

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

UPPSALA

Fastighetsbeteckning

KAMBO 2:19

Värdetidpunkt

2025-09-30



Huvudbyggnadens framsida

Företag

VärderingsInstitutet 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	19
	Bilaga III Planritning	21
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	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.

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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-09-30.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	UPPSALA KAMBO 2:19
Adress	Stengrundsvägen 17 74374 Björklinge
Område	Björklinge
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1382-25-03
Nybyggnadsår	
Värdeår	1960
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

UPPSALA KAMBO 2:19 i Uppsala kommun ligger 20 km från centralorten och med 5 km till annan service (förskola, skola och distriktssköterskeottagning). Omgivningen utgörs av villor med närhet till Långsjön. Glimtar utav Långsjön kan ses från värderingsobjektets tomtmark.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i 1 plan. Uppförd på kryppgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 67 m², fördelat på 4 rum. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd och lekstuga.

Markarealen uppgår till 4 550 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2025

900 000 KRONOR

Niohundrausenkronor

Bedömt värdeintervall 765 tkr - 1 035 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	13 433
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,56

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 2025-09-30 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	4 550 m ²
Obebyggda delar	Naturmark
Läge	Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m
Omgivning	Villor
Avstånd	20 km till kommunens centralort 5 km till Björklinge, där det finns förskola, skola och distriktssköterskemottagning.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Sommar Avstängt * Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Vattentäkt beläget på grannfastighet. Nyttjats genom servitut, enligt uppgift från fastighetsägaren.	Källa: Metria
Avlopp	Avlopp saknas Utedass finns	Källa: Metria
Bredband via fiber	Nej	Källa: Fastighetsägaren

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1960	Källa: Metria
Boarea	67 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rok	

Biarea	0 m ²
Våningar	1
Entréväning	Allrum, kök, hygienrum och 3st. sovrum
Grund	Krypgrund. Ventilerad
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade, vita
Yttertak	Tegelpannor. Mossbelagt och flertal skador/trasiga tegelpannor noterades vid besiktningen.
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och plastmatta
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer. Källa: Fastighetsägaren Avstängd.
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Källa: Fastighetsägaren
	Rökkanaler ej godkända.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Elektro Helios), kyl (Electrolux) Låg standard, sämre skick. Kök i mycket eftersatt underhåll. Betydande skador från yttertak, yttervägg.
Hygienrum	Tvättställ på entréväning, golv plastmatta, väggar Tapet Tvättställ Utedass finns i separat byggnad. Duschutrymme saknas. Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Byggnaden är genomgående i eftersatt underhåll såväl ut som invändigt.

5.5 Övrig byggnad

Förråd

Krypgrund.
trästomme.
träpanel.
1-glas fönster.
yttertak av tegel, ansluten till el och sommarvatten.
avstängt vid besiktningsstillfället. funktion okänd.

Uppskattningsvis 2/3 av byggnaden oisolerat
förråd+utedass och 1/3 av byggnaden isolerat
gästrum.

Låg standard, sämre skick. Mycket eftersatt underhåll.
Hål i yttertak.

Byggnadsarea: 35 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat. På tomten fanns bråte.

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.

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.

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 2025-05-08, 203 652 SEK, 12252612853: 2025-05-12, D-2025-00165537:1
Utmätning 2025-05-08, 133 704 SEK 12252612861: 2025-05-12, D-2025-00165538:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 210 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	210 000 kr	2004-09-06	04/20489	
Innehavare: Sjutomtavägen 17 B, 756 46 UPPSALA				

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	FÖRMÅN	AVTALSSERVITUT	03-IM1-82/13080.1
Beskrivning VATTENTÄKT MM			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Uppsala Kambo 2:19 Last: UPPSALA KAMBO 2:20			

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 607 000 kr
varav byggnad	531 000 kr
varav mark	1 076 000 kr

Källa: Metria

7.8 Övrigt

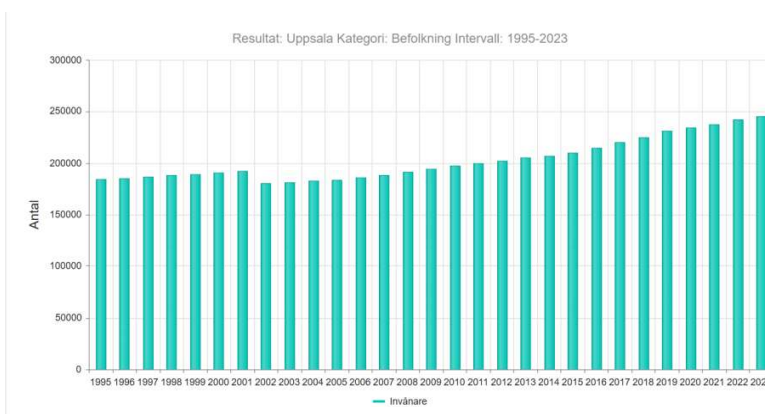
Ingen inskriven information hittades

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

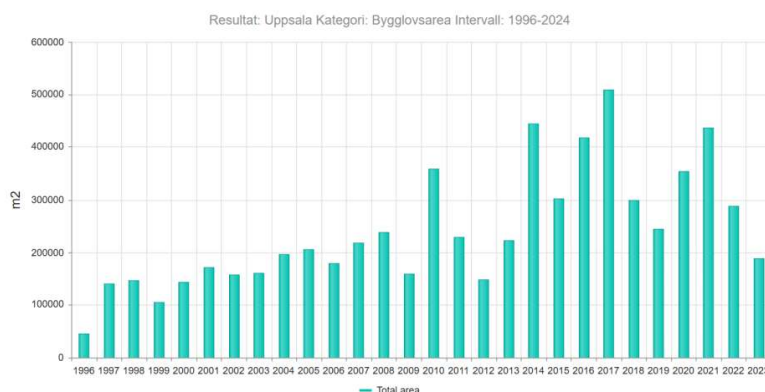
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

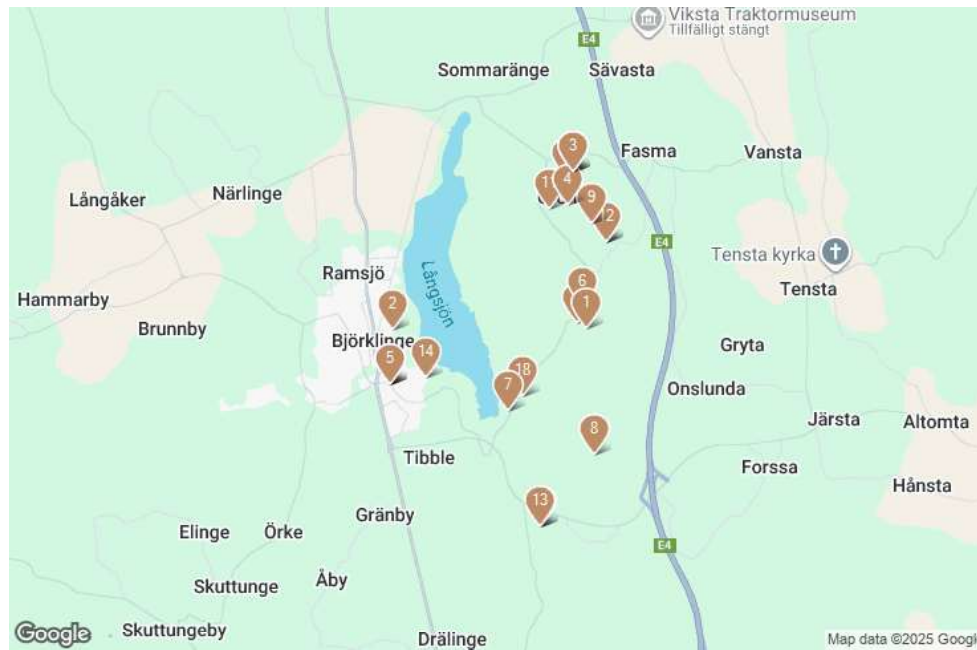
Byggnade i kommunen

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:

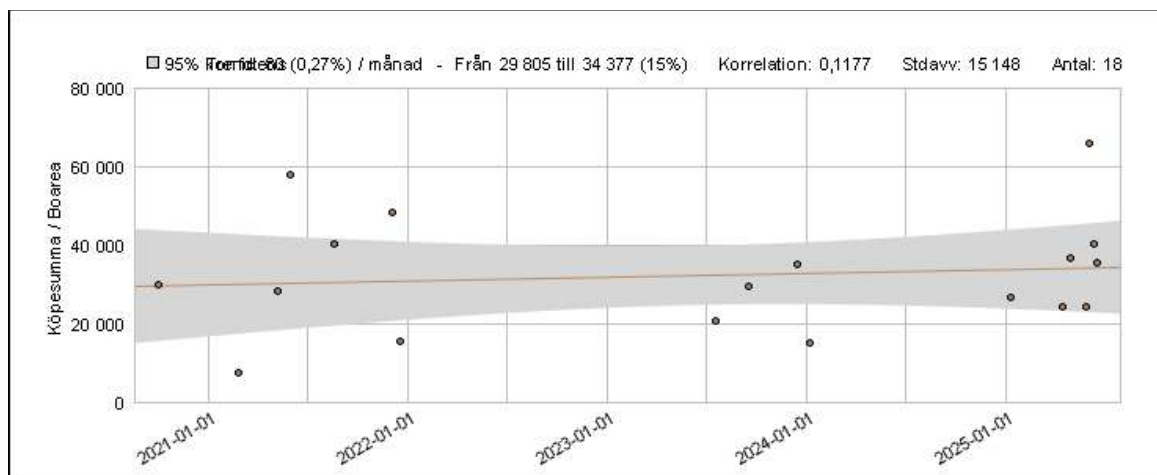


8.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. 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 40 - 80 m², standardpoäng 15 - 25, byggår 1919 - 1986, areal tomt 1 181 - 2 582 m² under perioden 2020-10-01 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 475 000 - 2 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 539 - 48 333 kr/m² med medel 25 826 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 2,7 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Uppsala	Lisselbo 1:37	2025-06-16	42	16	20	1963	1 554	E	L	1,4	35 714	1 500 000
Uppsala	Fasma 3:12	2025-05-27	40		24	1957	1 575	E	L	1,1	24 500	980 000
Uppsala	Lisselbo 1:18	2025-04-14	80	40	15		2 260	E	L	1,6	24 375	1 950 000
Uppsala	Sandbro 3:45	2025-01-10	60		19	1962	2 050	N	L	1,2	26 666	1 600 000
Uppsala	Rippebo 1:14	2024-01-08	65		23	1986	1 889	E	L	0,8	15 307	995 000
Uppsala	Fasma 4:27	2023-12-15	51		20	1984	1 399	E	L	2,3	35 294	1 800 000
Uppsala	Fasma 4:16	2023-07-19	41		24		1 181	E	L	1,2	20 731	850 000
Uppsala	Fasma 4:13	2021-12-17	48		25	1970	1 867	E	L	0,7	15 625	750 000
Uppsala	Juvansbo 2:6	2021-12-03	60		21	1919	2 512	E	L	2,7	48 333	2 900 000
Uppsala	Fasma 3:14	2021-02-25	63	15	21		1 865	E	L	0,9	7 539	475 000
Uppsala	Sandbro 3:48	2020-10-01	40	10	15	1940	2 582	E	L	2,3	30 000	1 200 000
Medel											1,5	25 826

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

Framförallt värderingsobjektets mycket eftersatta skick och låga standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga i den nedre nivån för referensobjekten och bedöms uppgå till 900 000 kr, motsvarande 13 433 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2025

900 000 KRONOR

Niohundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 765 tkr - 1 035 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	13 433
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,56

Gävle 2025-10-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Glimtar över Långsjön ses från
värderingsobjektet



Lekstuga



Förråd, utedass och gästrum



Huvudbyggnadens baksida

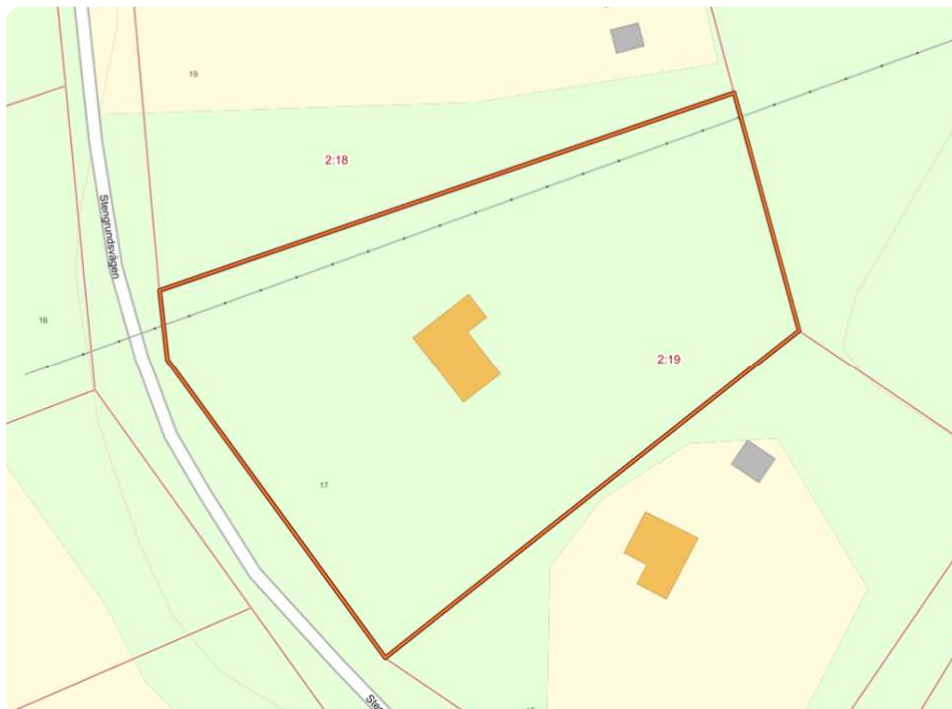


tomtmark

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

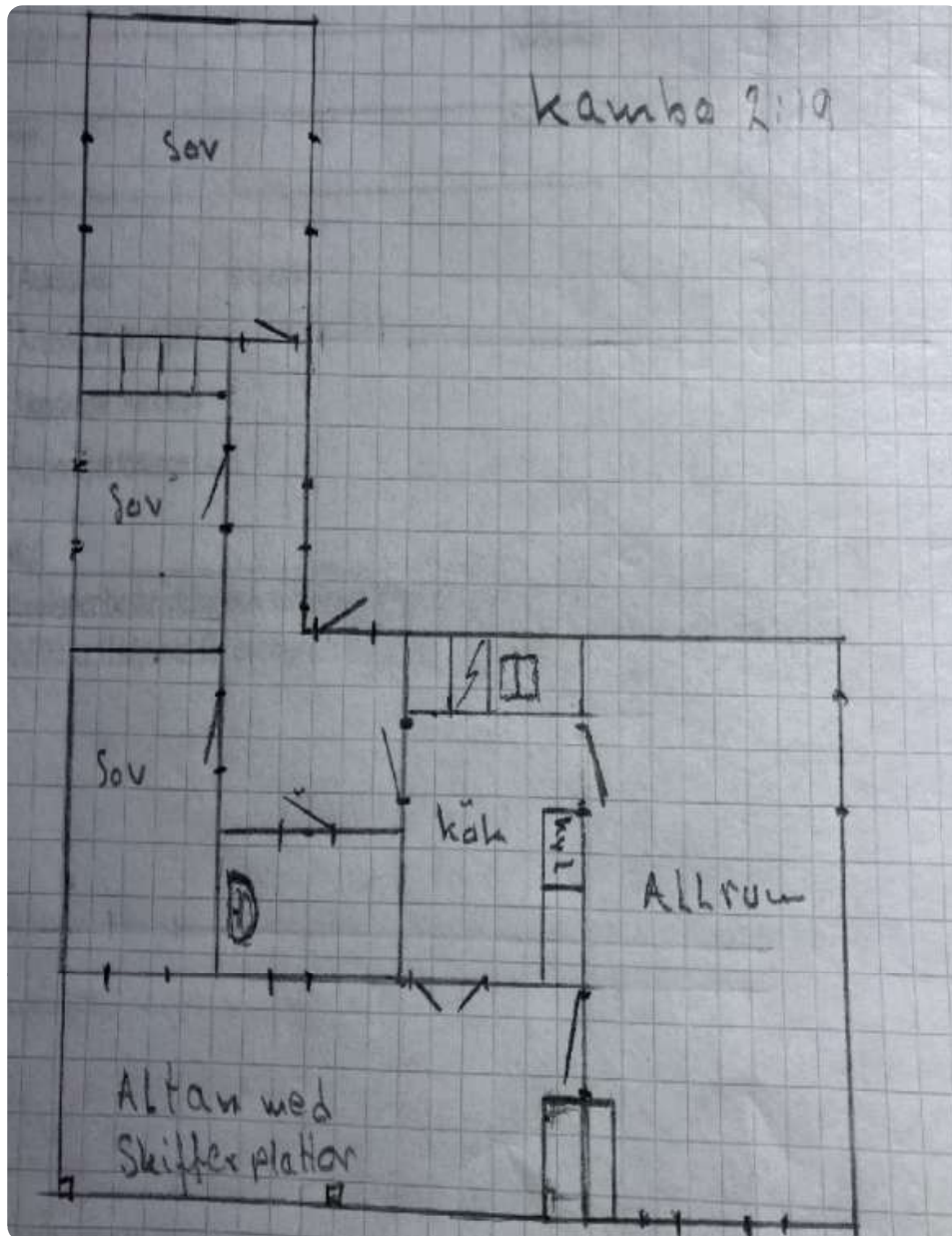


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Uppsala Kambo 2:19	UUID 909a6a48-ba49-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 030053242	Län- och kommunkod 0380
Distrikt Björklinge Socken: björklinge	Distriktskod 215176	Senaste ändringen i allmänna delen 1986-08-26	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-13
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-29			

Adress

Adress
Stengrundsvägen 17
743 74 Björklinge

Inskrivningsinformation

Lagfart



Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-08, 203 652 sek, 12252612853	2025-05-12	D-2025-00165537:1
Utmätning 2025-05-08, 133 704 sek 12252612861	2025-05-12	D-2025-00165538:1

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 1
Totalt belopp: 210 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Fastigheten har skriftligt pantbrev	210 000 SEK	2004-09-06	04/20489

Anmärkningar

Innehavare: D-2024-00045782:1 , Sjutomtavägen 17 B, 756 46 Uppsala

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Samfälligheter

Uppsala Kambo S:2

Anmärkningar

Fiske

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattentäkt mm	Förmån	Avtalsservitut	03-IM1-82/13080.1

Beskrivning

Vattentäkt mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Uppsala Kambo 2:19

Last

Uppsala Kambo 2:20

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 372124-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 607 000 SEK	därav byggnadsvärde 531 000 SEK	därav markvärde 1 076 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 65145422 (2024)

Taxeringsvärde 1 076 000 SEK	Riktvardeområde 380911	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 4550 kvm
Strand Strandnära mer än 75 m men högst 150 m	Vatten och avlopp Sommarvatten Avlopp saknas	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 65146422 (2024)

Taxeringsvärde 531 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 20	Bostadsyta 67 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 67 kvm	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
Värdeår 1960	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning AS	1943-06-01	03-BJÖ-393

Ursprung

Uppsala Kambo 2:1

Läge, Karta

Sida 3 av 4

2025-09-30

Sid 24 (25)

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6657791.1	643926.3
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 550 m ²	0 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
C-Björklinge Kambo 2:19	1975-06-02	03-75:432	

Källa: Lantmäteriet