

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Uppsala
Bostadsrättsförening	BRF Backsippan i Uppsala
Lägenhet nr	12-3989-1-36
Värdetidpunkt	Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med putsad fasad och bruna och vita detaljer samt buskar.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Uppsala	Bostadsrättshavare	F-1100-25-03
Bostadsrättsförening	BRF Backsippan i Uppsala	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	12-3989-1-36	Värdetidpunkt	Maj 2025
Objektets adress	Smedsbylegatan 14 753 24 Uppsala	Besiktningstidpunkt	2025-05-23

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 3 rum och kök, på våning 1 av 2. Balkong sydväst-läge.
Boarea	77,5 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Fålhagen i Uppsala kommun ca 1,6 km från Uppsalas centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten. Ytterligare utbud med service finns i Uppsala. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar/tåg.
Månadsavgift	5 602 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten, samt bostadsrättstillägg (enligt bostadsrättsinnehavaren). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

2 950 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 800 000 – 3 100 000 kronor

Kr/kvm Boarea	38 065 kr/kvm
---------------	---------------

Uppsala 2025-05-30

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Laurén

Ekonom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

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 Erik Laurén 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 12-3989-1-36
Läge i byggnaden		Våning 1 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1951
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och två sovrum, wc.
Balkong/uteplats		Balkong
Kök	Utformning	Vinkelkök. Med matplats. Skick/Standard (ca 2000-talet enligt bostadsrättshavaren)
	Utrustning	Ljusa vita skåpluckor. Spis (Whirlpool), fläkt (Whirlpool), helkyl/frys (Elektro Helius), diskmaskin (Whirlpool)
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch, handdukstork, golvvärme (el)
Hygienrum	Ytskikt	Normalt wc. Vägg med kakel Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett, klinker
	Vägg	Tapet/målat
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns 3 st förråd (enligt bostadsrättshavaren)
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard och skick. Renoverat under senare tid under 2000-talet. Underhåll normalt.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Backsippan i Uppsala
Fastighetsbeteckning		Fålhagen 54:1
Byggnader		3 flerbostadshus i 1-2 våningar
		Totalt 69 st lägenheter och 2 st lokaler
Ytor	Bostäder	4 149 kvm
	Lokaler	742 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd, gym, bastu, föreningslokal
	Garage	17 st
	P-platser	20 st

Taxeringsvärde	96 584 000 kr
Skulder till kreditinstitut	17 449 657 kr, motsvarande ca 3 568 kr/kvm totalyta
Yttre fond	1 277 000 kr (enligt årsredovisning 2023)
Underhåll	2019 - nya fönster, ventilationsaggregat 2022
Höjning av avgift	7 % 2023-10-01 (enligt årsredovisning 2023)
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2018-06-29. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besikten var lägenheten normalt möblerade. 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 2-3 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2022-06-01 och framåt med en boarea mellan 65 och 77.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 2 200 000 – 4 390 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 32 266 – 58 108 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

