

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Uppsala Höggeby 2:28**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1980-24-03

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|---|
| 1 Uppdragsbeskrivning | 2 |
| 2 Allmän beskrivning | 3 |
| Läge..... | 3 |
| Energideklaration..... | 3 |
| Tomt..... | 4 |
| Planförutsättningar | 4 |
| Byggnadsbeskrivning..... | 5 |
| 3 Värderingsmetodik | 6 |
| 4 Ortsprismetod | 7 |
| 5 Slutgiltig värdebedömning | 8 |
| Planritningar | 1 |

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

| | |
|-------------------------------------|---|
| VÄRDERINGS- OBJEKTET | Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Uppsala Höggeby 2:28 som består av ett friliggande småhus. |
| SYFTE | <p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid exekutiv försäljning.</p> |
| UPPDRAGSGIVARE | Kronofogden |
| INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN | <p>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) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. 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. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.</p> |
| VÄRDETIDPUNKT | 2026-03-13 |
| INSPEKTION | <p>Inspektion utfördes 2026-03-04 av Frida Kalmertun. En representant från fastighetsägaren närvarade vid platsbesöket.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p> |
| VÄRDERINGS- UNDERLAG | <p>Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Inspektion av värderingsobjektet 2026-03-04• Information från representant för fastighetsägaren• Utdrag från fastighetsregistret• Ortsprismaterial <p>I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfare ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.</p> |

MILJÖBELASTNING Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget strax väster om Björklinge i Uppsala kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 850 meters avstånd. Närmaste tågstation finns i Storzveta på cirka två mils avstånd och det är cirka 2,2 mil till Uppsala centralstation. Större trafikled, E4:an finns på cirka 6,5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse och skogsmark. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i centrala Uppsala inom två mils avstånd.

Avstånd i km

| Skola/ förskola | Hållplats | Livsmedels- butik | Affärs- centrum |
|--------------------|-----------|----------------------|--------------------|
| Ca 1,3 km | Ca 850 m | Ca 2,4 km | Ca 22 km |

Energideklaration

Byggnad på 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).

Uppsala Hägeby 2:28

| | |
|---------------------------------------|---|
| Kommun | Uppsala |
| Adress | Blå vägen 32, 743 63 Björklinge |
| Upplåtelseform | Äganderätt |
| Lagfaren ägare | - |
| Tomtareal | 1 668 kvadratmeter |
| Taxeringsuppgifter | |
| <i>Typkod</i> | 220 (Småhusenhet, bebyggd) |
| <i>Byggnad</i> | 1 803 000 SEK |
| <i>Mark</i> | 570 000 SEK |
| <i>Värdeår</i> | 1976 |
| Övrigt | |
| <i>Vatten och avlopp:</i> | Enskilt (Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas) |
| <i>Servitut, samfällighet etc</i> | Uppsala Hägeby GA:4 |
| <i>Pantbrev</i> | 11 st om totalt 3 285 000 SEK |

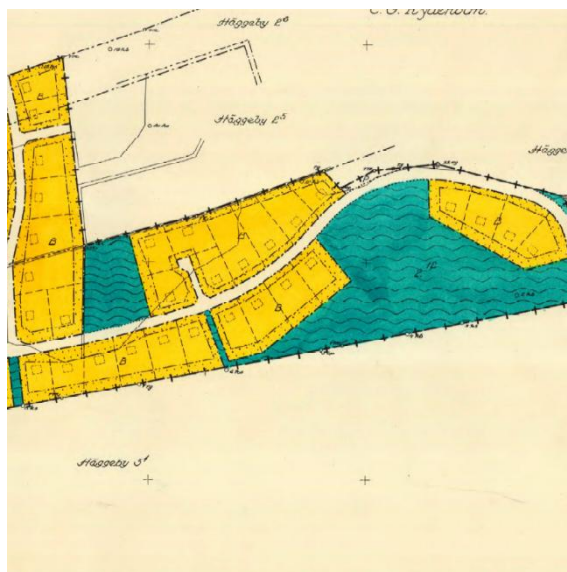
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 668 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. byggnadsplan), antagen 1961-05-04. Planbestämmelser anger fritidshusbebyggelse, fristående byggnader med en högsta byggnadshöjd av en våning. Tomtarealen får inte vara under 1 000 kvadratmeter.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Fastigheten har en huvudbyggnad, ett garage och två mindre förråd. Huvudbyggnaden uppfördes 1961 men byggdes till/om 1992, enligt taxerade uppgifter. På nedervåningen finns en hall, ett sovrum, badrum, tvättstuga/pannrum, kök och vardagsrum. På övervåningen finns ett allrum och två sovrum samt ett badrum. Garaget saknar inredning.

Vatten och avlopp är enligt taxerade uppgifter enskilt. Vid besiktningstillfället noterades att det eventuellt kan komma upp vatten från wc:n på nedervåningen. Huruvida VA funkar som det ska är okänt för Croisette och bör undersökas vidare av eventuell köpare

Kök

Köket har köksluckor i trämaterial och köket är utrustat med kyl, frys, ugn, mikro, elspis och diskmaskin. Det finns plats med matgrupp för sex personer. I köket finns utgång till balkong. Väggarna är vitmålade och golvet är i laminat. Köket förutsätts vara fullt fungerande men har ett något äldre skick och standard.

Badrum

Det finns två badrum, på nedervåningen är väggarna i kakel och golven i klinker. Det badrummet är utrustat med duschplats, badkar, wc och handfat. I badrummet på övervåningen är ytskikten i plast/plast och är utrustat med wc, handfat och badkar.

Övriga rum

På nedervåningen är golven i laminat och parkett. Tvättstugan/pannrummet har golv i plastmatta. På övervåningen har allrummet golv i plastmatta och sovrummen laminatgolv. Samtliga rum har målade väggar.

Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns

Info om bostaden

| | |
|--|---|
| Byggår | 1961 |
| Byggnadstyp | Villa |
| Boyta | 126 m ² (taxerade uppgifter) |
| Biyta | - m ² (taxerade uppgifter) |
| Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare. | |
| Antal rum & kök | 4 |

Sammanfattande teknisk beskrivning

| | |
|--------------------|--------------------|
| Grundläggning | Torpargrund |
| Stomme | Trä |
| Bjälklag | Trä |
| Fasadmaterial | Träpanel |
| Fönster | 2-glas |
| Yttertak | Tegelpannor |
| Uppvärmningssystem | Markvärmepump (el) |
| Ventilationssystem | Självdrag |
| Fiber | Nej |

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt begränsad med hänsyn till värderingsobjektets skick och standard. För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha ett något sämre skick och standard än de flesta jämförelseobjekten.

3 VÄRDERINGSMETODIK

MARKNADSVÄRDE Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.

MARKNADSVÄRDE-
BEDÖMNING Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden.
Utifrån resultatet av metoden görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.

ORTSPRISMETOD Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde.

Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt.

4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

| | |
|-------------------------|--|
| Fr.o.m. | 2020-01-01 |
| Typkod | 220 |
| Kommuner: | Uppsala, värderingsobjektets närområde |
| Bortgallrade köp | Total area < 100 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap K/T < 1 |

Det har sedan januari 2020 genomförts ett tjugotal köp av småhusfastigheter som uppfyller kriterierna ovan.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 18 000 och 35 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 28 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst större objekt med sämre skick och standard och i den övre delen återfinns främst mindre objekt med bättre skick och standard. De flesta jämförelseköp i värderingsobjektets närområde innehar ett bättre skick och standard än värderingsobjektet.

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektets förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan **2 500 000** och **2 900 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 20 000 – 23 000 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

| | | |
|--------------------------------|------------------|----------------------|
| VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR | Värderingsobjekt | Uppsala Häggeby 2:28 |
| | Värdetidpunkt | 2026-03-13 |
| | Syfte | exekutiv försäljning |

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 2 500 000– 2 900 000 kronor
cirka 20 000 – 23 000 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Uppsala Häggeby 2:28 vid värdetidpunkten till:

| | | | | | | | |
|--|--|---------------------------------------|--------|--------------------------------|------|--|-------|
| <p>2 700 000 SEK</p> <p>Två miljoner sjuhundratusen svenska kronor</p> | <p>Vilket ger nedan nyckeltal:</p> <table> <tr> <td>Marknadsvärde / m² boarea</td> <td style="text-align: right;">21 429</td> </tr> <tr> <td>Marknadsvärde / taxeringsvärde</td> <td style="text-align: right;">1,14</td> </tr> <tr> <td>Marknadsvärde / m² tomtareal</td> <td style="text-align: right;">1 619</td> </tr> </table> | Marknadsvärde / m ² boarea | 21 429 | Marknadsvärde / taxeringsvärde | 1,14 | Marknadsvärde / m ² tomtareal | 1 619 |
| Marknadsvärde / m ² boarea | 21 429 | | | | | | |
| Marknadsvärde / taxeringsvärde | 1,14 | | | | | | |
| Marknadsvärde / m ² tomtareal | 1 619 | | | | | | |

Stockholm 2026-04-13



Charlotte Norell
Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Frida Kalmertun
Civilingenjör Samhällsbyggnad

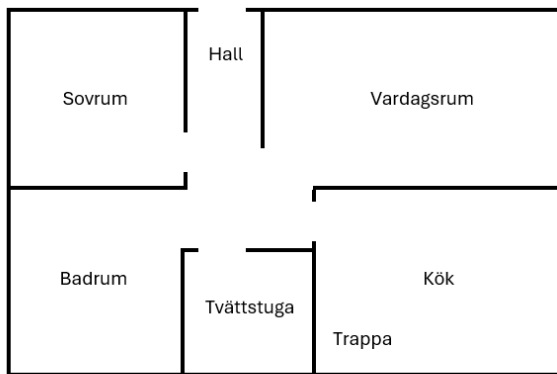
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



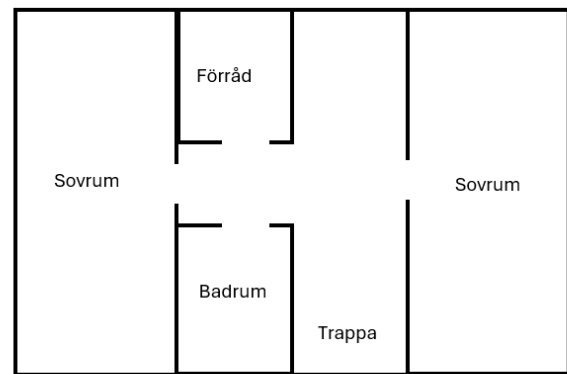
Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Planritningar
- Fastighetsutdrag

Planritningar



Nedervåning



Övervåning

Planritningarna är inte skalenliga och avvikelser ifrån planritningarna kan förekomma.

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ

UPPSALA HÄGGEBY 2:28

Aktualitet fastighetsregistret:

2002-11-07 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a48-b636-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

03, Uppsala

80, UPPSALA

Övriga noteringar:

Socken: Skuttunge

Lantmäterikontor

UPPSALA KOMMUN, LANTMÄTERIMYNDIGHETEN, 753 75 UPPSALA Kontor: CK12 Tel: 018-7274304

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

C-SKUTTUNGE HÄGGEBY 2:28

1975-06-02

03-75:432

URSPRUNG ⓘ

UPPSALA HÄGGEBY 2:13

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

30052199

215165,Skuttunge

ADRESS

Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Blå vägen 32

743 63

Björklinge

Häggeby

AREAL ⓘ

Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

1 668 kvm

0 kvm

0 kvm

0,17 ha

0 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6656695,86

640666,96

6657287,42

1595844,69

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1961-07-21

03-SKU-335

Anläggningsåtgärd

2002-08-22

0380-2002/129

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

UPPSALA HÄGGEBY GA:4

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-10

Senaste ändring för fastigheten:

2025-12-23

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Norrtälje

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L67/899, I61/950, I80/54888, I63/1421, I80/54889, I80/54891, I83/13772, I88/57403, I91/43494, Ö96/5452, L80/54832, L80/54831, L99/12008, L09/13478, L99/12009, L09/16979, L09/16980

LAGFART**INTECKNINGAR** ⓘ

Antal inteckningar: 11 st, Summa: 3 285 000

| | | | | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Datapantbrev: | Företrädesordning 1 | Datapantbrev: | Företrädesordning 2 | Datapantbrev: | Företrädesordning 3 |
| Belopp: | SEK 75 000 | Belopp: | SEK 55 000 | Belopp: | SEK 220 000 |
| Akt: | 80/54890 Beviljad | Akt: | 83/13771 Beviljad | Akt: | 91/43493 Beviljad |
| Inskrivningsdag: | 1980-12-08 | Inskrivningsdag: | 1983-03-29 | Inskrivningsdag: | 1991-08-28 |
| Datapantbrev: | Företrädesordning 4 | Datapantbrev: | Företrädesordning 5 | Datapantbrev: | Företrädesordning 6 |
| Belopp: | SEK 635 000 | Belopp: | SEK 65 000 | Belopp: | SEK 181 000 |
| Akt: | 99/12010 Beviljad | Akt: | 05/7862 Beviljad | Akt: | 06/12486 Beviljad |
| Inskrivningsdag: | 1999-07-05 | Inskrivningsdag: | 2005-04-15 | Inskrivningsdag: | 2006-06-08 |
| Datapantbrev: | Företrädesordning 7 | Datapantbrev: | Företrädesordning 8 | Skriftligt pantbrev: | Företrädesordning 9 |
| Belopp: | SEK 44 000 | Belopp: | SEK 510 000 | Belopp: | SEK 500 000 |
| Akt: | 13/4917 Beviljad | Akt: | D-2019-00081488:2 Beviljad | Akt: | D-2019-00081869:1 Beviljad |
| Inskrivningsdag: | 2013-03-11 | Inskrivningsdag: | 2019-02-01 | Inskrivningsdag: | 2019-02-01 |
| | | | | Anmärkning: | Ansökan att handlingen dödas, avslag |
| | | | | Akt: | D-2025-00402520:1 Beviljad |
| | | | | Inskrivningsdag: | 2025-11-05 |
| Skriftligt pantbrev: | Företrädesordning 10 | Skriftligt pantbrev: | Företrädesordning 11 | | |
| Belopp: | SEK 300 000 | Belopp: | SEK 700 000 | | |
| Akt: | D-2019-00501678:1 Beviljad | Akt: | D-2025-00052784:1 Beviljad | | |
| Inskrivningsdag: | 2019-11-15 | Inskrivningsdag: | 2025-02-14 | | |
| Anmärkning: | Ansökan att handlingen dödas, avslag | | | | |
| Akt: | D-2025-00402520:2 Beviljad | | | | |
| Inskrivningsdag: | 2025-11-05 | | | | |

ANTECKNINGAR ⓘ



| Typ | Inskrivningsdag | Text | Akt | Beslut |
|------------|-----------------|---|-------------------|----------|
| Anteckning | 2025-04-22 | Utmätning 2025-04-16, 800 000 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-215212-25 | D-2025-00138304:1 | Beviljad |
| Anteckning | 2025-09-10 | Utmätning 2025-09-05, 2 598 327 SEK, Beslutsnr 12254629202 | D-2025-00321998:1 | Beviljad |

TIDIGARE ÄGARE



AVTALSÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

| Namn (typ) | Akt | Senaste ändring | Berörd kommun |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|---------------|
| FRITIDSOMRÅDET HÄGGEBY (Byggnadsplan) | 03-SKU-338 | 2025-05-28 | Uppsala |
| Status: | Gällande | Beslutsdatum: | 1961-05-04 |
| Anmärkning Markreglering: | GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT | | |
| Anmärkning Markreglering: | FÖRORDNANDE ENL 113 PAR BYGGNADSLAGEN | | |
| Anmärkning Markreglering: | FÖRORDNANDE ENL 113 § BYGGNADSLAGEN | | |

MER INFORMATION

Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

| | |
|--------------------|----------------------|
| Beslutsår ⓘ: | 2024 |
| Taxeringsid: | 358222-5 |
| Taxeringsvärde kr: | 2 373 000 |
| Tax.enhet avser: | UPPSALA HÄGGEBY 2:28 |

[Taxerade ägare](#)

Värderingsenheter

| Småhusmark | Småhusbyggnad |
|--|--|
| Skatteverkets id: 334804222024 | Skatteverkets id: 334814222024 |
| Värderingsenhetsnummer: 1 | Värderingsenhetsnummer: 1 |
| Tax.värde kr: 570 000 | Tax.värde kr: 1 803 000 |
| Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 570 000 | Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 1 803 000 |
| Riktvärdeområde: 380220 | Riktvärdeområde: 380220 |
| Areal i kvm: 1 668 | Boyta i kvm: 126 |
| Typ av bebyggelse: Friliggande småhus. | Tot. värdegr. yta i kvm: 126 |
| Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter. | Summa standardpoäng: 36 |
| Belägenhet: Inte strand eller strandnära. | Typ av bebyggelse: Friliggande småhus. |
| Vatten: Enskilt. | Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter. |
| Avlopp: Enskilt. | Nybyggnadsår: 1961 |
| | Värdeår: 1976 |
| | Om-/tillbyggnadsår: 1992 |
| | Om-/tillbyggnadsyta kvm: 61 |
| | Under byggnad: Nej |
| | Placerad på värdeenheter: 334804222024 (Skatteverkets id) |