

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Uppsala
Bostadsrättsförening	BRF Kantstenen
Lägenhet nr	0035
Värdetidpunkt	Mars 2025

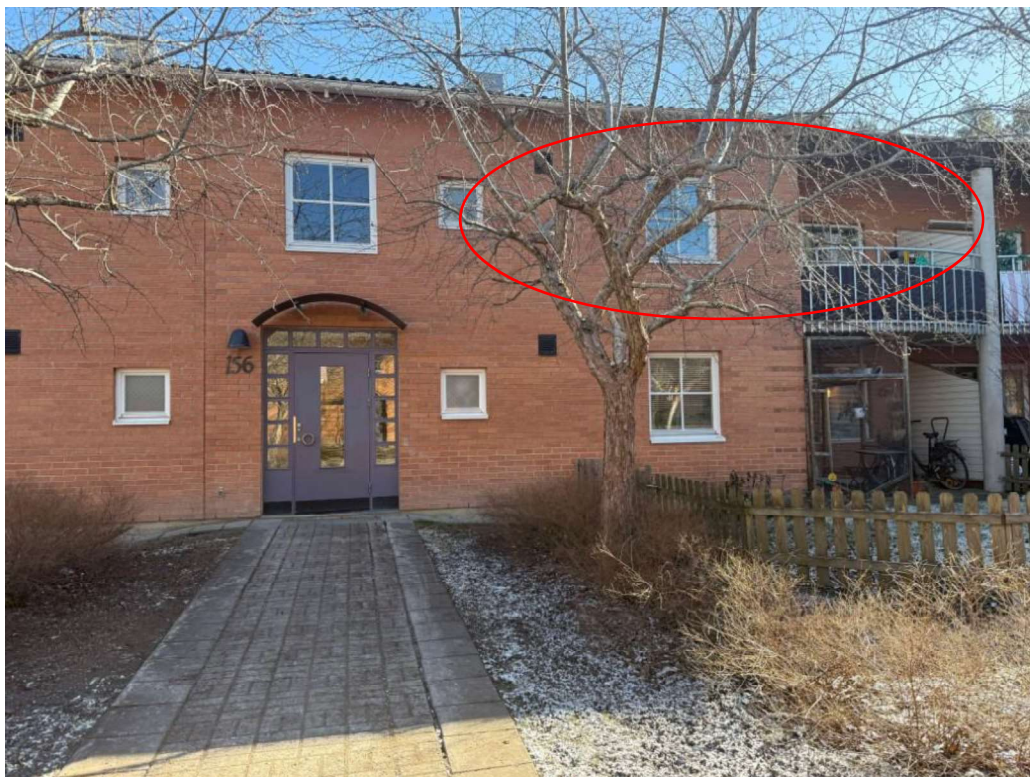


Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med tegelfasad och vita/grå detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Uppsala	Bostadsrättshavare	F-532-25-14
Bostadsrättsförening	BRF Kantstenen	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	0035	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Stenhagsvägen 156, 752 60 Uppsala	Besiktningstidpunkt	2025-03-14

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 3 rum och kök, på våning 2 av 2. Balkong.
Boarea	79 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Stenhagen ca 6 km från centrala Uppsala, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsbebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns ca 500-900 m bort. Ytterligare utbud med service finns i Uppsala. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	6 220 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten (enligt bostadsrättshavaren). Bredband tillkommer. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften. Kostnad för förråd är 100 kr och parkering 200 kr (kösystem).

Marknadsvärde

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

1 200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 100 000 – 1 300 000 kronor

Kr/kvm Boarea	15 190 kr/kvm
---------------	---------------

Gävle 2025-03-18

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg
Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrätten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av bostadsrätts transaktioner för likartade bostadsrätter 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, skick samt föreningens ekonomi. 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 häri 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 bostadsrättsförening 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 objektet har skett av Amanda Karlborg i närvaro av bostadsrättshavaren.

	Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.
--	--

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		Lägenhet nr 0035
Läge i byggnaden		Våning 2 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1989
Planlösning		Hall, förråd, wc/dusch, två sovrum, kök och vardagsrum.
Balkong/uteplats		Balkong i västerläge.
Kök	Utformning	Rakt kök. Med matplats. Äldre.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Hoover. Fungerar bristfälligt), fläkt (Fläktwoods), kyl/frys (LG), diskmaskin (Siemens)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre. Vägg med tätskikt och påbörjat mikrocement. Golv tätskikt.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och badkar
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard. Tidigare vattenskada i badrum. Torkats ur och återuppbyggnad har påbörjats med tätskikt och ytskikt på del av utrymmet.

Inre underhållsfond	10 138 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	BRF Kantstenen
Fastighetsbeteckning	Uppsala Berthåga 24:1 & 23:1
Byggnader	10 flerbostadshus
	Totalt 76 st lägenheter
Ytor	Bostäder
	6252 kvm
Gemensamma utrymmen	Tvättstugor och gemensam lokal.
	Garage
	26 st
	P-platser
	52 st

Taxeringsvärde	103 409 000 kr
Långfristiga skulder	30 349 320 kr, motsvarande ca 6124 kr/kvm totalyta (2023-06-30)
Yttre fond	4 736 503 kr (2023-06-30)
Underhåll	Renovering tvättstuga 2023. OVK besiktning pågår.
Höjning av avgift	uppgift saknas
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-06-28. Energiklass F. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten normalt möblerad. 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 bostadsrätter om 3 rum och kök har gjorts i området Stenhagen från 2024-01-01 och framåt med en boarea mellan 70 och 90 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 000 000 – 1 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 14 000 – 26 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Medel uppgår till ca 20 000 kr/kvm. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

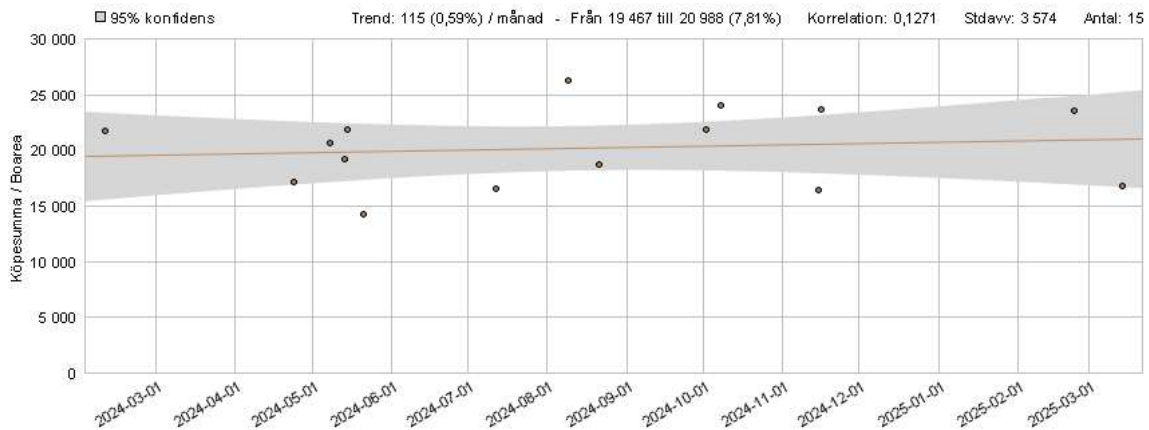


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalbra läge i området. Lägenheten är äldre med normal standard. Badrumsrenovering ej färdigställd. Äldre kök. Värde bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Värderingsobjektet markerat.

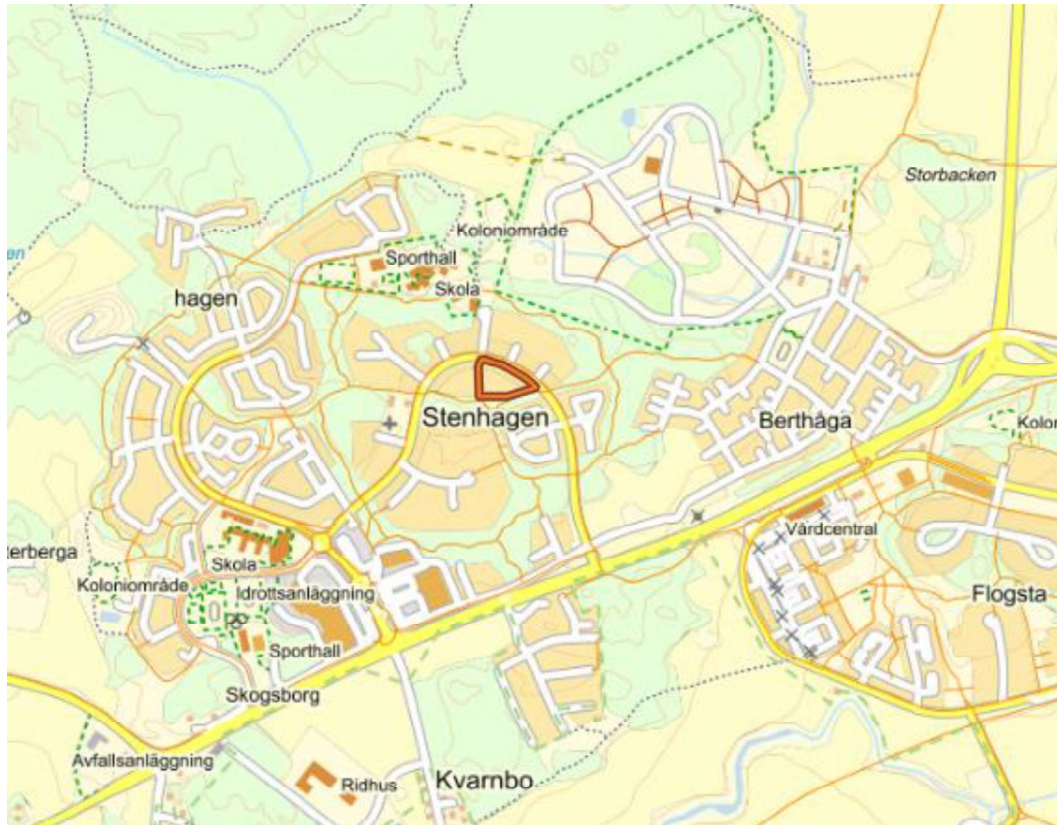


Foto, vy från balkong.

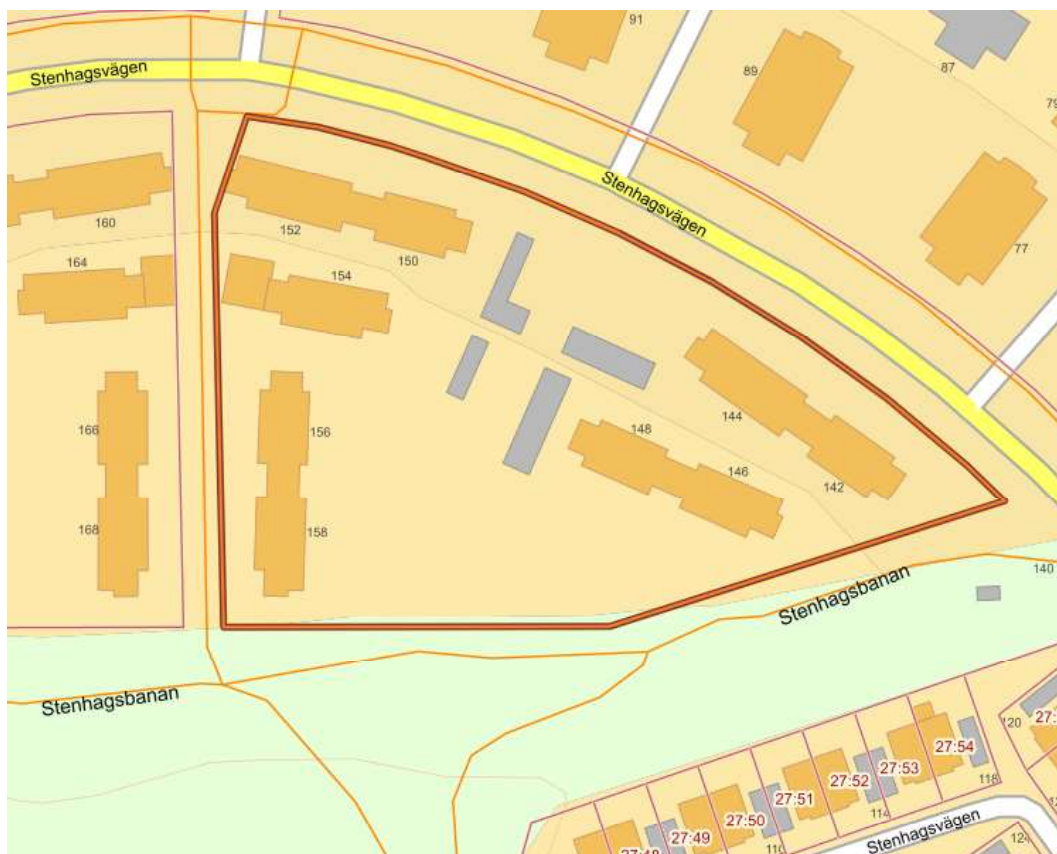


Foto, gemensam gård med lekplats.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

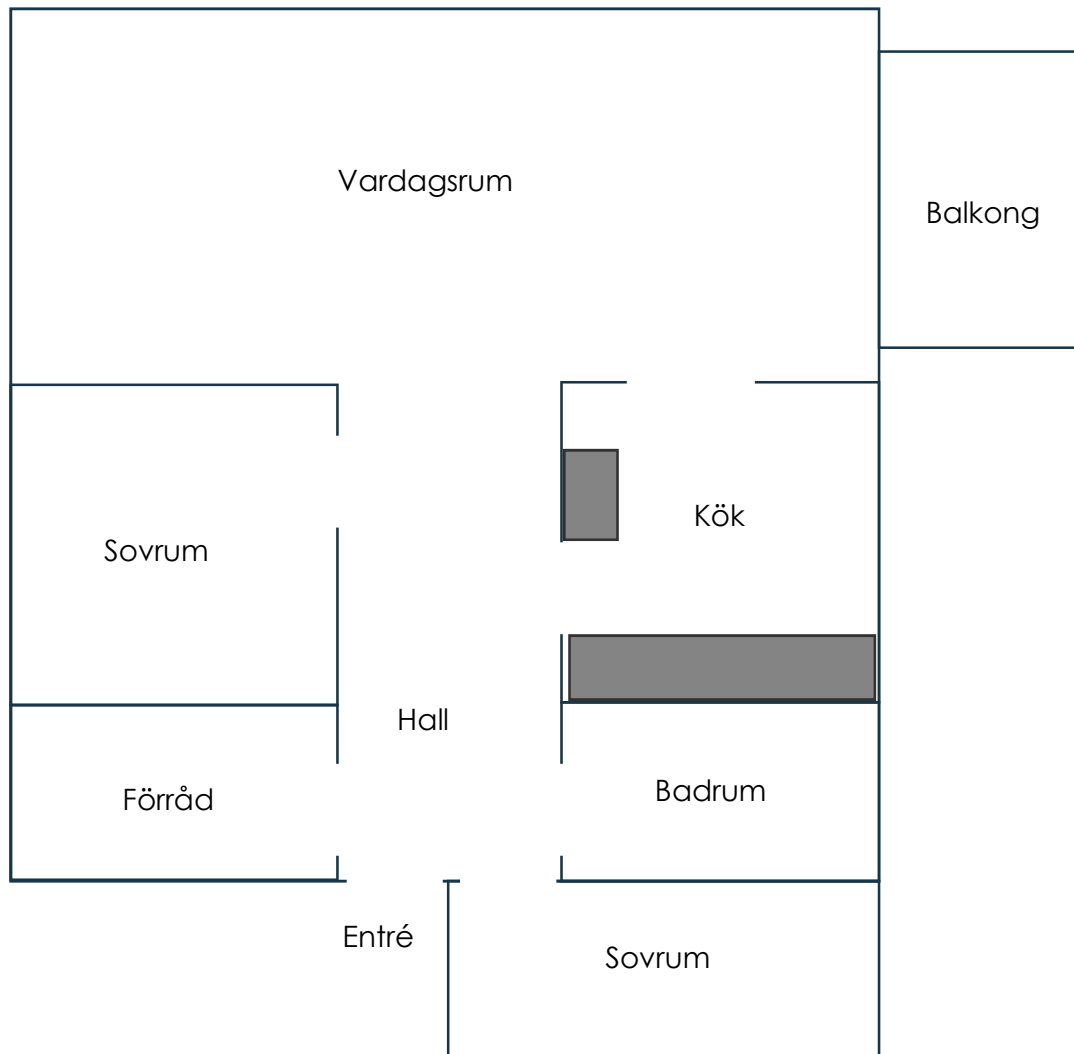


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Uppsala Berthåga 24:1	UUID: 909a6a49-a83c-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1992-07-13
Nyckel: 030114158	Län- och kommunkod 0380	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1989-11-16
Distrikt Uppsala Helga Trefaldighet	Distriktskod 215134	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-14

Adress

Stenhagsvägen 142-158
752 60 Uppsala

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6637980.4	643878.6	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 0414 kvm	1 0414 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716422-2510	1/1	1988-07-22	88/35164

Brf Kantstenen

C/O Iss Ekonomiförvaltning AB
Box 307
751 05 Uppsala

Köp (även transportköp): 1988-06-01
Köpeskilling: 3.444.000 SEK, avser även annan fastighet.

Anmärkning: Anmärkning 88/47832

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 55.553.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	39.280.000 SEK	1989-11-16	89/56620
Beviljad i/Belastar även: Uppsala Berthåga 23:1			
2	16.273.000 SEK	1989-11-16	89/56622
Beviljad i/Belastar även: Uppsala Berthåga 23:1			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Stenhagen, Etapp 1	1987-07-09 Genomf. slut: 1992-06-30	0380-P87/26 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
343584-5			
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	103.409.000 SEK	68.725.000 SEK	34.684.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Uppsala Berthåga 23:1, 24:1

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
716422-2510 Bostadsrättsföreningen Kantstenen C/O Iss Ekonomiförvaltning AB Box 307 751 05 Uppsala	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 076784422.

Taxeringsvärde 34.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0380085
---	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 7 815 kvm	Riktvärde byggrätt 4.400 SEK/kvm
--	--

Värderingsenhet lokalmark 300037467.

Taxeringsvärde 684.000 SEK	Riktvärdeområde 0380085
--------------------------------------	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 360 kvm	Riktvärde byggrätt 1.900 SEK/kvm
--------------------------------------	--

Värderingsenhet bostäder 076783422.

Taxeringsvärde 68.000.000 SEK	Bostadsyta 6 252 kvm
---	--------------------------------

Årtal för hyresnivå	Hyra 7.127.000 SEK/år	Under byggnad Nej
----------------------------	---------------------------------	-----------------------------

Nybyggnadsår 1989	Tillbyggnadsår 2005	Värdeår 1989
-----------------------------	-------------------------------	------------------------

Värderingsenhet lokaler 089877422.

Taxeringsvärde 725.000 SEK	Lokalyta 360 kvm
--------------------------------------	----------------------------

Årtal för hyresnivå	Hyra 125.000 SEK/år	Under byggnad Nej
----------------------------	-------------------------------	-----------------------------

Nybyggnadsår 1989	Tillbyggnadsår 2005	Värdeår 1989
-----------------------------	-------------------------------	------------------------

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1988-02-19	0380-88/13 Akt

Tekniska åtgärder

Övriga åtgärder Återställande av gränsmärke	1992-07-13	0380-88/13 Akt
---	------------	--------------------------------

Ursprung

Uppsala Berthåga 11:33

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet