

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	UPPSALA
Fastighetsbeteckning	FULLERÖ 35:22
Värdetidpunkt	2026-03-10



Värderingsobjektets entréside.

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 Planritningar	21

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 2026-03-10.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	UPPSALA FULLERÖ 35:22
Adress	Slöjmolnsvägen 37 74335 Storvreta
Område	Ärentuna
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2758-25-03
Nybyggnadsår	1982
Värdeår	1982
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

FULLERÖ 35:22 i Uppsala kommun ligger 16 km från centralorten och med 1 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor och rad/par/kedjehus.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett kedje/parhus i två plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel, fönster 2+1-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 101 m², fördelat på 4 rok. Biarean uppgår till 6 m².

Markarealen uppgår till 348 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, delvis snötäckt. Tomten är inramad med häck på framsidan och trästaket på baksidan. Garageplats nr 99 tillhör värderingsobjektet genom samfällighetsförening.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026
2 800 000 KRONOR
Tvåmiljoneråttahundratusenkronor
Bedömt värdeintervall 2 660 tkr - 2 940 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	27 723
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,05

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 2026-03-06 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog ej 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 utom planlagt område.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
BYGGNADSPÅN	1981-08-26	0380-518
-	Laga kraft: -	
LYCKEBO OMRÅDET DEL I INOM STORVRETA TÄTORT		
Anmärkningar		
YTTERLIGARE INFORMATION REDOVISAS UNDER (AKT 03-81:520)		
Genomf. slut: 1992-06-30		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	348 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, delvis snötäckt. Tomten är inramad med häck på framsidan och trästaket på baksidan.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och rad/par/kedjehus
Avstånd	16 km till kommunens centralort 1 km till livsbutik och förskola. 2 km till grundskola.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt Debiteringavgift för värme och vatten skickas ut genom samfälligheten.	
Avlopp	Kommunalt	
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 1982	Källa: Metria
Boarea	101 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rok	
Biarea	6 m ²	
Våningar	Två plan	

<i>Entréväning</i>	Hall, hygienrum, vardagsrum, kök och tvättstuga
<i>Våning 1 tr</i>	Hall, hygienrum, förråd och 3st. sovrum
<i>Grund</i>	Betongplatta
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	2+1 glas, bruna
<i>Yttertak</i>	Betongpannor
<i>Balkong & uteplats</i>	Balkong och uteplats, söderläge
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Klinker och laminat
<i>Vägg</i>	Målade, tapet och ej färdigställda väggytor på övervåningen
<i>Tak</i>	Målat
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme. <i>Källa: Samfällighetsförening</i>
	Debiteringavgift för värme och vatten skickas ut genom samfälligheten.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Spishäll (Bosch), ugn inbyggd (Bosch), micro inbyggd (Electrolux), köksfläkt (FläktWoods), diskmaskin (Bosch), kyl (LG), frys (LG) Parallellt kök med vita skåpluckor Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum</i>	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar Tapet WC, tvättställ Normal standard, Äldre skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC/bad på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar Tapet WC, tvättställ, badkar Normal standard, Äldre skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Samsung), torktumlare (Whirlpool), tvättbänk Parallell tvättstuga med ljus skåpförvaring Golv klinker, väggar målade

Normal standard, normalt skick

Helhetsintryck Normal standard, normalt skick. Diverse lister/foder samt ytskikt på väggar saknas på övervåningen, främst i hall.
Äldre hygienrum. I övrigt i normalt skick.

Förråd finns sammanbyggt med bostadshuset.

5.5 Övrigt

Försäkring Saknas

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat och delvis belamrat.

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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-10-29, 732 533 SEK, beslutsnummer 12255365665: 2025-10-31, D-2025-00396770:1
Utmätning 2025-10-29, 732 533 SEK, beslutsnummer 12255365681: 2025-10-31, D-2025-00396769:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 8 inteckningar om 1 950 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	551 638 kr	2006-09-05	06/20183	
2	229 362 kr	2006-09-29	06/22611	
3	38 000 kr	2007-02-16	07/3955	
4	90 000 kr	2008-11-14	08/26302	
5	613 000 kr	2010-12-22	10/28504	
6	100 000 kr	2012-12-07	12/24533	
7	56 000 kr	2015-06-25	D-2015-00271639:1	
8	272 000 kr	2018-11-21	D-2018-00604895:1	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SKÖTSEL, UNDERHÅLL	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	0380-2005/152.2
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Beskrivning RÄTT ATT VID NÖDVÄNDIG SKÖTSEL, UNDERHÅLL AV BYGGNADER BETRÄDA ANGRÄNSANDE FASTIGHET I SAMMA HUSLÄNGA			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Uppsala FULLERÖ 35:22 Last: UPPSALA FULLERÖ 35:9 mfl.			

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
UPPSALA FULLERÖ GA:39, ändamål: Undercentral, ledningar för vatten, fjärrvärme, spill- och dagvatten, undermätare, yttre belysning, parkeringsplatser, lekplatser
UPPSALA FULLERÖ GA:41, ändamål: Soprum 5
UPPSALA FULLERÖ GA:42, ändamål: Lilla kvartersgården, undermätare, ledningar
UPPSALA FULLERÖ GA:43, ändamål: Grönytor, gång- och cykelvägar, asfalttytor vid garage och parkeringsplatser, anläggning för kabel-tv med förstärkare och bredband
UPPSALA FULLERÖ GA:44, ändamål: Garage

7.5 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår 2024

<i>Taxeringsvärde</i>	2 671 000 kr
<i>varav byggnad</i>	1 474 000 kr
<i>varav mark</i>	1 197 000 kr

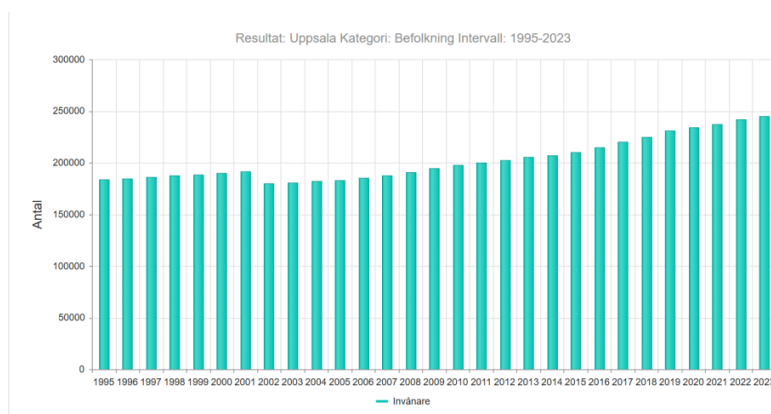
Källa: Metria

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

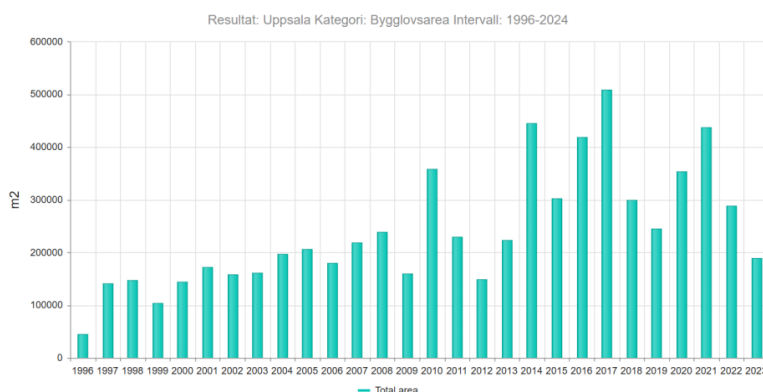
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

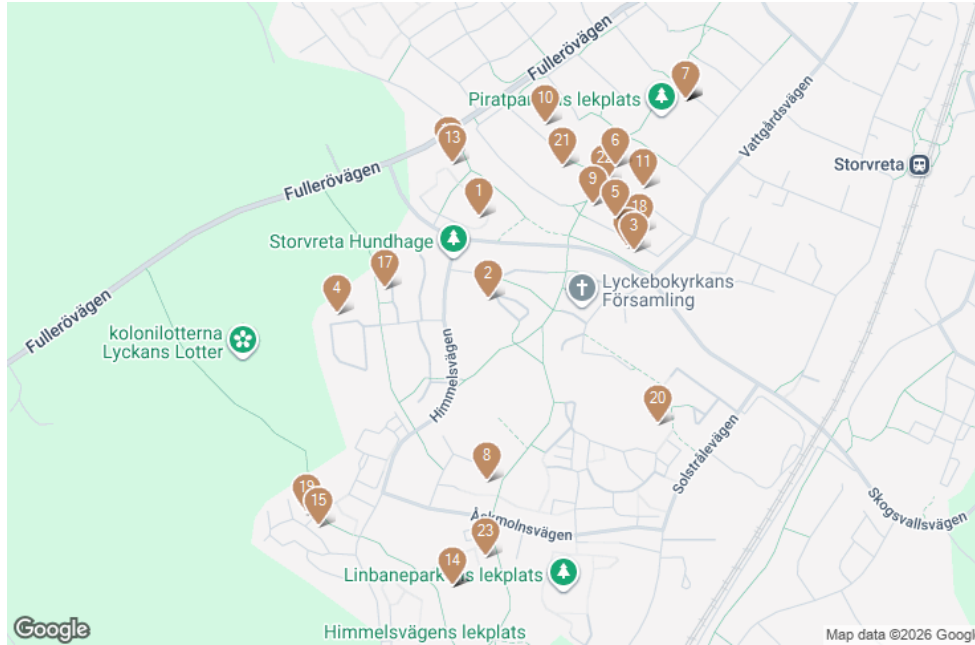
Byggnade i kommunen

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:

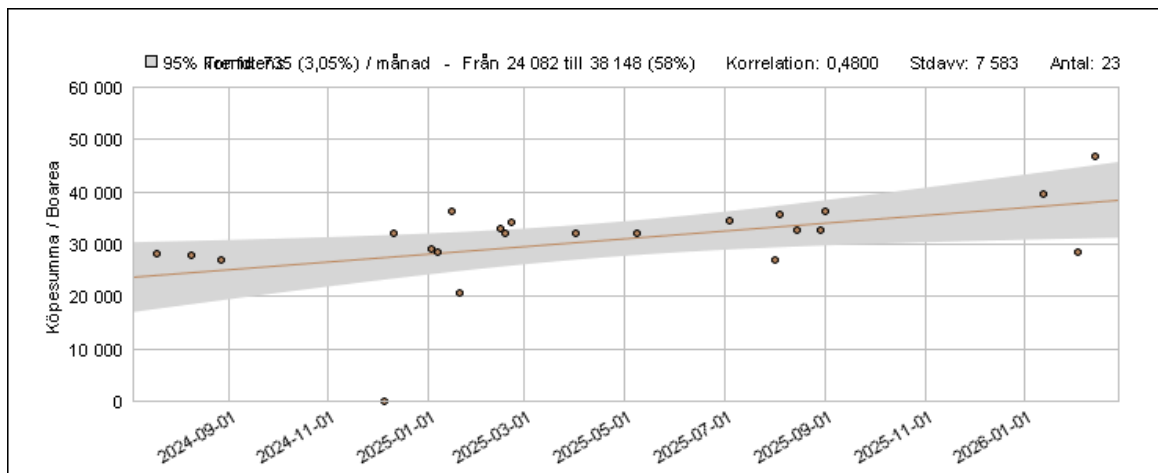


8.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. 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 106 - 149 m², standardpoäng 27 - 31, byggår 1974 - 1983, areal tomt 244 - 610 m² under perioden 2024-07-19 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 2 800 000 - 4 950 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 20 588 - 46 698 kr/m² med medel 31 290 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 1,8 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Uppsala	Fullerö 24:28	2026-02-13	106	4	30	1974	311	E	L	1,8	46 698	4 950 000
Uppsala	Fullerö 38:16	2026-02-02	149		30	1982	610	E	L	1,2	28 355	4 225 000
Uppsala	Fullerö 43:15	2025-08-01	136		31	1983	475	E	L	1,1	27 022	3 675 000
Uppsala	Fullerö 24:13	2025-02-17	106	15	31	1974	282	E	L	1,2	32 075	3 400 000
Uppsala	Fullerö 44:15	2025-02-14	121		28	1983	425	E	L	1,3	33 016	3 995 000
Uppsala	Fullerö 35:7	2025-01-20	136	6	27	1982	253	E	L	0,9	20 588	2 800 000
Uppsala	Fullerö 24:7	2025-01-15	106		27	1974	267	E	L	1,5	36 320	3 850 000
Uppsala	Fullerö 30:5	2025-01-07	140		30	1982	279	E	L	1,2	28 571	4 000 000
Uppsala	Fullerö 35:5	2024-12-11	136	6	27	1982	343	E	L	1,4	31 985	4 350 000
Uppsala	Fullerö 44:3	2024-07-19	136		28	1983	244	E	L	1,6	28 272	3 845 000
Medel											1,3	31 290

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 läge medelbra samt normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 800 000 kr, motsvarande 27 723 kr/m². Ytskikt med lister i hall på övervåningen ej helt färdigställt. Äldre hygienutrymmen.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

2 800 000 KRONOR

Tvåmiljoneråttahundratusenkronor

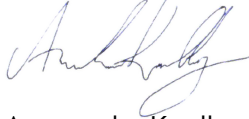
Bedömt värdeintervall 2 660 tkr - 2 940 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	27 723
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,05

Uppsala 2026-03-12

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Värderingsobjektets baksida. Gråmålad träpanel med vita detaljer och bruna fönster.



Snötäckt tomtmark.



Värderingsobjektets entrésida och gavel.



Gemensam lekplats inom samfälligheten

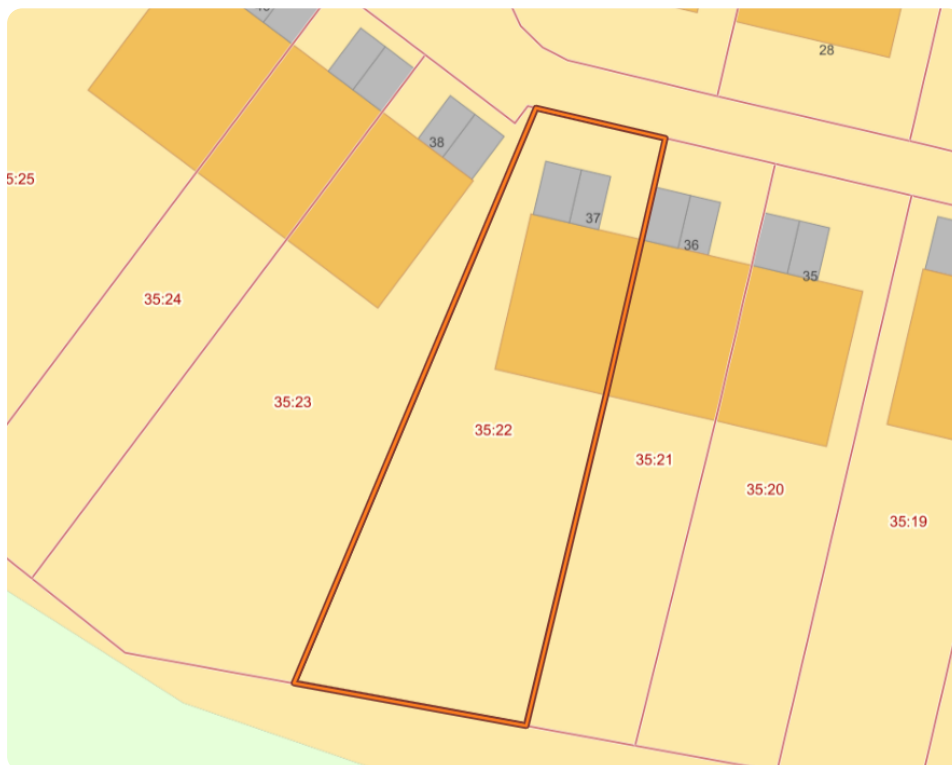


Garageplatser inom samfällighetsföreningen

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

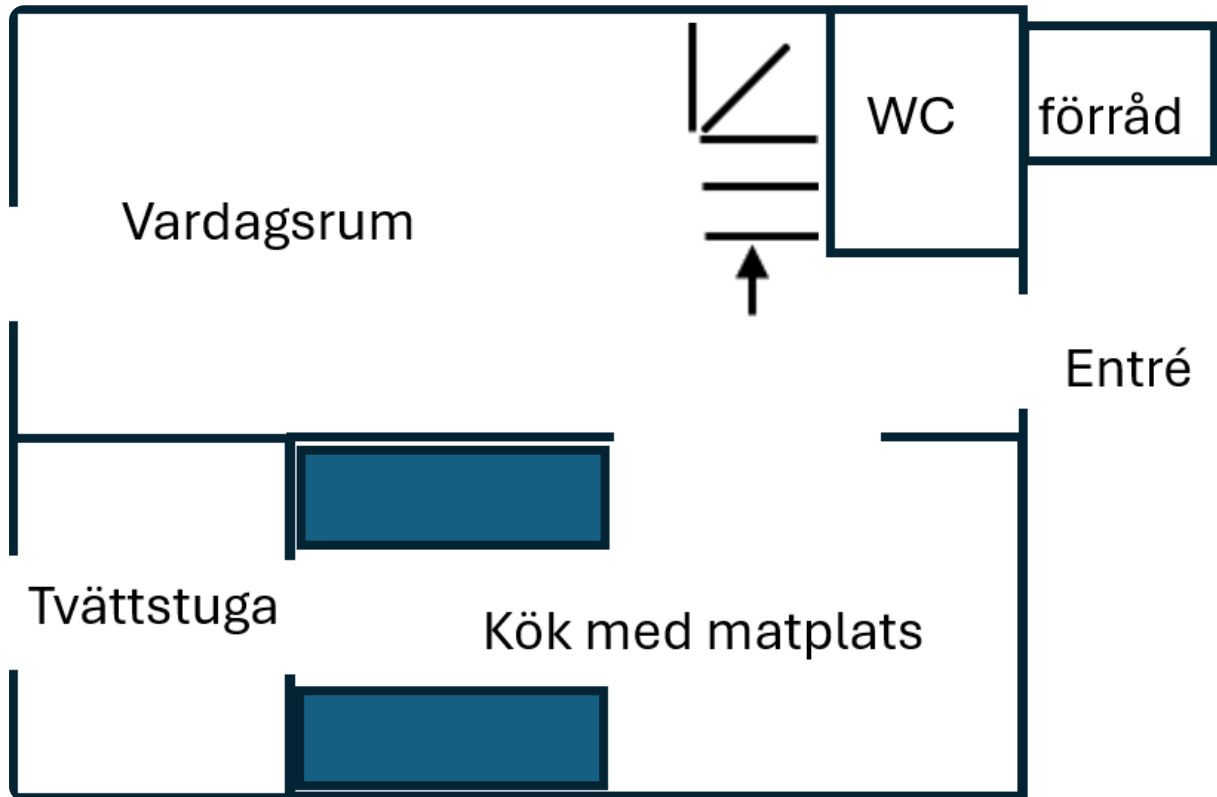


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

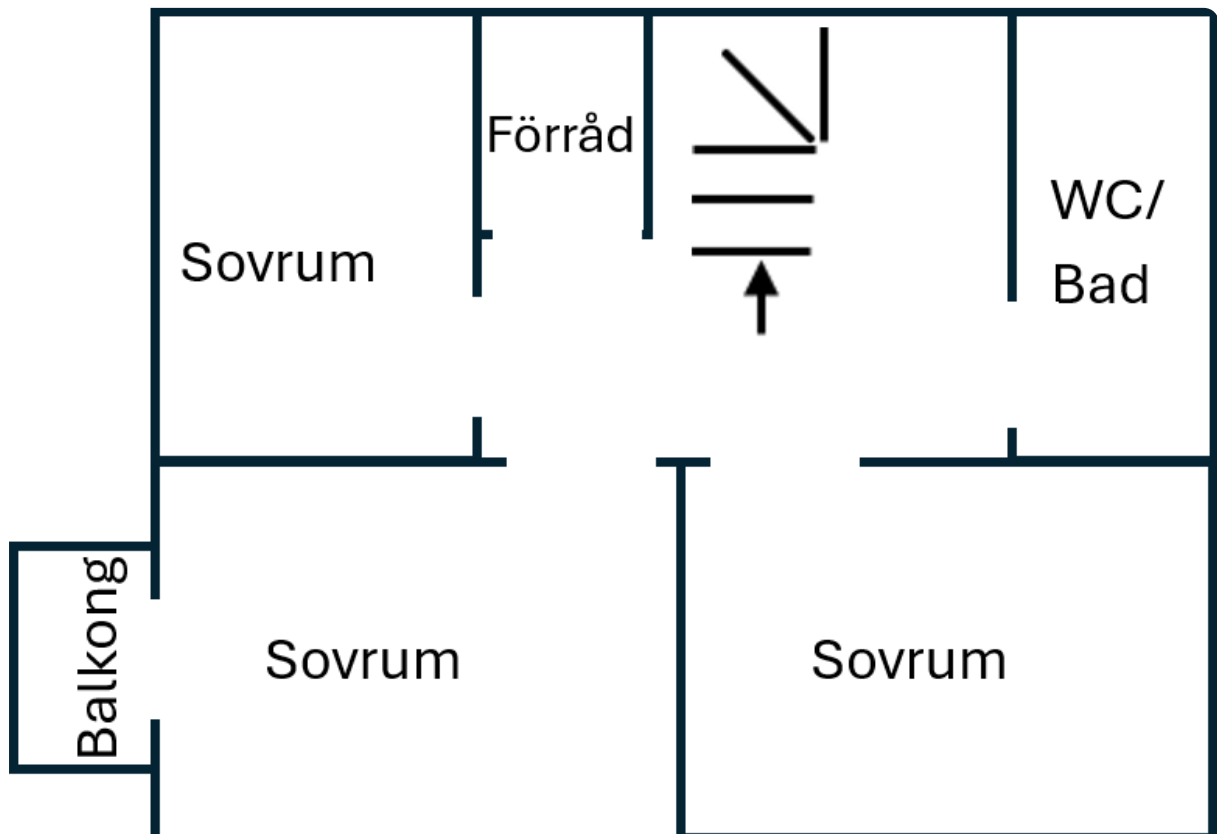


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.