PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**UPPSALA**
Fastighetsbeteckning	**GAMMELGÄRDE 1:1**
Värdetidpunkt	**2026-06-25**



Foto taget på värderingsobjektet. Byggnad av grå träfasad samt plåttak.

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 12
Bilaga I Foton utvändigt 17
Bilaga II Kartor 19
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 2026-06-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	UPPSALA GAMMELGÄRDE 1:1
Adress	Ärentuna stenlunda 42 743 91 Storvreta
Område	Ärentuna
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-724-26-03
Nybyggnadsår	1949
Värdeår	1949
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

GAMMELGÄRDE 1:1 i Uppsala kommun ligger 17 km från centralorten och med 2,7 km till annan service. Omgivningen utgörs av lantbruk.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 95 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 61 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd och en äldre ekonomibyggnad.

Markarealen uppgår till 21 442 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd runt bostadshuset. Därtill finns ett område på ca 2 ha med skog.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

4 150 000 KRONOR

Fyramiljonerettthundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 3 775 tkr - 4 525 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**43 684**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,42**

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 2026-06-24 av Richard Laurén. 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2027-12-18, 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	21 442 m²	
varav land	-	
varav vatten	-	
Obebyggda delar	Trädgård med gräsmatta, buskar och träd runt bostadshuset. Därtill finns ett område på ca 2 ha med skog.	
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära	
Omgivning	Lantbruk	
Avstånd	17 km till kommunens centralort	
	Avstånd till Uppsala centrum är cirka 17 km. I Storvreta där fastigheten befinner sig finns matbutiker, apotek, restauranger, bankomat och annan basservice. Flera förskolor och grundskolor finns i området. För större utbud hänvisas till Uppsala.	

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	*Källa: Okulärbesiktning*
Vatten	Enskilt	*Källa: Okulärbesiktning*
	Grävd brunn	*Källa: Fastighetsägaren*
Avlopp	Enskilt	*Källa: Okulärbesiktning*
	3-kammarbrunn	*Källa: Fastighetsägaren*
Bredband via fiber	Ja	*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 1949	*Källa: Metria*
Boarea	95 m²	*Källa: Metria*
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	61 m²	

Våningar	Två plan med källare
Källarvåning	Tvättstuga, pannrum och förråd
Entrévåning	vardagsrum, hygienrum, hall och Kök
Våning 1 tr	Två sovrum
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, isolerglas, vita
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Altan och uteplats
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett, betong och natursten
Vägg	Målade
Tak	Målat och panel
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via golvvärme till värmepump (luft/vatten) (Nibe). *Källa: Fastighetsägaren*
Eldstad	Ingen *Källa: Fastighetsägaren*
Ventilation	Mekanisk ventilation
Kök	Spishäll (Induction), ugn inbyggd (Electrolux), micro inbyggd (Electrolux), diskmaskin (Electrolux), kyl (Electrolux), frys (Electrolux)
	Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch på entrévåning, golv Natursten, väggar Natursten
	WC, tvättställ, dusch
	Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Bosch), torktumlare (Bosch), tvättbänk
	Golv betong, väggar målade
	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Till synes äldre byggnad som totalrenoverats på senare tid. Huvudsakligen normal/god standard. Vissa färdigställandearbeten kvarstår dock, både in- och utvändigt.

5.5 Övriga byggnader

Förråd	Träfasad, tegeltak
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 50 m² (uppskattad yta)
Äldre ekonomibyggnad	Betonggolv, träfasad och plåttak, el
	Enkel standard
	Byggnadsarea: 90 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Finns, Folksam	*Källa: Fastighetsägaren*

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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 Anteckningar

Källa: Metria

```
Utmätning 2026-04-24, 3 033 796 SEK jämte ränta och kostnader (01-222382-26): 2026-04-29, D-2026-00157894:1
Förbud mot fortsatta utsläpp av toalettavloppsvatten till befintlig anläggning.: 2024-04-15, D-2024-00115367:1
```

