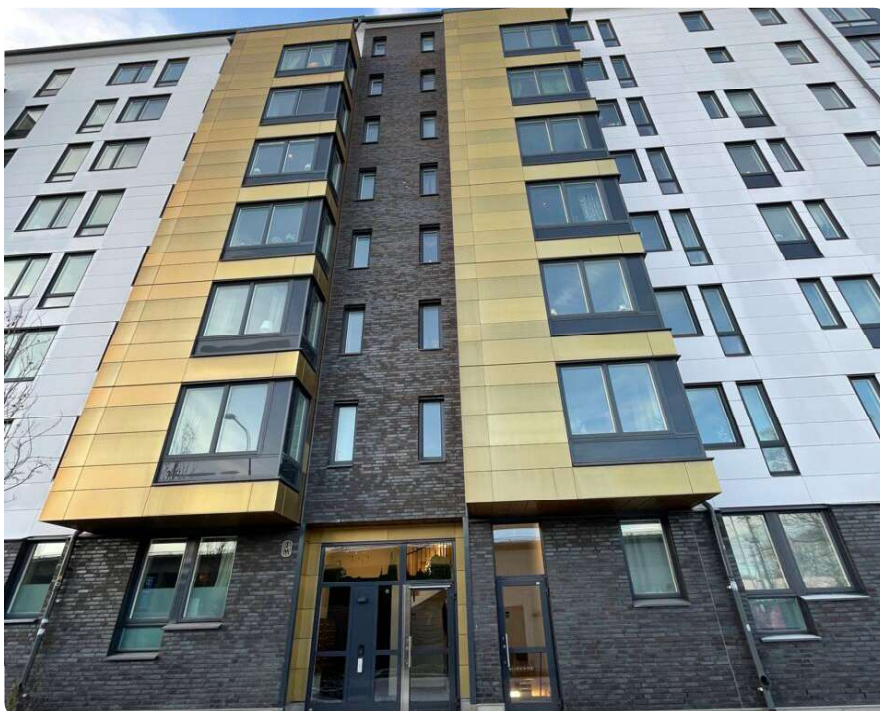


VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	BRF KUNGSGATAN 66
Lägenhet nr	44:1-31402
Värdetidpunkt	2025-11-23



Värderingsobjektets framsida. Mörk och vit fasad med guldiga och svarta detaljer.

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 2025-11-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättförening	BRF KUNGSGATAN 66
Lägenhet nr	44:1-31402
Adress	Kryddblandargatan 7 lgh 1402 753 41 Uppsala
Område	Uppsala domkyrkodistrikt
Bostadsrättshavare	D-nr F-1477-25-03

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 44:1-31402 i BRF KUNGSGATAN 66 i Uppsala kommun ligger i centralorten och med 1,5 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 34 m² fördelat på 1 rum och kök, på våning 4 av 7.

Månadsavgiften är 2 625 kr/mån. I avgiften ingår värme och kallvatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende varmvatten efter förbrukning samt bredband på 129 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

1 800 000 KRONOR

Enmiljonåttahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 710 tkr - 1 890 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

52 941

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 rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-20 av Andrea Kollberg. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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 2029-11-01, energiklass B.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 44:1-31402, Skatteverkets lgh nr 1402	
Läge i byggnaden	Våning 4 av 7. Hiss finns	
Planlösning	Kök, allrum, hygienrum och hall	
Boarea	34 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 1 rum och kök	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett	
Vägg	Målade. Finns skador och repor på väggarna.	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Siemens), ugn inbyggd (Samsung), micro inbyggd (Samsung), köksfläkt (Franke), kyl/frys (Siemens)	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, handduktork, tvättmaskin (Siemens)	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Ett förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	2 625 kr. I avgiften ingår värme och kallvatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende varmvatten samt bredband på 129 kr/månad för bredband. Varmvatten enligt förbrukning. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besikten var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>	Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66	
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Uppsala Kungsängen 44:1	
<i>Ålder</i>	Byggår 2019	
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus	
	Totalt 96 st lägenheter och 0 st lokaler	
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	5 525 m ²
	<i>Lokaler</i>	0 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Cykelförråd samt barnvagnsförråd.	
	<i>Garage</i>	44 st
	<i>P-platser</i>	0 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus	
<i>Avstånd</i>	I kommunens centralort	
	Förskola samt grundskola finns ca 0,5 respektive 1,5 km bort. Hälsocentral finns ca 0,7 km bort. Ytterligare utbud med service finns i centrala Uppsala ca 1 km bort. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.	

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	228 000 000 kr, taxeringsår
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	70 680 000 kr, motsvarande ca 12 793 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	663 000 kr
<i>Underhåll</i>	Fastigheten blev färdigställd 2019 och har inget större planerat underhåll.
<i>Höjning av avgift</i>	7 % mars 2024

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.

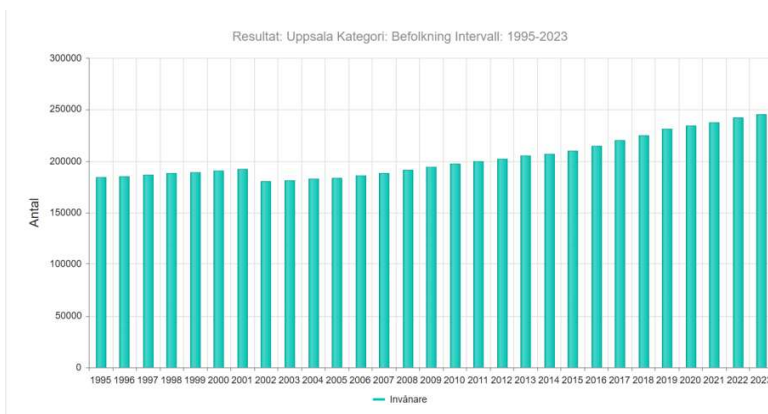
Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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 Storvreta, 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

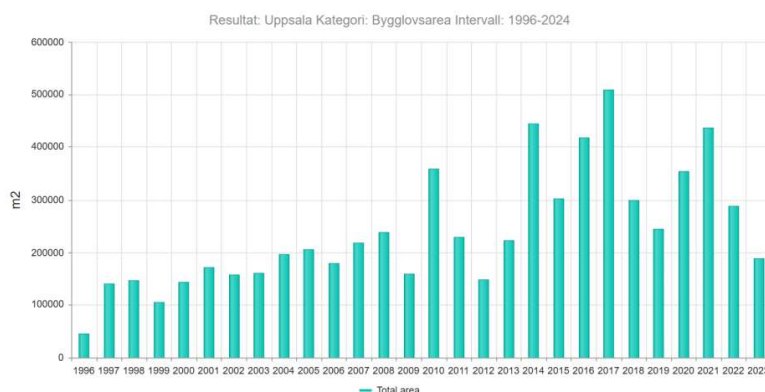
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

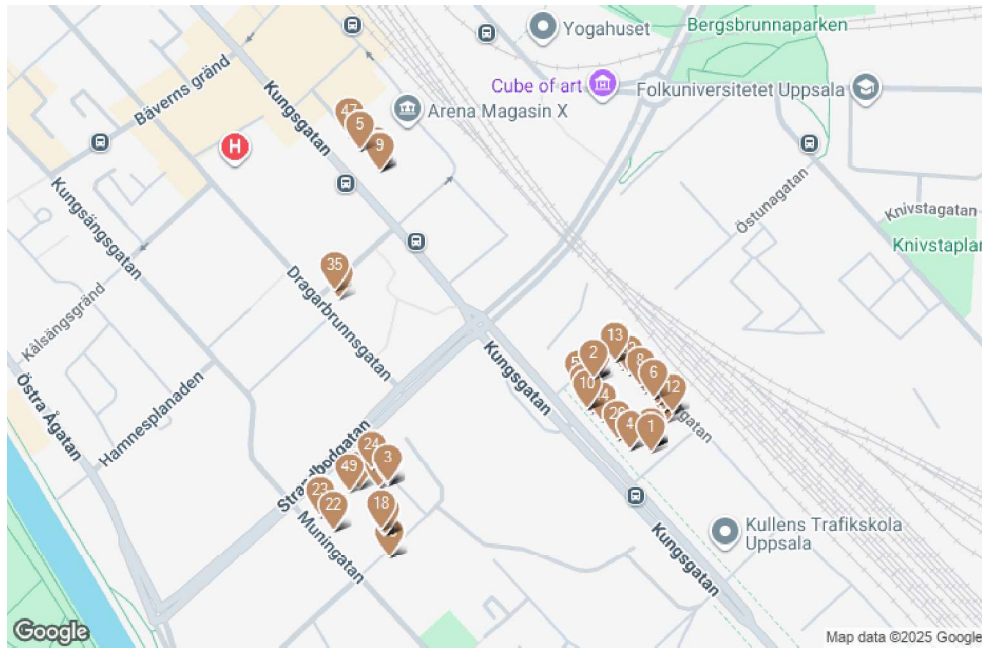
Byggnande i kommunen

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:

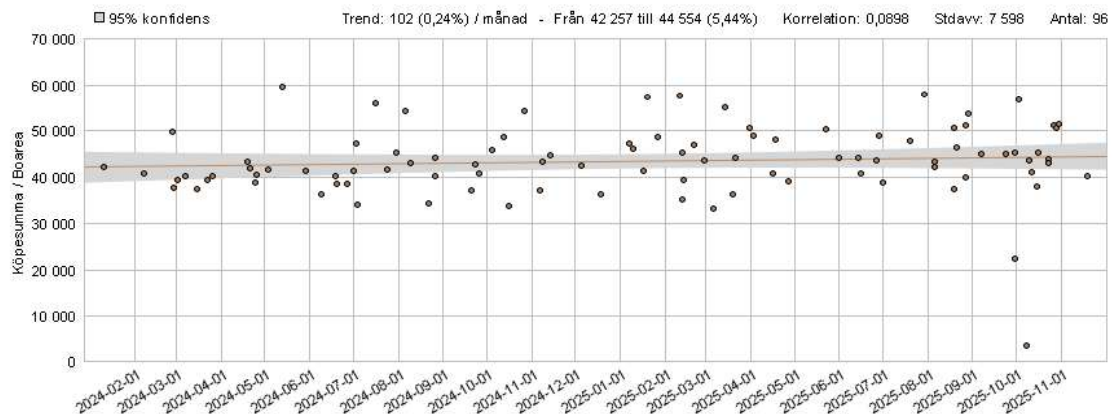


7.2 Ortsprisanalys

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



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 1 - 2 rum och kök och boyta 33 - 35 m².

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 500 000 - 1 975 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 45 454 - 58 088 kr/m² med medel 53 404 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Kungsgatan 66 fyra	Sockergatan 4	2024-02-27	35	1	1	2024	3 146	49 714	1 740 000
BRF Kungsgatan 66	Kryddblandargatan 5	2024-07-16	33	1	5	2019	2 509	56 060	1 850 000
BRF Kungsgatan 66	Kryddblandargatan 9	2024-08-06	35	1,5	3	2018	2 586	54 285	1 900 000
Brf Kungsgatan 66	Kryddblandargatan 3	2024-10-27	34	1	6		2 549	54 411	1 850 000
BRF Kungsgatan 66 tre	Kryddblandargatan 13	2025-01-20	34	1	2	2022	3 194	57 352	1 950 000
Brf Kungsgatan 66	Kryddblandargatan 7	2025-05-23	34	1	1		2 625	50 294	1 710 000
Kungsgatan 66 tre	Kryddblandargatan 11	2025-07-30	34	1	5	2022-2023	3 193	58 088	1 975 000
Brf Kungsgatan 66	Kryddblandargatan 5	2025-09-30	33	1	1	2018	2 584	45 454	1 500 000
Brf Kungsgatan 66 tre	Kryddblandargatan 13	2025-10-03	34	1	2	2022	3 193	56 911	1 935 000
Kungsgatan 66	Kryddblandargatan 3	2025-10-30	34	1	1	2017-2019	2 625	51 470	1 750 000
Medel								53 404	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge anses som god. Lägenheten har normal standard samt Normalt skick, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 800 000 kr, motsvarande 52 941 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

1 800 000 KRONOR

Enmiljonåttahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 710 tkr - 1 890 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

52 941

Uppsala 2026-01-11

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGGARNNA

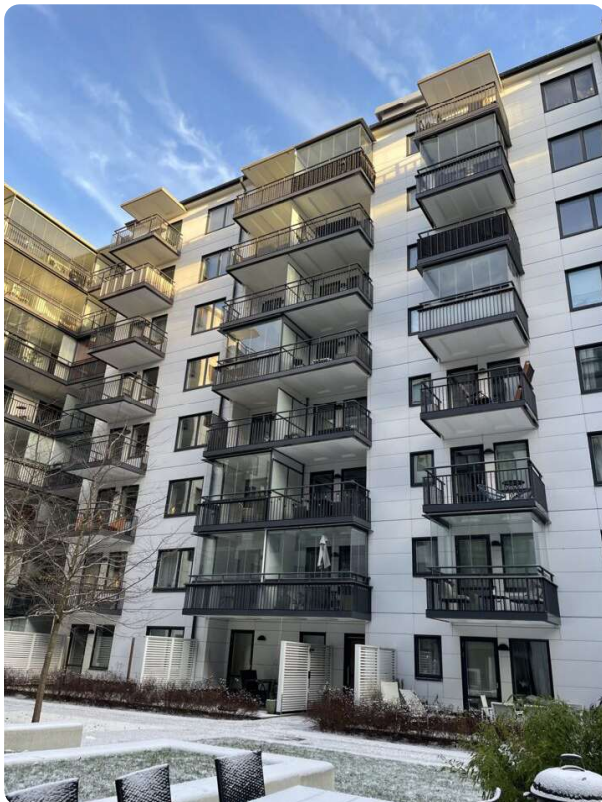


Andrea Kollberg
Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Vy från balkong.

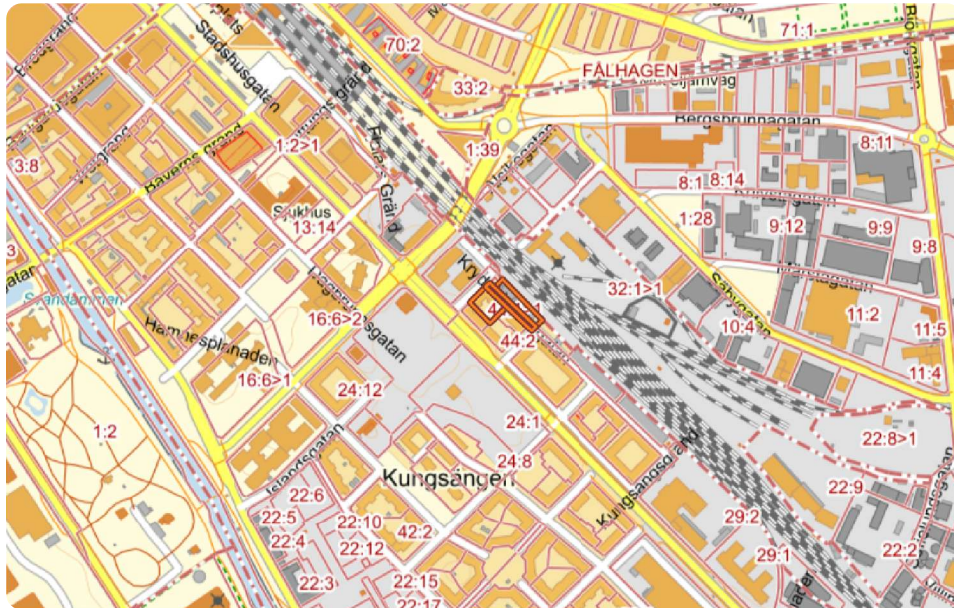


Värderingsobjektets baksida.

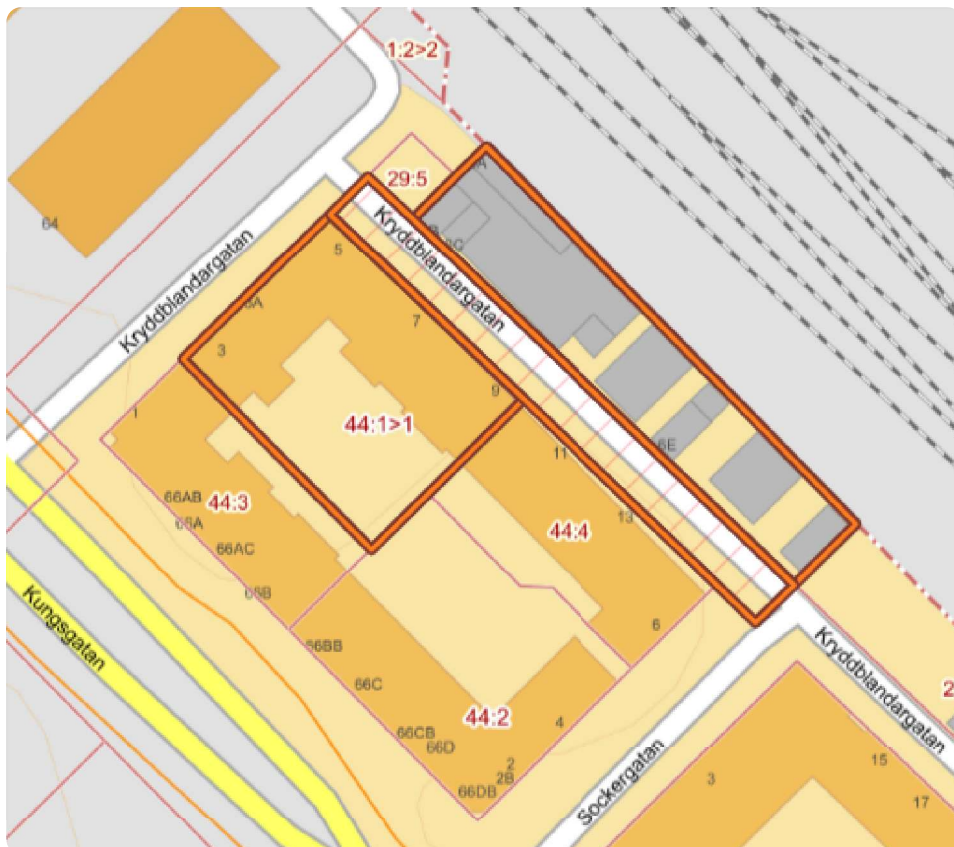


Gemensam innergård med gräsytor och sittplatser.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

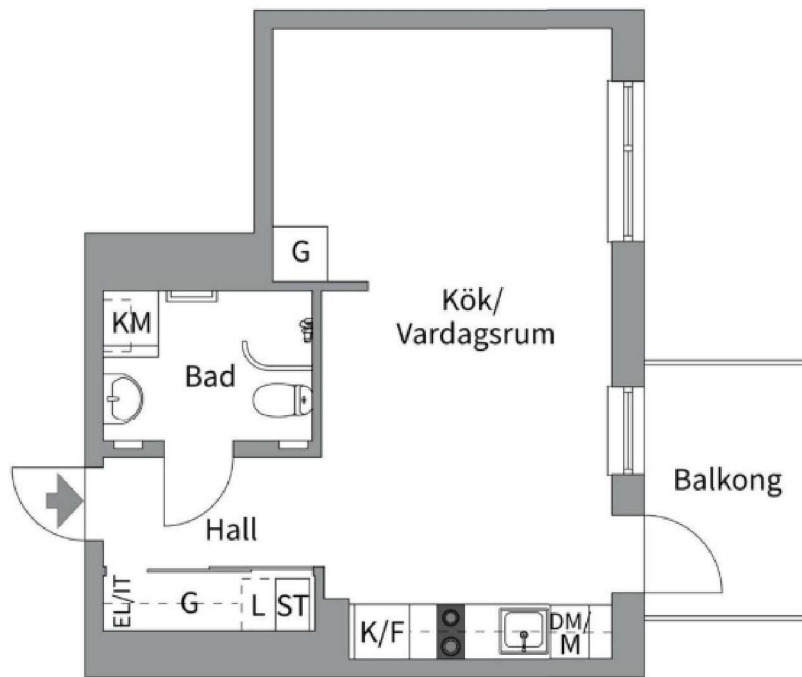


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalenlig.

Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Uppsala Kungsängen 44:1	UUID 417b5a35-9edf-5416-e053-7e44ed8f78f4	Fastighetsnyckel 030299123	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-12-27
Län- och kommunkod 0380	Distrikt Uppsala domkyrkodistrikt	Distriktskod 215135	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-09-22
3D-information Fastigheten innehåller 3D-utrymme.			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-15
Anmärkningar Ingår i kvarteret: kryddblandaren, vävstolen			

Adress

Adress
Kryddblandargatan 3, 3 A, 5, 6 A, 6 B, 6 C, 6 D, 6 E-7, 9
753 41 Uppsala

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769630-9397 Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66 Kryddblandargatan 5 753 41 Uppsala Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2018-12-06	Akt D-2018-00704965:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2018-11-06 Köpeskillning: 179 300 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anmärkningar Rättat d-2018-00761397:1			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 77 055 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	77 055 000 SEK	2018-09-20	D-2018-00460863:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: utrymme	2023-09-12	D-2023-00283498:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmateriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Uppsala Kungsängen GA:43

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Kv vävstolen, del av	2014-10-23 Genomf. start: 2014-11-25 Genomf. slut: 2024-11-24 Laga kraft: 2014-11-24	0380-P2014/26

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Byggnad, soprum	Last	Officialservitut	0380K-2024/186.1

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att gemensamt använda och underhålla utrymme markerat litt a på förrättningskarta aktbilaga ka1. till utrymmet hör invändigt ytskikt, inredning samt dörrar. bärande byggnadsdelar som omger servitutsutrymmet ingår ej i rättigheten utan underhålls av gemensamhetsanläggningen.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Uppsala Kungsängen 44:2-3

Last
Uppsala Kungsängen 44:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Byggnad, soprum	Last	Officialservitut	0380K-2024/186.2

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Rätt att gemensamt använda och underhålla utrymme markerat litt b på förrättningskarta aktbilaga ka1. till utrymmet hör invändigt ytskikt, inredning samt dörrar. bärande byggnadsdelar som omger servitutsutrymmet ingår ej i rättigheten utan underhålls av gemensamhetsanläggningen.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Uppsala Kungsängen 44:4

Last
Uppsala Kungsängen 44:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Utrymme	Last	Avtalsservitut	D202300283498:1.1

Beskrivning
Utrymme

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Uppsala Kungsängen 44:3

Last
Uppsala Kungsängen 44:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avloppsledning, område, dränering, avloppsanläggning	Förmån	Avtalsservitut	D202400390845:1.1

Beskrivning
Avloppsledning, område, dränering, avloppsanläggning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Uppsala Kungsängen 44:1

Last
Uppsala Kungsängen 1:8

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	745632-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	232 000 000 SEK	176 000 000 SEK	56 000 000 SEK

Taxerade ägare

769630-9397
Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66
Kryddblandargatan 5
75341 Uppsala

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301379747 (2025)**Taxeringsvärde**

56 000 000 SEK

Riktvärdeområde

380084

Byggrätt ovan mark

6 906 kvm

Riktvärde byggrätt

8 109 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 301460772 (2025)**Taxeringsvärde**

176 000 000 SEK

Riktvärdeområde

380084

Bostadsyta

5 525 kvm

Hyra

12 541 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

2019

Tillbyggnadsår**Värdeår**

2019

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

2016-11-18

Akt

0380-2015/248

Fastighetsreglering

2018-04-12

0380-2018/9

Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering

2024-12-27

0380K-2024/186

Ursprung

Uppsala Kungsängen 25:1

Avskild mark

Uppsala Kungsängen 44:2

Läge, Karta**Område**

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6638135.6

E (SWEREF99 TM)

648616.4

2

Markområde

6638138.7

648662.1

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
3	3D-utrymme	6638132.7	648650.5
Anmärkingar Ändamål: byggnad Storlek: utbredning i horisontalplanet: 840 m2 Höjd: mellan+4,985,+5,530 och+5,127 m i övre gräns och ca-15,0 m i undre g räns (RH 2000). Urholkar fastighet: uppsala kungsängen 1:8			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	1 488 m ²	1 488 m ²	0 m ²
2	1 334 m ²	1 334 m ²	0 m ²
Total	2 822 m ²	2 822 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet