

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	UPPSALA
Fastighetsbeteckning	ELLSTA 2:82
Värdetidpunkt	2026-05-05



Bostadshus med blågrå fasad och vita detaljer, vy från gatan

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	19
	Bilaga III Planritningar	21

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 2026-05-05.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	UPPSALA ELLSTA 2:82
Adress	Rönnvägen 33 741 74 Knutby
Område	Knutby
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-207-26-03
Nybyggnadsår	1973
Värdeår	1973
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ELLSTA 2:82 i Uppsala kommun ligger Knutby, ca 41 km från Uppsala. Omgivningen utgörs av bostadsområde med villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med vidbyggt garage. Fasader av kalksandsten och träpanel och yttertak med betongpannor. Boarean uppgår till 139 m², fördelat på ca 6-7 rum och kök. Biarean har uppgetts till 72 m². Byggnaden har något äldre standard och vissa renoveringsbehov finns.

Markarealen uppgår till 1 193 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026 1 550 000 KRONOR Enmiljonfemhundrafemtiotusen kronor
Bedömt värdeintervall 1 400 tkr - 1 700 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	11 151
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,76

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 2026-04-23 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren 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

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		
BYGGNADSPÅN	Datum	Akt
-	1968-08-26	03-KNU-359
DEL AV KNUTBY SAMHÄLLE (DEL AV ELLSTA 1:2 OCH 2:2)	Laga kraft: -	
Anmärkingar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 193 m ²
varav land	-
varav vatten	-
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, buskar och träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Bostadsområde med villor

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt
Bredband via fiber	Ja

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1973	Källa: Metria
Boarea	139 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 6-7 rum och kök	
Biarea	72 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, kök, sovrum, kontor, hygienrum, vardagsrum, rum i fil, tvättstuga, wc, dusch, bastu, garage	
Våning 1 tr	Allrum, 2 rum och wc	

Grund	Troligen krypgrund
Stomme	Trä
Fasad	Kalksandsten och träpanel
Fönster	2-glas
Yttertak	Betongpannor
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta, parkett och laminat
Vägg	Tapet och målade
Tak	Skivor , målat och panel
Uppvärmning	Direktverkande el. Luft/luftvärmepump (oklar funktion).
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Bosch), köksfläkt (Cylinda), diskmaskin (Electrolux), kyl, frys Äldre standard, slitet skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar målat WC, tvättställ, dusch Normal standard
Hygienrum 2	WC på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar målat WC, tvättställ Normal/äldre standard
Hygienrum 3	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ Utrymme med dusch och wc i anslutning till tvättstuga och bastu Låg standard, sämre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin
Helhetsintryck	Äldre standard. Slitna ytor med varierande renoveringsbehov förekommer både in- och utvändigt. Enligt ägaren har vatten trängt in vid taket i hygienrummet vid vissa tillfällen (ej verifierat).

5.5 Övrigt

Försäkring

Saknas

Källa: Fastighetsägaren

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis 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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2026-02-03, 620 879 SEK, beslutsnummer 122630255: 2026-02-05, D-2026-00040721:1
Utmätning 2026-02-03, 620 879 SEK, beslutsnummer 1226317707: 2026-02-05, D-2026-00040722:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 1 444 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
3	114 600 kr	1972-11-29	72/12209	Innehavare: 72/12211 UPLANDSBANKEN 740 50 ALUNDA
4	25 800 kr	1972-11-29	72/12210	
5	530 850 kr	2003-09-25	03/25222	
6	134 250 kr	2003-09-25	03/25223	
7	93 000 kr	2005-04-25	05/8656	
8	501 500 kr	2020-11-06	D-2020-00466258:2	
9	44 000 kr	2021-11-12	D-2021-00513631:1	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

2 Avtalsservitut 1925-06-04 25/178 Övrigt ändamål: VÄGAR
1 Avtalsservitut 1925-06-04 25/176 Övrigt ändamål: VÄGAR

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	03-IM1-25/178B.1
Beskrivning VÄGAR			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: - Last: Uppsala Ellsta 2:82			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	03-IM1-25/176A.1
Beskrivning VÄGAR			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: - Last: Uppsala Ellsta 2:82			

7.6 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	2 035 000 kr
varav byggnad	1 541 000 kr
varav mark	494 000 kr

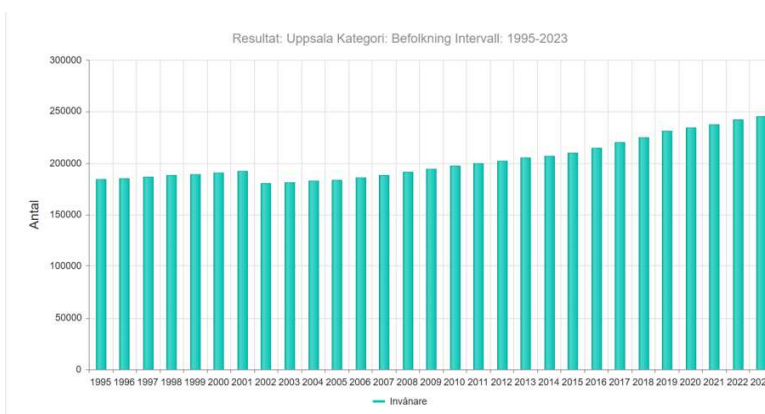
Källa: Metria

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 Storstora, 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

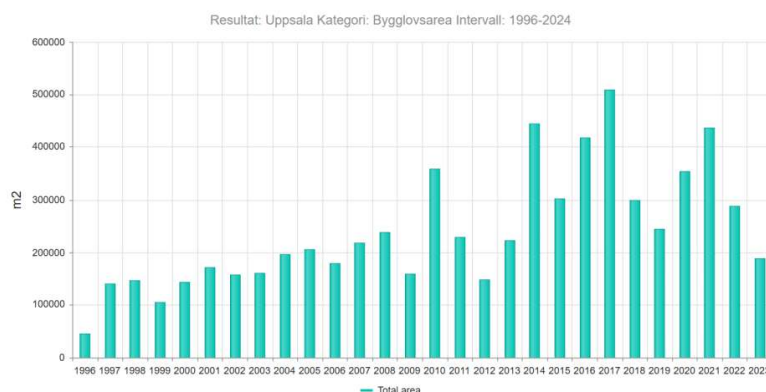
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

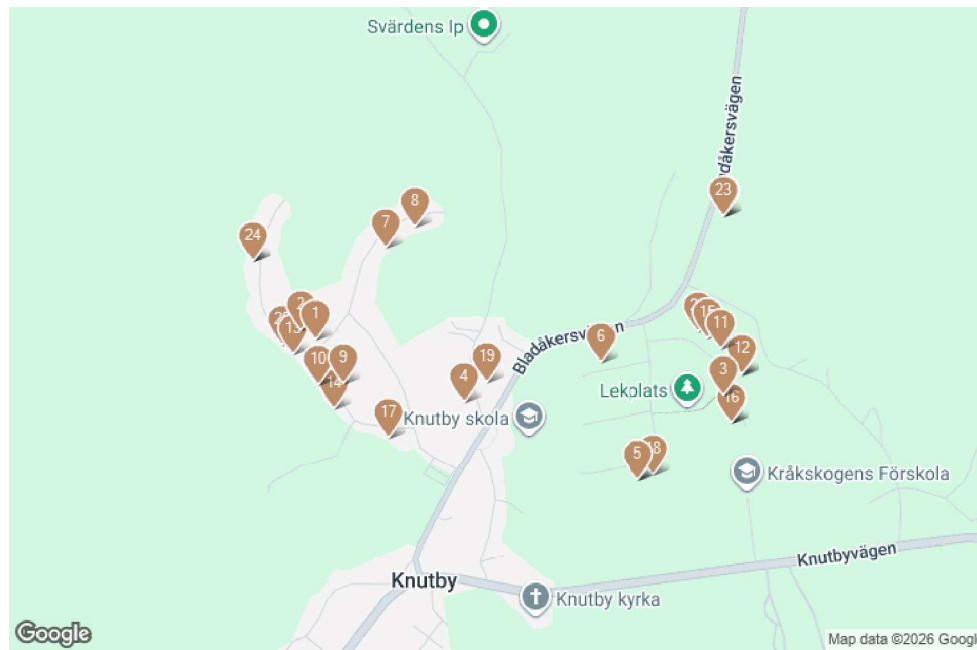
Byggnade i kommunen

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:

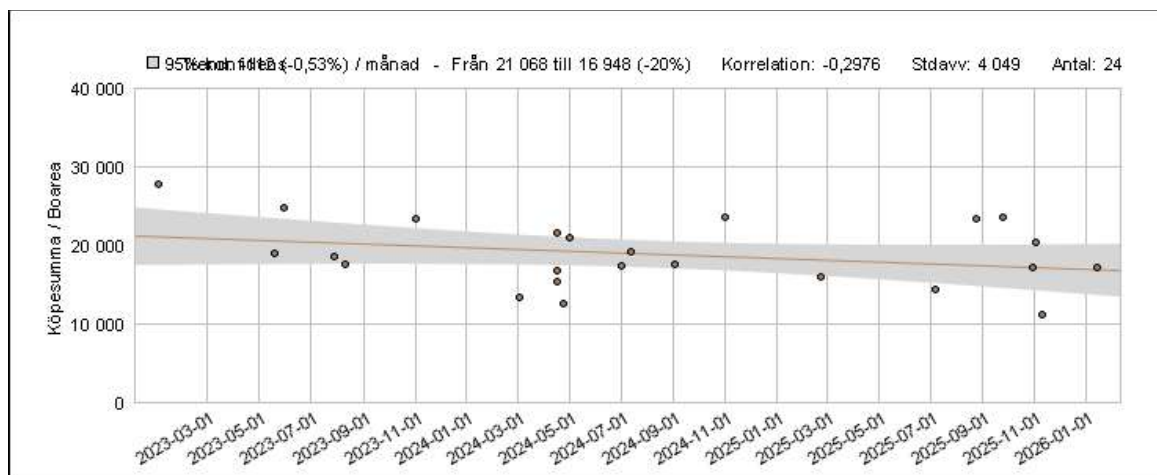


8.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet nedan har gallrats och omfattar fastigheter i värderingsobjektets mer direkta närhet. I materialet finns typkod 220 med boyta 76 - 155 m², byggår 1966 - 1972, areal tomt 1 160 - 3 900 m² under perioden 2023-01-02 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 1 300 000 - 3 500 000 kr. Genomsnittspris ca 1 980 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 11 206 - 27 777 kr/m² med medel 18 193 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 2,3 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Uppsala	Ellsta 2:52	2026-01-14	116		25	1968	1 480	E	L	1,4	17 241	2 000 000
Uppsala	Ellsta 2:53	2025-11-10	116	116	32	1971	1 349	E	L	0,7	11 206	1 300 000
Uppsala	Ellsta 2:24	2025-10-30	76	78	26		1 815	E	L	1,0	17 105	1 300 000
Uppsala	Ellsta 2:105	2025-07-08	152	12	32	1971	1 250	E	L	1,1	14 473	2 200 000
Uppsala	Ellsta 2:107	2025-02-21	155	20	41	1972	1 160	E	L	1,0	16 096	2 495 000
Uppsala	Ellsta 2:67	2024-11-01	95		30	1966	1 501	E	L	1,5	23 684	2 250 000
Uppsala	Ellsta 2:59	2024-09-03	148		32	1968	1 332	E	L	1,3	17 567	2 600 000
Uppsala	Ellsta 2:57	2024-05-02	112	7	35	1968	1 504	E	L	1,8	20 982	2 350 000
Uppsala	Ellsta 2:61	2024-04-24	119		32		1 384	E	L	1,2	12 605	1 500 000
Uppsala	Ellsta 2:74	2024-04-16	119		35		1 409	E	L	1,5	16 764	1 995 000
Uppsala	Ellsta 2:19	2023-11-01	77	77	20		3 900	E	L	2,3	23 311	1 795 000
Uppsala	Ellsta 2:56	2023-08-11	113	8	34	1968	1 452	E	L	1,5	17 699	2 000 000
Uppsala	Ellsta 2:81	2023-01-02	126	126	36	1972	1 189	E	L	2,2	27 777	3 500 000
Medel											1,4	18 193

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Byggnaden har äldre standard och vissa renoveringsbehov. Marknadsvärdet bedöms sammantaget ligga i den nedre nivån och uppgå till ca 1 550 000 kr, motsvarande 11 151 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

1 550 000 KRONOR

Enmiljonfemhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 400 tkr - 1 700 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	11 151
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,76

Uppsala 2026-05-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus med blågrå fasad och vita detaljer, vy från gatan



Bostadshus med blågrå fasad och vita detaljer samt mark med gräsmatta

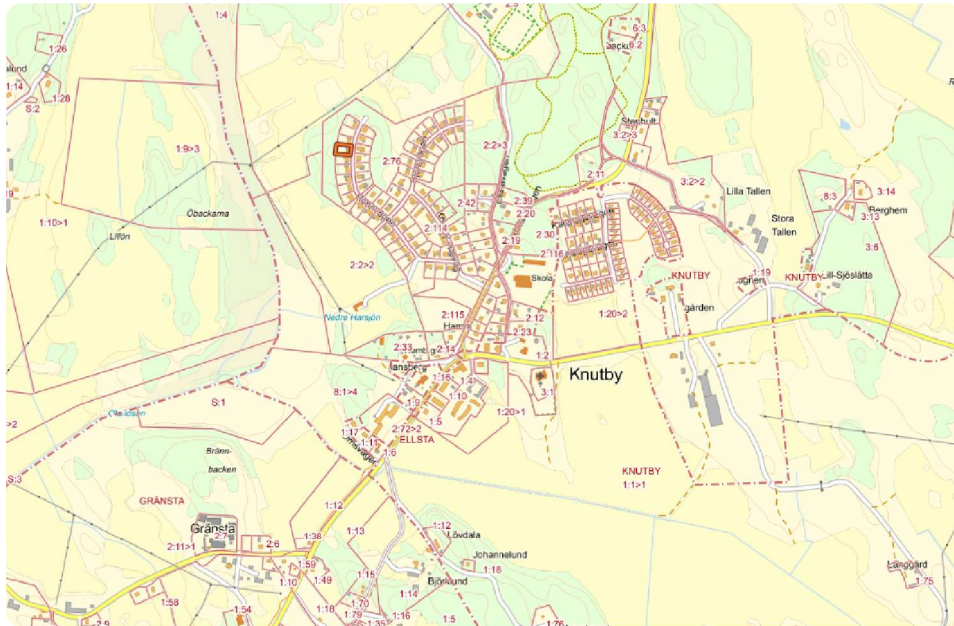


Bostadshus med blågrå fasad och vita detaljer samt mark med gräsmatta



Del av bostadshus samt vidbyggt garage

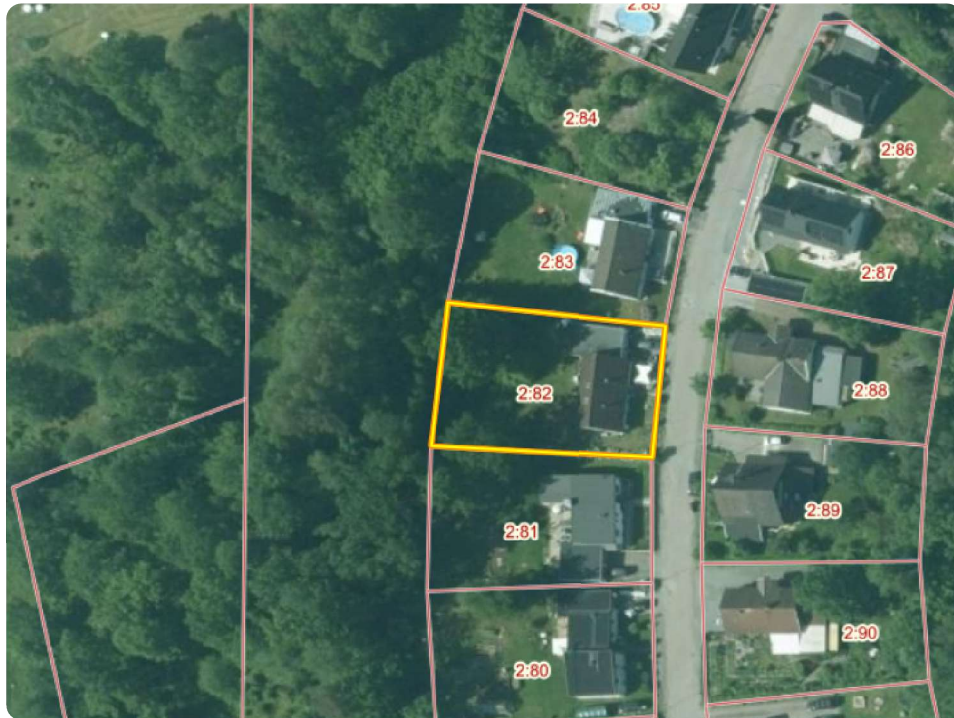
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

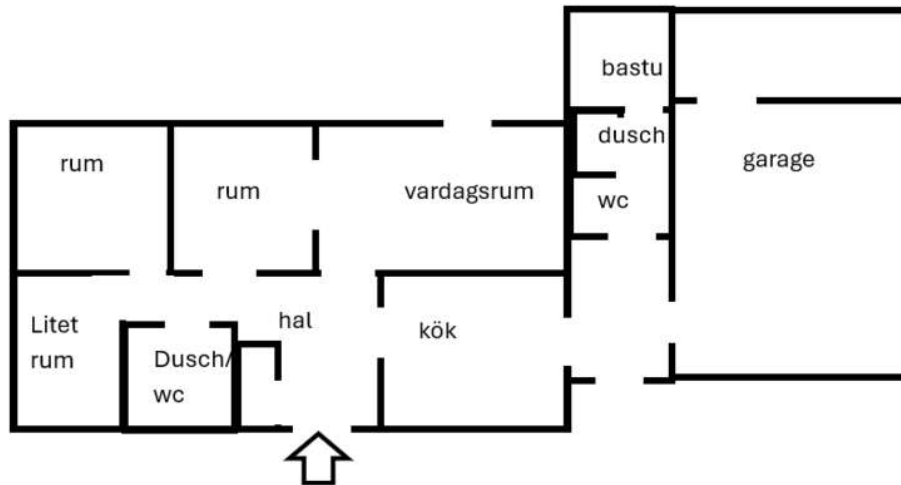


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

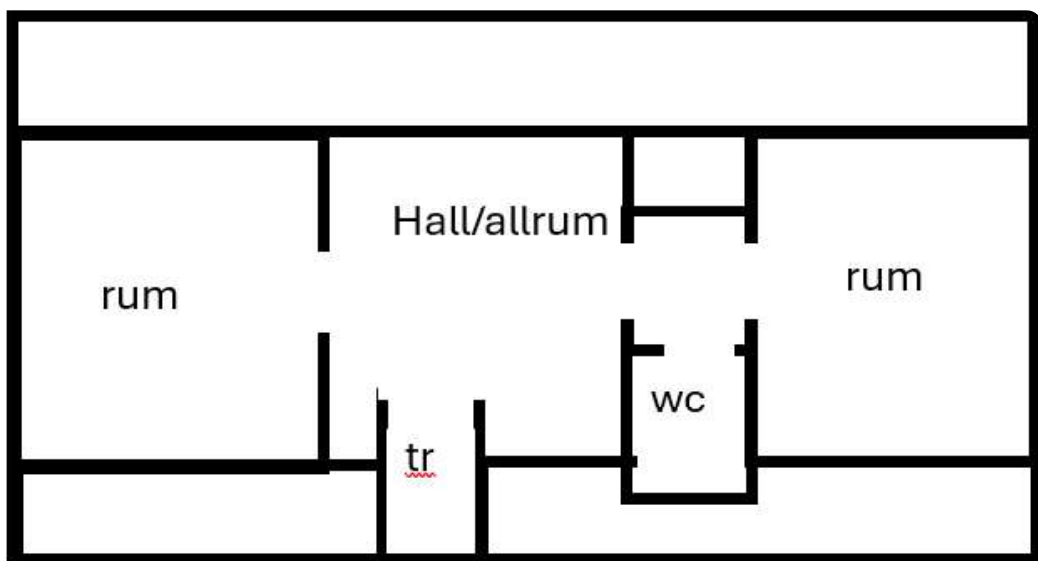


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning, överbåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.