



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	BRF VERDANDIGÅRDEN
Lägenhet nr	00055
Värdetidpunkt	2026-02-20



Foto taget på fastigheten utvändigt. Byggnad med grå tegelfasad med bruna fönsterkramsinfattningar

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

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 2026-05-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	BRF VERDANDIGÅRDEN
Lägenhet nr	00055
Adress	Norrtäljegatan 3B 753 27 Uppsala
Område	Uppsala domkyrkodistrikt
D-nr	152613246

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 00055 i BRF Verdandigården i Uppsala kommun ligger i centralorten intill centralstationen. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 66,5 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 1 av 3.

Månadsavgiften är 5 155 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, bredband och tv.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

2 200 000 KRONOR

Tvåmiljonertvåhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 2 025 tkr - 2 375 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

33 083

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 bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-05-19 av Richard Laurén och Erik Laurén. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättsföreningen. 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2029-04-16, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 00055, Skatteverkets lgh nr 1101
Läge i byggnaden	Våning 1 av 3. Hiss finns
Planlösning	Hall, sovrum, vardagsrum, hygienrum och kök
Boarea	66,5 m ² Källa: Representant för bostadsrättsföreningen Fördelat på 2 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta och parkett. Slitna ytskikt
Vägg	Tapet. Slitna ytskikt
Tak	Målat. Slitna ytskikt
Kök	Spishäll (Bosch), ugn inbyggd (Bosch), kyl (Elektro Helios), frys (Elektro Helios) Saknas lucka, golvlister och slitna ytskick Normal standard, sämre skick
Hygienrum	WC/bad, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, badkar Normal standard, sämre skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även källarförråd
Helhetsintryck	Äldre standard, sämre skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 155 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv och bredband. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Uppgift saknas

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet 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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VERDANDIGÅRDEN, orgnr 717600-8444
Fastighetsbeteckning	Fålhagen 17:5
Ålder	Byggår 1975
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 95 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	Bostäder 6 240 m ² Lokaler 84 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, hobbyrum, snickarbod, bastu, cykelrum
Garage	74 st
P-platser	
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	I kommunens centralort

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	149 102 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	28 283 510 kr, motsvarande ca 4 472 kr/m ² totalyta
Yttre fond	5 069 641 kr
Underhåll	Styrelsen har låtit ta fram en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år - upprättat 2024 enligt årsredovingen 2024.
Höjning av avgift	12 % höjning 2026-01-01

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

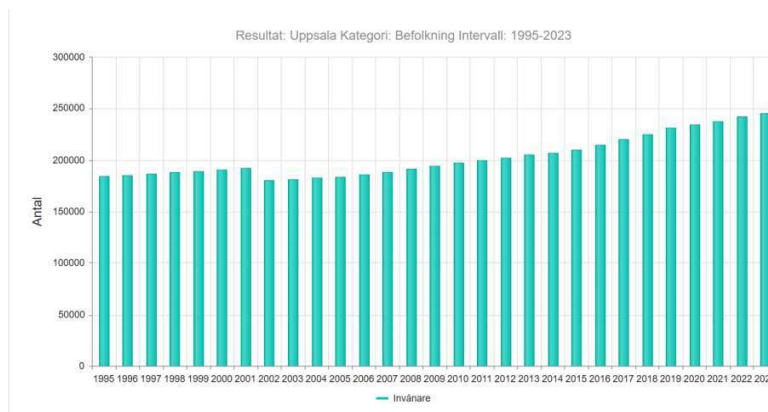
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 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

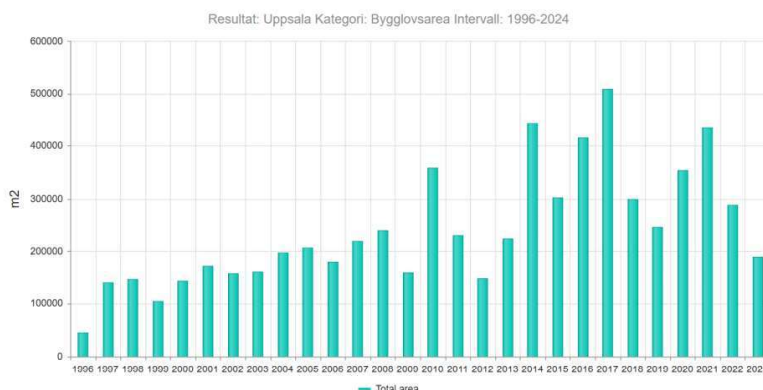
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

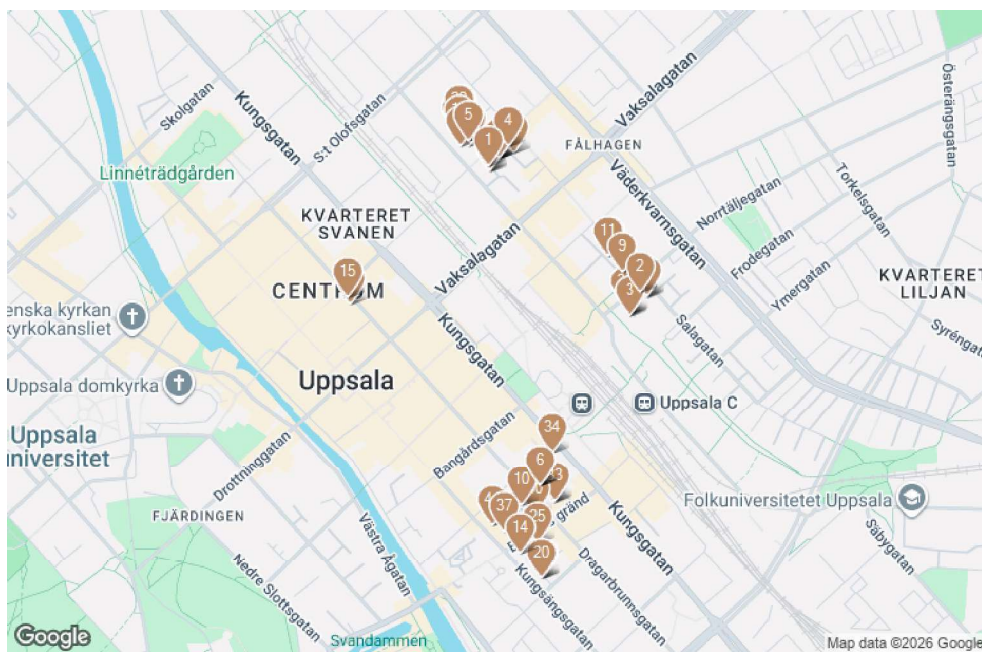
Byggnade i kommunen

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:



7.2 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

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 2 - 3 rum och kök och boyta 51 - 70 m².

Sökningen genererade 24 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 800 000 - 3 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 31 791 - 51 293 kr/m² med medel 41 102 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Fröj	2026-01-28	68,8	2,5	0	1979	4 499	43 604	3 000 000
Verdandigården	2026-01-27	55	2	1	1975	4 494	35 909	1 975 000
Brf Verdandigården	2025-11-26	58	2	5	1975	4 453	51 293	2 975 000
Fröj	2025-08-25	68	2	5	1979	4 556	38 161	2 595 000
HSB 21 Svanhild	2025-06-12	51,5	2	2	1962	3 423	47 572	2 450 000
HSB 21 Svanhild	2025-06-03	52	2	3	1962	3 462	42 500	2 210 000
Brf Verdandigården	2025-05-26	56	2		1975	4 328	32 142	1 800 000
KJ Hus nr 1	2025-04-11	70	2	4	1974	4 240	41 428	2 900 000
Brf Kungsbävern	2025-02-19	61	2	4	1966	3 793	36 065	2 200 000
KJ-hus nr 1	2025-02-05	68	2	2	1974	4 120	38 970	2 650 000
Brf Rosen	2025-01-02	64	2	2	1979	4 062	48 046	3 075 000
Rosen	2024-11-26	64	2	2	1978 - 1979	4 063	45 703	2 925 000
Brf Brynhild	2024-11-01	52	2	4	1969	3 565	48 942	2 545 000
HSB 21 Svanhild	2024-06-12	51,5	2	6	1962	3 302	46 601	2 400 000
Brf Fröj	2024-06-07	67	2	1	1979	3 930	31 791	2 130 000
Brf Verdandigården	2024-05-07	66	2	3	1975	4 255	48 484	3 200 000
Brynhild	2024-04-26	51	2	1	1968	3 468	44 117	2 250 000
Brf Fröj	2024-04-23	67,7	2	1	1979-1980	3 822	36 927	2 500 000
Brf Rosen	2024-03-20	64	2	3	1979	4 123	35 546	2 275 000
Brf Rosen	2024-03-13	70	2	2	1979	4 283	33 928	2 375 000

Brf KJ-hus nr 1	2024-03-01	68	2	1	1974	4 000	38 970	2 650 000
Brynhild	2024-02-16	54,6	2	5	1967	3 747	45 970	2 510 000
Fröj	2024-02-14	67	2	1	1979-1980	3 930	38 059	2 550 000
Brf Rosen	2024-02-06	70	2	4	1979	4 407	35 714	2 500 000
Medel							41 102	

Vän=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett centralt läge, samt äldre standard. Lägenheten är i sämre skick och renoveringsbehov föreligger. Det medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 200 000 kr, motsvarande 33 083 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

2 200 000 KRONOR

Tvåmiljonertvåhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 2 025 tkr - 2 375 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

33 083

Uppsala 2026-06-01

VärderingsInstituttet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Richard Laurén
Master in Bank and Finance samt
Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Lekplats

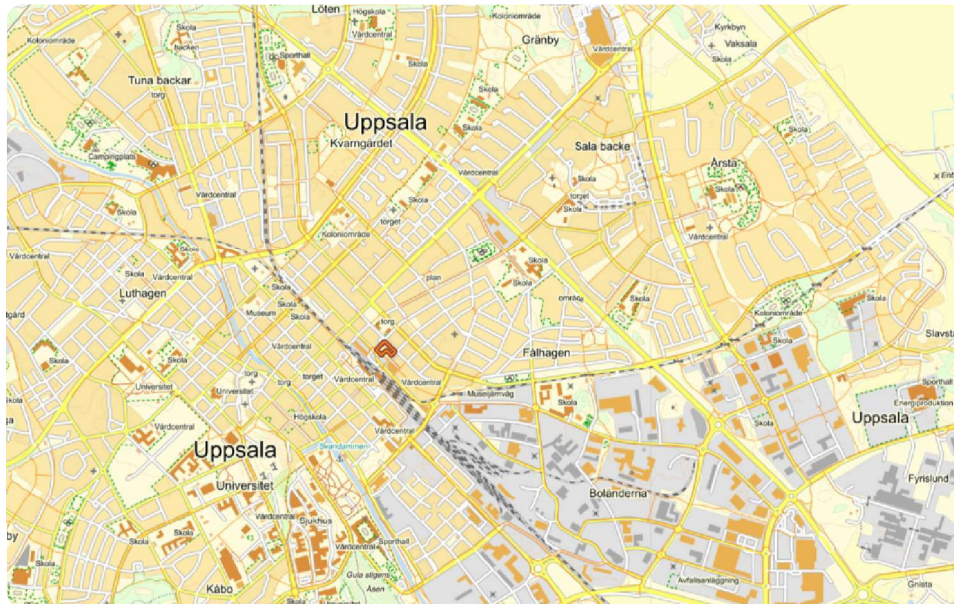


Flerbostadshus med tegelfasad



Vy från balkong

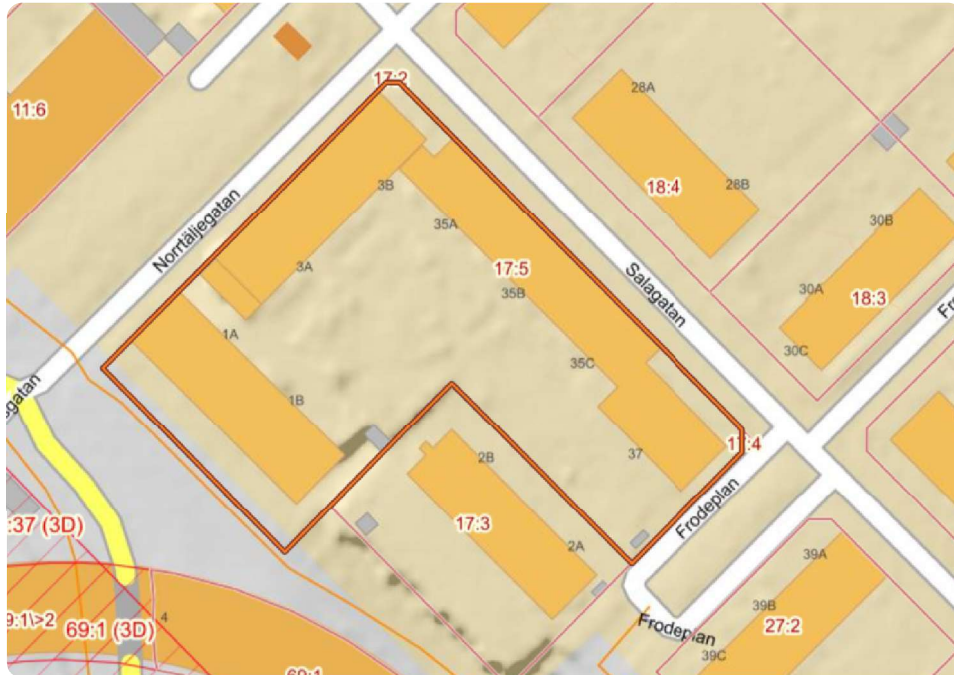
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

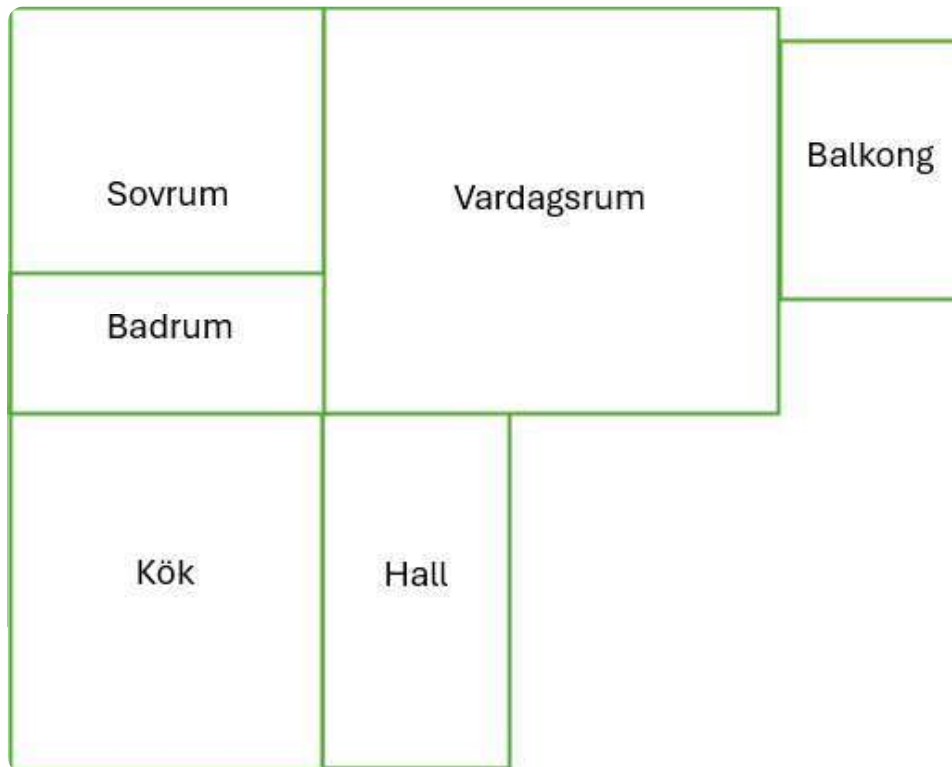


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Uppsala Fålhagen 17:5	UUID 909a6a48-a41c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 030047565	Senaste ändringen i allmänna delen 1985-12-03
Län- och kommunkod 0380	Distrikt Uppsala domkyrkodistrikt	Distriktskod 215135	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-05-13
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-29

Adress

Adress

Frodegatan (4)

Norrtäljegatan 1 A, 1 B, 3 A, 3 B
753 27 Uppsala

Salagatan 35 A, 35 B, 35 C, 37
753 30 Uppsala

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 31 473 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3 905 000 SEK	1976-12-20	76/60427A

Notera

Utbyte 00/15110

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	5 389 000 SEK	1976-12-20	76/60427B
Notera			
Utbyte 00/15110			
3	3 850 000 SEK	1976-12-20	76/60428
4	37 500 SEK	1985-06-27	85/30143
5	878 500 SEK	2007-12-11	07/30223
6	87 500 SEK	2008-11-06	08/25579
7	540 060 SEK	2021-06-08	D-2021-00246717:1
8	5 770 920 SEK	2022-07-11	D-2022-00295096:1
9	8 374 110 SEK	2024-04-19	D-2024-00121690:1
10	2 640 410 SEK	2026-05-07	D-2026-00168038:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Norrtälje	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Verdandi	1970-07-24	0380-84/FÅ17
Stadsplan Verdandi	1973-06-29	0380-399
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	374725-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	139 843 000 SEK	76 843 000 SEK	63 000 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
maskad			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 71154422 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
63 000 000 SEK	380084	7 800 kvm	8 077 SEK/kvm
Tillhör byggnad			

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 71153422 (2025)

Taxeringsvärde 2 843 000 SEK	Riktvärdeområde 380084	Lokalyta 1 934 kvm	Hyra 577 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1975
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 71152422 (2025)

Taxeringsvärde 74 000 000 SEK	Riktvärdeområde 380084	Bostadsyta 6 240 kvm	Hyra 7 270 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1975
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Ätgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1970-11-05	0380-85/B19
Sammanläggning	1971-12-30	0380-1021/1971

Ursprung

Uppsala Dragarbrunn 33:2
Uppsala Fålhagen 17:1-2,4

Läge, Karta

Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) 6638765.8	E (SWEREF99 TM) 648349.0
--------------------	--------------------------	-------------------------------------	------------------------------------

Areal

Område Total	Totalareal 5 172 m ²	Därav landareal 0 m ²	Därav vattenareal 0 m ²
------------------------	---	--	--

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige