

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

UPPSALA

Fastighetsbeteckning

VALSÄTRA 52:1

Värdetidpunkt

2026-02-09



Värderingsobjektets framsida. Tegel- och träfasad med vita detaljer.

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	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritningar	20

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 2026-02-09.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	UPPSALA VALSÄTRA 52:1
Adress	Hövägen 6 75647 Uppsala
Område	Gottsunda
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2246-25-03
Nybyggnadsår	1968
Värdeår	1968
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

VALSÄTRA 52:1 i Uppsala kommun ligger i centralorten och med 1 km till annan service. Omgivningen utgörs av kedjehus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett kedje/parhus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad tegel och träpanel, fönster 3-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 122 m², fördelat på sex rum och kök. Biarean uppgår till 73 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 375 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026
4 900 000 KRONOR
Fyramiljonerniohundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 4 655 tkr - 5 145 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	40 164
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,24

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 2026-02-04 av Andrea Kollberg. 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 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.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1966-06-02	0380-292
SÖDRA VALSÄTRA	Laga kraft: -	
Anmärkning		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
TILLHÖR KUNGL. MAJ:TS BESLUT 1966-09-30		

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 375 m²

varav land -

varav vatten -

Obebyggda delar Trädgård

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Rad/par/kedjehus

Avstånd I kommunens centralort

Förskola samt grundskola finns 0,5 respektive 1 km bort. Hälsocentral finns ca 0,5 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Gottsunda centrum ca 0,5 km och centrala Uppsala ca 5,5 km bort. Allmänna kommunikationer finns i form av bussar.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Fastighetsägaren*

Vatten Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*

Avlopp Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*

Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Ja

Källa: Fastighetsägaren

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Kedje/parhus	
Ålder	Byggår 1968	Källa: Metria
Boarea	122 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på Sex rum och kök	
Biarea	73 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Gillestuga, tvättrum, förråd, rum	
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum, hygienrum och sovrum	
Våning 1 tr	4 sovrum, hygienrum och hall	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Tegel och träpanel	
Fönster	3-glas, kopplade, vita	
Yttertak	Tegelpannor	
Balkong & uteplats	Inglasad uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat och parkett	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till värmepump (luft/vatten) (IVT). Källa: Fastighetsägaren	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Ugn inbyggd (Ikea), köksfläkt (Okänd), diskmaskin (Bosch), kyl (LG), frys (Whirlpool)	
	Ofärdigt golv med spånskivor.	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC på entréväning, golv klinker, väggar målat WC, tvättställ	

	Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC/dusch på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel och omålade skivor WC, tvättställ, dusch
	Normal standard, normalt skick
<i>Tvättstuga</i>	Kombinationsmaskin (Electrolux) Golv betong, väggar målade
	Normal standard, normalt skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, normalt skick

5.5 Övrig byggnad

<i>Garage</i>	Träpanel plåttak fönster, el Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)
---------------	--

5.6 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 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. 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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-09-18, 964 814 SEK jämte ränta och kostnader målnummer: 01-687669-25: 2025-09-22, D-2025-00338113:1
 Utmätning 2025-09-17, 274 952 SEK jämte ränta och kostnader målnummer: 01-679464-25: 2025-09-22, D-2025-00337835:1
 Utmätning 2025-09-17, 275 012 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-475640-25: 2025-09-24, D-2025-00341791:1
 Utmätning 2025-11-17, 895 994 SEK, beslutsnummer 12255585767: 2025-11-19, D-2025-00424468:1
 Utmätning 2025-11-17, 895 994 SEK, beslutsnummer 12255588456: 2025-11-19, D-2025-00424467:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 18 inteckningar om 4 118 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	76 800 kr	1968-06-12	68/2854	
3	21 900 kr	1968-06-12	68/2855	
4	20 100 kr	1969-10-29	69/5397	
5	12 000 kr	1969-10-29	69/5398	
6	150 000 kr	1982-09-27	82/43932	
7	20 000 kr	1982-09-27	82/43934	
8	20 000 kr	1982-09-27	82/43936	
9	45 000 kr	1993-08-09	93/24455	
10	69 200 kr	2000-02-02	00/1818A	
11	500 000 kr	2000-02-02	00/1818B	
12	65 000 kr	2000-02-02	00/1819	
13	85 000 kr	2001-08-08	01/14209	
14	142 000 kr	2002-04-09	02/6902	
15	150 000 kr	2003-03-12	03/5699	
16	493 000 kr	2007-01-26	07/1931	
17	1 572 500 kr	2013-07-17	13/14792	
18	212 500 kr	2014-11-07	D-2014-00459960:1	
19	463 000 kr	2022-05-16	D-2022-00203848:1	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

1 Avtalsservitut 1967-02-01 67/436 Övrigt ändamål: FJÄRRVÄRMEANLÄGGNING MM UPPSALA UPPSALA ÖRNEN 30

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	03-IM1-67/436.3

Beskrivning

FJÄRRVÄRMEANLÄGGNING MM

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig

Förmån: UPPSALA BOLÄNDERNA 13:5,

Last: Uppsala VALSÄTRA 52:1

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 3 951 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 2 371 000 kr

varav mark 1 580 000 kr

7.8 Övrigt

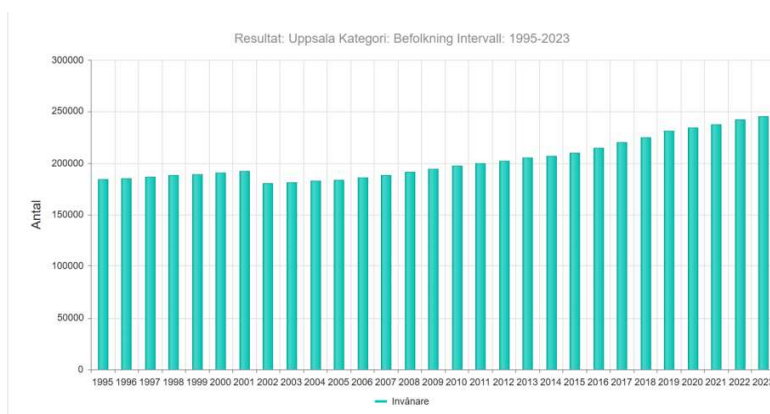
Ingen inskriven information hittades

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 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

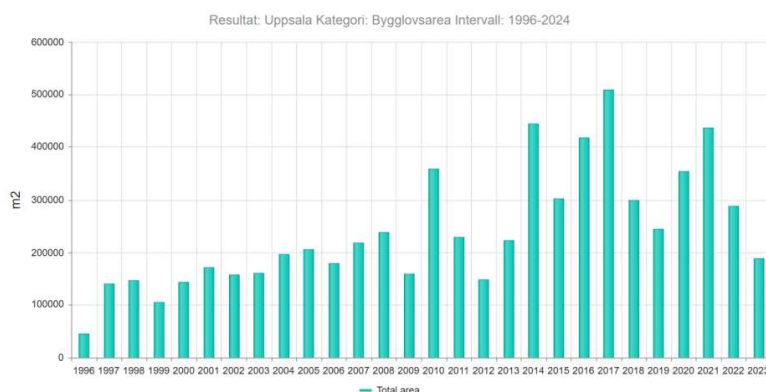
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg 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 m² (2023) och över 500 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:



Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 122 - 124 m², standardpoäng -, byggår 1968 - 1969, areal tomt 375 - 440 m² under perioden 2024-09-25 och framåt.

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 4 000 000 - 5 550 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 32 786 - 44 758 kr/m² med medel 40 325 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 1,4 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Byta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling	
Uppsala	Valsätra 47:10	2025-05-14	122			1968	422		L	1,0	32 786	4 000 000	
Uppsala	Valsätra 52:4	2025-10-31	124			1968	375		L	1,2	36 693	4 550 000	
Uppsala	Valsätra 41:5	2024-09-25	124			1969	375		L	1,4	41 935	5 200 000	
Uppsala	Uppsala Valsätra 47:11	2025-09-05	124			1968	440		äg	1,3	42 338	5 250 000	
Uppsala	Valsätra 52:5	2026-01-13	122			1968	375		L	1,3	43 442	5 300 000	
Uppsala	Uppsala Valsätra 37:1	2026-01-26	124			1968			äg	1,4	44 758	5 550 000	
Medel											1,2	40 325	

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

Värderingsobjektets läge anses som medelgod samt har normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 4 900 000 kr, motsvarande 40 164 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

<p>Marknadsvärde per februari 2026</p> <p>4 900 000 KRONOR</p> <p>Fyramiljonerniohundrausenkronor</p> <hr/> <p>Bedömt värdeintervall 4 655 tkr - 5 145 tkr</p>
--

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	40 164
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,24

Uppsala 2026-02-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



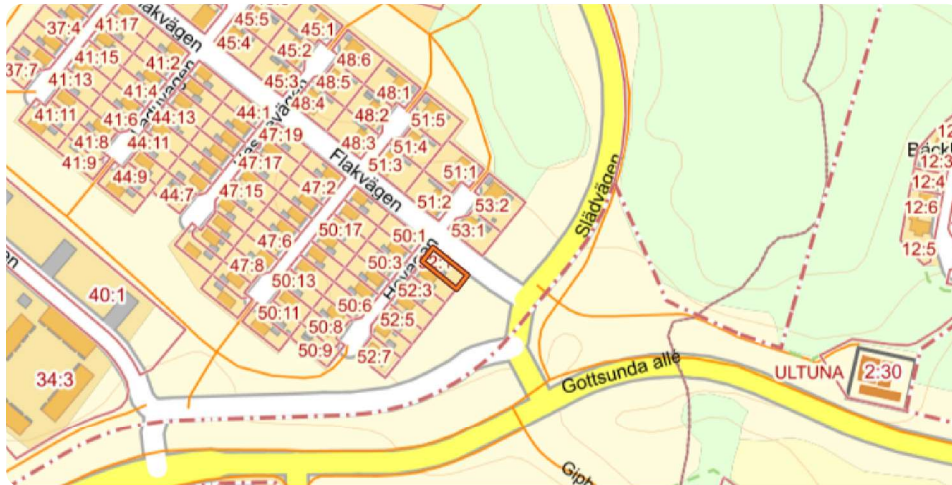
Andrea Kollberg
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Bilaga I Foton utvändigt



Bilaga II Kartor



Fastighetskartor. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

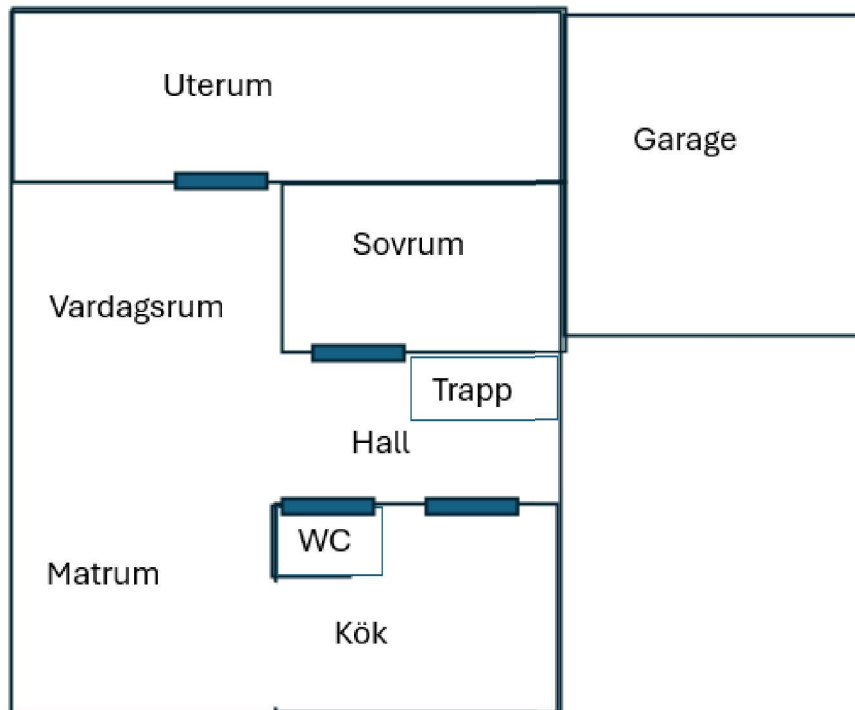


Fastighetskartor. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

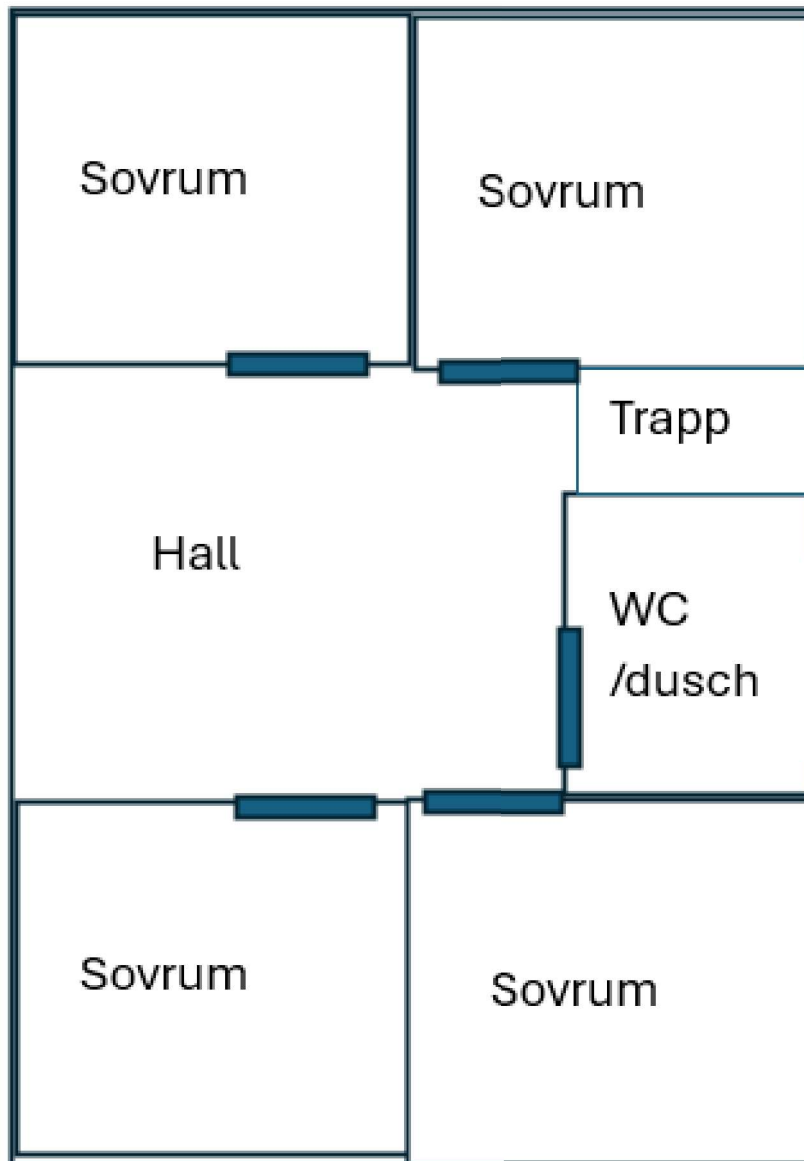


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

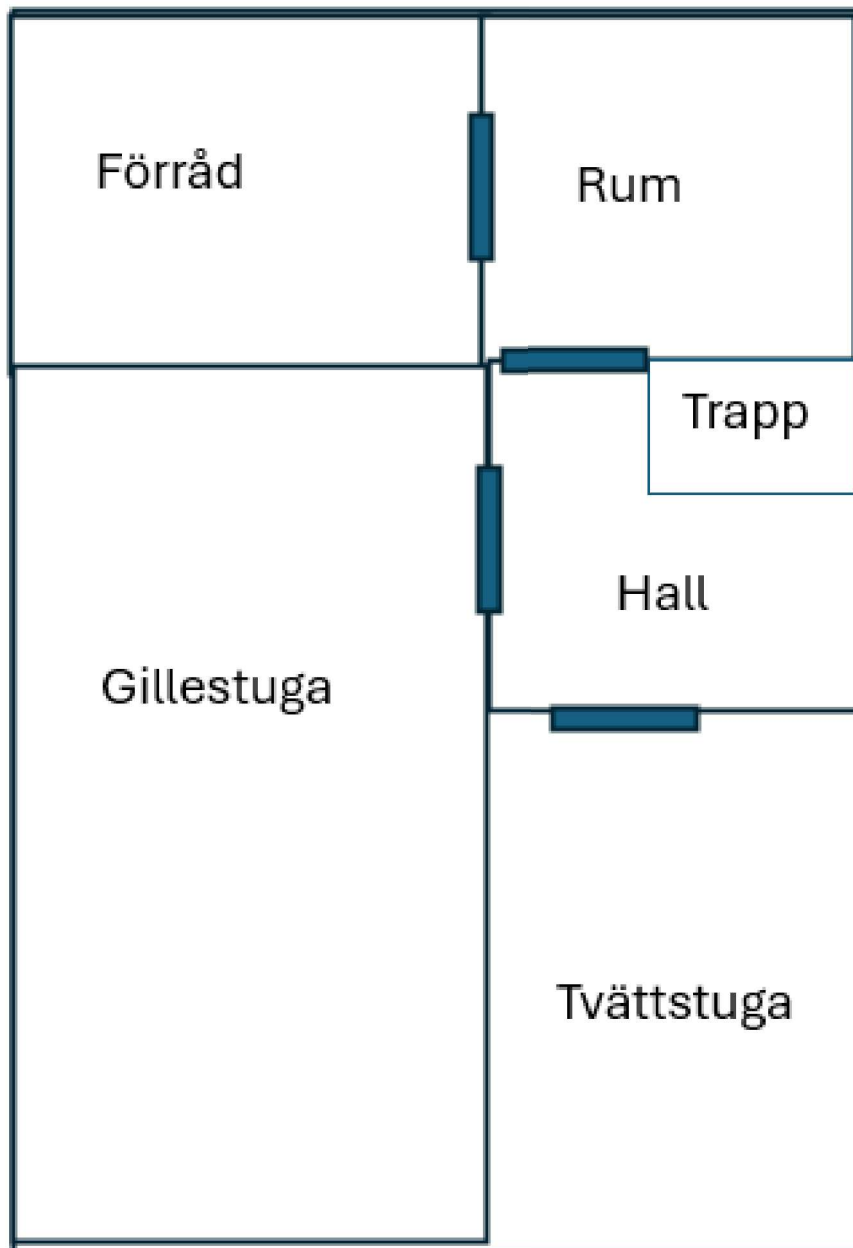
Bilaga III Planritningar



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning, 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning källarvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.