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 3 247 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	75 000 kr	1978-09-05	78/41861
4	40 000 kr	2007-09-13	07/21595
5	385 000 kr	2008-01-18	08/1387
6	1 923 000 kr	2018-05-08	D-2018-00215795:3
7	384 000 kr	2018-09-21	D-2018-00462213:1
8	81 000 kr	2019-01-02	D-2019-00001317:1
9	359 000 kr	2020-08-14	D-2020-00328142:1

Källa: Metria

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

```
1 Avtalsservitut 1978-03-10 78/11286 Övrigt ändamål: VÄG MM
2 Nyttjanderätt 1978-03-10 78/11407 Övrigt ändamål: OMRÅDE
```

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

```
Ändamål              Rättsförhållande     Rättighetstyp        Beteckning
SE BESKRIVNING       LAST                 AVTALSSERVITUT       03-IM1-78/11286.1

Beskrivning
VÄG MM

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: UPPSALA ÄRENTUNA-GRÄNBY 1:14, UPPSALA LÅTA 2:4, UPPSALA ÄRENTUNA-GRÄNBY 4:1
Last:   Uppsala GAMMELGÄRDE 1:1
```

7.5 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	2 932 000 kr
varav byggnad	1 158 000 kr
varav mark	1 774 000 kr

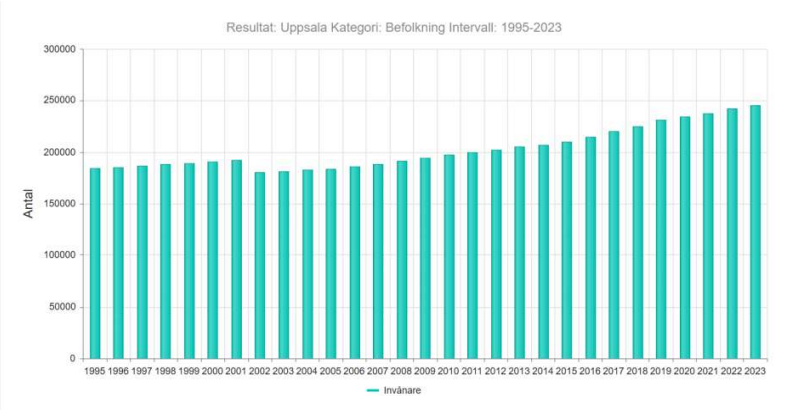
Källa: Metria

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

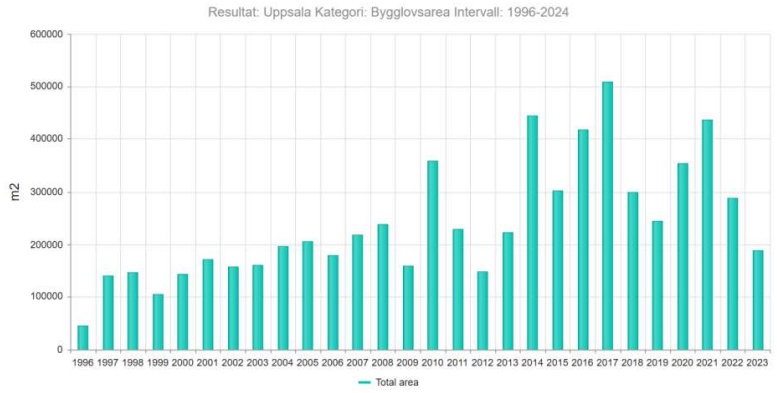
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg 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.

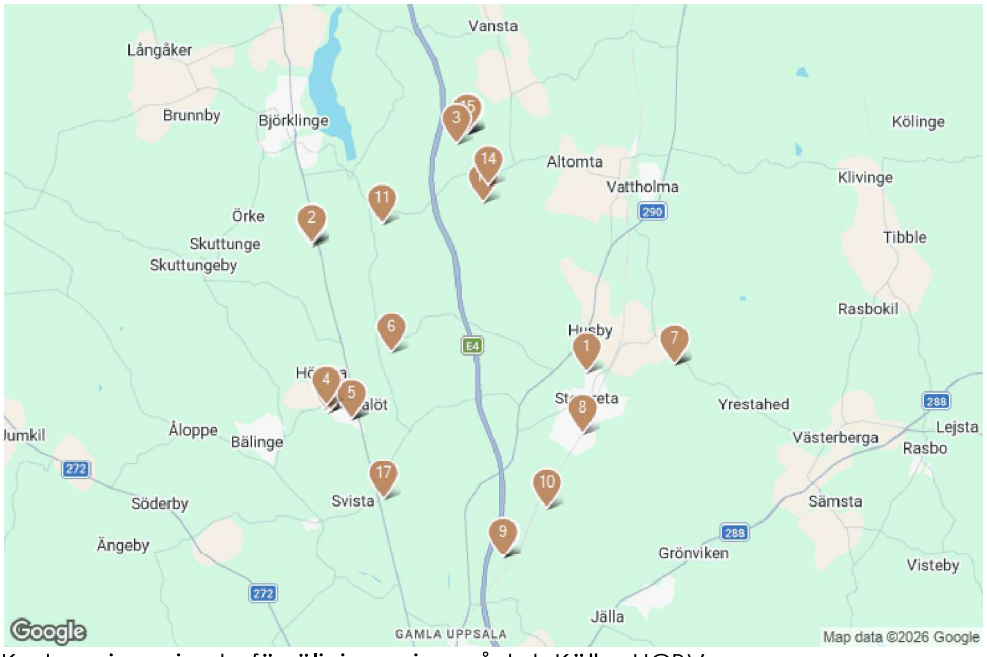
Byggande i kommunen

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:

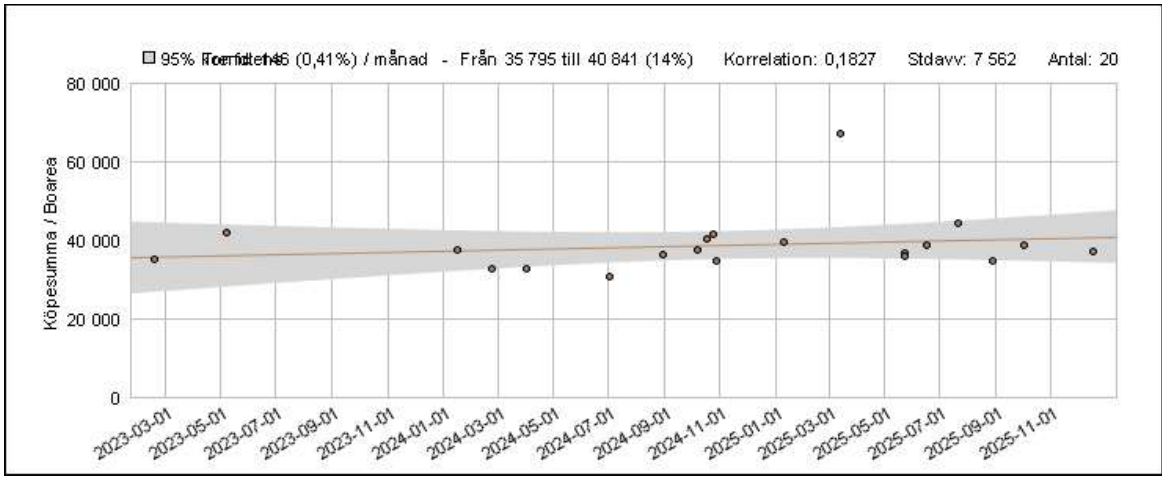


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet. Materialet avser objekt med byggår från ca 1990 och framåt.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Värderingsobjektet har moderniserats på senare tid och jämförelser har gjorts med något nyare objekt. Materialet nedan omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 85 - 129 m², standardpoäng 27 - 34, byggår 1990 - 2023, areal tomt 637 - 5 280 m² under perioden 2023-02-17 och framåt.

Sökningen genererade 20 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 3 150 000 - 6 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 30 968 - 67 326 kr/m² med medel 38 833 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 1,9 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Uppsala	Storvreta 47:555	2025-12-17	85		28	1990	772	E	L	1,1	37 058	3 150 000
Uppsala	Björklinge-Lund 1:39	2025-10-02	126		34	2018	1 495	E	L	1,3	38 968	4 910 000
Uppsala	Onslunda 5:15	2025-08-29	129		29	2022	1 798	E	L	1,3	34 883	4 500 000
Uppsala	Bälinge-Lövsta 9:35	2025-07-21	116		30	2015	898	E	L	1,4	44 396	5 150 000
Uppsala	Fansta 5:7	2025-06-17	122		29	2017	704	E	L	1,2	38 606	4 710 000
Uppsala	Vaxmyra 2:18	2025-05-23	105		34	2009	5 280	E	L	0,9	36 142	3 795 000
Uppsala	Lena-Ängeby 2:27	2025-05-23	108		33	2012	1 419	E	L	1,0	36 990	3 995 000
Uppsala	Fullerö 48:2	2025-03-13	101	55	27	2011	953	E	L	1,9	67 326	6 800 000
Uppsala	Fullerö 19:9	2025-01-10	126		32	2020	1 085	E	L	1,2	39 682	5 000 000
Uppsala	Fullerö 17:23	2024-10-28	123		34	2011	2 237	E	L	1,0	34 959	4 300 000
Uppsala	Rippebo 3:12	2024-10-25	120	55	34	2020	1 197	E	L	1,3	41 666	5 000 000
Uppsala	Fansta 3:25	2024-10-18	122		29	2014	790	E	L	1,4	40 368	4 925 000
Uppsala	Fansta 5:3	2024-10-07	121	19	29	2016	637	E	L	1,1	37 768	4 570 000
Uppsala	Tensta-Forsa 3:12	2024-08-30	107	78	30	2023	2 596	E	L	1,1	36 448	3 900 000
Uppsala	Onslunda 1:23	2024-07-02	129	40	31	2019	1 717	E	L	1,4	30 968	3 995 000
Uppsala	Onslunda 1:23	2024-04-02	129	40	31	2019	1 717	E	L	1,4	32 945	4 250 000
Uppsala	Bälinge-Svista 1:24	2024-02-23	119	46	31	1991	1 508	E	L	1,5	32 773	3 900 000
Uppsala	Fansta 3:20	2024-01-16	129	17	29	2013	1 284	E	L	1,6	37 596	4 850 000
Uppsala	Tensta-Forsa 4:8	2023-05-08	101	90	33	2017	3 334	E	L	1,5	42 079	4 250 000
Uppsala	Björklinge-Lund 1:52	2023-02-17	129	25	31	2020	1 600	E	L	1,6	35 038	4 520 000
Medel										1,3	38 833	

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 för området normalt läge och utgörs av glesbebyggelse utanför centralorten. Byggnaden är till synes renoverad på senare tid med normal standard och skick. Vissa färdigställandearbeten finns dock både in- och utvändigt. På fastigheten finns även ca 2 ha skog vilket bedöms påverka värdet positivt. Värdet bedöms sammantaget ligga i den övre nivån i relation till kronor per kvadratmeter och uppgå till ca 4 150 000 kr, motsvarande 43 684 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

4 150 000 KRONOR

Fyramiljonerettthundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 3 775 tkr - 4 525 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**43 684**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,42**

Uppsala 2026-07-03

VärderingsInstitutet Norra AB

Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Richard Laurén
Master in Bank and Finance samt Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Foto taget på värderingsobjektet framsida.



Foto taget på värderingsobjektet sida. Träfasaden är inte färdigbyggt på byggnadens övervåning



Foto taget på äldre ekonomibyggnad. Byggnad av träfasad samt plåttak



Foto taget mot tillhörande skog



Foto taget på förråd. Byggnad av träfasad samt tegel tak.



Foto taget på altan tillhörande värderingsobjektet.

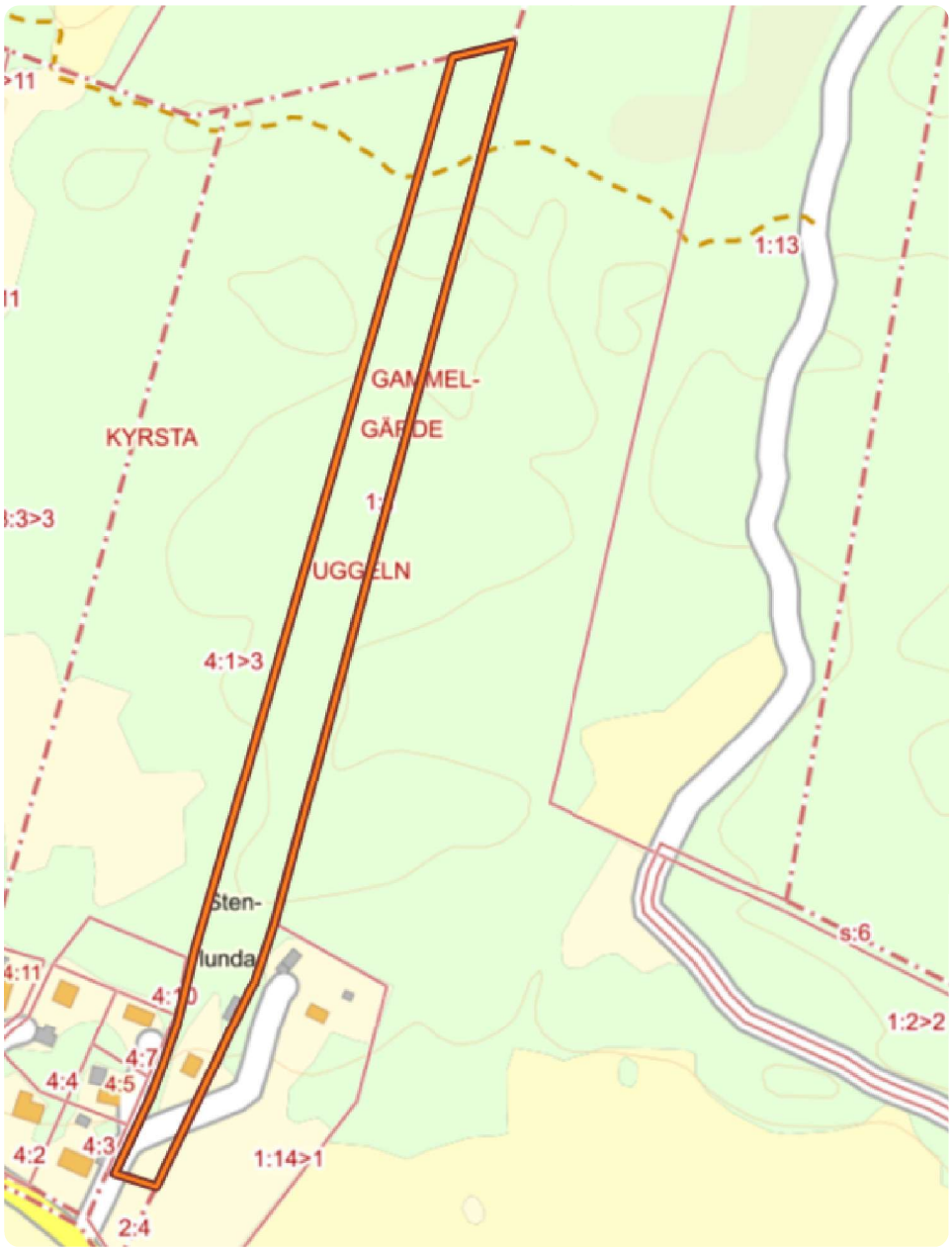


Foto taget på altan tillhörande värderingsobjektet.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

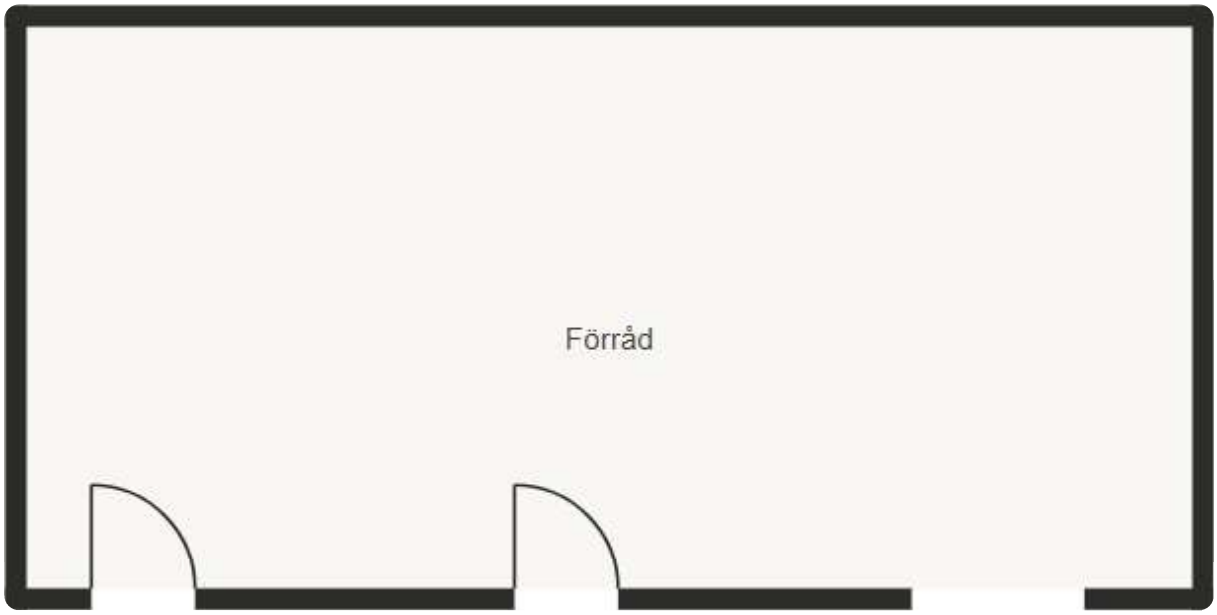


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

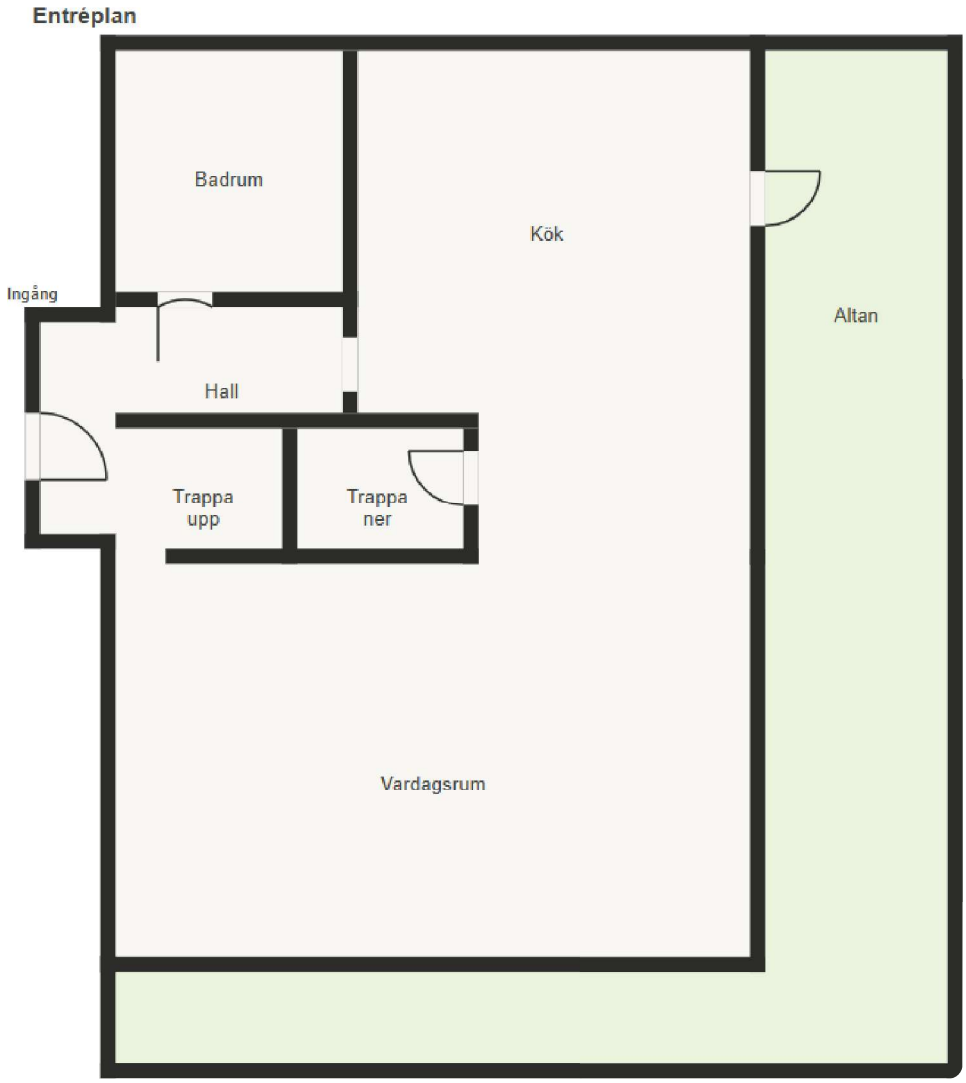


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar

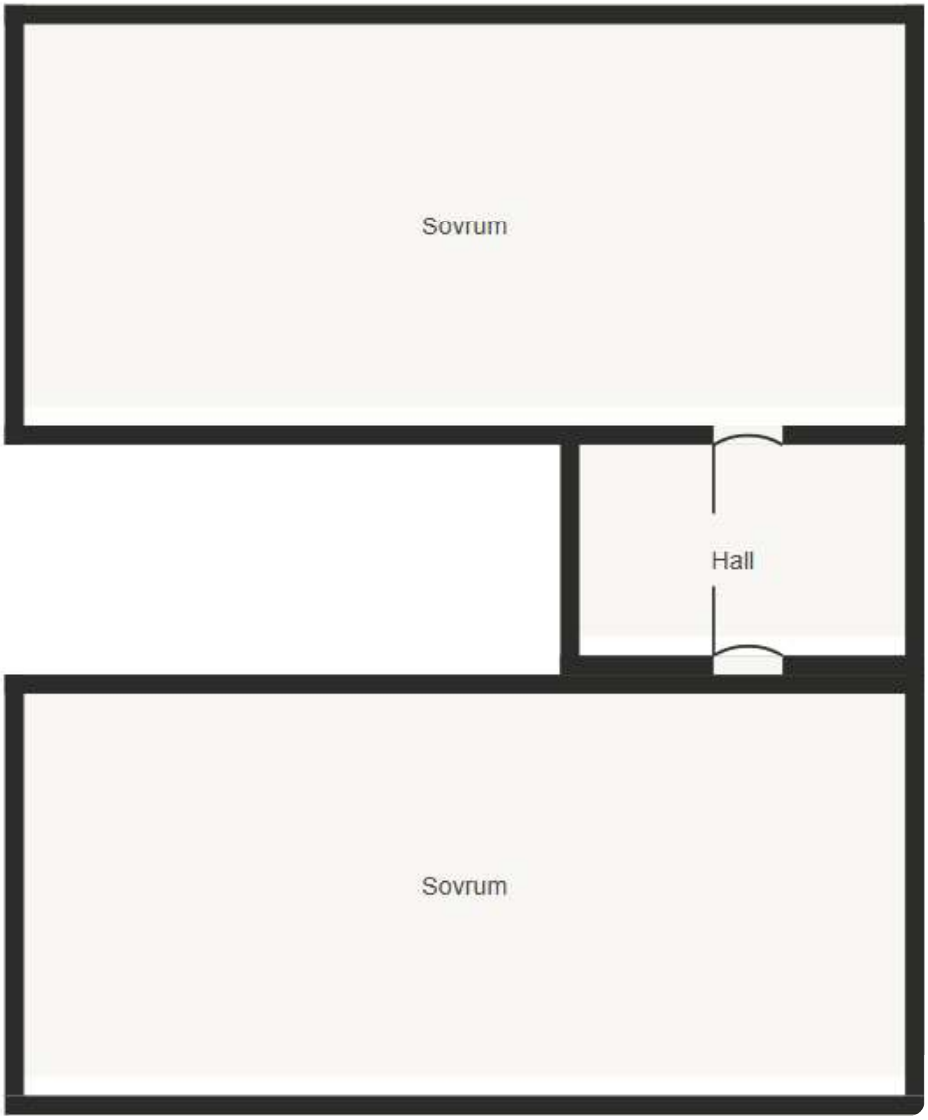


Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



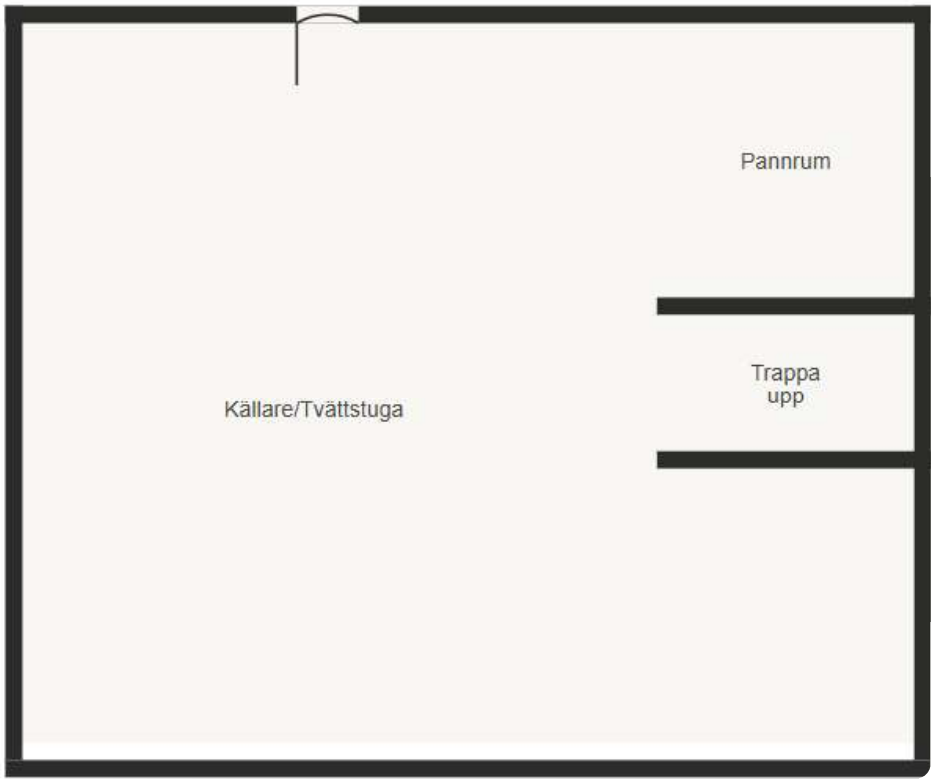
Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Våning 2



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Källarplan



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.