

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**UPPSALA**

**Fastighetsbeteckning**

**NORDANÅ 2:4**

**Värdetidpunkt**

**2026-01-21**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Röd träpanel med betongpannor samt gäststuga och kallförråd

---

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

Värbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

[www.properate.se](http://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 .....	16
	Bilaga II Kartor .....	18

## **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 2026-01-21.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	UPPSALA NORDANÅ 2:4
Adress	Nordanå 76 74497 Järlåsa
Område	Järlåsa
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2095-25-03
Nybyggnadsår	1929
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

NORDANÅ 2:4 i Uppsala kommun ligger 35 km från centralorten och med 35 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett och ett halvt plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas, 3-glas och yttertak papp, plåt. Boarean uppgår till 47 m<sup>2</sup>, fördelat på 2 rum och kök. Biarean uppgår till 25 m<sup>2</sup>.

Det finns även övriga byggnader såsom gäststuga och kallförråd.

Markarealen uppgår till 2 518 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per januari 2026**  
**650 000 KRONOR**  
**Sexhundrafemtiotusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 618 tkr - 683 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>13 830</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,10</b>

### **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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

#### **3.2 Besiktning**

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-01-21 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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 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

<i>Areal totalt</i>	2 518 m <sup>2</sup>
<i>Obebyggda delar</i>	Trädgård
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Gles bebyggelse
<i>Avstånd</i>	35 km till kommunens centralort 35 km väster om Uppsala centralstation och ytterligare service och utbud

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät Avstängt *
<i>Vatten</i>	Sommar Avstängt * Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Avlopp</i>	Avlopp saknas Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Bredband via fiber</i>	Nej

\*) 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

<i>Byggnadstyp</i>	Friliggande	
<i>Ålder</i>	Byggår 1929	Källa: Metria
<i>Boarea</i>	47 m <sup>2</sup>	Källa: Metria
	Fördelat på 2 rum och kök	
<i>Biarea</i>	25 m <sup>2</sup>	

Våningar	Ett och ett halvt plan
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum och wc
Våning 1 tr	2 sovrum och balkong
Grund	Torpargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, 3-glas, isolerglas, vita
Yttertak	Papp, plåt
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Trägolv och plastmatta
Vägg	Tapet och bröstpanel
Tak	Träpanel och målat
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer och luft till frånluftsvärmepump.
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis, ugn inbyggd, kyl/frys, vedspis Låg standard, sämre skick
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar målad väv WC, tvättställ Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick

## 5.5 Övriga byggnader

Gäststuga	Torpargrund, träpanel, plåttak, el och vatten Badrum är inte färdigställt. Normal standard, sämre skick Byggnadsarea: 15 kvm m <sup>2</sup> (uppskattad yta)
Kallförråd	Äldre kallförråd. träpanel, timmerstomme. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 20 kvm m <sup>2</sup> (uppskattad yta)

## 5.6 Övrigt

*Försäkring*                      Saknas

## 5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet .

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 tomt. 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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-08-18, 1 556 456 SEK jämte ränta och kostnader (01-425407-25): 2025-08-22, D-2025-00296790:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 1 598 750 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	590 750 kr	2005-06-23	05/14727	
2	48 000 kr	2007-03-12	07/5677	
3	960 000 kr	2022-09-01	D-2022-00357646:2	

### 7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar  
UPPSALA NORDANÅ GA:1

### 7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 590 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 237 000 kr

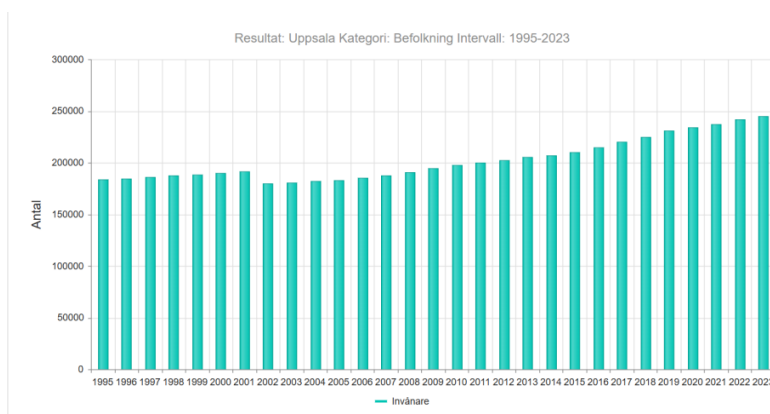
varav mark 353 000 kr

## 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

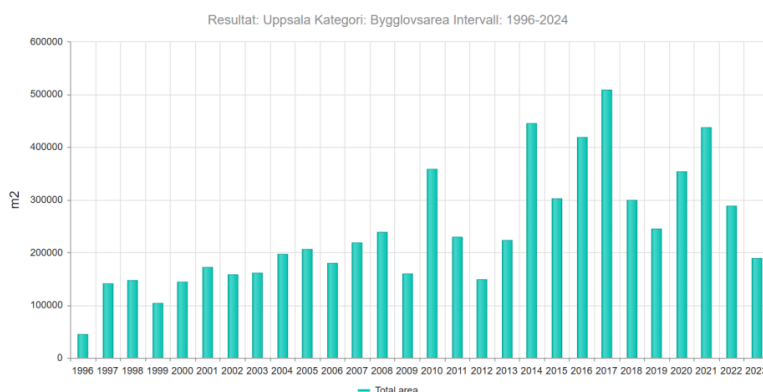
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

### Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan strax under 200 000 m<sup>2</sup> (2023) och över 500 000 m<sup>2</sup> (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.

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 31 – 103 m<sup>2</sup>], standardpoäng 14 – 36, byggår 1945 – 1983, areal tomt 1 046 – 6 125 m<sup>2</sup> under perioden 2024-06-14 och framåt.

Sökningen genererade 25 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 600 000 – 2 950 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 219 – 41 463 kr/m<sup>2</sup> med medel 24 672 kr/m<sup>2</sup>]. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 – 2,9] med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Uppsala	Lindsta 1:24	2026-01-12	77	15	31	1960	2 495	E	L	1,6	32 467	2 500 000
Uppsala	Kvicksätra 1:112	2025-12-05	47		25	1975	1 812	E	L	1,5	24 468	1 150 000
Uppsala	Kvicksätra 1:37	2025-10-27	53		33	1974	1 785	E	L	1,1	21 132	1 120 000
Uppsala	Kvicksätra 1:27	2025-09-01	78		21	1974	1 987	E	L	1,8	22 435	1 750 000
Uppsala	Lindsta 1:43	2025-08-28	32		14	1974	2 381	E	L	1,5	23 281	745 000
Uppsala	Bredsjö 1:19	2025-08-27	36		17	1955	1 999	E	L	1,3	20 972	755 000
Uppsala	Jumkils-Broby 2:17 M.f.	2025-08-15	59		23	1977	6 125	E	L	0,6	13 559	800 000
Uppsala	Blackbo 1:23	2025-07-21	31	26	15	1950	1 728	E	L	1,9	29 838	925 000
Uppsala	Kvicksätra 1:64	2025-07-04	56	14	31	1971	1 745	E	L	1,3	23 214	1 300 000
Uppsala	Kvicksätra 1:92	2025-07-01	54		23	1976	1 833	E	L	2,1	28 703	1 550 000
Uppsala	Kvicksätra 1:46	2025-05-05	52	52	35	1977	1 737	E	L	1,5	31 730	1 650 000
Uppsala	Järlåsa 1:70	2025-05-02	101	101	36	1968	2 492	E	L	1,3	26 237	2 650 000
Uppsala	Jumkils-Broby 2:20	2025-03-31	103	97	30	1977	2 030	E	L	1,4	26 213	2 700 000
Uppsala	Kvicksätra 1:21	2025-03-14	59	4	25	1972	1 669	E	L	2,0	29 237	1 725 000
Uppsala	Kvicksätra 1:16	2024-12-30	64		29	1974	1 999	E	L	2,0	31 250	2 000 000
Uppsala	Kvicksätra 1:121	2024-11-08	63	14	22	1973	1 745	E	L	0,9	11 269	710 000
Uppsala	Kvicksätra 1:98	2024-10-11	45		20	1971	1 808	E	L	2,9	39 888	1 795 000
Uppsala	Lindsta 1:45	2024-09-30	41	27	24	1975	2 083	E	L	1,9	41 463	1 700 000
Uppsala	Kvicksätra 1:80	2024-09-02					1 822	E	L	1,7		2 950 000
Uppsala	Kvicksätra 1:18	2024-08-21	73	14	27	1973	1 802	E	L	0,7	8 219	600 000
Uppsala	Järlåsa 1:42	2024-08-20	67	30	29	1945	1 214	E	L	1,2	16 417	1 100 000
Uppsala	Blackbo 1:17	2024-08-14	45		20	1950	1 129	E	L	2,4	26 666	1 200 000
Uppsala	Lindsta 1:71	2024-06-19	45		19	1983	1 046	E	L		18 888	850 000
Uppsala	Kvicksätra 1:77	2024-06-17	36		18	1972	1 755	E	L	1,8	22 083	795 000
Uppsala	Blackbo 1:21	2024-06-14	40	4	14	1960	1 366	E	L	2,1	22 500	900 000
Medel										1,6	24 672	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets lantliga läge samt fastighetens låga standard och skick. Tillsammans med endast 13 standardpoäng medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 650 000 kr, motsvarande 13 830 kr/m<sup>2</sup>.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per januari 2026**

**650 000 KRONOR**

**Sexhundrafemtiotusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 618 tkr - 683 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>13 830</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,10</b>

Katrineholm 2026-02-02

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Erik Lauren  
Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**

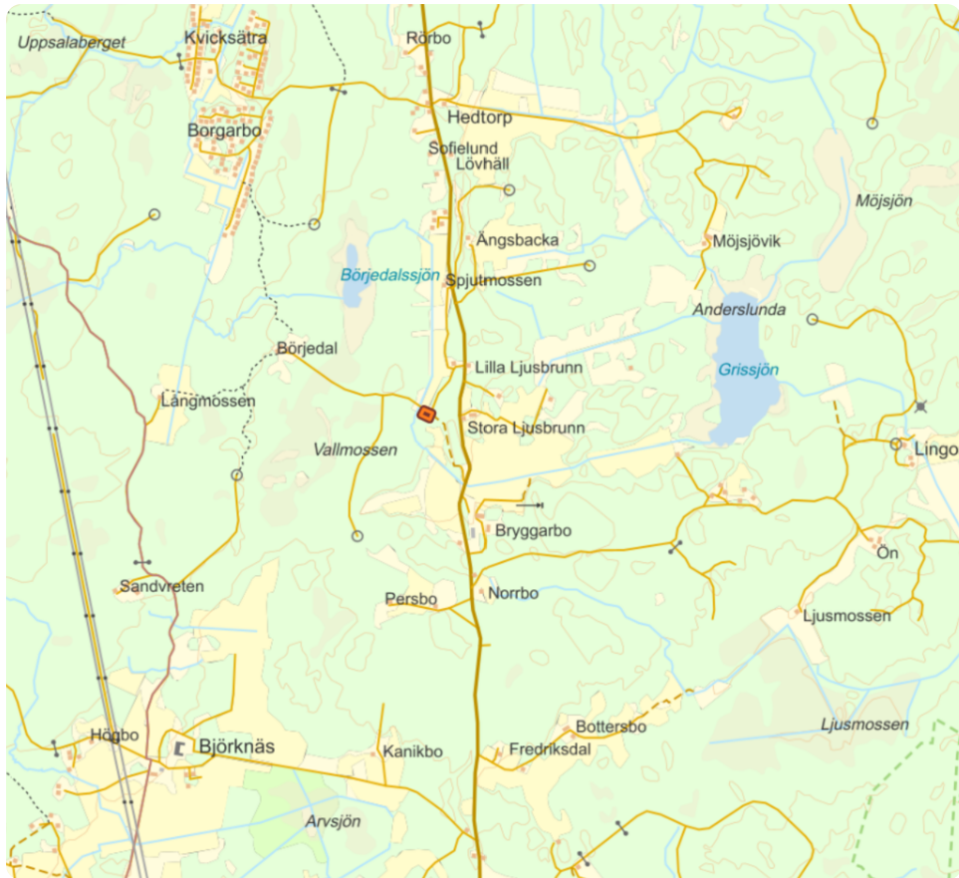


## Bilaga I Foton utvändigt

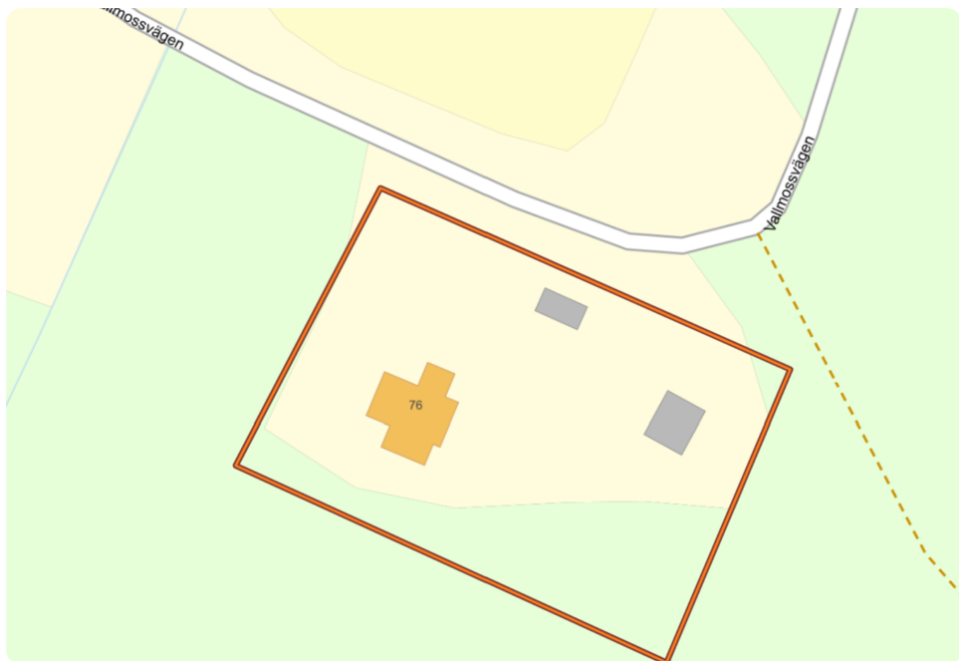




## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria