

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	BRF FINN
Lägenhet nr	00326
Värdetidpunkt	2026-01-25



Värderingsobjektets framsida. Ljus fasad med bruna och vita 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 2026-01-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	UPPSALA
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF FINN
<i>Lägenhet nr</i>	00326
<i>Adress</i>	Österängsg 26 C 753 28 Uppsala
<i>Område</i>	Uppsala domkyrkodistrikt
<i>Bostadsrättshavare</i>	D-nr F-2175-25-03

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 00326 i BRF FINN i Uppsala kommun ligger i centralorten och med 0,8 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 53,2 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 3 357 kr/mån. I avgiften ingår bredband och kabel-TV. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el, vatten och värme efter förbrukning.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026 1 750 000 KRONOR Enmiljonsjuhundrafemtiotusen kronor
Bedömt värdeintervall 1 663 tkr - 1 838 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	32 895
--	---------------

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 2026-01-14 av Andrea Kollberg. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden samt fastighetsskötare. 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 2028-11-08, energiklass F.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 00326, Skatteverkets lgh nr 1202
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Kök, sovrum, vardagsrum, hygienrum och hall
Boarea	53 m ² Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rum och kök
Balkong & uteplats	Inglasad balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat
Vägg	Tapet och målade
Tak	Målat
Kök	Spishäll (Elektro Helios), köksfläkt (Okänd), kyl/frys (Bosch) Normal standard, sämre skick
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Normal standard, sämre skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Indikation på fuktskada vid hall enligt fastighetskötare. Bristande underhåll genom hela lägenheten.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 357 kr. I avgiften ingår bredband och kabel-TV. Källa: Bostadsrättsföreningen och lägenhetsregister Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el, vatten och värme på efter förbrukning.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>		BRF FINN, orgnr 717600-1282
<i>Fastighetsbeteckning</i>		UPPSALA FÅLHAGEN 8:1
<i>Ålder</i>		Byggår 1970
<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus
		Totalt 113 st lägenheter och 3 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	9 151 m ²
	<i>Lokaler</i>	322 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstuga, hyreslokal, hobbyrum och pingisrum.
	<i>Garage</i>	35 st
	<i>P-platser</i>	41 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>		I kommunens centralort
		Förskola samt grundskola finns 0,4 respektive 0,8 km bort. Hälsocentral finns ca 0,9 km bort. Ytterligare utbud med service finns i centrala Uppsala ca 1,5 km bort. Allmänna kommunikationer finns i form av bussar.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	215 017 000 kr, taxeringsår 2024
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	18 615 000 kr, motsvarande ca 1 965 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	1 717 320 kr
<i>Underhåll</i>	2 024 - Stamspolning
<i>Höjning av avgift</i>	10 % 2024-01-01

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

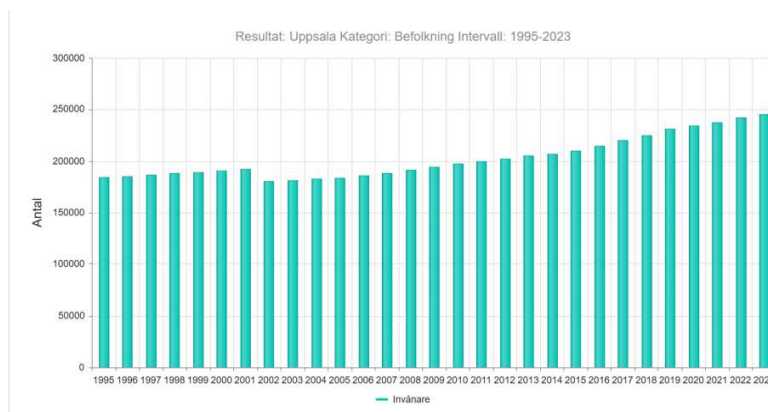
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

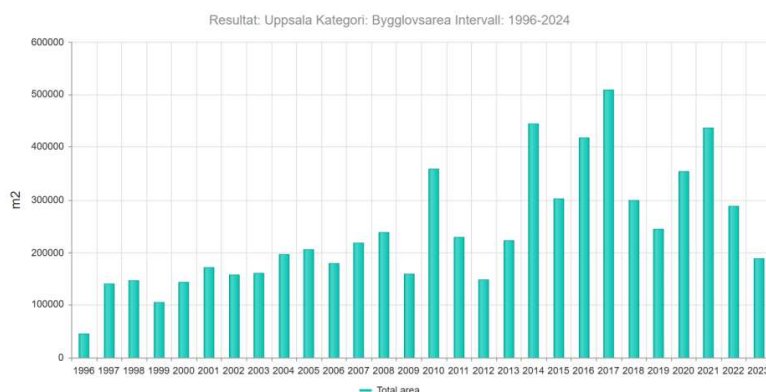
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

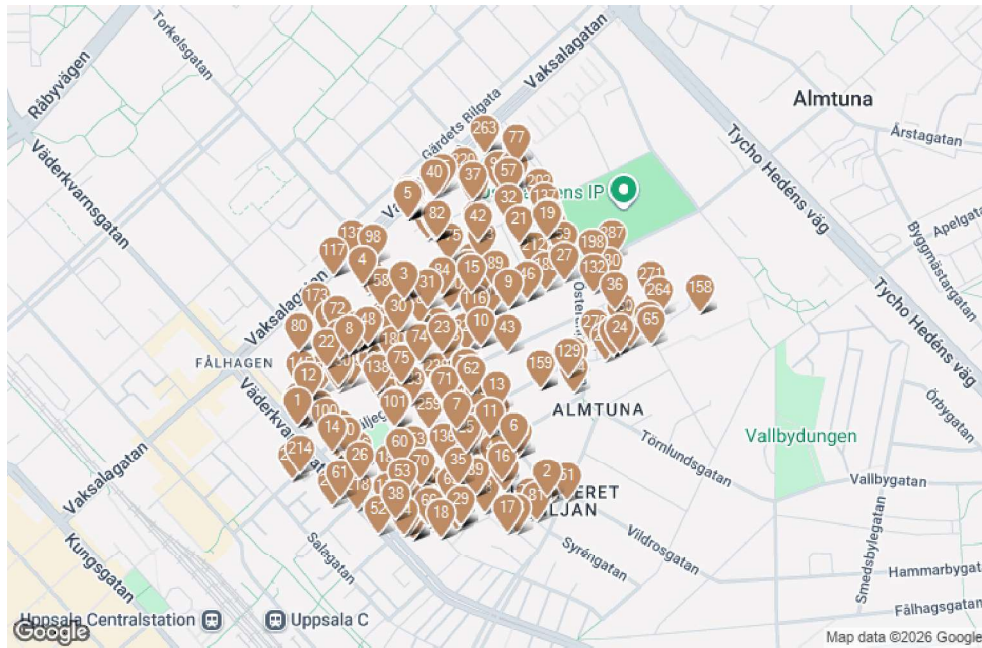
Byggnade i kommunen

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:

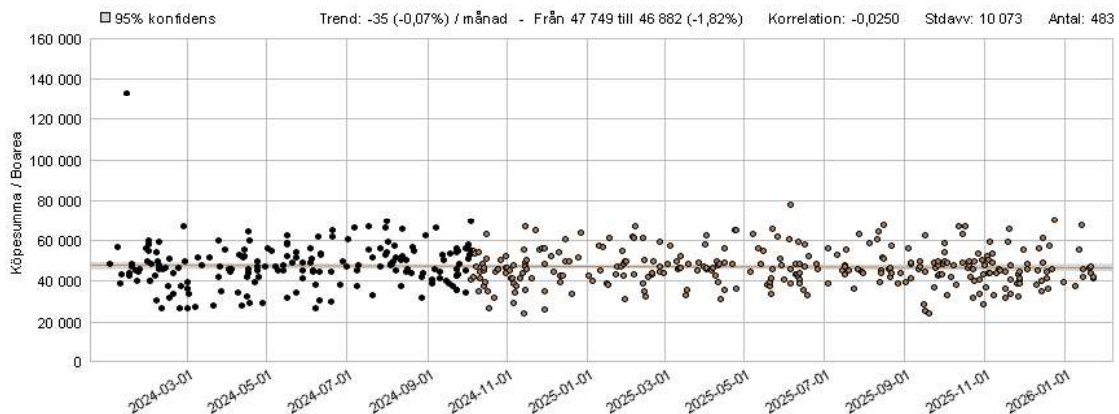


7.2 Ortsprisanalys

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 2 rum och kök och boyta 53 - 54 m².

Sökningen genererade 14 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 945 000 - 2 640 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 36 698 - 48 888 kr/m² med medel 43 263 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Gillet nr 10	Norrtäljegatan 26	2026-01-09	53	2	1	1944	4 560	37 735	2 000 000
HSB 15 Liljan	Ymergatan 15D	2025-10-31	53	2	2	1944	3 380	43 396	2 300 000
Brf Gillet nr 10	Norrtäljegatan 26 VÅN 2/2	2025-07-24	53	2	2	1944	4 560	36 698	1 945 000
HSB Brf 18 Liljan i Uppsala	Ymergatan 17D	2025-06-10	53	2	2	1945	3 953	43 396	2 300 000
Brf Hsb 14 Ivar	Frodegatan 25B	2025-05-22	53	2	2	1944	4 907	41 509	2 200 000
HSB 18 Liljan	Torkelsgatan 2G	2025-05-06	53	2	1	1945	3 755	44 811	2 375 000
HSB Brf 18 Liljan i Uppsala	Torkelsgatan 2G	2024-12-11	53	2	1	1945	3 905	42 735	2 265 000
Gillet nr 10	Norrtäljegatan 24	2024-11-11	53	2	2	1944	4 285	41 603	2 205 000
HSB Brf Åttan	Torkelsgatan 2B	2026-01-23	54	2	1		3 752	41 574	2 245 000
Täljegården	Norrtäljegatan 18B	2025-10-08	54	2	3	1945	3 504	48 148	2 600 000
HSB Brf 15 Liljan	S:t Göransgatan 20	2025-09-26	54	2	2	1944	3 528	42 592	2 300 000
Täljegården	Norrtäljegatan 18B	2025-08-14	54	2	1		3 461	44 444	2 400 000
Täljegården	Hjalmar Brantingsgatan 9A	2025-04-11	54	2	3	1945	3 503	48 148	2 600 000
Täljegården	Hjalmar Brantingsgatan 9B	2025-01-29	54	2	3	1945	3 504	48 888	2 640 000
Medel								43 263	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge anses som god samt normal standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 750 000 kr, motsvarande 32 895 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

1 750 000 KRONOR

Enmiljonsjuhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 663 tkr - 1 838 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

32 895

Uppsala 2026-01-26

VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Andrea Kollberg
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Innergård med grill- och lekplats.

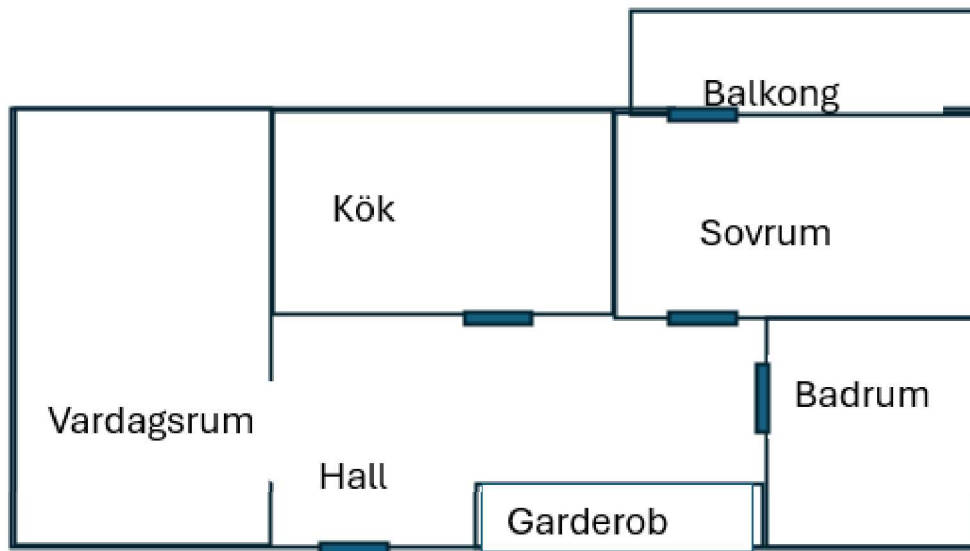


Vy från balkong.



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Uppsala Fålhagen 8:1	UUID 909a6a48-a392-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 030047427	Senaste ändringen i allmänna delen 1985-11-29
Län- och kommunkod 0380	Distrikt Uppsala domkyrkodistrikt	Distriktskod 215135	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-04-12
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-05

Adress

Adress

Österängsgatan 20 A, 20 B, 22 A, 22 B, 22 C, 22 D, 22 E, 24 A, 24 B, 24 C, 24 D, 26 A, 26 B, 26 C, 28 A, 28 B, 28 C, 28 D
753 28 Uppsala

Petterslundsgatan (26), (28), (30)

Vaksalagatan (67)

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 717600-1282 Brf Finn Österängsg 26 C 753 28 Uppsala Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Finn	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1969-02-26	Akt 69/232
--	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Berört fång

69/232, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1968-12-02
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 83/41725

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 21 240 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	8 500 000 SEK	2003-03-03	03/4872
2	3 284 900 SEK	2003-03-03	03/4873
3	1 430 100 SEK	2013-09-02	13/18199
4	375 000 SEK	2016-05-19	D-2016-00226337:1
5	3 000 000 SEK	2017-04-28	D-2017-00174933:1
6	2 800 000 SEK	2017-11-03	D-2017-00563327:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
7	1 850 000 SEK	2021-03-05	D-2021-00092770:1
Anmärkningar			
Beviljad: D-2021-00128597:1			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Norrtälje	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan Petterslundsområdet	1967-08-11	0380-312
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Petterslund	1968-04-09	0380-114/FÅ8

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	363849-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	150 163 000 SEK	56 214 000 SEK	93 949 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
717600-1282 Brf Finn Österängsg 26 C 75328 Uppsala	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 90830422 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
949 000 SEK	380004	339 kvm	2 799 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
3			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 90825422 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
55 000 000 SEK	380084	6 739 kvm	8 161 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 90828422 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
38 000 000 SEK	380084	4 699 kvm	8 087 SEK/kvm

Tillhör byggnad

2

Värderingsenhet hyreshus lokal 90824422 (2025)

Taxeringsvärde 1 276 000 SEK	Riktvärdeområde 380084	Lokalyta 320 kvm	Hyra 259 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår 2005	Värdeår 1969

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 90827422 (2025)

Taxeringsvärde 428 000 SEK	Riktvärdeområde 380084	Lokalyta 108 kvm	Hyra 87 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2005	Värdeår 1970

Tillhör byggnad

2

Värderingsenhet hyreshus lokal 90829422 (2025)

Taxeringsvärde 510 000 SEK	Riktvärdeområde 380084	Lokalyta 282 kvm	Hyra 89 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1989	Tillbyggnadsår	Värdeår 1989

Tillhör byggnad

3

Värderingsenhet hyreshus bostad 90823422 (2025)

Taxeringsvärde 29 000 000 SEK	Riktvärdeområde 380084	Bostadsyta 5 391 kvm	Hyra 2 967 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår 2005	Värdeår 1969

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 90826422 (2025)

Taxeringsvärde 25 000 000 SEK	Riktvärdeområde 380084	Bostadsyta 3 759 kvm	Hyra 2 440 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2005	Värdeår 1970

Tillhör byggnad

2

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1968-05-14	0380-117/B76
Sammanläggning	1969-01-30	0380-75/1969

Ursprung

Uppsala Fålhagen 1:7-8,10-11,25, 2:15,76,84-88,90,147

Anmärkningar

Bih c bo

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6639416.0	648719.3

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	12 887,3 m ²	0 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
C-Uppsala Petterslund:12	1971-05-01	0380-214/1970

Källa: Lantmäteriet

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