PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**UPPSALA**
Fastighetsbeteckning	**VAKSALA-LUNDA 2:18**
Värdetidpunkt	**2026-06-09**



Bostadshus med röd träpanel och vita detaljer samt trädgård med gräsmatta och buskar

Företag	ValueringsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

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 20
Bilaga III Planritningar 22

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 2026-06-09.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	UPPSALA VAKSALA-LUNDA 2:18
Adress	Vaksala-Lunda 150 754 73 Uppsala
Område	Vaksala, Jälla
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-263-26-03
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1952
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

Vaksala-Lunda 2:18 i Uppsala kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av lantbruk, skog/natur och blandad bebyggelse. Skola, förskola finns inom ca 3 km. Övrig service ca 5 km bort

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med torpargrund, fasader av träpanel, fönster med isolerglas och yttertak av plåt. Boarean uppgår till ca 120 m², fördelat på 4 rum & kök.

På fastigheten finns även uthus, uthus/stuga och ekonomibyggnad.

Markarealen uppgår till 14 180 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar och träd kring bostadshuset samt skog/naturmark och en viss del som nyttjas som betesmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

5 750 000 KRONOR

Femmiljonersjuhundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 5 100 tkr - 6 400 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**47 917**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,74**

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 2026-06-03 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog hyresgäst och personal från Kronofogden. 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 2033-10-11, energiklass G.
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	14 180 m²	
varav land	-	
varav vatten	-	
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, buskar och träd samt skog/naturmark och en viss del som nyttjas som betesmark	
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära	
Omgivning	Lantbruk, skog/natur och blandad bebyggelse	
Avstånd	8 km till kommunens centralort	
	Skola förskola finns inom ca 3 km. Övrig service ca 5 km bort	

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	*Källa: Okulärbesiktning*
Vatten	Enskilt	*Källa: Okulärbesiktning*
	av okänd typ	
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Enskilt	*Källa: Okulärbesiktning*
	slamavskiljare av okänd typ	
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Nej	*Källa: Okulärbesiktning*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1909	*Källa: Metria*
Boarea	120 m²	*Källa: Metria*

	Fördelat på 4 rum & kök
Våningar	Två plan
Entrévåning	Hall, hygienrum, tvättstuga, kök, vardagsrum och sovrum
Våning 1 tr	Hall/allrum, sovrum och klädkammare
Grund	Torpargrund
Stomme	Timmer
Fasad	Träpanel
Fönster	Isolerglas
Yttertak	Plåt
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat, plastmatta och textil
Vägg	Panel, tapet och målade
Tak	Panel och målat
Uppvärmning	Direktverkande el.
	Luft/luftvärmepump.
Eldstad	Kakelugn. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
	Kakelugn. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
	Vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdragsventilation
Kök	Elspis (Cylinda), diskmaskin, kyl (Elektro Helios), frys (Elektro Helios), vedspis
	Äldre standard, slitet skick
Hygienrum	WC/dusch på entrévåning, golv plastmatta, väggar målad väv och kakel
	WC, tvättställ, dusch
	Äldre standard, slitet skick
Tvättstuga	Tvättmaskin, torktumlare, tvättbänk
	Golv plastmatta, väggar målad väv
	Äldre standard
Helhetsintryck	

Äldre standard. Till stor del äldre och slitna ytor med renoveringsbehov.

5.5 Övriga byggnader

Uthus	Enklare träbyggnad som nyttjas som förråd samt för mindre djur kanin/hamtser eller liknande Enkel standard
Uthus/stuga	Träbyggnad med plåttak och källardel. ej tillgängligt invänidgt. till synes belamrat med stora mängder saker.
Ekonomibyggnad	Äldre ekonomibyggnad i trä och timmer med div. förvaringsytor, redskapsbod samt ett enklare hobbystall med 3 boxar. flera utrymmen var belamrade med stora mängder saker och vissa utrymmen var ej tillgängliga. Normal/enkel standard

5.6 Övrigt

Försäkring	ej verifierat

5.7 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.

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 del-marknad, 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

```
Utmätning 2025-09-29, 800 000 SEK, jämte ränta och kostnader, T  867-25: 2026-02-13, D-2026-00051385:1
```

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 8 inteckningar om 8 737 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	*Källa: Metria*
1	50 000 kr	1983-01-24	83/3897	
2	50 000 kr	1983-04-12	83/15642	
3	25 000 kr	1983-09-29	83/41913	
4	525 000 kr	1991-02-14	91/7545	
5	155 000 kr	2003-05-20	03/12358	
6	182 000 kr	2017-02-10	D-2017-00055323:1	
7	7 000 000 kr	2018-09-10	D-2018-00473501:1	
8	750 000 kr	2021-08-10	D-2021-00349875:1	

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

```
Ändamål                 Rättsförhållande      Rättighetstyp          Beteckning
Väg                     FÖRMÅN                OFFICIALSERVITUT       0380K-2023/169.2

Bildningsåtgärd
FASTIGHETSREGLERING

Beskrivning
Rätt att använda, underhålla och förnya väg inom område y

Övrig berörkrets, med rättsförhållande
Förmån: Uppsala Vaksala-Lunda 2:18
Last:   UPPSALA JÄLLA 2:35
```

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

```
Gemensamhetsanläggningar
UPPSALA JÄLLA GA:9
```

7.6 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024

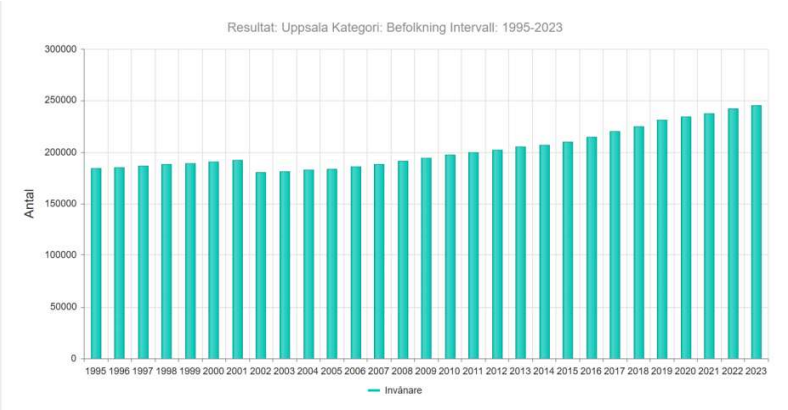
Taxeringsvärde	3 298 000 kr	*Källa: Metria*
varav byggnad	1 524 000 kr	
varav mark	1 774 000 kr	

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Uppsala kommun ligger i Uppsala län och är en av Sveriges mest befolkade kommuner, känd för sin rika historia, akademiska tradition och närhet till Stockholm. Kommunen har en blandning av urbana områden, jordbrukslandskap och skogar, samt Mälaren i den sydvästra delen. Centralorten Uppsala är landets fjärde största stad och dominerar kommunen befolkningsmässigt. Andra viktiga orter inkluderar Storvreta, Björklinge, Vattholma, Almunge och Knutby. Uppsala kommun har en befolkning på cirka 245 300 personer (2023, MSCI), och antalet invånare ökar stadigt. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

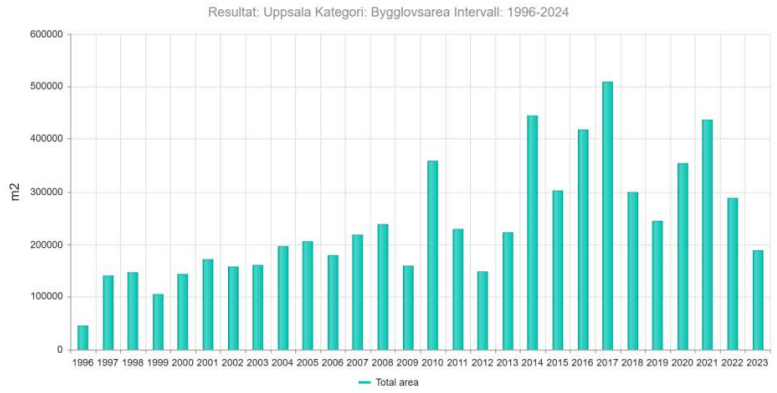
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg ger täta förbindelser till Stockholm, Arlanda och Gävle. Bussförbindelser inom kommunen hanteras av UL (Upplands Lokaltrafik) och erbjuder både stads- och regiontrafik. Stockholm Arlanda flygplats ligger endast 30 minuter bort med tåg eller bil, vilket gör Uppsala till en attraktiv plats för både nationella och internationella resor. Vid Mälaren finns Uppsala hamn, en viktig del av den regionala infrastrukturen, särskilt för gods- och fritidsbåtstrafik.

Näringsliv

Uppsala kommun har en dynamisk ekonomi med en blandning av akademi, forskning, industri och service. Det finns cirka 15 000 registrerade företag, med starka kluster inom life science, bioteknik, IT och medicinteknik. De största arbetsgivarna är Uppsala universitet, Region Uppsala (Akademiska sjukhuset), Uppsala kommun och Sveriges lantbruksuniversitet (SLU). Den största privata arbetsgivaren är Frilans Finans AB. Flera globala företag inom bioteknik och läkemedel, såsom Cytiva och Fresenius Kabi, har verksamhet i kommunen. Turismen är en viktig näring, där Uppsala domkyrka, Gustavianum, Linnéträdgården och Gamla Uppsala högar är några av de mest besökta sevärdheterna. Friluftsområden, badplatser och evenemang som Uppsala Reggae Festival och Kulturnatten bidrar också till stadens attraktionskraft.

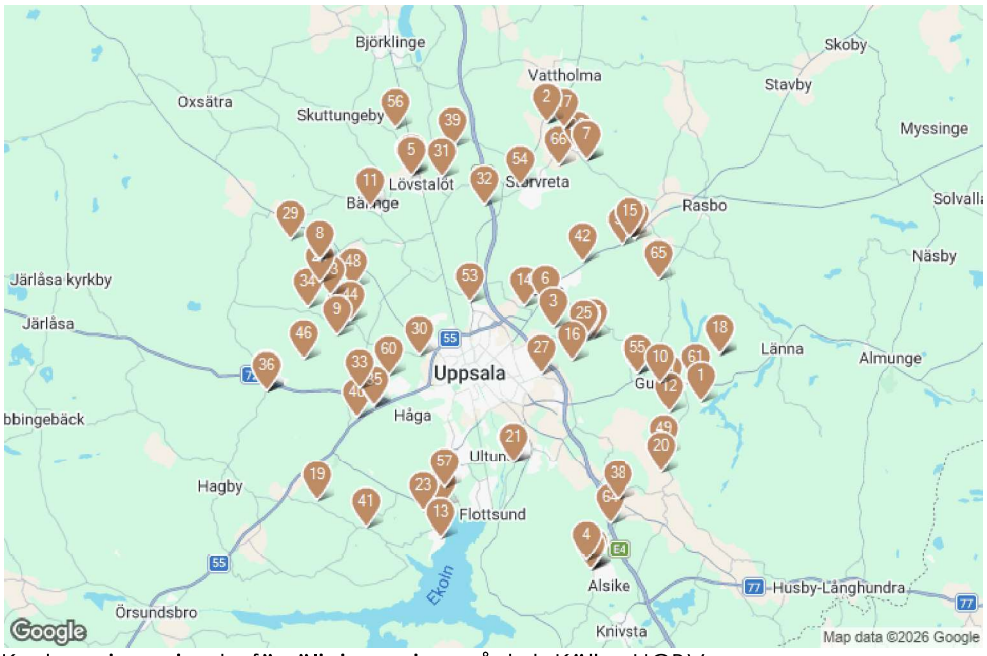
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan strax under 200 000 m² (2023) och över 500 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

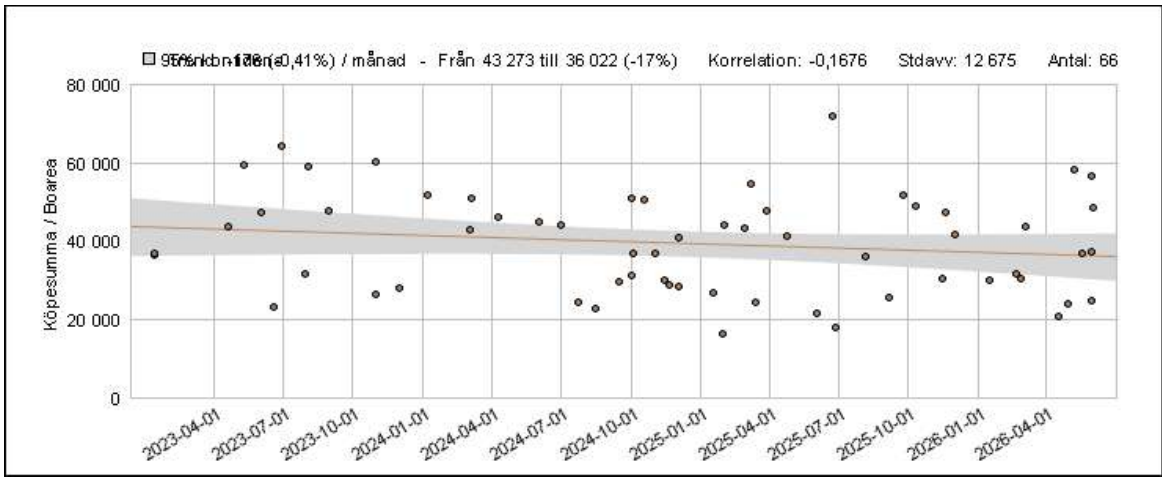


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har en översiktlig sökning gjorts i området kring värderingsobjektet. Materialet avser objekt med minst 3500 kvm areal. Viss gallring av centrala, nybyggda och mycket stora objekt har gjorts.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats ytterligare och omfattar till största del fastigheter med typkod 220, 120. Boyta 95 - 240 m², standardpoäng 25 - 41, byggår 1850 - 2017, areal tomt 4 513 - 51 108 m² under perioden 2023-06-19 och framåt.

Sökningen genererade 19 st transaktioner. Köpeskillingen varierar med en spridning mellan 2 780 000 - 14 400 000 kr med tyngpunkten omkring 5 000 000 – 8 500 000 kr. Bland de högre nivåerna finns nyare objekt, större areal och objekt med gårdskarakär till synes med ekonomibyggnader. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 23 166 - 72 000 kr/m² med medel 45 057 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,2 - 2,9 med medel 1,8, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Uppsala	Uppsala Marielund 4:33	2026-06-01	186			1919	6 677		äg	2,0	48 360	8 995 000
Uppsala	Jälla 5:2	2026-05-08	146	4	29	1983	6 102	E	L	2,2	58 219	8 500 000
Uppsala	Uppsala Funbo-Bodarna 1:16	2026-01-16	185			1954	5 360		äg	1,2	30 000	5 550 000
Uppsala	Danmarks-Lunda 1:2	2025-10-10	125	125	30	1968	10 781	E	L	1,6	48 800	6 100 000
Uppsala	Nåntuna 3:10	2025-06-23	200		34	1850	6 584	E	L	2,9	72 000	14 400 000
Uppsala	Svia 1:122	2025-03-28	116	17	41	1909	4 513	E	L		47 413	5 500 000
Uppsala	Husbyborg 1:5	2025-01-31	150	56	29	1983	5 482	E	L	1,4	44 000	6 600 000
Uppsala	Fullerö 22:8	2025-01-17	240		36	1979	6 631	N	L	1,2	26 875	6 450 000
Uppsala	Grän 6:11	2024-11-01	102		33	1943	7 306	E	L	1,6	36 764	3 750 000
Knivsta	Lagga-Lundby 1:7	2024-10-18	195			2017	36 055		L	2,0	50 512	9 850 000
Uppsala	Svia 2:8	2024-06-03	134	25	28	1980	6 127	E	L	2,1	44 776	6 000 000
Knivsta	Kasbytomten 47:4	2024-04-10	122		32	1976	7 094	E	L	2,6	45 901	5 600 000
Uppsala	Gunsta 1:3	2024-03-04	114	14	36		5 362	E	L	1,7	42 982	4 900 000
Uppsala	Grän 6:9	2024-03-04					51 108	E	L			8 500 000
Uppsala	Gamla Uppsala 26:5	2024-01-08	95		25	1929	7 966	E	L	1,3	51 578	4 900 000
Uppsala	Uppsala Fullerö 23:2	2023-12-01	233			1909	6 500		L	1,5	27 896	6 500 000
Uppsala	Vårdsätra 11:3	2023-08-31	185	115	35	1959	9 170	E	L	1,4	47 567	8 800 000
Uppsala	Skäggesta 1:17	2023-06-30	102	37	30	1975	11 351	E	L	2,1	64 215	6 550 000
Uppsala	Hallkved 1:93	2023-06-19	120			1975	5 294		L	1,9	23 166	2 780 000
Medel										1,8	45 057	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt till bra läge. Tämligen nära centrala Uppsala och med ett skyddat läge med stor tomt. Utöver bostadshuset finns en äldre ekonomibyggnad på fastigheten. Byggnationen är i huvudsak äldre med eftersatt underhåll. Värdet bedöms sammantaget bedöms ligga i den mellersta nivån och uppgå till ca 5 750 000 kr, motsvarande 47 917 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

5 750 000 KRONOR

Femmiljonersjuhundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 5 100 tkr - 6 400 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**47 917**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,74**

Uppsala 2026-06-11

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus med röd träpanel och vita detaljer samt trädgård med gräsmatta och träd



Bostadshus med röd träpanel och vita detaljer



Bostadshus med röd fasad och vita detaljer, vy från baksidan



Dela av ekonomibyggnad med röd fasad och vita detaljer



Ekonomibyggnad i vinkel samt gräs/betesmark och träd



Dela av ekonomibyggnad med röd fasad och vita detaljer

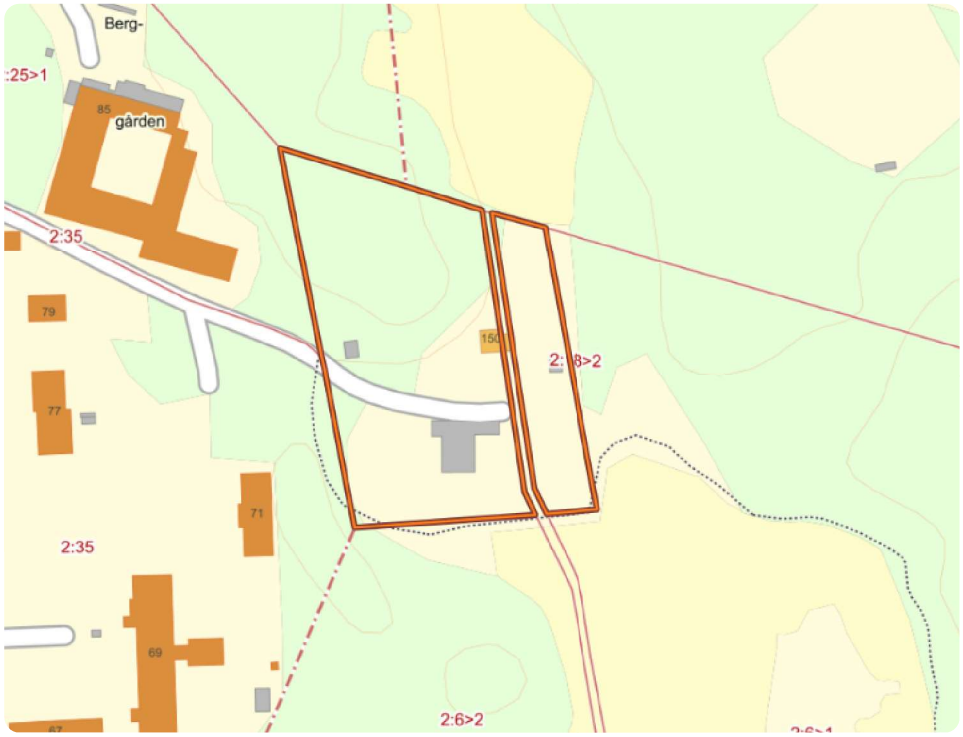


Mindre byggnad med röd fasad och vita detaljer

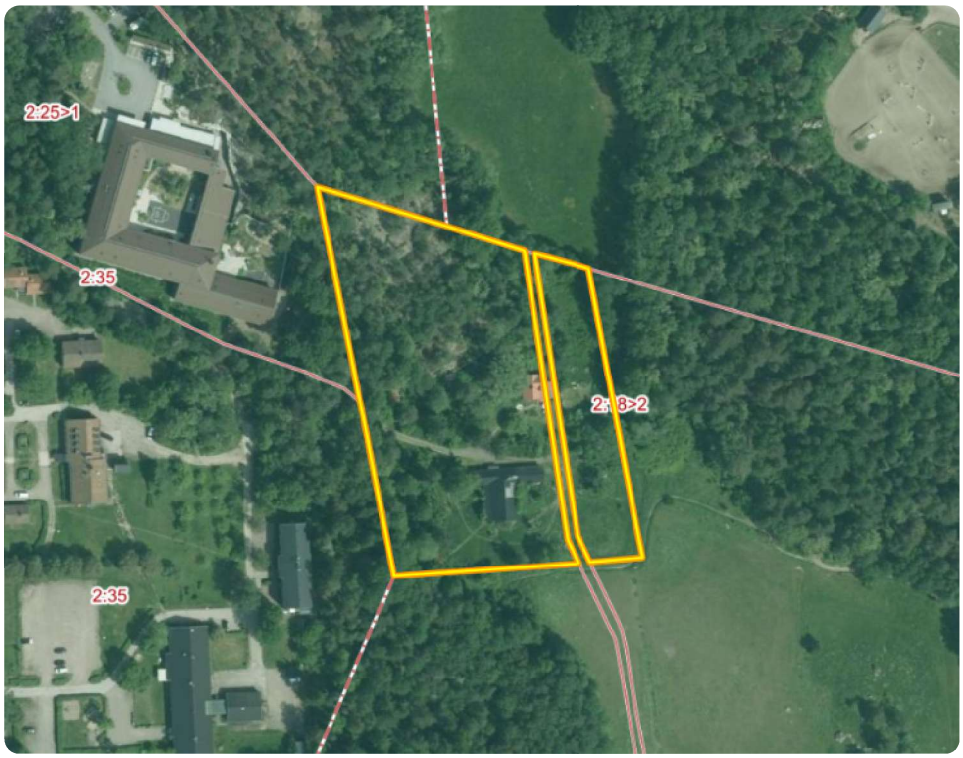
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

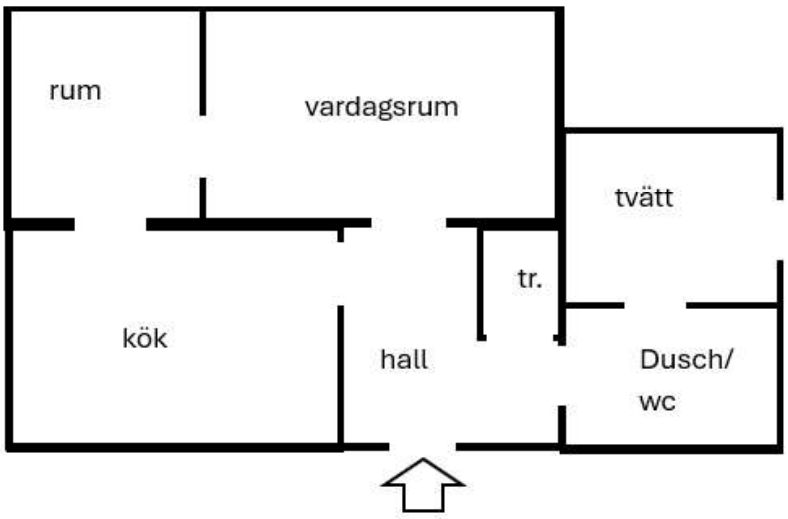


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

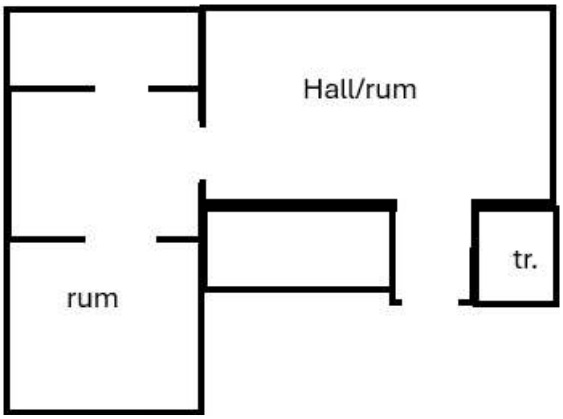


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.