

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HEBY

Fastighetsbeteckning

VIOLEN 4

Värdetidpunkt

2025-12-20



Värderingsobjektets entréside. Blåmålad fasad med mossbelagt betongtak.

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	20

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 2025-12-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HEBY VIOLEN 4
Adress	Bergsgatan 3 74431 Heby
Område	Västerlövsta
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2242-25-03
Nybyggnadsår	1967
Värdeår	1967
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

VIOLEN 4 i Heby kommun ligger 1 km från centralorten och med 500 m till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 130 m², fördelat på 5 rok. Biarean uppgår till 78 m².

Markarealen uppgår till 813 m², vars obebyggda delar utgörs av bevuxen trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

600 000 KRONOR
Sexhundra tusen kronor

Bedömt värdeintervall 510 tkr - 690 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 615
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,45

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 2025-12-11 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog 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

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

Plan		
DETALJPLAN	Datum	Akt
-	2016-04-26	0331-P16/3
FÖR HÄRVSTAOMRÅDET	Laga kraft: 2016-05-25	
Anmärkningar		
Genomf. start: 2016-05-26, Genomf. slut: 2021-05-25		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	813 m ²
Obebyggda delar	Bevuxen trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	1 km till kommunens centralort 500 m till vårdcentral, 700 m till livsbutik och 1,4 km till skola

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Ja	Källa: Fastighetsägaren
	Fiberdosa sågs ej vid besiktningen. Belamrade ytor. Vidare undersökning rekommenderas.	

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1967	Källa: Metria
Boarea	130 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rok	
Biarea	78 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Tvättstuga, pannrum och förråd	

Entréväning	Hall, vardagsrum, kök, hygienrum och 2st sovrum
Våning 1 tr	Hall, hygienrym och 2st sovrum
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade, vita
Yttertak	Betongpannor. Enstaka trasiga pannor noterades vid besiktningen.
Balkong & uteplats	Inglasad uteplats
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett, klinker, betong och plastmatta
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Cylinda), diskmaskin (Bosch), kyl (Electrolux), frys (Electrolux) Diskmaskin fungerar ej, enligt fastighetsägaren Fläkt saknas Låg standard, sämre skick
Hygienrum	WC/bad, golv plastmatta, väggar tapet WC, tvättställ, badkar Badrum ej fungerande Låg standard, sämre skick
Hygienrum 2	WC, golv plastmatta, väggar målade WC, tvättställ Bristfällig funktion. stopp i avlopp Låg standard, sämre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Cylinda) Golv betong, väggar delvis målade Låg standard, sämre skick. Tvättmaskin ska vara fungerande
Helhetsintryck	

Låg standard, sämre skick. Mycket eftersatt underhåll såväl ut som invändigt.

5.5 Övrigt

Försäkring

Saknas

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat.

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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-07-17, 475 021 SEK, beslutsnummer 12254020766s: 2025-07-18, D-2025-00258287:1
Utmätning 2025-07-17, 475 021 SEK, beslutsnummer 12254019727: 2025-07-18, D-2025-00258288:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas: 2025-09-22, D-2025-00337827:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 495 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	61 000 kr	1966-09-28	66/2920	
2	17 400 kr	1966-09-28	66/2921	
3	13 000 kr	1969-06-18	69/1873	
4	304 000 kr	1997-01-13	97/282	
5	16 600 kr	2004-06-14	04/10753	
6	83 000 kr	2004-06-14	04/10754	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 322 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 939 000 kr

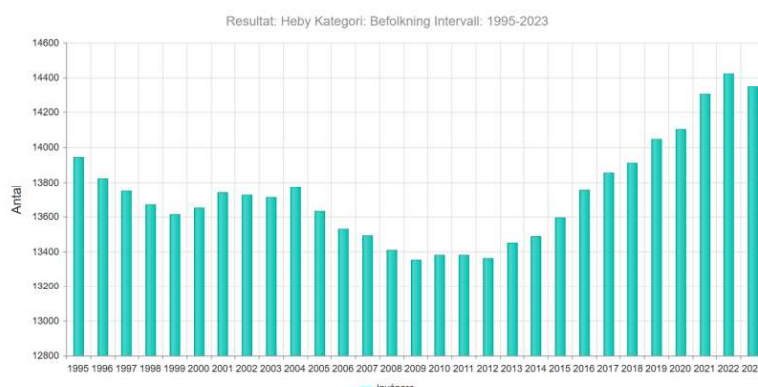
varav mark 383 000 kr

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

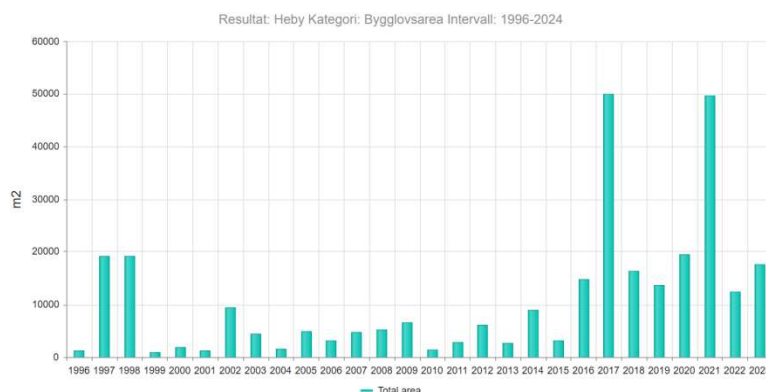
Heby kommun har goda kommunikationer, vilket gör den till en attraktiv pendlingsort. Riksväg 56 och 72 går genom kommunen och förbinder Heby med Uppsala, Sala och Västerås. Kommunen har Heby station, där tågen längs Mälartåg-linjen ger direkta förbindelser till Uppsala, Sala och Västerås. Detta underlättar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

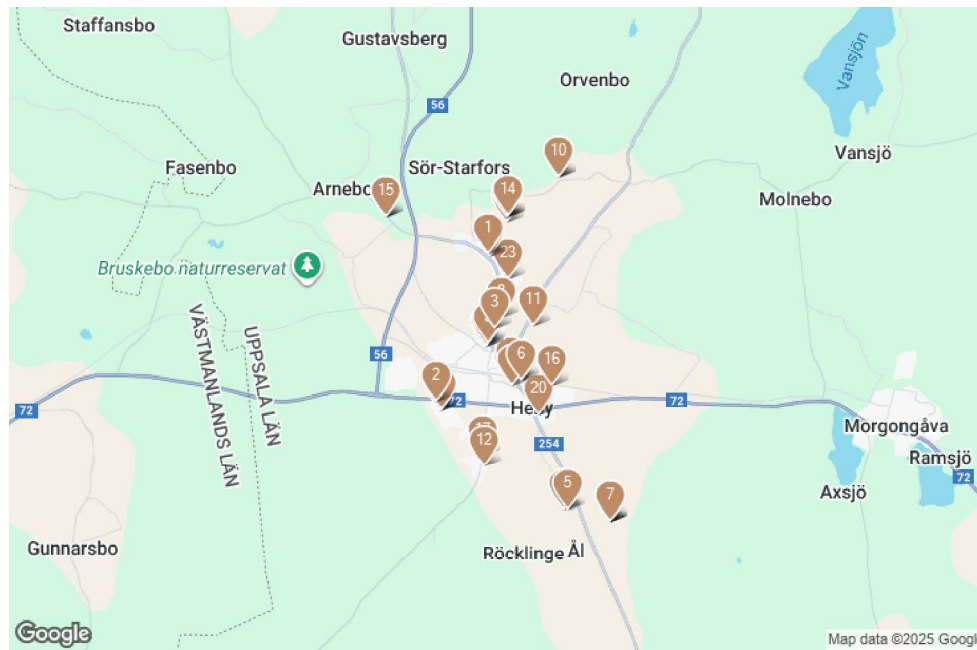
Byggnade i kommunen

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

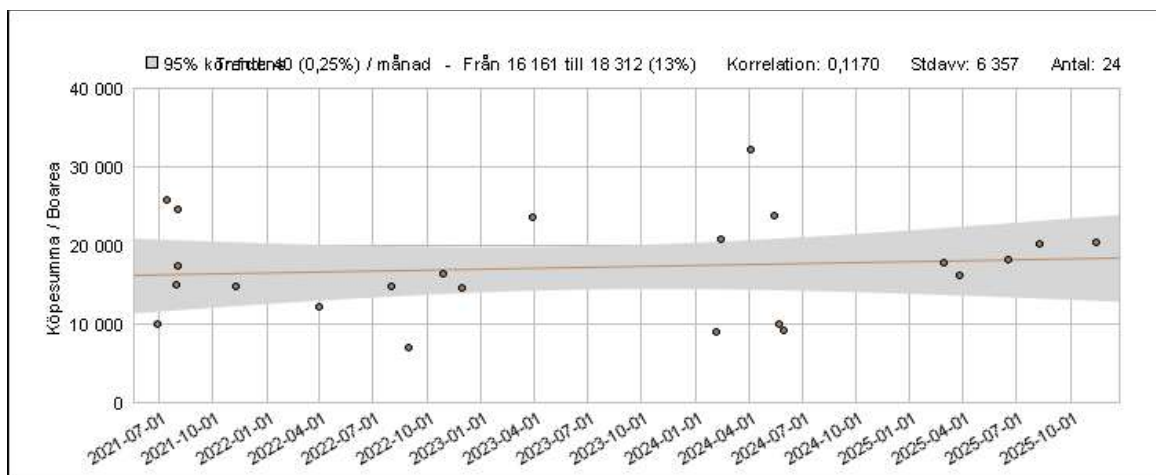


8.2 Ortsprisanalys

I vår orsprisanalys 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 34 - 170 m², standardpoäng 20 - 25, byggår 1920 - 1964, areal tomt 812 - 3 000 m² under perioden 2021-07-15 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 500 000 - 2 375 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 944 - 25 735 kr/m² med medel 17 530 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 2,9 med medel 2,0, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Heby	Sälgen 3	2025-08-11	72	65	21	1948	1 724	E	L	1,6	20 138	1 450 000
Heby	Heby 1:80	2025-06-18	115	66	24	1937	1 080	E	L	1,9	18 260	2 100 000
Heby	Heby 9:1	2024-05-30	170	125	24	1938	1 990	E	L	1,3	9 117	1 550 000
Heby	Heby 1:16	2024-05-15	100	60	24	1937	1 659	E	L	2,7	23 750	2 375 000
Heby	Heby 8:8	2024-02-14	72	72	23	1950	1 032	E	L	2,1	20 833	1 500 000
Heby	Trekanten 1:11	2024-02-05	126	76	25	1942	1 537	E	L	1,2	8 928	1 125 000
Heby	Heby 4:16	2023-03-31	34		20	1929	1 025	E	L	1,8	23 529	800 000
Heby	Sör Starfors 3:108	2022-12-01	137	29	23	1920	3 000	E	L	2,3	14 598	2 000 000
Heby	Arnebo 1:21	2022-10-28	110	110	24	1954	2 055	E	L	2,0	16 363	1 800 000
Heby	Skärningen 6	2022-08-30	72	70	24	1960	1 284	E	L	0,6	6 944	500 000
Heby	Vårlöken 3	2021-08-04	83	90	23	1964	812	E	L	2,5	24 698	2 050 000
Heby	Sör Starfors 2:8	2021-08	80		23	1920	2 340	E	L	2,5	15 000	1 200 000
Heby	Sör Starfors 2:32	2021-07-15	68		25	1955	1 446	E	L	2,9	25 735	1 750 000
Medel										2,0	17 530	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge, men att byggnaden är i låg standard och mycket eftersatt underhåll, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 600 000 kr, motsvarande 4 615 kr/m². Fastighetens sämre skick gör även att osäkerhetsintervallet bedöms större än normalt.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

600 000 KRONOR

Sexhundrausen kronor

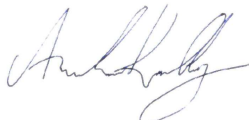
Bedömt värdeintervall 510 tkr - 690 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	4 615
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,45

Uppsala 2025-12-22

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Värderingsobjektets baksida. Bevuxen tomtmark.

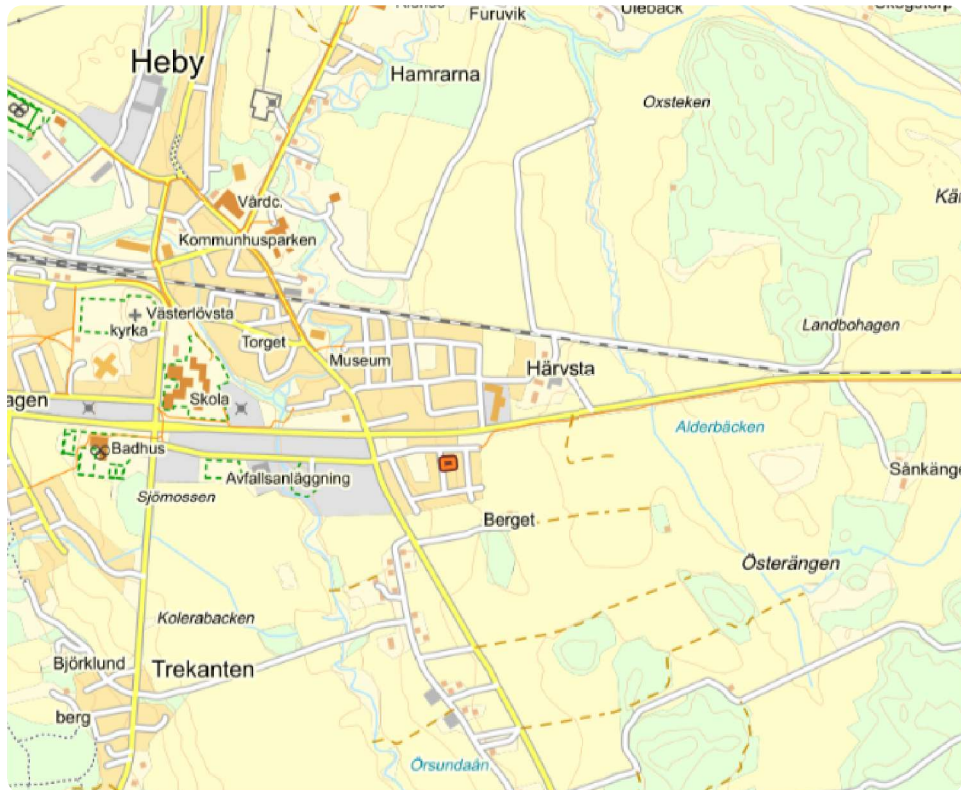


Bevuxen tomtmark. Inglasad altan ses i bild.

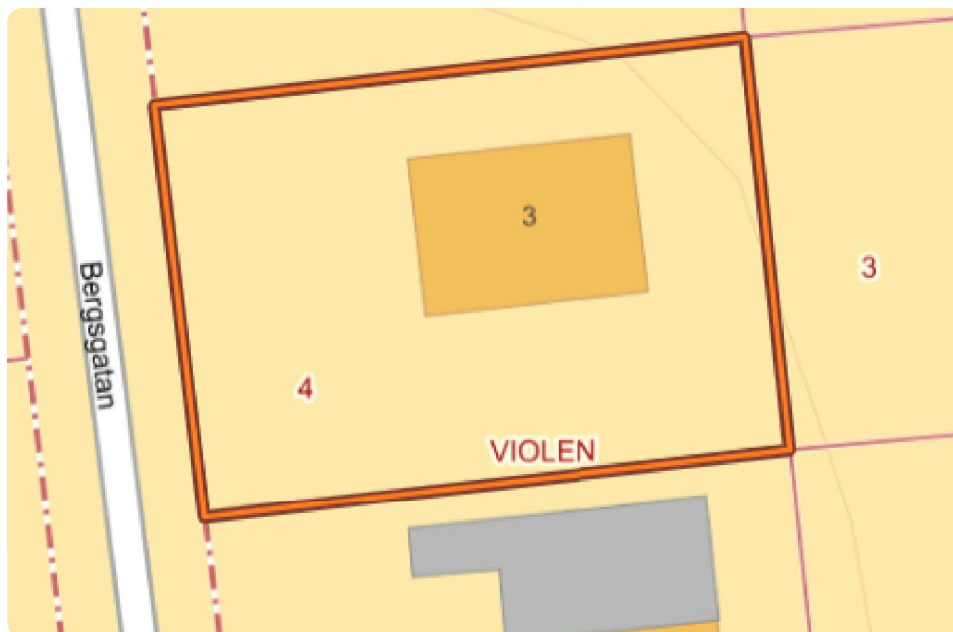


Värderingsobjektets gavel

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

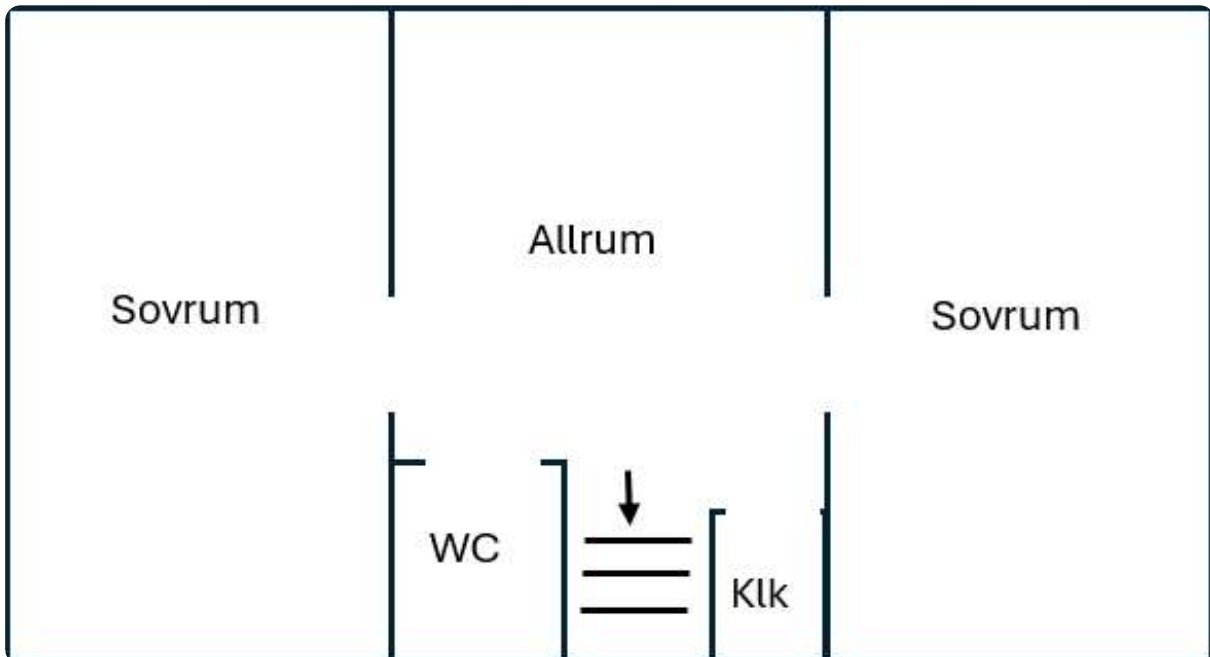


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

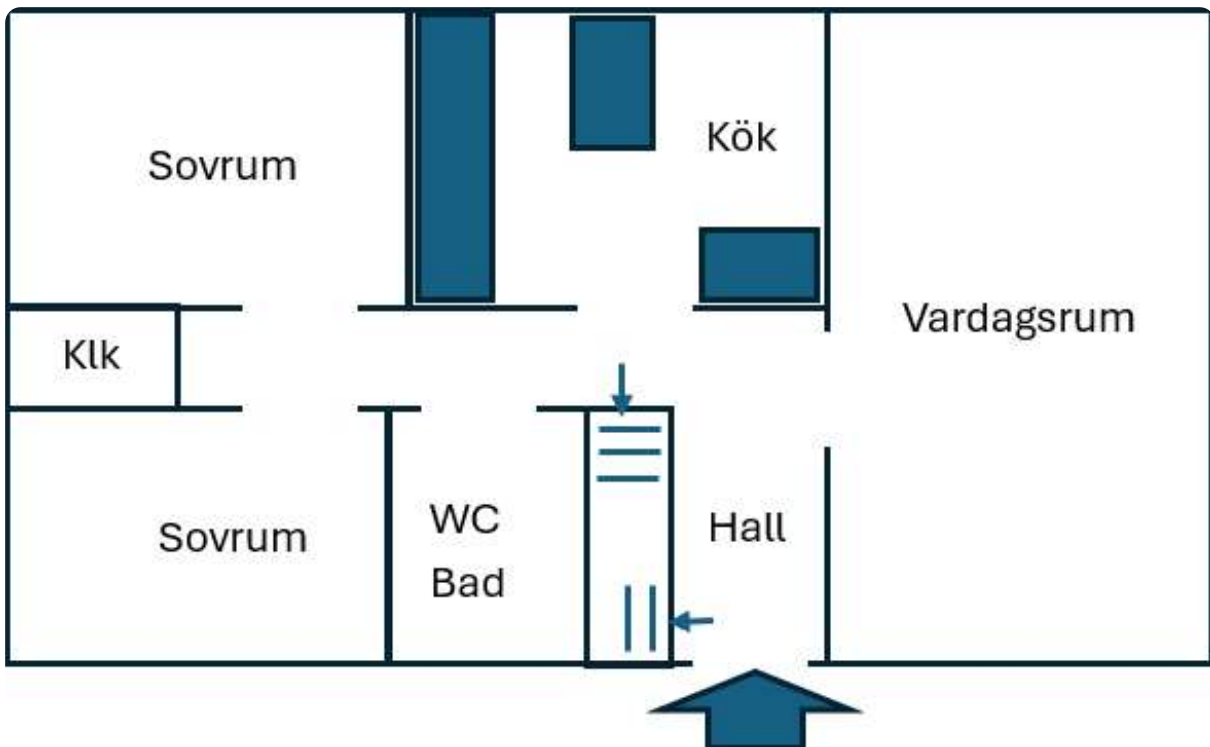


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.