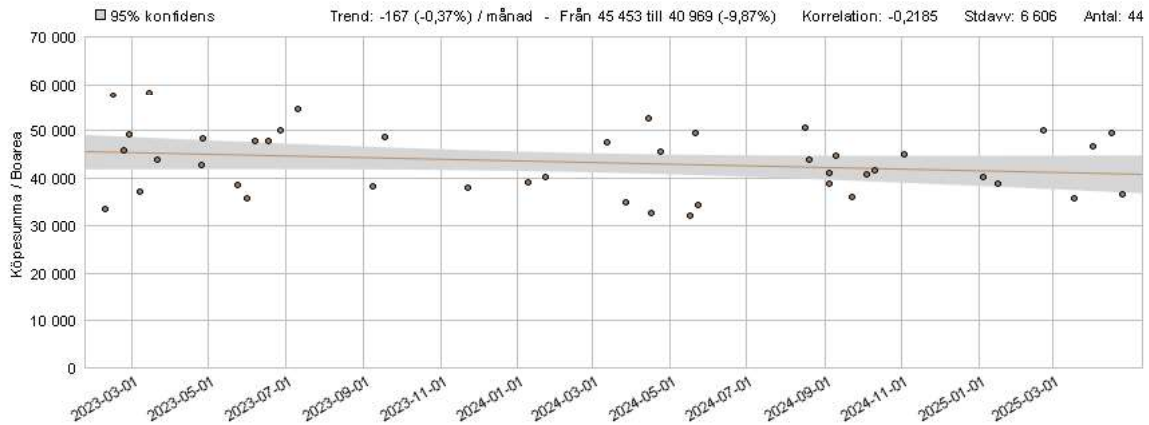


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har en lägenhet i föreningen på 3 RoK och en boarea på 70,5 m² sålts för ca 2 675 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge på våning 1. Lägenheten är äldre med normal standard och skick. Renoverat under senare tid under 2000-talet. Underhåll normalt. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



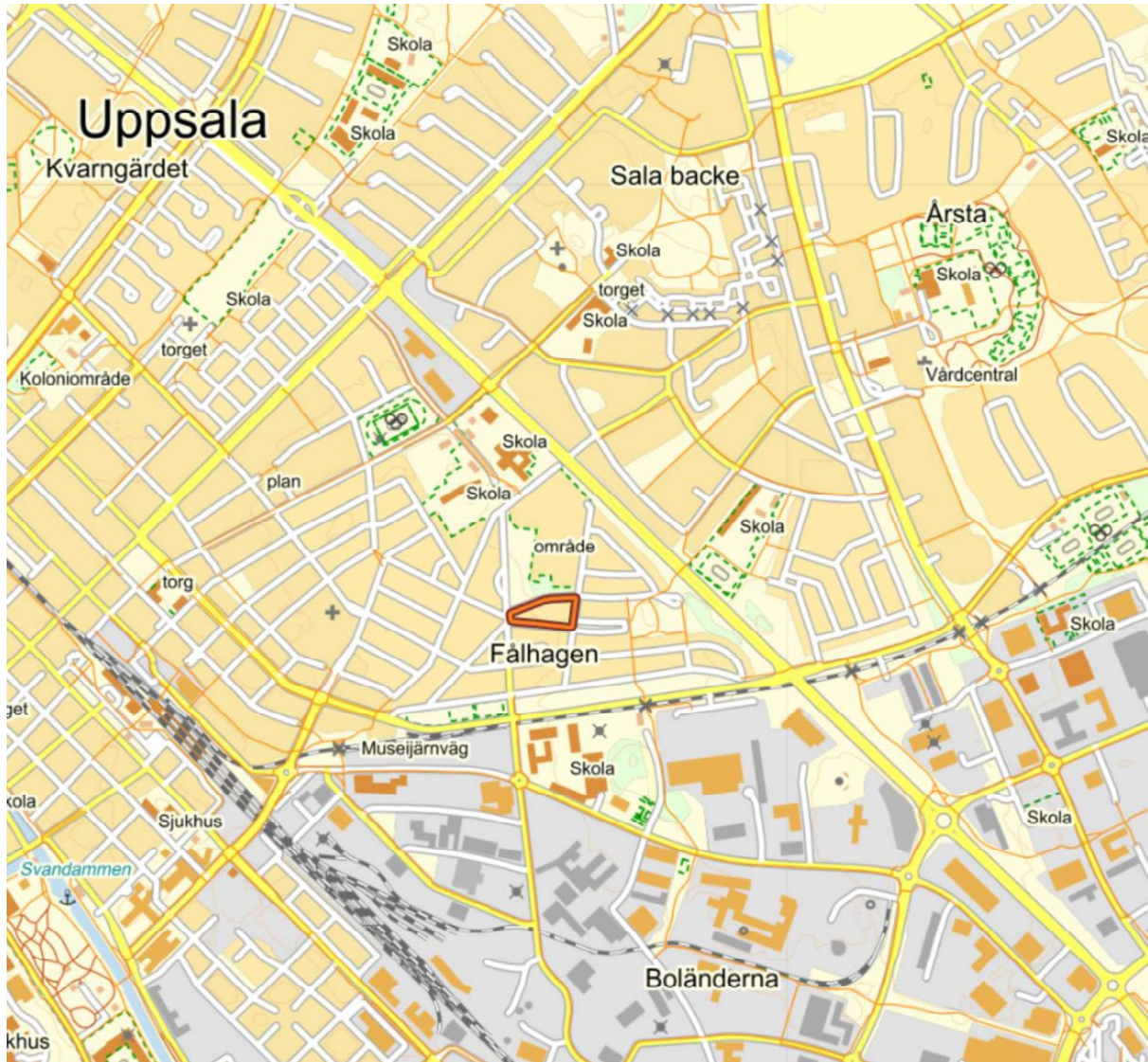
Foto, huvudbyggnad



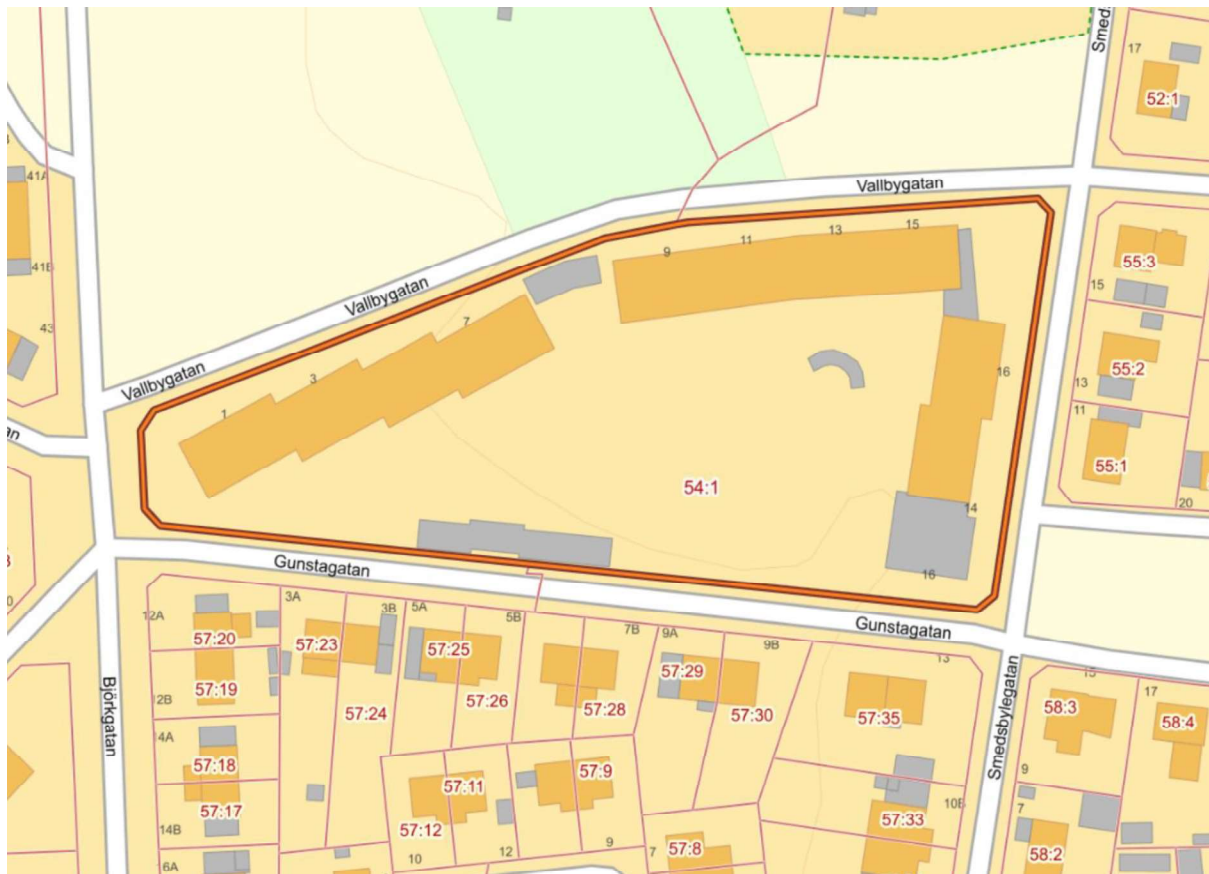
Foto, vy från balkong

Foto, gemensam gård

Kartor



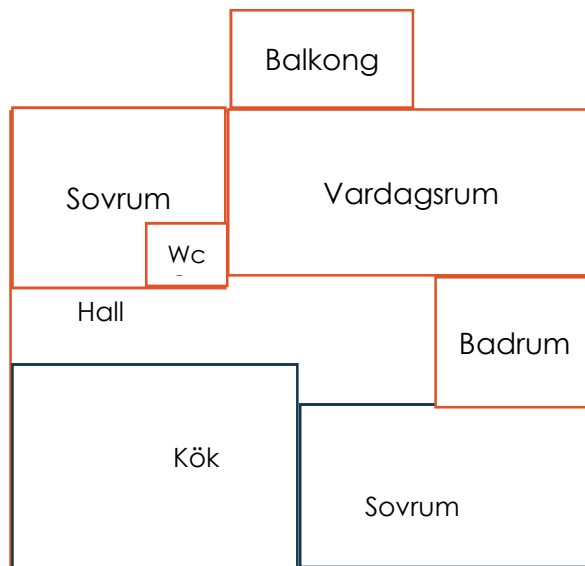
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning, våning 1. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-30

Fastighet

Beteckning Uppsala Fålhagen 54:1	UUID: 909a6a48-a54c-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1982-08-09
Nyckel: 030047869	Län- och kommunkod 0380	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2014-08-21
Distrikt Uppsala Domkyrkodistrikt	Distriktskod 215135	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-28

Adress

Björkgatan (10)

Gunstagatan (2), (4), (6), (8), (10), (12), (14)

Gunstagatan 16
753 24 Uppsala

Smedsbylegatan 14-16
753 24 Uppsala

Vallbygatan 1-15
753 24 Uppsala

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6638833.9	649354.9	Stor fastighetskarta Liten fastighetskarta Fastighetskarta Ortofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 0101 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
717600-6182	1/1	1951-05-30	51/139

Bostadsrättsföreningen Backsippan I Uppsala

Box 347
751 06 Uppsala

Inskrivet ägarnamn: Riksbygg.brf Backsippan Uppsalahus Nr 3

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 1951-04-17 Ingen köpeskilling redovisad. Anmärkning: Namn 03/25808			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 23.148.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	9.942.000 SEK	1988-03-09	88/10473A
Anmärkning: Utbyte 03/25777 Sammanföring 03/25776			
2	2.634.000 SEK	1988-03-09	88/10473B
Anmärkning: Utbyte 03/25777 Sammanföring 03/25776			
3	2.039.000 SEK	1988-03-09	88/10473C
Anmärkning: Utbyte 03/25777 Sammanföring 03/25776			
4	661.000 SEK	2003-10-01	03/25778
5	2.032.000 SEK	2014-03-10	14/4820
6	5.840.000 SEK	2014-08-21	14/18405

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Backsippan	1947-07-07	0380-142/FÅ54 Akt
Stadsplan: Kv.backsippan	1950-07-29	0380-147/FÅ54 Akt

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	
364511-5	
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	96.584.000 SEK	46.768.000 SEK	49.816.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
717600-6182 Bostadsrättsföreningen Backsippan I Uppsala Box 347 751 06 Uppsala	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet bostadsmark 047628422.			
Taxeringsvärde 49.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0380084		
Byggrätt ovan mark 5 186 kvm	Riktvärde byggrätt 9.600 SEK/kvm		
Värderingsenhet lokalmark 084137422.			
Taxeringsvärde 816.000 SEK	Riktvärdeområde 0380084		
Byggrätt ovan mark 255 kvm	Riktvärde byggrätt 3.200 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 047626422.			
Taxeringsvärde 45.000.000 SEK	Bostadsyta 4 149 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 4.522.000 SEK/år	Under byggnad Nej	
Nybyggnadsår 1951	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 1951	
Värderingsenhet lokaler 047627422.			
Taxeringsvärde 1.768.000 SEK	Lokalyta 675 kvm		

Årtal för hyresnivå	Hyra 346.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1951	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 1951

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1947-09-10	0380-143/B83 Akt
Sammanläggning	1950-11-03	0380-209/1950 Akt

Ursprung

Uppsala Fålhagen 1:20, 1:23

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
C-Uppsala Backsippan 1	1971-05-01	0380-214/1970 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet