

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Uppsala

Fastighetsbeteckning

Björklinge-Läby

4:56

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gulmålad träpanel med vita detaljer samt inhägnad trädgård på både fram och baksida.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Uppsala Björklinge-Läby 4:56	Lagfaren ägare	F-771-25-03
Objektets adress	Vendelvägen 5E 743 72 Björklinge	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-25

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1991. Uppförd i 2 våningar.
Boarea	120 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6 rum och kök
Biarea	10 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	369 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av inhägnad trädgård och bevuxen gräsmatta och grusad infart/parkering.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 8 km från Björklinge och 3 mil från Tierp, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och lantbruk. Förskola, skola och distriktssköterska/ barnavårdcentral finns i Björklinge ca 8 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Tierp.
Övrigt	Det finns även ett förråd.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

2 600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 450 000 – 2 750 000 kronor

Kr/kvm Boarea	21 667 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,31
---------------	---------------	------------------------------------	------

Gävle 2025-04-29

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg
Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGGARNNA

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Amanda Karlborg i närvaro av representant för fastighetsägaren/personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1991
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Betongplatta Trä Träpanel 3-glas. Äldre. Vita Betongpannor Vattenburen via radiatorer. Elpanna. LVP. Värmesystemet var avstängt vid besiktningen. Funktion ej verifierad. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, teknikrum/tvättstuga, kök, sovrum och vardagsrum med utgång till altan. Trappa med hall, badrum, klädkammare, och 4st. sovrum.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök med kakel över arbetsytor. Med matplats. Bra kick, normal standard. Modernt. Vita skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt (märke ej känt), kyl/frys (Whirlpool), diskmaskin (Bosch).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt. Vägg med kakel. Golv med klinker. Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt. Vägg med kakel. Golv med klinker. Tvättställ, toalett och bad
Tvättstuga	Utrustning	TM (Samsung), TT (Samsung)
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/klinker/plastmatta/laminat Tapet/målade/omålad gipsyta på övervåningen Målat
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Bra skick. Nyligen renoverade badrum. Ej fungerande handtag till altandörr.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Förråd		Byggnad med träfasad och takpannor. Ansluten till el. Nyttjas som förråd. Normal standard/skick. Byggnadsarea ca 15 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 1 978 000 kr, varav byggnad 1 481 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 497 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 2 670 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Uppsala Björklinge-Läby GA:3. Ändamål: Vägar, parkering, grönområden, lekplats, vägbelysning, sophus med förråd, tv-anläggning, ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: Saknas, Ändamål: Skötsel/Underhåll. Vid nödvändig skötsel, underhåll av byggnader beträda angränsande fastigheti samma husgrupp ("kvarter"), förmån Officialservitut. Akt: Saknas, Ändamål: Skötsel/Underhåll. Vid nödvändig skötsel, underhåll av byggnader beträda angränsande fastigheti samma husgrupp ("kvarter"), last
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Energideklaration utförd: 2021-03-30. Energiklass E. Källa: Boverket
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna utan möbler. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2024-01-01 och framåt med en boarea mellan 100 och 140 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 2 000 000 – 4 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 15 000 – 40 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Medel uppgår till 29 800 kr/kvm. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,9 – 1,7, med en genomsnittlig nivå på 1,2 under 2025.

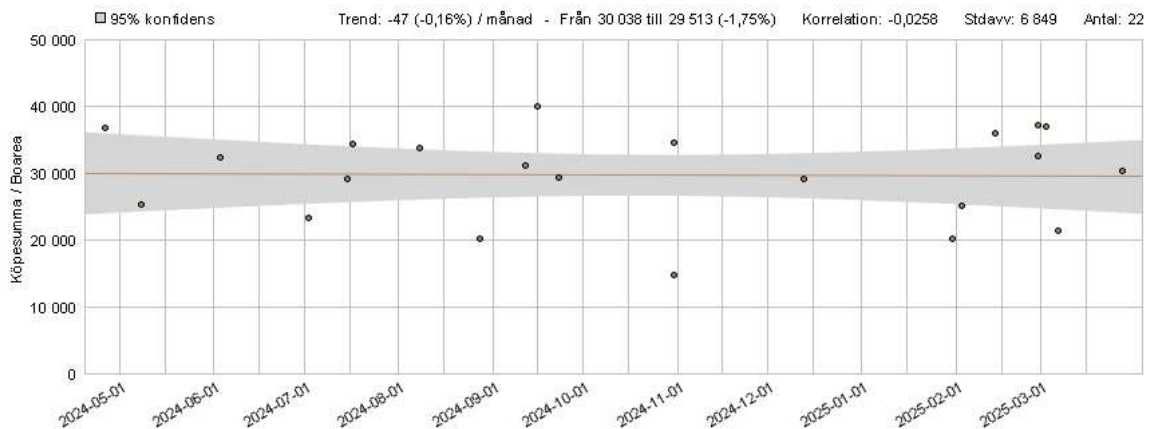


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Grannfastigheten såldes under 2024 för ca 2 Mkr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett sämre läge i utkanten av Björklinge. Byggnaden är äldre med normal standard. Bra skick. Renoverade badrum. Sammantaget bedöms värdet återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens framsida.



Foto, förråd.



Foto, trädgård baksida.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



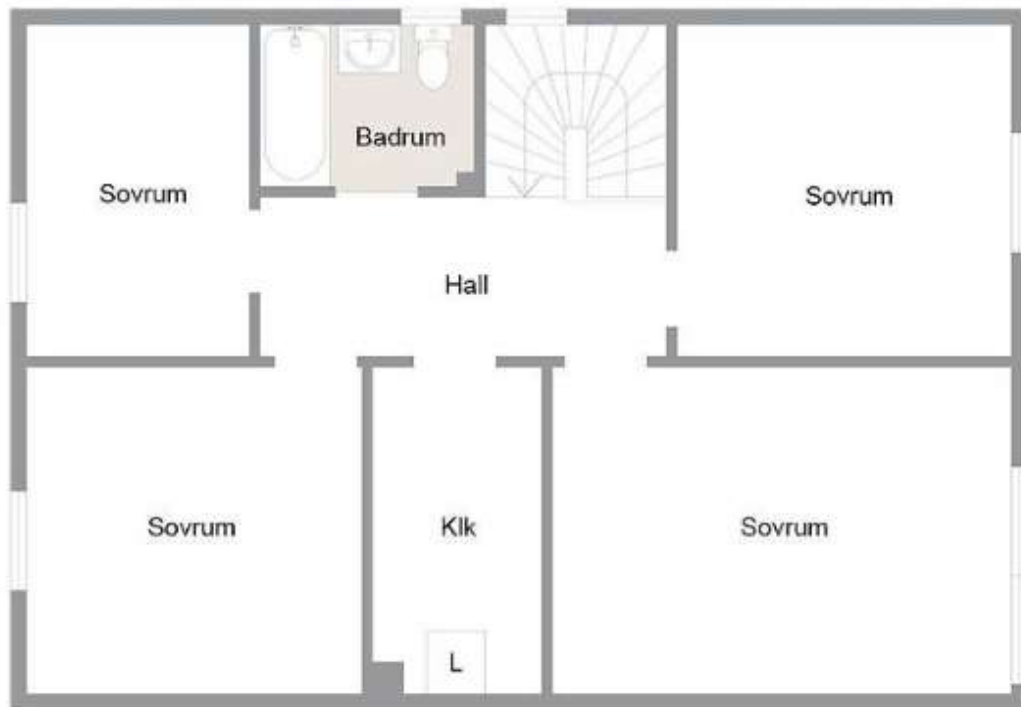
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning, våning 1. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planritning, våning 2. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Uppsala Björklinge-Läby 4:56	UUID: 909a6a49-e233-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2008-09-29
Nyckel: 030128997	Län- och kommunkod 0380	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-31
Distrikt Björklinge Socken: Björklinge	Distriktskod 215176	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-02

Adress

Vendelvägen 5E
743 72 Björklinge

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6664372.9	642272.5	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	369 kvm	369 kvm	

Köp (även transportköp): 2021-06-18
Köpeskilling: 2.410.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-27, 581 150 sek, jämte ränta och kostnader, 01-44384-25.	2025-01-29	D-2025-00032897:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 2.670.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.303.550 SEK	2007-01-09	07/611

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	28.450 SEK	2018-11-30	D-2018-00634044:1
3	558.000 SEK	2021-06-29	D-2021-00283955:3
4	780.000 SEK	2022-11-23	D-2022-00478026:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Skötsel, underhåll	Förmån	Officialservitut	
	Anmärkningar: Vid nödvändig skötsel, underhåll av byggnader beträda angränsande fastigheter samma husgrupp ("kvarter")		
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Skötsel, underhåll	Last	Officialservitut	
	Anmärkningar: Vid nödvändig skötsel, underhåll av byggnader beträda angränsande fastigheter samma husgrupp ("kvarter")		
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Läby 4:6 m fl	1969-07-23	
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
715353-5				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
Taxeringsår				
2024	1.978.000 SEK	1.481.000 SEK	497.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 300420858.

Taxeringsvärde 497.000 SEK	Riktvärdeområde 0380410	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 369 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 300420859.

Bebyggelsestyp Kedjehus	Taxeringsvärde 1.481.000 SEK	Total standardpoäng 31
Bostadsyta 120 kvm	Biutrymmesyta 10 kvm	Värdeyta 122 kvm
Nybyggnadsår 1991	Tillbyggnadsår	Värdeår 1991
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Uppsala Björklinge-Läby GA:3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2006-11-21	

Ursprung

Uppsala Björklinge-Läby 4:40

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet