

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>UPPSALA</b>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>RÅSTENSBY 5:16</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2026-01-23</b>



Röd träpanel med betongpannor, samt garage och gäststuga.

## 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 .....	17

## **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 2026-01-23.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	UPPSALA RÅSTENSBY 5:16
Adress	Ingeborgsby 14 74198 Knutby
Område	Knutby
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2510-25-03
Nybyggnadsår	1981
Värdeår	1983
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

RÅSTENSBY 5:16 i Uppsala kommun ligger i centralorten och med 38 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 77 m<sup>2</sup>, fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m<sup>2</sup>.

Det finns även övriga byggnader såsom gäststuga och garage.

Markarealen uppgår till 1 916 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per januari 2026**  
**1 300 000 KRONOR**  
**Enmiljontrehundratusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 1 235 tkr - 1 365 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>16 883</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,15</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 kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

#### **3.2 Besiktning**

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-01-23 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
BYGGNADSPÅN	1970-01-28	03-KNU-402
-	Laga kraft: -	
-		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
FÖRORDNANDE ENL 113 PAR BYGGNADSLAGEN		
FÖRORDNANDE ENL 113 § BYGGNADSLAGEN		

### 5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 916 m <sup>2</sup>
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	I kommunens centralort ca 38 km öster om Uppsalas centralstation.

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	Borrad brunn	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	3-kammarbrunn med infiltration	Källa: Fastighetsägaren
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 1981, om/tillbyggt 1983	Källa: Metria
Boarea	77 m <sup>2</sup>	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	0 m <sup>2</sup>	
Våningar	Ett plan	

<i>Entréväning</i>	Hall, badrum, kök, vardagsrum och 3 sovrum
<i>Grund</i>	Torpargrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	2-glas, kopplade, vita
<i>Yttertak</i>	Betongpannor
<i>Balkong &amp; uteplats</i>	Altan
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Trägolv, laminat
<i>Vägg</i>	Målade och bröstpanel
<i>Tak</i>	Målat och panel
<i>Uppvärmning</i>	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft).
<i>Eldstad</i>	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Spishäll (Cylinda), ugn inbyggd (Cylinda), köksfläkt, kyl (Cylinda), frys (Cylinda) Normal standard, Äldre
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Bosch) Normal standard, normalt skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, äldre

## 5.5 Övriga byggnader

<i>Gäststuga</i>	Plint, el, värme Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 10 kvm m <sup>2</sup> (uppskattad yta)
<i>Garage</i>	Betongplatta, träpanel och betongpannor, el Normal standard, sämre skick Byggnadsarea: 20 kvm m <sup>2</sup> (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 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. VärderingsInstituttet 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 2025-09-24 501 182 SEK beslutsnummer 12254821288: 2025-09-26, D-2025-00345315:1
Utmätning 2025-09-24 416 483 SEK beslutsnummer 12254821312: 2025-09-26, D-2025-00345312:1
Utmätning 2025-09-24 416 483 SEK beslutsnummer 12254821338: 2025-09-26, D-2025-00345313:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 450 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	40 000 kr	1980-04-23	80/16539	
2	70 000 kr	1981-03-31	81/13320	
3	30 000 kr	1988-04-20	88/16948	
4	310 000 kr	1989-09-29	89/46952	

### 7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar UPPSALA RÅSTENSBY GA:1, UPPSALA RÅSTENSBY GA:2
--

### 7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 134 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 796 000 kr

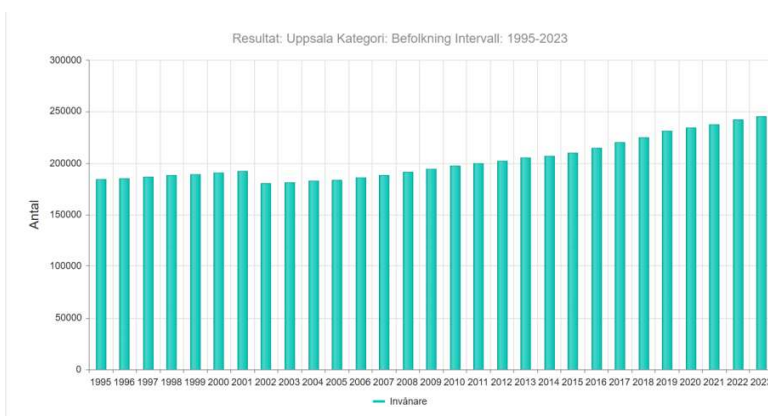
varav mark 338 000 kr

## 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

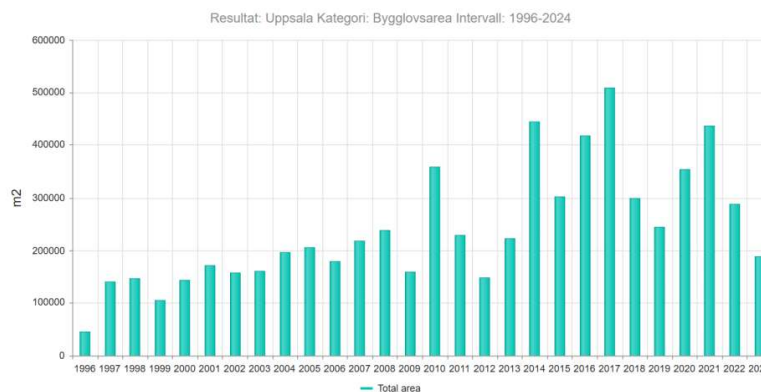
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

### Byggande 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 45 – 85 m<sup>2</sup>, standardpoäng 19 – 43, byggår 1958 – 1981, areal tomt 1 430 – 4 393 m<sup>2</sup> under perioden 2023-04-04 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 675 000 – 1 625 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 493 – 30 000 kr/m<sup>2</sup> med medel 19 859 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 – 2,3 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Uppsala	Råstensby 5:37	2025-09-16	60		25	1980	2 040	E	L	1,6	25 000	1 500 000
Uppsala	Rörsby 1:20	2025-07-02	53		24	1981	4 393	E	L	0,9	20 566	1 090 000
Uppsala	Råstensby 5:32	2025-07-01	52	2	25		2 379	E	L	1,2	19 230	1 000 000
Uppsala	Råstensby 5:12	2025-06-23	79		28	1979	2 384	E	L	0,6	9 493	750 000
Uppsala	Råstensby 8:1	2024-07-12	82	3	28		1 430	E	L	1,1	18 292	1 500 000
Uppsala	Råstensby 5:44	2024-07-03	62		25	1981	3 588	E	L	1,6	19 354	1 200 000
Uppsala	Almunge-Söderby 2:8	2024-06-11	45		20	1958	2 165	E	L	1,8	24 444	1 100 000
Uppsala	Almunge-Gränby 3:29	2024-01-15	85		43	1978	1 605	E	L	1,0	19 117	1 625 000
Uppsala	Råstensby 4:4	2023-12-18	72		28	1974	2 194	E	L	1,3	19 722	1 420 000
Uppsala	Almunge-Gränby 1:26	2023-09-07	51		19	1980	3 028	E	L	0,9	13 235	675 000
Uppsala	Råstensby 5:15	2023-04-04	45	12	25	1981	1 724	E	L	2,3	30 000	1 350 000
Medel											1,3	19 859

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets lantliga läge samt normal standard och äldre skick. Vissa slitna ytor samt 27 standardpoäng medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 300 000 kr, motsvarande 16 883 kr/m<sup>2</sup>.

## 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per januari 2026**

**1 300 000 KRONOR**

**Enmiljontrehundratusenkronor**

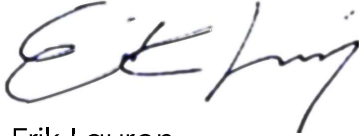
**Bedömt värdeintervall 1 235 tkr - 1 365 tkr**

### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>16 883</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,15</b>

Uppsala 2026-02-02

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



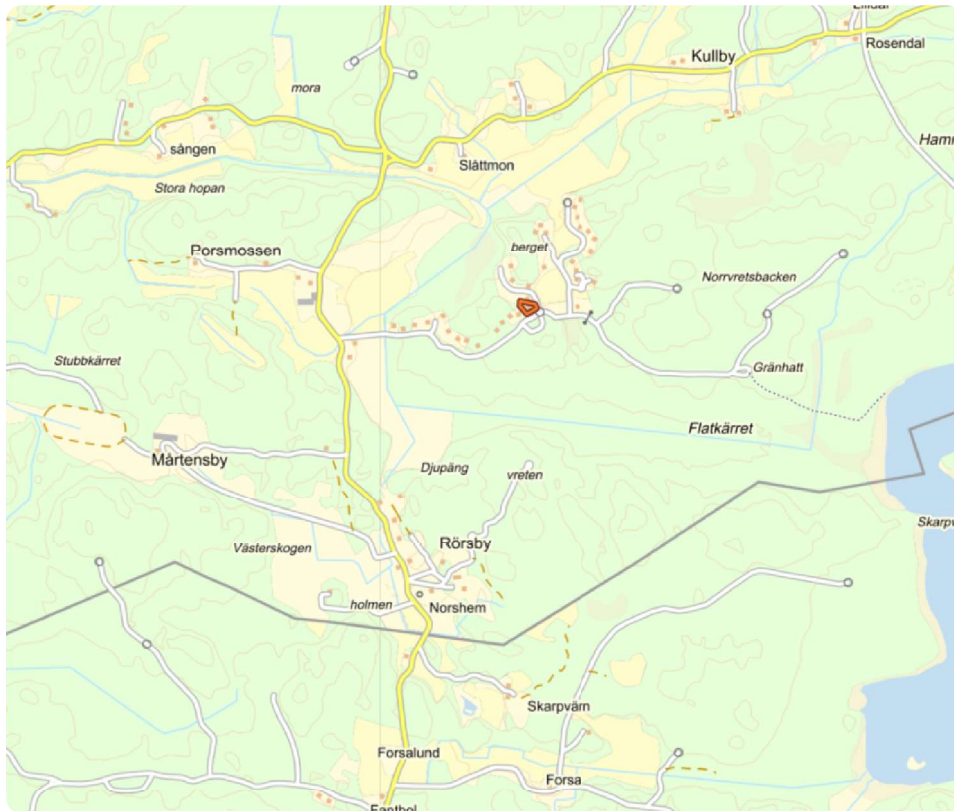
## Bilaga I Foton utvändigt



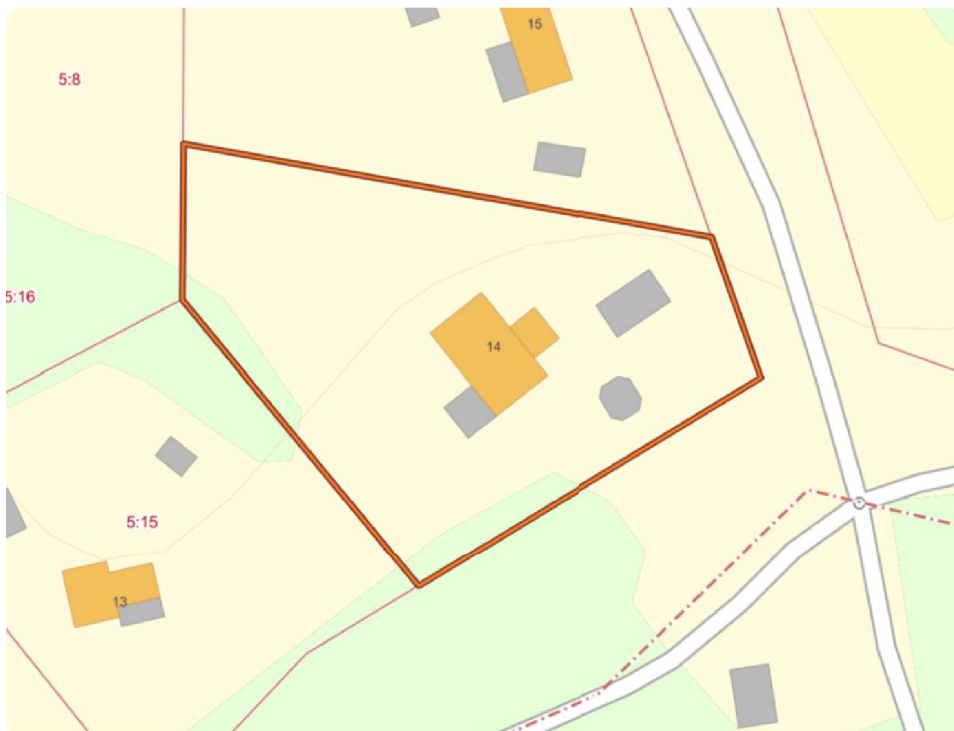
Gäststuga



## 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