

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Uppsala
Bostadsrättsförening	BRF Vivalla
Lägenhet nr	202119001-0107
Värdetidpunkt	Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med vitputsad fasad och bruna trädetaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Uppsala	Bostadsrättshavare	F-633-25-03
Bostadsrättsförening	BRF Vivalla	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	202119001-0107	Värdetidpunkt	Maj 2025
Objektets adress	Wivalliusgatan 3 754 42 Uppsala	Besiktningstidpunkt	2025-05-05

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 3 rum och kök, på våning 3 av 3. Balkong
Boarea	76,5 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Nyby i Uppsalas kommun och ca 4 km norr 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	4 584 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten (enligt styrelsen). Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende Kabeltv på 196 kr/mån (enligt styrelsen). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

1 600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 400 000 – 1 800 000 kronor

Kr/kvm Boarea	20 915 kr/kvm
---------------	---------------

Uppsala 2025-05-12

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Laurén
Ekonom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**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 Erik Laurén i närvaro av representant från bostadsrättsföreningen.

	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 202119001-0107
Läge i byggnaden		Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Byggår		1974
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och två sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong i söderläge.
Kök	Utformning	Parallellt kök. Med matplats. Skick/Standard (Äldre ca 70-tal)
	Utrustning	Ljusa vita skåpluckor. Spis (AEG), fläkt (Franke), kyl/frys (AEG/Electrolux)
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch, handukstork, golvvärme på (el), tvättmaskinen (Electrolux)
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns förråd
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard och äldre ytskikt. Renoverat badrum. Underhåll något eftersatt.

Inre underhållsfond	5 758,6 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Vivalla
Fastighetsbeteckning		Gamla Uppsala 86:51
Byggnader		15 flerbostadshus i 1-3 våningar
		Totalt 296 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	Bostäder	20 026 kvm
	Lokaler	1 770 kvm
Gemensamma utrymmen		4 st Tvättstuga, cykelförråd, gym med bastu, övernattningsrum
	Garage	92 st
	P-platser	197 st

Taxeringsvärde	319 694 000 kr
Långfristiga skulder	91 575 000 kr, motsvarande ca 4 201 kr/kvm totalyta (enligt årsredovisning 2023)
Yttre fond	8 090 745 kr (enligt årsredovisning 2023)
Underhåll	Stambyte (mellan 2022-2025)
Höjning av avgift	7 % 2025 (enligt styrelsen)
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-11-07. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten 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 tomt. 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 föreningen från 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan 61 och 76,5.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 460 000 – 2 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 23 529 – 31 967 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

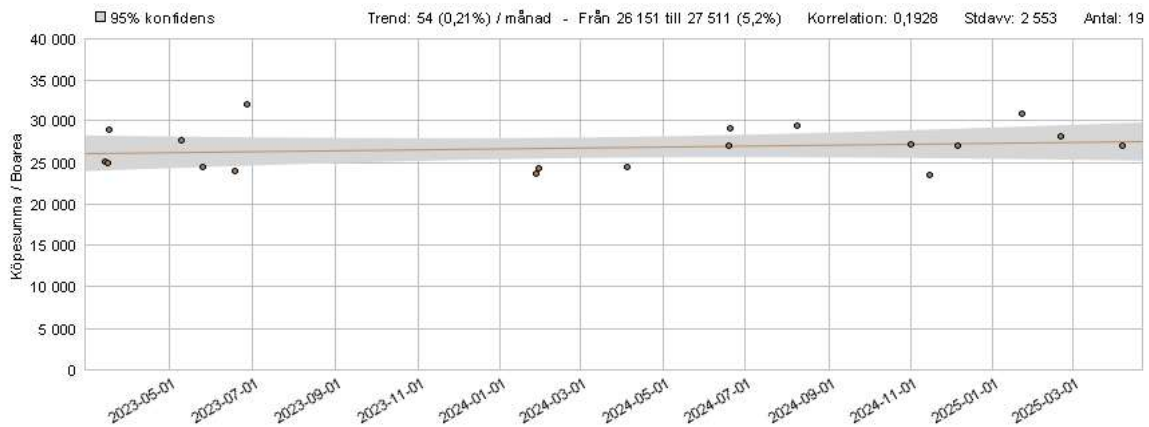


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste tiden och under 2024 har lägenheter i föreningen på 3 RoK och en boarea på ca 76 m² sålts i intervallet ca 1 750 000 – 2 350 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på ca 1 990 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge högst upp utan hiss. Lägenheten är äldre med normal standard. Renoveringsbehov föreligger för kök och ytskikt dock renoverat badrum pga stambyte och normalt underhåll. Värde bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad



Foto, vy från balkong

Foto, gemensam gård/lekplats

Kartor



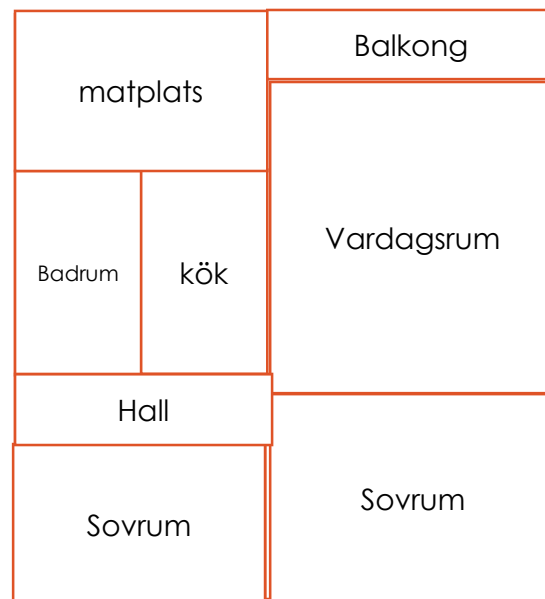
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning, våning 3. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-15

Fastighet

Beteckning Uppsala Gamla Uppsala 86:51	UUID: 909a6a48-a9b8-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2014-06-27
Nyckel: 030049001	Län- och kommunkod 0380	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-23
Distrikt Gamla Uppsala	Distriktskod 215154	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-14

Adress

Adress Viktor Rydbergsgatan 2-40 754 42 Uppsala Wivalliusgatan 1-49 754 42 Uppsala	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6641869.4	648692.6	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	4 9112 kvm	4 9112 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
717600-8261	1/1	1973-06-13	73/1429

Riksbyggen Bostadsrättsförening Vivalla

Box 1914
751 49 Uppsala

Köp (även transportköp): 1973-06-06
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat d-2020-00442645:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 162.900.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	39.853.000 SEK	2014-02-11	14/2801
3	24.000.000 SEK	2022-07-21	D-2022-00308297:1
4	33.315.000 SEK	2023-09-25	D-2023-00297616:1
5	18.659.000 SEK	2024-05-14	D-2024-00148460:1
6	23.784.000 SEK	2024-10-10	D-2024-00333390:1
7	23.289.000 SEK	2025-04-08	D-2025-00122562:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
----	---------------	-----------------	-----

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut transformatorstn mm	1974-11-27	74/16727

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	03-IM1-74/16727.1
	Anmärkningar: Vilande		
	Beskrivning: Transformatorstn mm		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Nyby	1970-06-18	0380-353 <u>Akt</u>

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
342194-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	319.694.000 SEK	205.659.000 SEK	114.035.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
717600-8261 Riksbyggen Bostadsrättsförening Vivalla Box 1914 751 49 Uppsala	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 006097422.

Taxeringsvärde 110.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0380085
Byggrätt ovan mark 25 032 kvm	Riktvärde byggrätt 4.400 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 090021422.

Taxeringsvärde 4.035.000 SEK	Riktvärdeområde 0380085
Byggrätt ovan mark 2 124 kvm	Riktvärde byggrätt 1.900 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 006096422.

Taxeringsvärde 202.000.000 SEK	Bostadsyta 20 026 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 22.429.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1972	Tillbyggnadsår 2019	Värdeår 1972

Värderingsenhet lokaler 090020422.

Taxeringsvärde 3.659.000 SEK	Lokalyta 1 770 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 704.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1972	Tillbyggnadsår 2019	Värdeår 1972

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1972-10-26	0380-14/GU86 <u>Akt</u>
Fastighetsreglering	2014-06-27	0380-2014/107 <u>Akt</u>

Ursprung

Uppsala Gamla Uppsala 21:20

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet