

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

UPPSALA

Fastighetsbeteckning

KÄTTBÖLE 1:2

Värdetidpunkt

2025-12-14



Huvudbyggnad, fasad av rödmålad träpanel. Gräsmatta och trädgård med buskar och träd.

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	20
	Bilaga III Planritningar	22

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 2025-12-14.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	UPPSALA KÄTTBÖLE 1:2
Adress	Kättböle 2 74497 Järlåsa
Område	Järlåsa
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1900-25-03
Nybyggnadsår	1929
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

UPPSALA KÄTTBÖLE 1:2 i Uppsala kommun ligger 37 km från Uppsala, 16 km från Järlåsa och 17 km från Heby. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse, skog/natur och lantbruk. Skola F-6 finns i Järlåsa, F-gymnasium i Heby. Vårdcentral och ytterligare service finns i Heby.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med torpargrund, stomme av trä, fasad träpanel, fönster 1-glas okopplade och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 95 m², fördelat på 3 rok. Biarean uppgår till 25 m².

Markarealen uppgår till 19 598 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar, träd och naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

2 050 000 KRONOR

Tvåmiljonerfemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 950 tkr - 2 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	21 579
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,39

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, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-04 av Johan Hernblom. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag 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.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	19 598 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, buskar, träd och naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse, skog/natur och lantbruk
Avstånd	37 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
Vatten	Enskilt	
	Grävd brunn	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	3-kammarbrunn	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Nej	Källa: Fastighetsägaren

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1929	Källa: Metria
Boarea	95 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rok	
Biarea	25 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Förstuga, hall, kök, vardagsrum, rum och hygienrum	
Våning 1 tr	Sovrum, kontorshörna, oinredd vind och krypvind/förråd	
Grund	Torpargrund	
Stomme	Timmer. (Källa: Fastighetsägare)	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2 x 1-glas, ej kopplade, vita	

Yttertak	Tegelpannor
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Plankgolv
Vägg	Tapet
Tak	Vävspänt
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till kökspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (CTC Parca 314). <i>Källa: Besiktning</i>
	Vattenburet värmesystem via radiatorer till elkassett (Parca Norrahammar MINEL).
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Ikea), diskmaskin (Siemens), kyl (Ikea), frys (Ikea) Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/bad på entréväning, golv klinker, väggar kakel och målat WC, badkar Dusch i badkar Äldre standard, normalt åldersskick
Tvättstuga	Tvättstuga saknas. I litet utrymme under trappa till övervåning finns en TM (Samsung) och en TT (Bosch) placerade. Golv, plastmatta. Väggar, vitmålade.
Helhetsintryck	Delvis äldre standard, delvis något sämre skick. Omodern uppvärmningsteknik.

5.5 Övriga byggnader

Ladugård	Torpargrund, trästomme, fasad träpanel, takpannor av tegel., el draget fram till och anslutet till byggnad (källa: besiktning). ej inkopplat (källa: fastighetsägare) Ej invändigt besiktat. Tak delvis inrasat. Förfallet skick Byggnadsarea: 290 m ² (uppskattad yta)
Uthus/förråd	

	Torpargrund, stomme av timmer, fasad timmer och träpanel, takpannor av tegel., el anslutet och fungerande (källa: besiktning). Enkel standard. Visst bristande underhåll Byggnadsarea: 65 m² (uppskattad yta)
<i>Stuga</i>	Torpargrund, stomme av timmer, fasad timmer och träpanel, takpannor av tegel., el utvändigt monterat (vidareleds till pumphus längre bort). el ej draget invändigt. inga andra anslutning. (källa: fastighetsägare) Ej invändigt besiktat. Delvis bristande utvändigt underhåll Byggnadsarea: 25 m² (uppskattad yta)
<i>Pumphus (vatten)</i>	Murad grund och trästomme, delvis träpanel, takpannor av tegel., el anslutet. (källa: fastighetsägare). Ej invändigt besiktat. Till synes normalt utvändigt skick

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

Källa: Fastighetsägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat. På tomten fanns bråte.

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. 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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

INFÖRLIVAD MED HÄRADSALLMÄNNING: 1937-12-15, 37/482
Utmätning 2025-08-11, 176 818 SEK, 12254365609: 2025-08-13, D-2025-00284205:1
Utmätning 2025-08-11, 176 818 SEK, 12254365013: 2025-08-13, D-2025-00284208:1
Utmätning 2025-08-15, 85 504 SEK (Beslutsnummer 12254413649): 2025-08-21, D-2025-00295061:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 712 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	175 000 kr	1990-02-21	90/5930	
2	237 500 kr	1991-08-07	91/39853	
3	90 000 kr	1991-08-07	91/39854	
4	210 000 kr	2009-10-02	09/23374	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTENTÄKT	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	03-89:347.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: Uppsala KÄTTBÖLE 1:2			
Last: UPPSALA KÄTTBÖLE 1:1			

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 475 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 900 000 kr

varav mark 575 000 kr

7.8 Övrigt

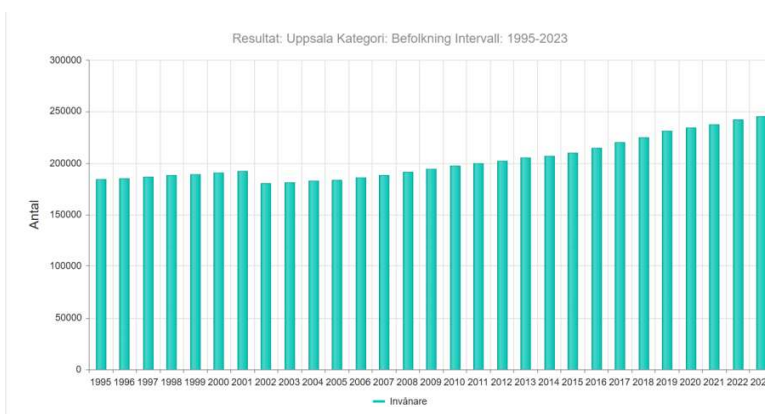
Ingen inskriven information hittades

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 Storstora, 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

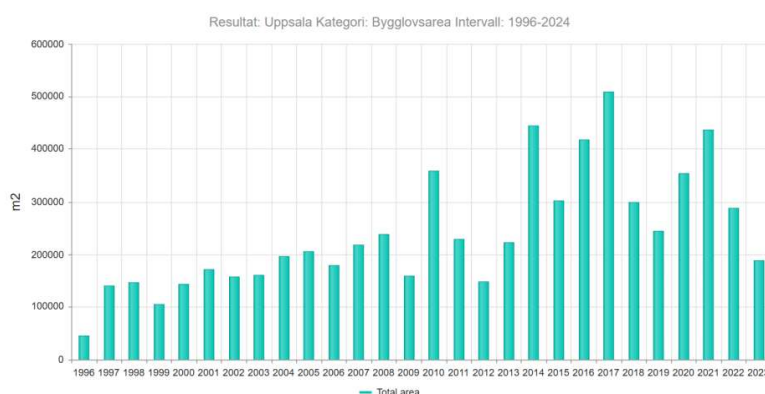
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

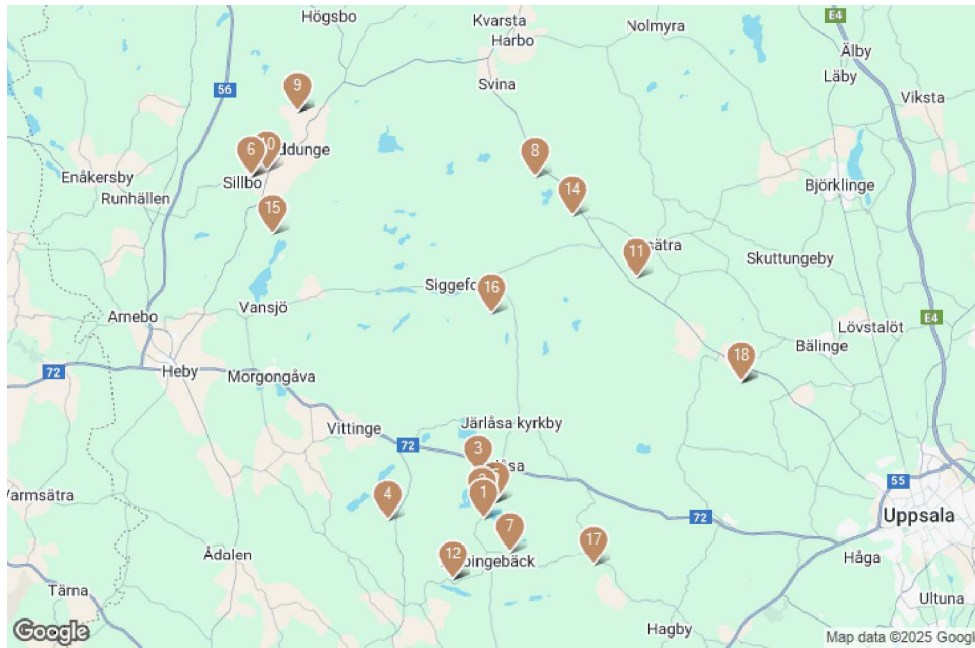
Byggnade i kommunen

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:

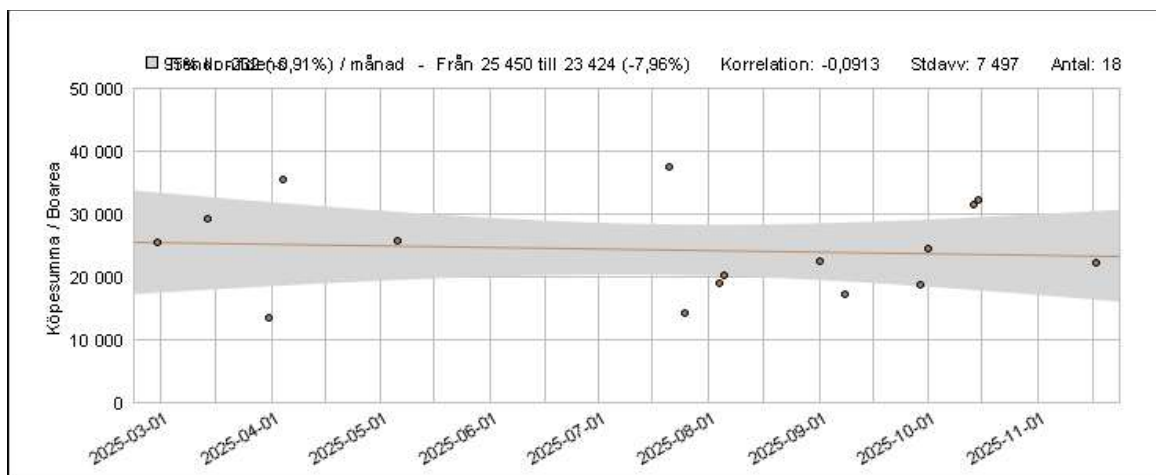


8.2 Ortsprisanalys

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 82 - 135 m², standardpoäng 22 - 27, byggår 1909 - 1992, areal tomt 801 - 3 946 m² under perioden 2024-01-04 och framåt.

Sökningen genererade 12 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 200 000 - 3 465 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 13 333 - 33 317 kr/m² med medel 22 606 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 1,8 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Uppsala	Testa 5:2	2025-02-28	82		22	1909	3 130	E	L	1,5	25 609	2 100 000
Uppsala	Vänge-Väsby 1:15	2024-01-04	89	16	25	1909	950	E	L	1,3	21 292	1 895 000
Uppsala	Vänge-Bärby 4:9	2024-01-29	100	40	23	1920	3 946	E	L	1,4	25 000	2 500 000
Uppsala	Lilla Slössbo 5:1	2024-05-10	135		27	1927	2 217	E	L	1,8	22 222	3 000 000
Uppsala	Lilla Slössbo 1:89	2024-10-03	92		23	1942	1 395	E	L	1,5	22 282	2 050 000
Uppsala	Vänge 1:41	2025-04-25	113	76	27	1962	801	E	L	0,9	22 345	2 525 000
Uppsala	Vänge-Täby 1:65	2024-12-02	104		27	1968	988	E	L	1,3	33 317	3 465 000
Uppsala	Skyttstennäs 1:188	2025-09-29	107		26	1971	1 954	E	L	1,3	18 644	1 995 000
Uppsala	Skyttstennäs 1:100	2025-11-17	90	35	26	1972	2 711	E	L	1,3	22 222	2 000 000
Uppsala	Skyttstennäs 1:100	2024-11-29	90	35	26	1972	2 711	E	L	0,8	13 333	1 200 000
Uppsala	Friberga 1:60	2025-07-14	90		27	1986	2 243	E	L	1,2	22 166	1 995 000
Uppsala	Rosenbacka 2:8	2024-06-27	116		27	1992	933	E	L	1,5	22 844	2 650 000
Medel											1,3	22 606

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets har ett delvis öppet och ljust läge och stor tomtmark. Bostadshuset är äldre och har ålderstigen uppvärmningsteknik. Övriga byggnader på fastigheten är i större eller mindre behov av utvändigt underhåll. Ladugården är i stort behov av omfattande reparationer. Det medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 050 000 kr, motsvarande 21 579 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

2 050 000 KRONOR

Tvåmiljonerfemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 950 tkr - 2 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	21 579
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,39

Katrineholm 2025-12-22

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Jonan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnad med entréveranda. Vy från nordost



Huvudbyggnad med entréveranda. Vy från nordväst



Huvudbyggnad med altandäck. Vy från syd



Ladugård. Förfallet skick



Ladugård. Förfallet skick

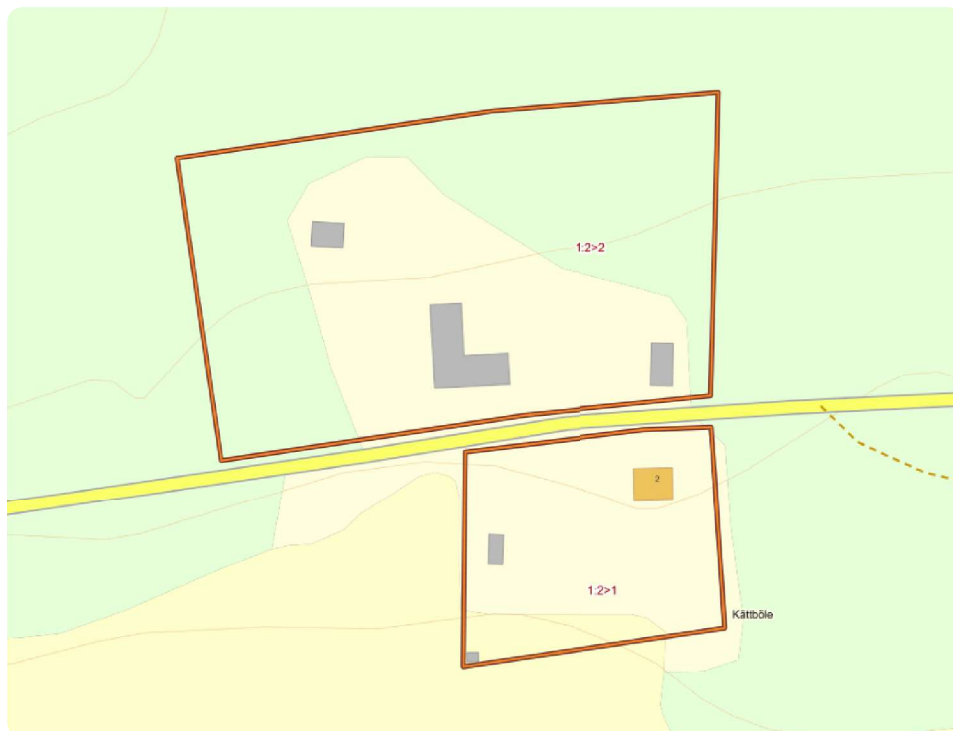


Uthus/förråd



Hus och litet pumphus (i bakgrunden, nedtill till vänster)

The map shows a network of roads (orange lines) and water bodies (blue areas). Key settlements include Julmyra, Östfora, and Heby. A red arrow points to a location on the road between Julmyra and Östfora, near the settlement of Julmyra. The map also shows various smaller settlements and geographical features like lakes and rivers.

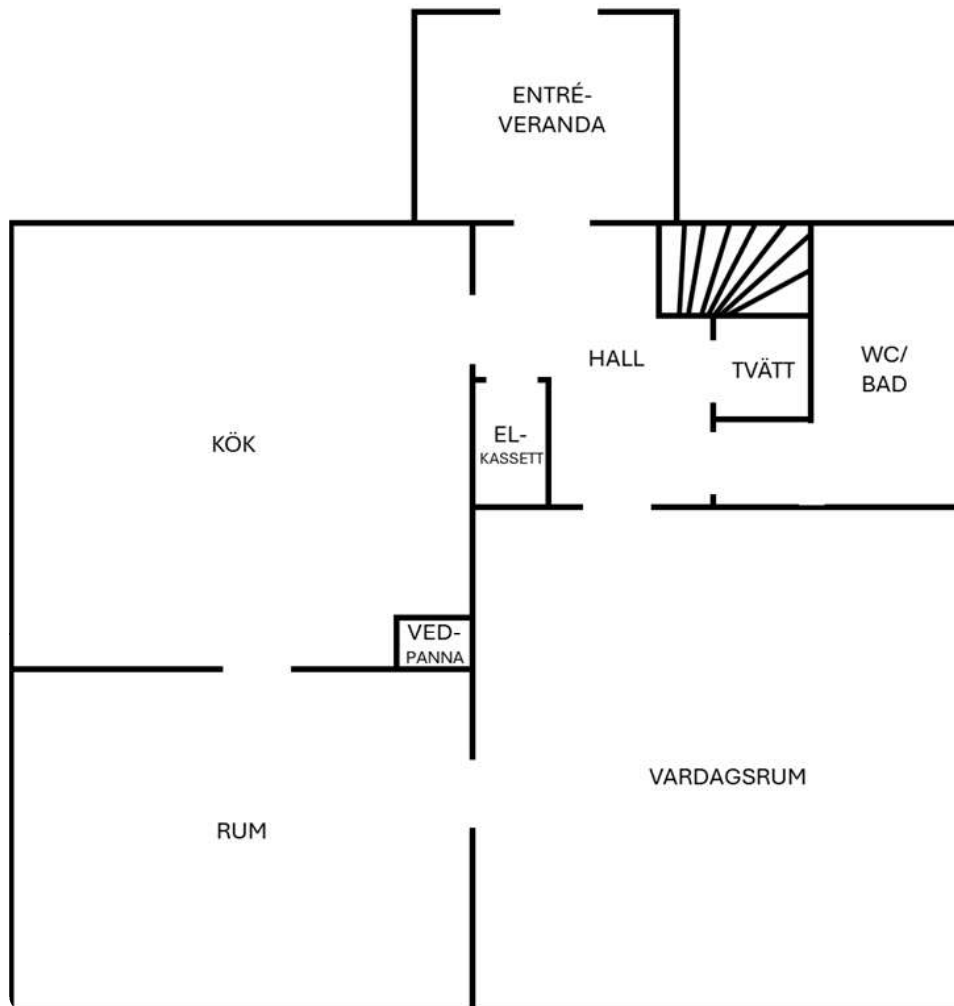


Sid 20 (23)

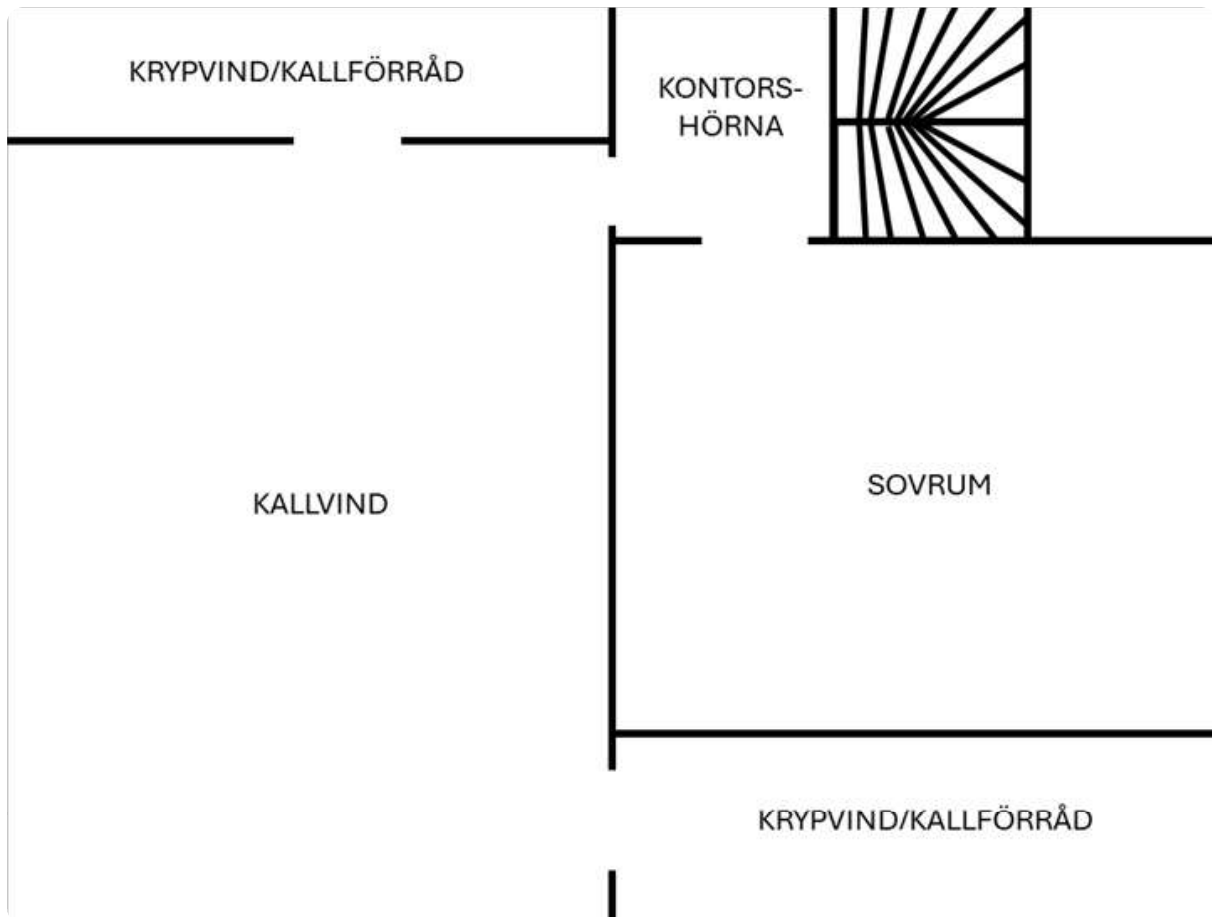


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.