

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Uppsala

Fastighetsbeteckning

Helgesta 2:8

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålad träpanel med trädgård och grusade ytor.

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	Uppsala Helgesta 2:8	Lagfaren ägare	F-995-25-03
Objektets adress	Helgesta 39 755 78 Vänge	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-05

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1979. Uppförd i 1 & ½ plan.
Boarea	166 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	13 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 551 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Vänge i Uppsalas kommun ca 2,7 mil från Uppsalas centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten. Ytterligare utbud med service finns i Uppsala.
Övrigt	Det finns även garagebyggnad och carport

Marknadsvärde

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

3 500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 3 200 000 – 3 800 000 kronor

Kr/kvm Boarea	21 084 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,18
---------------	---------------	------------------------------------	------

Uppsala 2025-05-12

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Laurén

Ekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 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	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. 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 bostadsarea, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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 höri 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 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Erik Laurén i 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	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten. Borrard brunn (enligt fastighetsägare), (teknisk undersökning rekommenderas.)
Avlopp	Enskilt avlopp. Trekammarbrunn med infiltrationsbädd (enligt fastighetsägare ej godkänd i dagsläget), (teknisk undersökning rekommenderas).
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 & ½ plan.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1979
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Betongplatta Trä Träpanel 3-glas. Vita ca 90-tal Betongpannor LVP, vattenburen via radiatorer/golvvärme Mekanisk till & frånluft Uterum 2012 (enligt fastighetsägaren) ca 25 kvm
Planlösning	Entréplan Våning 2	Hall, kök, vardagsrum, 2 sovrum, tvättstuga, uterum. Allrum, 1 sovrum, badrum, klädkammare
Kök	Utformning	Vinkelkök med köksö. Med matplats. Skick/Standard (renoverat 2007) Från Noblessa
	Utrustning	Ljusa vita skåpluckor. Spis (Siemens), fläkt (Airforce), kyl/frys (Siemens), diskmaskin (Siemens) Ugn/mikro (Siemens)
Hygienrum BV	Ytskikt	Modernt WC/Dusch (2017). Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett, dusch, handdukstork, golvvärme
Hygienrum ÖV	Ytskikt	Modernt WC/Dusch (2006). Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett, dusch, handdukstork, golvvärme
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Bosch), torktumlare (bosch), ho
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett, klinker, Cumaru
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat skivor
Övrigt		Altan ca 35 kvm (enligt fastighetsägaren). Markis.
Standard/skick		Sent 70-tals byggnad med normal standard och skick. Renoverat under senare tid. Enligt fastighetsägare har Cirkulationspump (Thermia) bytts ut 2019. Underhåll normalt.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Byggnad garage/förråd/carport		Byggnad med trä fasad och tak med betongpannor. Varmgarage via LVP Ansluten till el och vatten. Nyttjas som garage/förråd. Standard/skick normalt. Byggnadsarea ca 85 kvm (enligt fastighetsägaren). Carport ca 35 kvm (enligt fastighetsägaren)

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 2 967 000 kr, varav byggnad 2 324 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 643 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 13 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 299 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 03-78:490.1, Ändamål: avlopp, förmån Officialservitut. Akt: 03-78:490.3, Ändamål: väg, förmån Officialservitut. Akt: 03-78:490.4, 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	Försäkringbolag Trygghansa enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. 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 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-09-01 och framåt med en boarea mellan 101 och 179, tomtareal mellan 1 601 och 2 680.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 3 200 000 – 5 575 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 19 971 – 33 910 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,18 – 1,84, med en genomsnittlig nivå på 1,4 den senaste tiden. Noteras att majoriteten har inte taxeringsår från 2024 och större tomtareal.

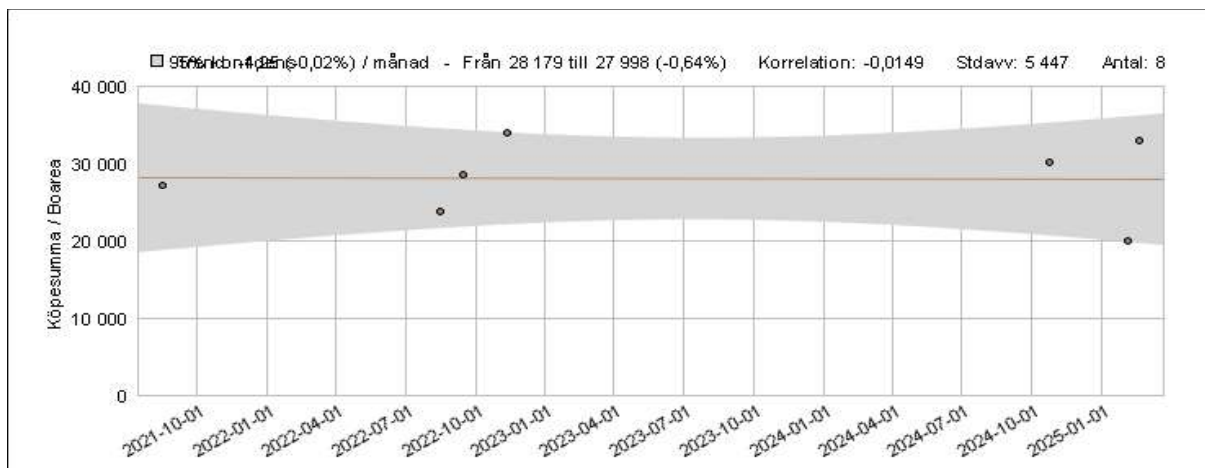


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är äldre med normal standard och skick. Renoverat löpande under 2000-talet och normalt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad



Foto, garage/förråd/carport



Foto, trädgård

Kartor



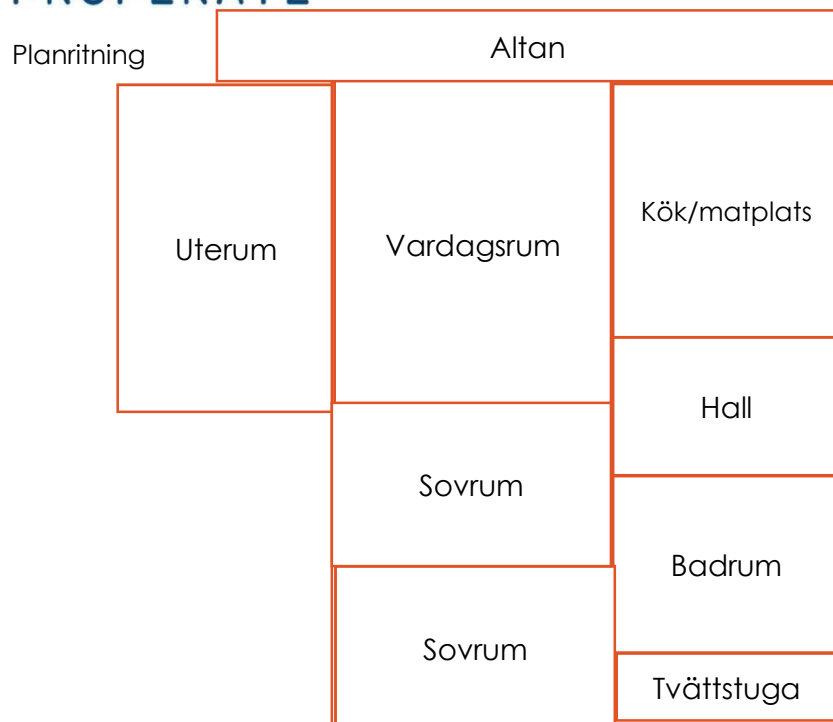
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



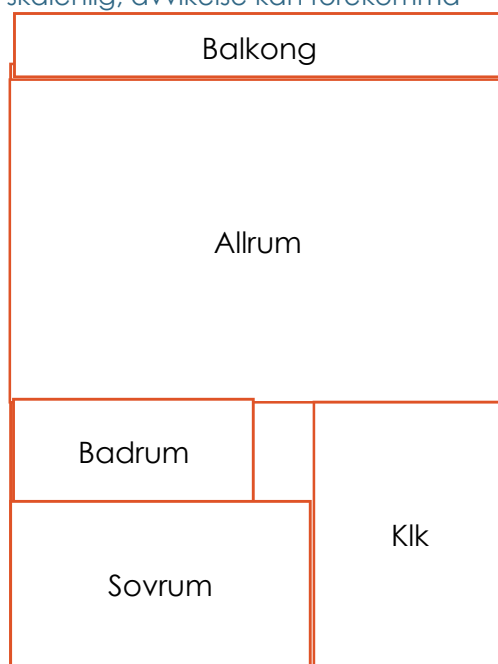
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, 1 & ½ plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, garage/förråd/carport. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-05

Fastighet

Beteckning Uppsala Helgesta 2:8	UUID: 909a6a49-7c7a-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1995-01-23
Nyckel: 030102956	Län- och kommunkod 0380	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-13
Distrikt Skogs-tibble Socken: Skogs-tibble	Distriktskod 215127	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-02

Adress

Helgesta 39
755 78 Vänge

Läge, karta

Område	N (SWERE F 99 TM)	E (SWERE F 99 TM)	
1	6635670.5	627733.2	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 551 kvm	1 551 kvm	

Anmärkning: Beviljad 79/24736

Anmärkning: Övriga fång d-2022-00328322:1 andel 1/2

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-01-10	D-2025-00011068:1
Utmätning 2024-10-23, 5.433.228, sek jämte ränta och kostnader. beslutsnummer 12245378844	2024-10-25	D-2024-00355078:1
Utmätning 2024-10-23, 5.433.228, sek jämte ränta och kostnader. beslutsnummer 12245378752	2024-10-25	D-2024-00355079:1
Anmärkningar: Avser inteckning 01/15722 Avser inteckning 04/8427 Avser inteckning 05/11102 Avser inteckning 06/9133		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning 07/30581		
Avser inteckning 07/8348		
Avser inteckning 79/18065		
Avser inteckning 79/18067		
Avser inteckning 79/63215		
Avser inteckning 80/34751		
Avser inteckning 89/21027		
Avser inteckning 91/52133		
Avser inteckning 99/18012		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar:
13

Totalt belopp: 1.299.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	254.800 SEK	1979-04-12	79/18065
Anmärkning: Beviljad 79/32171			
2	91.000 SEK	1979-04-12	79/18067
Anmärkning: Beviljad 79/32172			
3	44.000 SEK	1979-12-20	79/63215
4	38.000 SEK	1980-08-14	80/34751
5	207.000 SEK	1989-04-28	89/21027
6	55.000 SEK	1991-10-11	91/52133
7	79.200 SEK	1999-09-29	99/18012
8	32.000 SEK	2001-08-29	01/15722
9	184.000 SEK	2004-04-20	04/8427
10	56.000 SEK	2005-05-19	05/11102
11	56.000 SEK	2006-05-03	06/9133
12	73.000 SEK	2007-04-17	07/8348
13	129.000 SEK	2007-12-14	07/30581

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avlopp	Förmån	Officialservitut	03-78:490.1 <u>Akt</u>
Väg	Förmån	Officialservitut	03-78:490.3 <u>Akt</u>
Avlopp	Förmån	Officialservitut	03-78:490.4 <u>Akt</u>

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

362156-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

2.967.000 SEK

därav byggnadsvärde

2.324.000 SEK

därav markvärde

643.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 042383422.

Taxeringsvärde 643.000 SEK

Riktvärdeområde 0380913

Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig

Tomtareal 1 551 kvm

Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m

Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp

Antal lika 1

Värderingsenhet småhusbyggnad 042384422.

Bebyggelsestyp Frliggande

Taxeringsvärde 2.324.000 SEK

Total standardpoäng 36

Bostadsyta 166 kvm

Biutrymmesyta 13 kvm

Värdeyta 169 kvm

Nybyggnadsår 1979

Tillbyggnadsår

Värdeår 1979

Under Byggnad Nej

Antal lika 1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1978-08-10

Akt

03-78:490 Akt

Fastighetsreglering

1981-02-13

03-81:95 Akt

Ursprung

Uppsala Helgesta 2:7

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Norrtälje
 Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet