

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Knivsta

Fastighetsbeteckning

Karinbol 3:6

Värdetidpunkt

September 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Berggrund och gräs.

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

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Knivsta Karinbol 3:6	Lagfaren ägare	F-1412-25-03
Objektets adress	Barberg 212 740 10 Almunge	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	September 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-09-25

Allmän beskrivning

Tomtmark	Totalt 1 191 kvm landareal (enligt Metria). Utgöres av berg och gräs.
Övrig byggnad	Fastigheten är inte bebyggd
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Barberg i Knivsta kommun ca 2,1 mil nordöst från Knivsta centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus. Förskola, skola och hälsocentral finns i Knivsta. Ytterligare utbud med service finns i Knivsta.
Övrigt	

Marknadsvärde

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

400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 300 000 – 500 000 kronor

Kr/kvm Tomtareal	336 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,65
------------------	------------	------------------------------------	------

Uppsala 2025-09-29

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Laurén
Ekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.
Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
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 främst skett till tomtareal samt taxeringsuppgifter. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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 bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. 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 Erik Laurén i närvaro av utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El saknas
Vatten	Saknas vatten
Avlopp	Saknas avlopp.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	210 Småhusenhet, tomtmark 612 000 kr, varav mark 612 000 kr som beaktats i värderingen. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Ingen information hittades. Se fastighetsutdrag i bilaga 1
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Knivsta Karinbol GA:1. Ändamål: Gemensam avloppsanläggning med tillhörande anordningar, ledningar m m
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 0330-10/6.3, Ändamål: avlopp, förmån
Övrigt		
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	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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 210) har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2018-01-01 och framåt med en tomtareal 1 217 och 3 010 kvm.

Köpeskillningarna återfinns i intervallet ca 280 000 – 940 000 kr. I relation till ytan varierar köpeskillningarna mellan ca 103 - 431 kr/kvm med en genomsnittlig nivå på 196 kr den senaste tiden, se punkter i nedanstående diagram. Majoriteten av jämförelseobjekten har ett taxeringsår från 2021 och äldre.

Kommun	Beteckning	Adress	Datum	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Upplåtelseform
KNIVSTA	LOCKSTAHOLM 2:26		2023-02-02	Ej strand, mer än 150 m	2 712	280 000	103	0,6	Lagfart
KNIVSTA	KARINBOL 3:8	Barberg 127	2021-06-21	Ej strand, mer än 150 m	3 010	595 000	198	1,6	Lagfart
KNIVSTA	LOCKSTAHOLM 2:15		2021-05-07	Ej strand, mer än 150 m	2 928	600 000	205	1,6	Lagfart
KNIVSTA	VACKERBERGA 2:54	Stora Kvarnbol 407	2021-04-15	Ej strand, mer än 150 m	2 180	940 000	431	3,0	Lagfart
KNIVSTA	LOCKSTAHOLM 2:27	Mariefund 27	2020-04-23	Ej strand, mer än 150 m	2 046	500 000	244	1,6	Lagfart
KNIVSTA	LOCKSTAHOLM 2:28		2018-02-06	Ej strand, mer än 150 m	2 641	495 000	187	1,5	Lagfart
KNIVSTA	LOCKSTAHOLM 2:29		2017-12-06	Ej strand, mer än 150 m	2 908	550 000	189	1,5	Lagfart
KNIVSTA	VACKERBERGA 2:20	Stora Kvarnbol 448	2017-08-10	Ej strand, mer än 150 m	2 541	340 000	134	1,0	Lagfart
KNIVSTA	KARINBOL 3:4		2017-06-30	Ej strand, mer än 150 m	1 377	350 000	254	1,3	Lagfart
KNIVSTA	KARINBOL 3:6 m.f.		2017-04-07	Ej strand, mer än 150 m	2 423	600 000	248	1,2	Lagfart
KNIVSTA	KARINBOL 3:5		2017-02-06	Ej strand, mer än 150 m	1 217	350 000	288	1,4	Lagfart
Medel:					2 362	509 091	216	1,48	

Diagram över köpesumma/tomtareal. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge med närhet till väg 273. Mindre tomter tenderar normalt att ha ett högre kr/kvm. Värdet bedöms därav återfinnas i den övre jämförelsenivån.

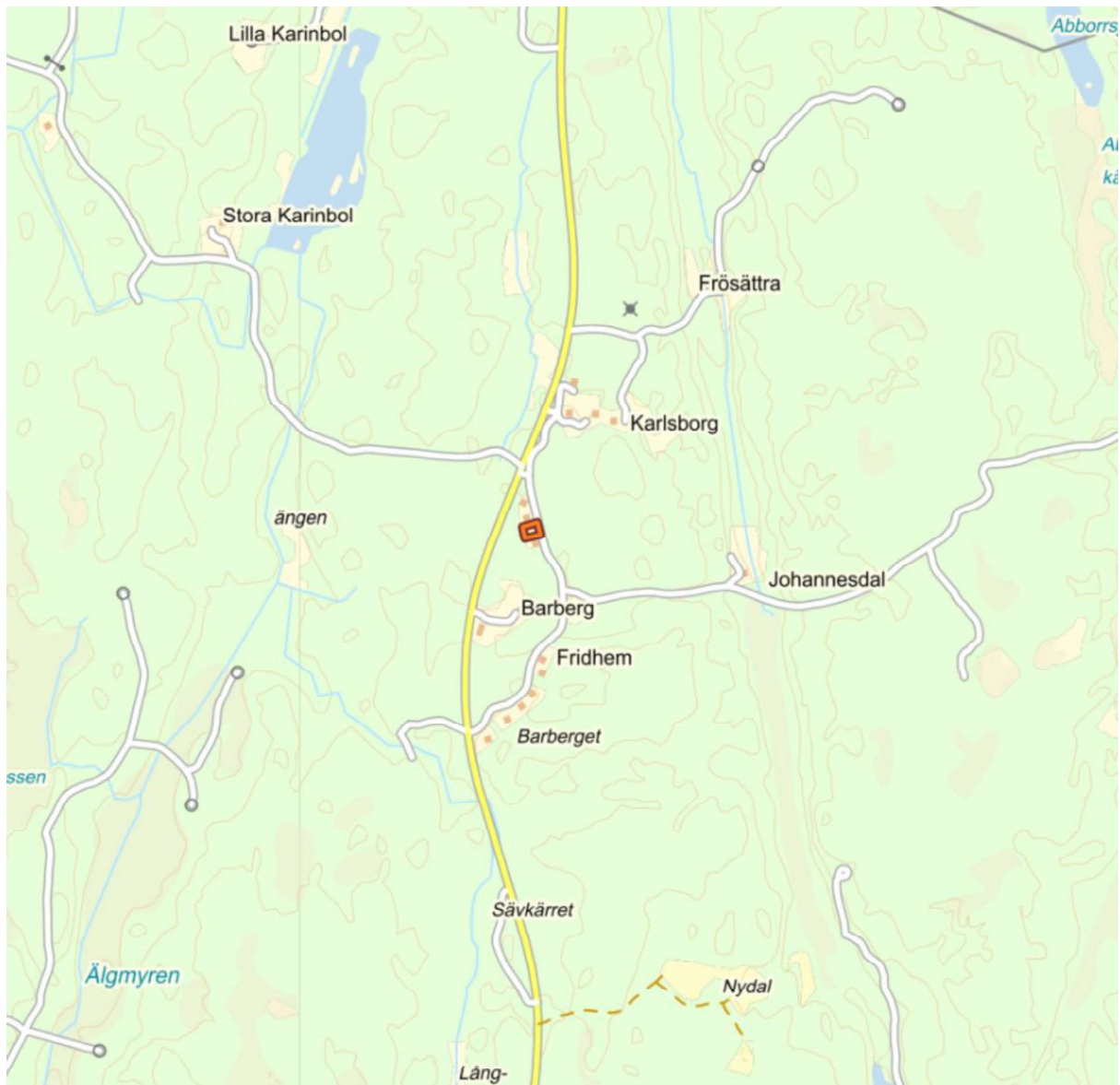
Bilaga 1

Foton

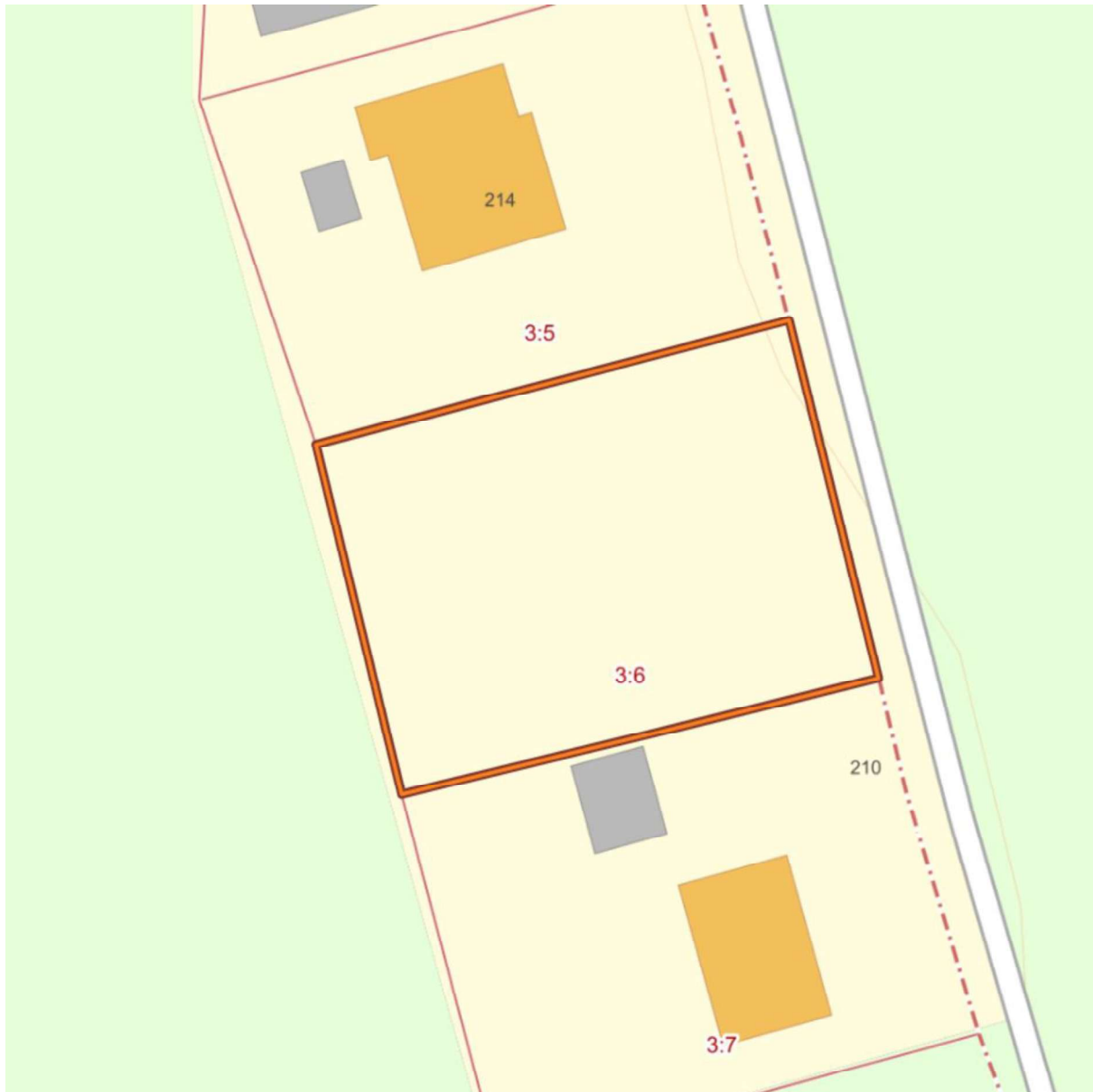


Foto, tomtmark

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



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

Beteckningar

Beteckning Knivsta Karinbol 3:6	UUID 909a6a4a-2377-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 030293730	Län- och kommunkod 0330
Distrikt Husby-Långhundra Socken: husby-långhundra	Distriktskod 215116	Senaste ändringen i allmänna delen 2010-04-26	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-15
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-25			

Adress

Adress
Barberg (212)

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-13, 434 602 sek, beslutsnummer 1225778073	2025-03-17	D-2025-00092601:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-04-14	D-2025-00131225:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet		
Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Knivsta Karinbol GA:1

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål Avlopp	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0330-10/6.3
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att anlägga, underhålla och förnya en avloppsledning i ungefärligt läge c från karinbol ga:1 fram till tomtgräns			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Knivsta Karinbol 3:6			
Last Knivsta Karinbol 3:3			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, tomtmark (210)	Taxeringsenhetsnummer 728618-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 612 000 SEK	därav byggnadsvärde	därav markvärde 612 000 SEK

Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 2	Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 301012952 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
612 000 SEK	330932	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1191 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		
Fastighetsrättliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2010-04-26	0330-10/6

Ursprung
Knivsta Karinbol 3:3

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6632922.2	670597.5
i Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	1 191 m ²	1 191 m ²	0 m ²
Total	1 191 m ²	1 191 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet