



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	BRF BERGAKUNGEN
Lägenhet nr	202851001-0304
Värdetidpunkt	2025-11-14

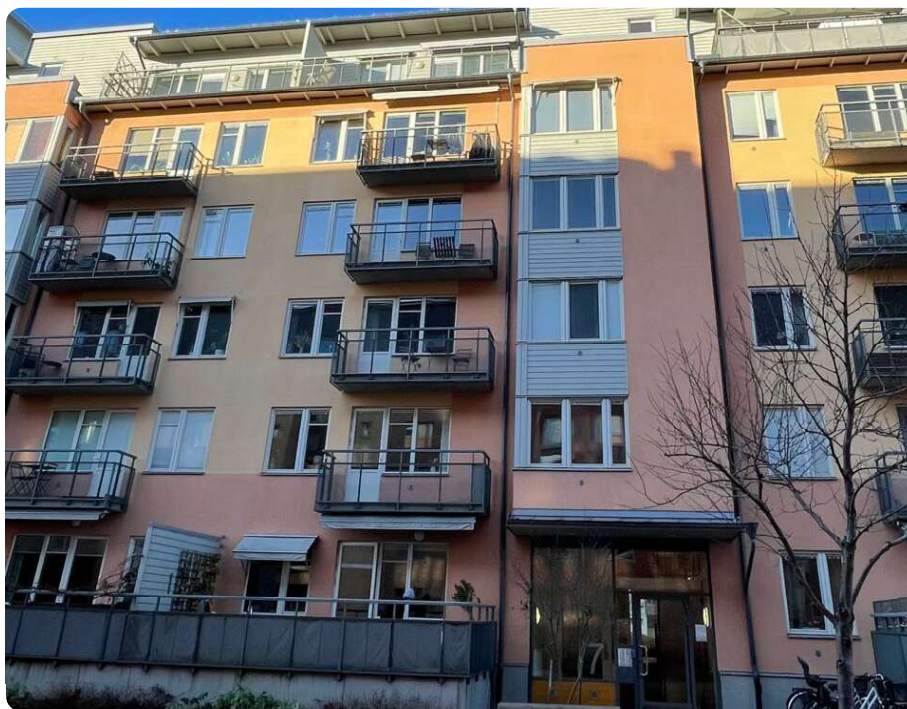


Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i sex våningar, med ljus fasad samt vita detaljer.

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

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 2025-11-14.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	BRF BERGAKUNGEN
Lägenhet nr	202851001-0304
Adress	Tullgarnsgatan 7 lgh 1102 75317 Uppsala
Område	Uppsala domkyrkodistrikt
Bostadsrättshavare	D-nr F-1912-25-03

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 202851001-0304 i BRF BERGAKUNGEN i Uppsala kommun ligger i centralorten och med 1,8 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 74 m² fördelat på tre rum och kök, på våning 2 av 6.

Månadsavgiften är 4 599 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, internet och kabel-TV. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el efter förbrukning.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

3 000 000 KRONOR

Tremiljoner kronor

Bedömt värdeintervall 2 850 tkr - 3 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

40 541

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 2025-11-14 av Andrea Kollberg. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren. 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 2033-03-30, energiklass B.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 202851001-0304, Skatteverkets lgh nr 1102	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 6. Hiss finns	
Planlösning	Kök, två sovrum, vardagsrum, hygienrum, klädkammare/förvaring och hall	
Boarea	74 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på Tre rum och kök	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målade skivor	
Kök	Elspis, ugn inbyggd (Elvita), köksfläkt (Franke), diskmaskin (Elvita), kyl (Bosch), frys (Bosch)	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch/bad, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, badkar, tvättmaskin (Siemens), torktumlare (Whirlpool)	
	Normal standard, normalt skick	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 599 kr. I avgiften ingår värme, vatten, internet och kabel-TV. Källa: Årsredovisning och lägenhetsregister Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el på enligt förbrukning.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	Bostadsrättsföreningen Bergakungen, orgnr 769613-8093
Fastighetsbeteckning	Uppsala Kungsängen 23:10
Ålder	Byggår 2008
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 69 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder 5 943 m ² Lokaler 0 m ²
Gemensamma utrymmen	Cykelförråd Garage 44 st P-platser 0 st
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	I kommunens centralort Förskola samt grundskola finns 0,3 respektive 1,8 km bort. Hälsocentral finns ca 0,8 km bort. Ytterligare utbud med service finns i centrala Uppsala ca 1 km bort. Allmänna kommunikationer finns i form av bussar.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	206 226 000 kr, taxeringsår
Skulder till kreditinstitut	47 768 100 kr, motsvarande ca 8 038 kr/m ² totalyta
Yttre fond	1 956 248 kr
Underhåll	2 024 - Filterbyte i fläktar 2023 - Injustering värme inkl byte av alla termostater 2022 - Stamspolnin
Höjning av avgift	11 % 2025

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

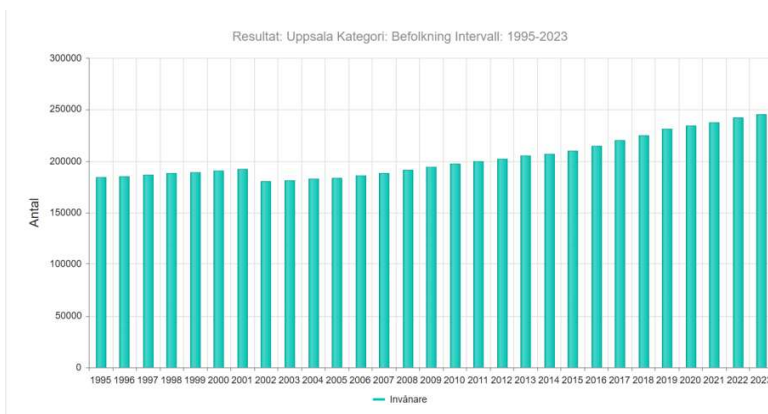
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt 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

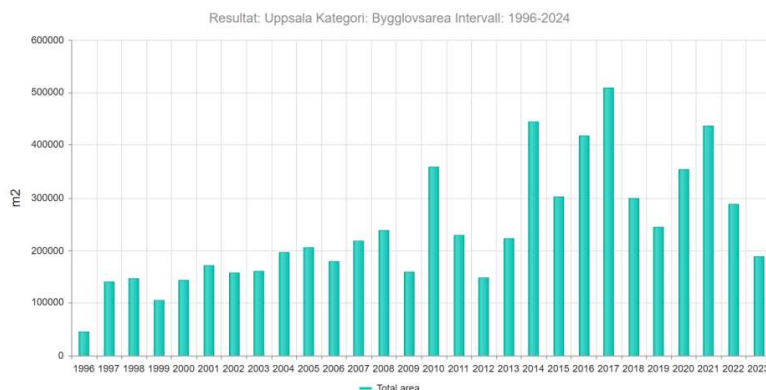
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

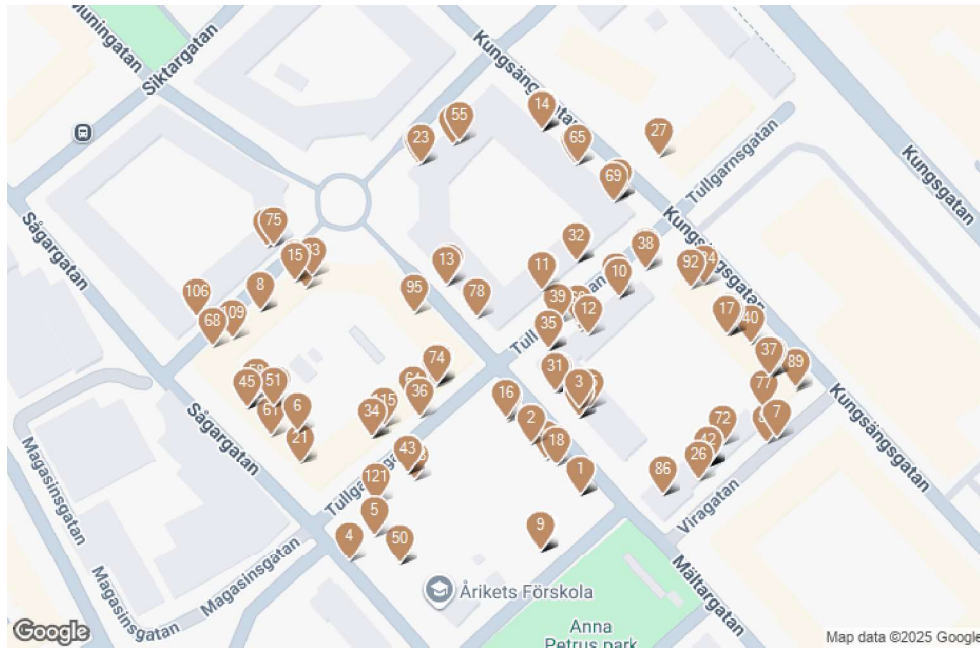
Byggnande i kommunen

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:

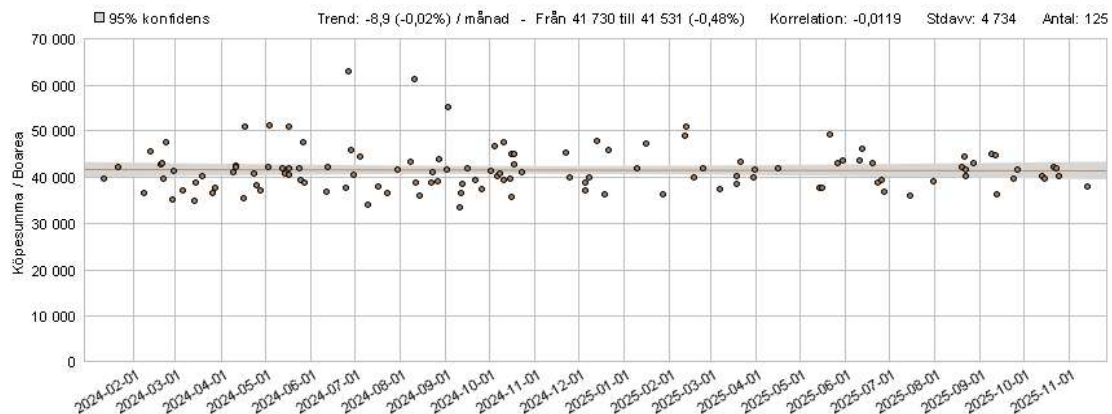


7.2 Ortsprisanalys

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 3 rum och kök och boyta 74 - 80 m².

Sökningen genererade 21 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 2 770 000 - 3 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 36 447 - 51 351 kr/m² med medel 41 878 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Arken	Sågargatan 8A	2024-12-19	76	3	1		4 815	36 447	2 770 000
Bergakungen	Tullgarnsgatan 9	2024-04-25	74	3	2	2008	4 143	38 310	2 835 000
Åriket 4	Kungsängsgatan 59G	2024-12-05	80	3	2	2016	5 249	39 000	3 120 000
Brf Åriket 2	Skyttelgatan 1	2025-06-26	80	3	3	2015	5 260	39 375	3 150 000
Arken	Sågargatan 8B	2024-10-11	76	3	6	2011	4 815	39 407	2 995 000
Spelemannen	Kungsängsgatan 57L	2024-09-21	76	3	6		5 036	39 473	3 000 000
Bergakungen	Tullgarnsgatan 7	2024-02-22	74	3	4	2008	4 143	39 864	2 950 000
Bergakungen	Tullgarnsgatan 9	2024-12-08	74	3	4	2008	4 143	40 000	2 960 000
Bergakungen	Tullgarnsgatan 7	2025-03-30	78	3	2	2008	4 784	40 000	3 120 000
Brf Olympentorget	Tullgarnsgatan 21	2024-05-17	74	3	4	2009	3 905	40 540	3 000 000
BRF Åriket 3:2	Tullgarnsgatan 12	2024-10-23	80	3	3	2015	5 318	41 250	3 300 000
Åriket 4	Viragatan 3	2025-09-26	78	3	2	2016	5 262	41 666	3 250 000
Bergakungen	Tullgarnsgatan 7	2024-05-17	74	3	6	2008	4 143	41 891	3 100 000
Åriket 4	Viragatan 3	2024-06-13	78	3	5	2016	5 159	42 307	3 300 000
BRF Åriket 3:2	Tullgarnsgatan 14	2024-04-11	78	3	6	2015	5 630	42 307	3 300 000
Åriket 3:2	Tullgarnsgatan 14	2025-08-27	80	3	2	2016	5 318	43 125	3 450 000
BRF Åriket 4	Viragatan 5	2024-08-28	80	3	6	2016	5 249	44 062	3 525 000
Åriket 3:2	Tullgarnsgatan 12	2025-09-11	78	3	6	2016	5 230	44 871	3 500 000
Brf Åriket 2	Skyttelgatan 1	2024-10-16	80	3	4	2015	5 132	45 000	3 600 000
Kungsängen Entré	Kungsängsgatan 68 F	2025-05-21	75	3	3	2016	3 952	49 200	3 690 000
Olympentorget	Sågargatan 6 C	2024-05-04	74	3	6	2009	3 905	51 351	3 800 000
Medel								41 878	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge anses som god samt har normal standard och Normalt skick. Det medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 3 000 000 kr, motsvarande 40 541 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

3 000 000 KRONOR

Tremiljoner kronor

Bedömt värdeintervall 2 850 tkr - 3 150 tkr

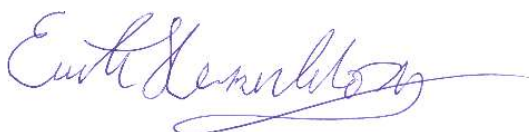
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

40 541

Uppsala 2025-11-27

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Andrea Kollberg
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Baksida på värderingsobjektet

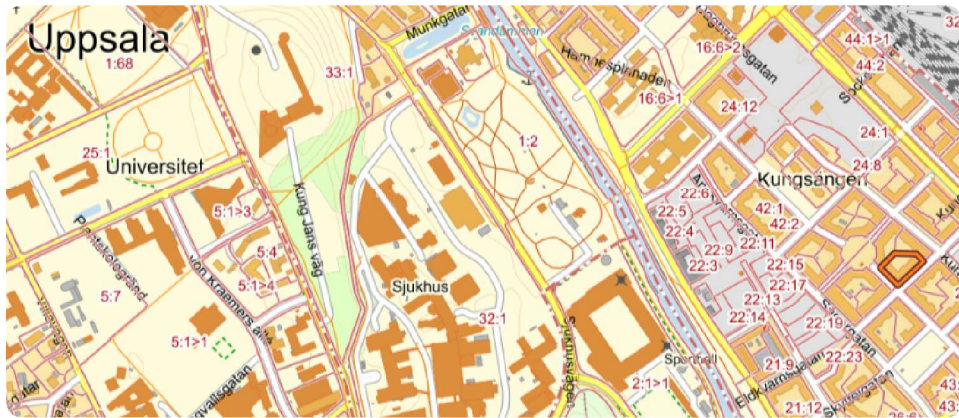


Innergård. Lekplats och gräsytor.

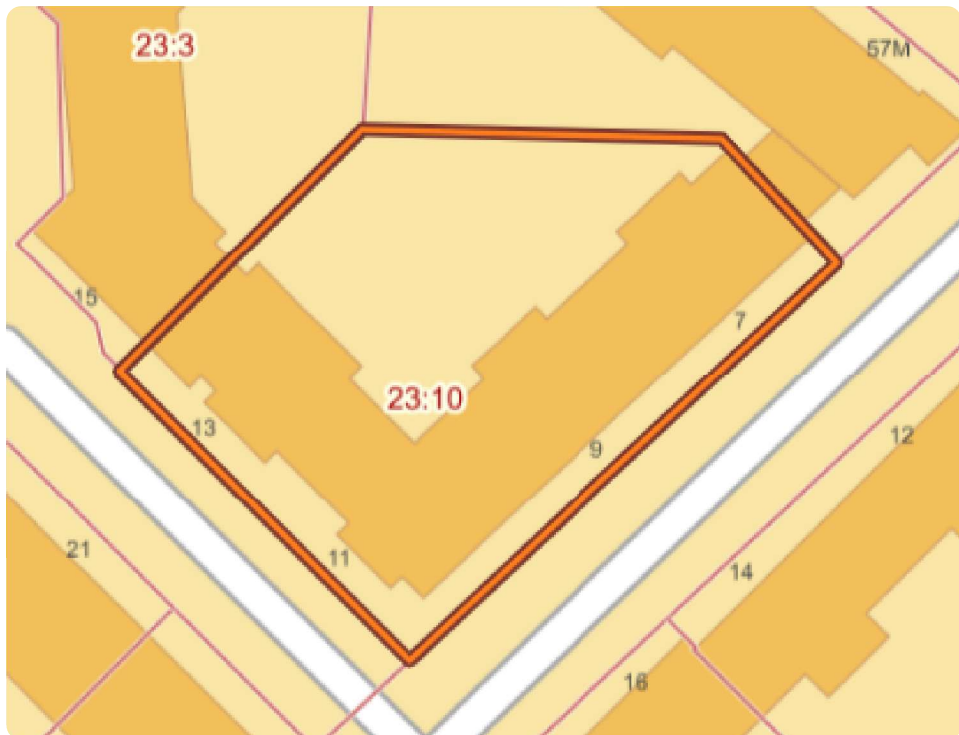


Vy från balkong.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

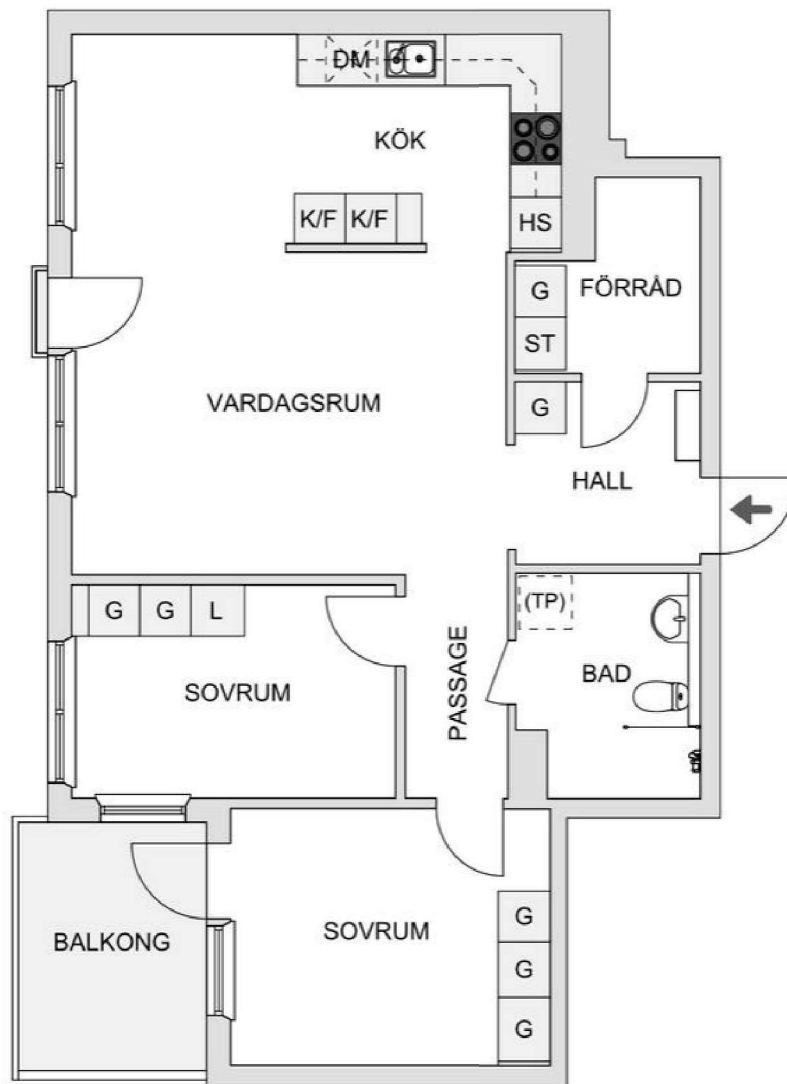


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Uppsala Kungsängen 23:10	UUID 909a6a49-dbfa-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 030127404	Senaste ändringen i allmänna delen 2011-11-04
Län- och kommunkod 0380	Distrikt Uppsala domkyrkodistrikt	Distriktskod 215135	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2008-04-11
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-06

Adress

Adress
Tullgarnsgatan 7, 9, 11, 13
753 17 Uppsala

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769613-8093 Bostadsrättsföreningen Bergakungen C/O Riksbyggen Box 1914 751 49 Uppsala Inskrivet ägar namn: Brf Bergakungen	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2007-04-19	Akt 07/8552
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2006-11-28 Köpeskilling: 38 150 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 54 300 000 SEK

Nr 2	Belopp 54 300 000 SEK	Inskrivningsdag 2008-04-11	Akt 08/8134
----------------	---------------------------------	--------------------------------------	-----------------------

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr 1	Inskrivningar Avtalsservitut Övrigt ändamål: fjärrvärme	Inskrivningsdag 1979-09-20	Akt 79/47292
----------------	--	--------------------------------------	------------------------

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontor beteckning Norrtälje
----------------------------------	---------------------------------------

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Uppsala Kungsängen GA:15,17

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan

Del av kv spolen,kungsängen 23:1

Datum

2002-06-17

Genomf. start: 2002-08-28

Genomf. slut: 2012-08-27

Laga kraft: 2002-08-27

Akt

0380-P2002/40

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Fjärrvärme

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

03-IM1-79/47292.1

Beskrivning

Fjärrvärme

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Uppsala Boländerna 13.5

Last

Uppsala Kungsängen 1:8, 23:3,8-10,14-16

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

707811-5

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

204 983 000 SEK

därav byggnadsvärde

144 983 000 SEK

därav markvärde

60 000 000 SEK

Taxerade ägare

769613-8093

Bostadsrättsföreningen Bergakungen

C/O Riksbyggen

Box 1914

75149 Uppsala

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300676752 (2025)**Taxeringsvärde**

60 000 000 SEK

Riktvärdeområde

380084

Byggrätt ovan mark

7 429 kvm

Riktvärde byggrätt

8 076 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 300676751 (2025)

Taxeringsvärde 2 983 000 SEK	Riktvärdeområde 380084	Lokalyta 730 kvm	Hyra 442 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2008	Tillbyggnadsår	Värdeår 2008
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 300676750 (2025)

Taxeringsvärde 142 000 000 SEK	Riktvärdeområde 380084	Bostadsyta 5 943 kvm	Hyra 10 935 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2008	Tillbyggnadsår	Värdeår 2008
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2005-04-25	0380-2005/61
Anläggningsåtgärd	2011-02-10	0380 2010/232
Fastighetsreglering	2011-02-22	0380-2005/61
Anläggningsåtgärd	2011-11-04	0380-2011/162

Ursprung

Uppsala Kungsängen 23:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6637710.8	648711.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 599 m ²	2 599 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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