

Värdeutlåtande

Kommun

Heby

Fastighetsbeteckning

Heby 2:94

Värdetidpunkt

April 2026



Foto taget utvändigt på byggnad och tomtmark. Byggnad i tegel och tomtmark av grusade ytor och naturmark med träd/buskar.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Allmän beskrivning och marknadsvärde

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Heby	Lagfaren ägare	F-111-26-03
	Heby 2:94	Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Adress saknas	Värdetidpunkt	April 2026
		Besiktningstidpunkt	2026-04-08

Allmän Beskrivning

Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centrala Heby, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av tågstation, småhus och industribebyggelse. Service, skola och hälsocentral finns i Heby ca 800 m bort.
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 17 154 kvm areal varav 17 154 kvm landareal (enligt Metria). 1,7 ha fördelat på skogsmark, våtmark, vattenområde, exploaterad mark och övrig mark (enligt analys).
Särskilda förutsättningar	På fastigheten finns en industribyggnad i 3 plan totalt 1 200 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning). Byggnadens fallfärdiga skick gör att den ej bedöms tillföra mervärde till fastigheten och har därmed ej beaktats i värdebedömningen.

Marknadsvärde

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

150 000 kronor

Bedömt värdeintervall 120 000 – 180 000 kronor

Kr/kvm areal	8,74	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	-
--------------	------	------------------------------------	---

Gävle, 2026-04-14

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Fotografier och kartor.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

Uppdragsbeskrivning och värderingsunderlag

Uppdragsbeskrivning	
Uppdragsgivare samt 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 skett till bostadsarea, byggnadsarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt byggnadsarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader. För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.
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.

Värderingsunderlag

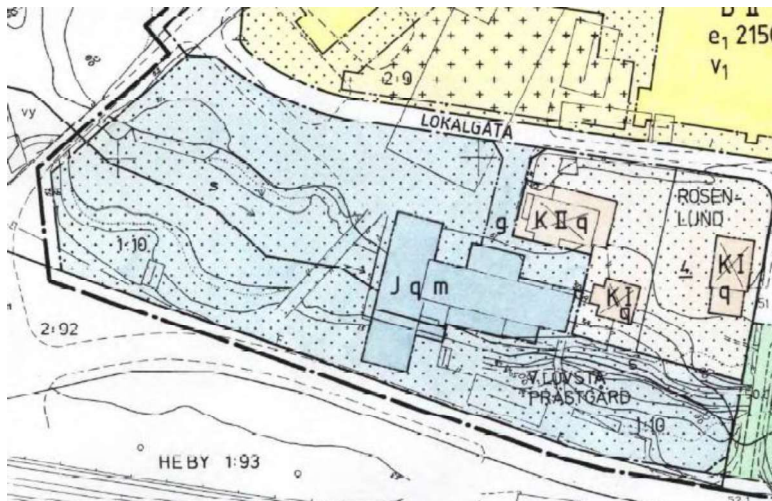
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev, upprättad skogsbruksplan samt ansökan i SAM internet gällande gårdsstöd och ersättningar från Jordbruksverket har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. 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 Amanda Karlborg utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas 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.
Miljöaspekter	Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser

Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2. I gällande planbestämmelser tillåts tomten bebyggas med industribebyggelse (ej störande verksamheter) på platsen som redan är bebyggd. Befintlig bebyggelse är q-märkt och får ej rivas. Övrig tomtmark utgörs i huvudsak av prickmark. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.



Urklipp från gällande detaljplan. Källa: Heby Kommun

Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	Saknas
Vatten	Saknas
Avlopp	Saknas
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	Fornlämning (RAÄ) finns inom fastigheten. Fastigheten ingår ej i Länsstyrelsens EBH-karta över potentiellt förorenade områden.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 17 154 kvm areal varav 17 154 kvm landareal (enligt Metria). Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 1,7 ha fördelat på följande ägoslag: Skogsmark: 0,5 ha Exploaterad mark: 0,3 ha Vatten & våtmark: 0,2 ha Övrig mark: 0,7 ha

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	Värderingsobjektet är i dagsläget taxerat som typkod 210 (småhusenhet, tomtmark), vilket bedöms inkorrekt. Befintlig byggnation är i dåligt skick och har ej beaktats i värderingen. Mot bakgrund av detta, gällande planbestämmelser och fastighetens natur kan en lämplig taxering kan vara typkod 497/498, Övrig mark/gatu- eller parkmark.
	Bedömt Taxeringsvärde	0 kr
	Taxeringsår	2025
Pantbrev	Inskrivna pantbrevsinteckningar saknas	
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Heby Heby GA:1, Ändamål: Utfartsväg	
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Avtalsservitut. Akt: 19-IM3-45/1111.1, Ändamål: Avloppsledning, last Ledningsrätt. Akt: 0381-02/75.1, Ändamål: Tele, last	
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		
Övrigt		
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).	

Försäkring	Uppgift om försäkring ej verifierad.
Handräckning	Vid besiktningen var markområden utan diverse saker. 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

Marknadsvärdebedömning mark

Ortsprisanalys typkod 497/498, Övrig mark/ gatu- eller parkmark

Markområdet nyttjas i dagsläget som gatumark och grönområden/ övrig mark. Värderingsobjektet bedöms därmed närmast jämförbar med försäljningar av annan övrig mark/grönområden/parkmark.

I vår ortsprisanalys har vi studerat försäljningar avseende övrig mark och park/gatumark (typkod 497/498) i Uppsala, Västmanland och Gävleborgs län från 2022-01-01 och framåt (ej Uppsala, Västerås och Gävle kommun). Tomtmark med en storlek över 3 000 kvm. Materialet omfattar 8st. transaktioner efter gallring, se tabell nedan. Priserna varierar från 1 till 115 kr / kvm med ett medelvärde på 41 kr / kvm. Mindre markområden samt områden med anlagda parkeringsplatser betingar till viss del ett högre värde räknat per kvm och vi kan även konstatera att jämförelseobjektens läge påverkar köpeskillingen.

Datum	Fastighetsbeteckning	Län	Kommun	Köpeskillning	Areal (m²)	SEK/m²	Typkod	Kommentar
2025-10-09	ÖSTANÅN 1:14 (+)	Uppsala	Älvkarleby	375 000 kr	3 240	115	498	Övrig mark nära bostäder & mindre hamn
2025-05-30	MYSKJE 9:1	Gävleborg	Söderhamn	8 500 kr	3 800	22	497	Parkering, mindre förråd
2025-05-19	FILMS-ÖSTERBY 9:198	Uppsala	Östhammar	1 400 000 kr	30 621	45	498	Övrig mark vid nybyggnadsområde
2025-01-03	SAND 1:31	Västmanland	Sala	205 000 kr	2 354	87	497	Åkermark bredvid bostadsområde
2024-11-07	SIMEÅ 2:42	Gävleborg	Bollnäs	36 000 kr	6 400	5	498	Gatu och övrig mark
2024-08-11	VÄLJE 3:11	Gävleborg	Ljusdal	50 000 kr	13 355	3	497	Naturmark bakom bostadsområde
2023-05-10	GÄDDSJÖ 4:45	Uppsala	Heby	68 000 kr	43 317	1	497	Lantligt, övrig mark
2022-01-03	PRÄSTGÅRDEN 1:110	Uppsala	Älvkarleby	5 000 000 kr	105 000	47	498	Gatumark och vatten
Medel						41		

Sålda fastigheter med typkod 497/ 498 i Uppsala, Västmanland & Gävleborg. Källa: MSCl

Det lägsta priset per kvm avser ett större och lantligt beläget markområde på 4,3 ha i Heby. Området omfattas inte av detaljplan och utgörs huvudsakligen av skog.

Det högsta priset per kvm avser ett mindre markområde på 3 240 kvm nära bostadsbebyggelse och ett mindre hamnområde i Älvkarleby.

Sammanfattande värdebedömning mark

Värderingsobjektet bedöms med tonvikt på en större tomtarealsstorlek. Att en betydande del av marken utgörs av vatten/våtmarksområde och att markområdet huvudsakligen utgörs av prickmark begränsar markens användningsområde mer än normalt jämfört med ortsprismaterialet. Samtidigt är värderingsobjektet centralt beläget i Heby nära tågstationen, bostäder och industribesbyggelse. Värderingsobjektet såldes senast 2019 för 100 000 kr. Sammantaget bedöms värdet återfinnas under medelnivån för jämförelseobjekten, mellan 6 och 11 kr/kvm areal. Osäkerhetsintervallet bedöms större än normalt.

Marknadsvärde			
Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till			
150 000 kronor			
Bedömt värdeintervall 120 000 – 180 000 kronor			
Kr/kvm areal	8,74	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	-

Bilaga 1

Foton



Foto, Tomtmark utgörs delvis av bevuxen naturmark. Del av byggnation ses i bakgrunden.



Foto, tomtmark utgörs delvis av naturmark och vatten/våtmarksområde.



Foto, Vattenområde och tegelbyggnad.

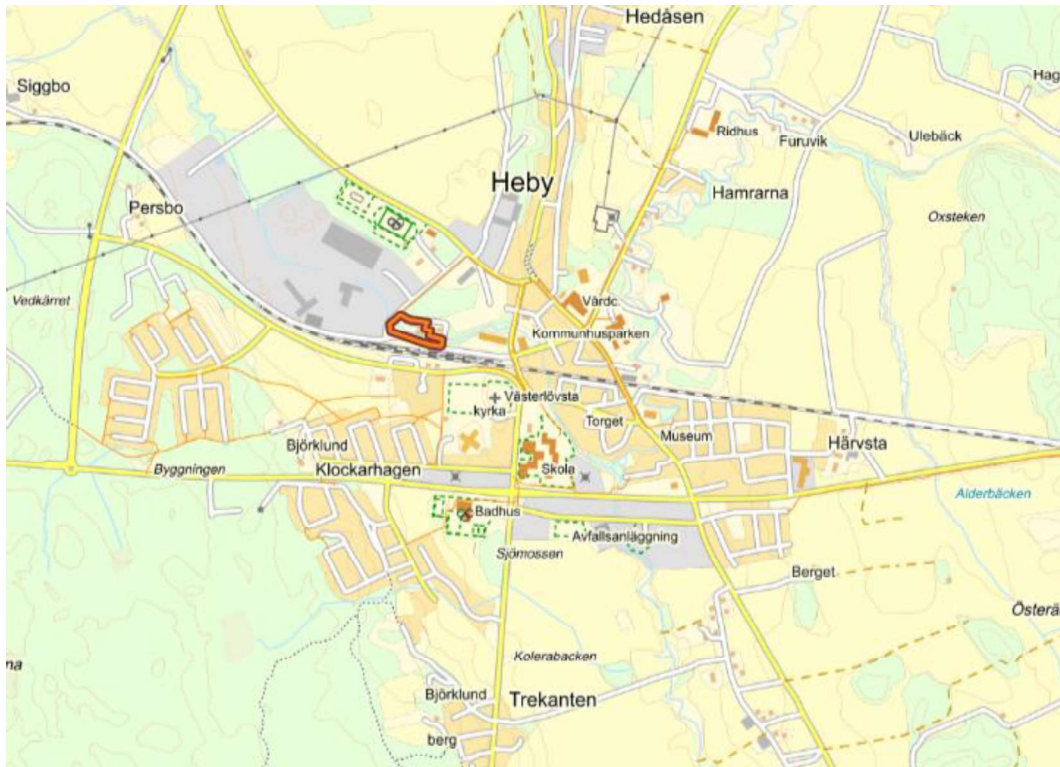


Foto, Byggnad i fallfärdigt skick.

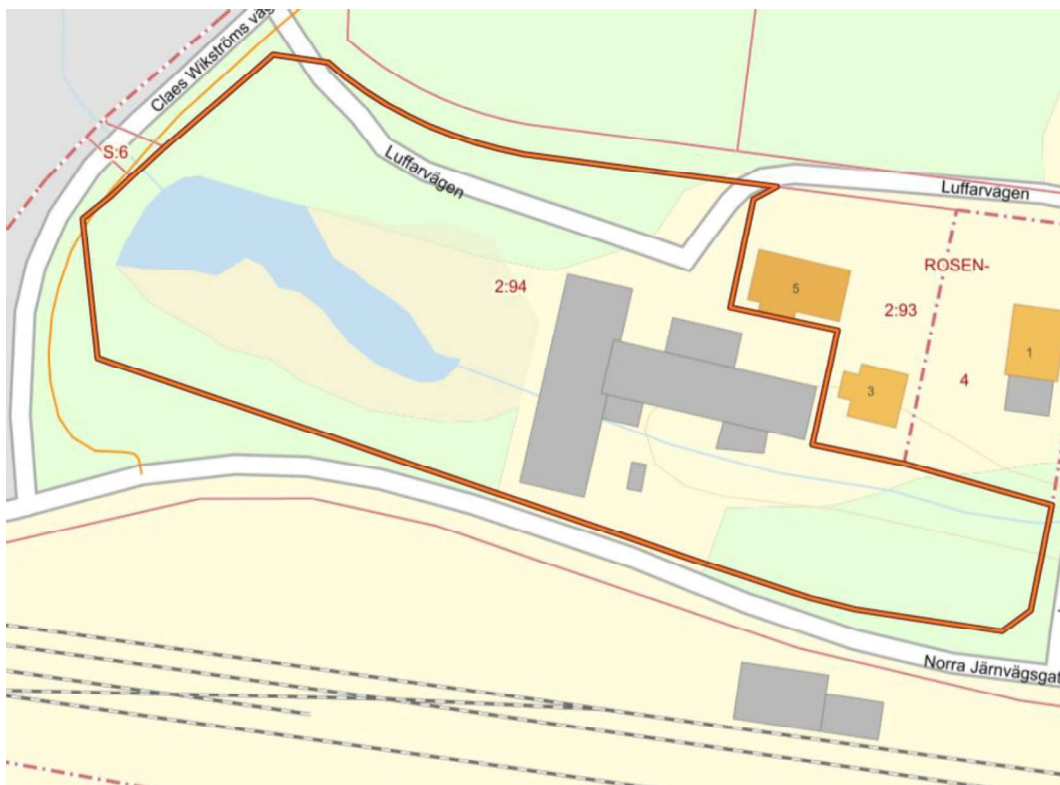


Foto, Byggnad i fallfärdigt skick.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



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

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter



Kara över skyddade områden. Källa: Metria

Skyddade områden

En analys av skyddade områden och områden med naturvärden som det valda området kan beröras av. Utöver skyddsformer med formellt skydd, redovisas även andra områden som kan vara viktiga för naturvårdsinsatser. Skyddsformer på fastigheter kan överlappa varandra. Total areal visar hur stor del som berörs av skyddsformer.

Skyddsform	Antal	Areal
Fornlämning (RAÄ)	1	0,9 ha
Total areal		0,9 ha

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning Heby Heby 2:94	UUID 909a6a4a-1261-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 030261579	Senaste ändringen i allmänna delen 2010-03-30
Län- och kommunkod 0331	Distrikt Västerlövsta Socken: västerlövsta	Distriktskod 215147	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-01-23
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-08

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare S:0175-0171 Pancian Hotel AB Box 1113 191 22 Lidingö Inskrivet apotamn: Pancian Hotel AB	Andel 100 S:010-00562551, andel 100 Kop (inklusive transportör): 2018-12-27 Köpskilling: 100 000 SEK (över den fastigheten)	Inskrivningsdag 2019-12-30	Akt 12-2019 000022614
---	--	--------------------------------------	------------------------------------

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2026-01-20, 220 105 sek (beslutsnummer 1226159034)	Inskrivningsdag 2026-01-22	Akt D-2026-00022614:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr 1	Inskrivningar Avtalsservitut Övrigt ändamål: avloppsledning	Inskrivningsdag 1945-12-12	Akt 45/1111
----------------	--	--------------------------------------	-----------------------

Anmärkningar

Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 92/6138

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
Rosenlundområdet

Datum

1991-11-11
Genomf. start: 1992-01-03
Genomf. slut: 2001-12-31

Akt

1917-309

Anmärkningar

Berör även samfällad mark

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Tele

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

0381-02/75.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Beskrivning

Rätt att för all framtid bibehålla befintlig teleledning, jordkabel

Anmärkningar

Rättigheten även registrerad hos klm i västerås akt 1980k-2002/141.1 (SE ÄVEN BERÖRANDE HEBY-FASTIGHETER AKT 1918-848)

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Telia AB

Last

Enköping Albäck 1:1, 2:1, 3:1,27,29,106,137, S:1
Enköping Altuna 2:3, S:1
Enköping Altuna-Fröslunda 3:4, 4:2
Enköping Altuna-Hässelby 1:1-2
Enköping Altuna-Mälby 1:1, 2:1
Enköping Högsberga 1:9
Enköping Isby 1:9
Enköping Karleby 1:7, 2:1, 3:4, 4:1, 5:1, 8:1
Enköping Klasbo 1:1, 2:1
Enköping Koby 5:3
Enköping Mällerstå S:1, 1:24,35,43, 2:11, 6:1
Enköping Simtuna 3:1
Enköping Simtuna-Eklunda 1:8
Enköping Simtuna-Eneby 2:1
Enköping Vånga 1:3,7, 4:1
Heby Arnebo 1:4,16,30
Heby Bro 1:12
Heby Bruskebo 1:3
Heby Enåkers-Ingbo 7:1, 8:4
Heby Gäddebo 4:44
Heby Heby 1:5,45, S:3,1, 2:54,92,94, 3:30, 22:1
Heby Holvastby 1:3,81
Heby Horresta 2:27, 4:36, S:1, 3:4,8,28, 6:1, 10:1
Heby Horsskog 2:4,19
Heby Kerstinbo 1:16,54, 2:2
Heby Klockarbo 2:1
Heby Kroksbo 1:12,15,26,29-31,33
Heby Kronan 3

Heby Kyran 1
 Heby Landberga 1:8
 Heby Nora Prästgård 1:6, 2:13,56,123, 3:2,19-20
 Heby Nora-Fallet 1:37
 Heby Nora-Ingbo 1:2,8, 2:3-4, 14:4
 Heby Nora-Mälby 1:10-11,23
 Heby Nora-Ulebo 1:5-6, 3:7
 Heby Norr Hårsbäck 1:2,6,25, 2:2,13
 Heby Rosendal 1:9, 2:1
 Heby Runhällen 1:6
 Heby Råsbo 1:3,20
 Heby Röcklinge 1:17,21, 2:23, 3:1
 Heby Siggbo 1:14
 Heby Skärsjö 1:5,8,18,23,57,59, 2:1
 Heby Stallarna 3
 Heby Stingtorpet 1:9-10, 2:2,4
 Heby Sälja 3:2,7,9
 Heby Sör Hårsbäck 1:5,22,30, 2:1,5, 4:1
 Heby Sörby 1:2-3, 2:4, 3:13,15, 4:10,20
 Heby Söråsbo S:1
 Heby Torbacka 1:11
 Heby Vivastbo 1:7
 Heby Västerlövsta Klockargård 1:1
 Heby Västerlövsta Prästgård 1:1,26,29, S:1
 Heby Yttersävnä 1:9, 3:11
 Heby Åkaren 1
 Heby Ål 1:4,14, 2:2-3, 3:4, 5:1,5
 Heby Österbo 1:22,49-50,92,106,111
 Heby Översävnä S:2, 1:3,7, 2:1-2, 3:18,22, 4:7, 6:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avloppsledning	Last	Avtalsservitut	19-IM3-45/1111.1

Beskrivning

Avloppsledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Heby Heby 1:93

Last

Heby Heby 2:94

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, tomtmark (210)	360401-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	313 000 SEK		313 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 22963403 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
313 000 SEK	331001	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	17154 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten saknas Avlopp saknas	1	Trädgårdsanläggning saknas helt

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering		1992-06-15	1917-335
Ledningsrättsåtgärd		2002-11-19	1917-848
Ursprung			
Heby Heby 2:9			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6646328.5	603414.2
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	17 154 m ²	17 154 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet