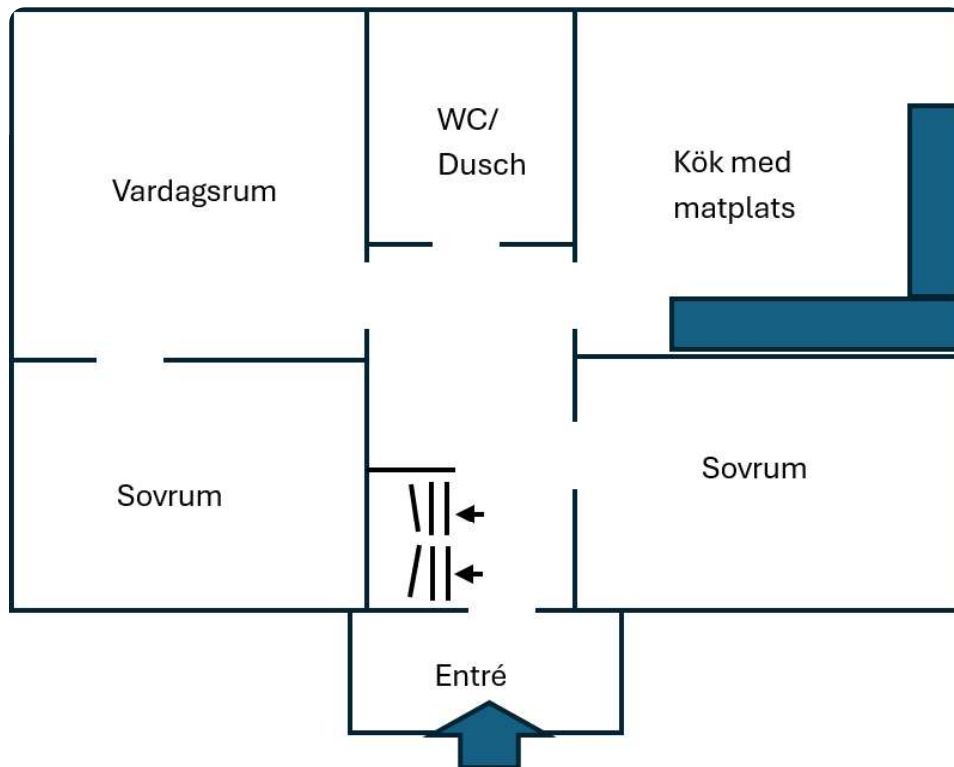


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning över entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.