

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	BRF 65 FLINTSTENEN
Lägenhet nr	7
Värdetidpunkt	2026-02-17



Foto på värderingsobjektet utvändigt. Balkong på vån 2.

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	15
	Bilaga III 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 2026-02-17.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	UPPSALA
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF 65 FLINTSTENEN
<i>Lägenhet nr</i>	7
<i>Adress</i>	Herrhagsvägen 199 752 69 Uppsala
<i>Område</i>	Uppsala Helga Trefaldighet
<i>Bostadsrättshavare</i>	D-nr F-2284-25-03

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 7 i BRF 65 FLINTSTENEN i Uppsala kommun ligger i centralorten och med 7,5 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 55 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 2 av 3. Hiss finns.

Månadsavgiften är 4 263 kr/mån. I avgiften ingår värme och kallvatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 204 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026 1 350 000 KRONOR Enmiljontrehundrafemtiotusen kronor
Bedömt värdeintervall 1 283 tkr - 1 418 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	24 545
--	---------------

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 2026-02-17 av Erik Lauren. 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 markägslag 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 2030-12-10, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 7
Läge i byggnaden	Våning 2 av 3. Hiss finns
Planlösning	Hall, badrum, vardagsrum, kök, sovrum och balkong.
Boarea	55 m ² <i>Källa: Lägenhetsregistret</i>
	Fördelat på 2 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett
Vägg	Målade
Tak	Målat
Kök	Spishäll (Elektro Helios), ugn inbyggd, micro inbyggd, köksfläkt (Electrolux), diskmaskin (Elektro Helios), kyl/frys (Elektro Helios) Kök från Marbodal. Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Elektro Helios), torktumlare (Elektro Helios) Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 263 kr. I avgiften ingår värme och kallvatten. <i>Källa: Bostadsrättsföreningen</i>
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 204 kr.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>		HSB Bostadsrättsförening 65 Flintstenen i Uppsala, orgnr 769627-3478
<i>Fastighetsbeteckning</i>		UPPSALA BERTHÅGA 61:1
<i>Ålder</i>		Byggår 2016
<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus Totalt 80 st lägenheter och st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	5 928 m ²
	<i>Lokaler</i>	0 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Barnvagnsförråd Garage P-platser 59 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>		I kommunens centralort ca 7,5 km till Uppsalas större utbud.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	171 800 000 kr, taxeringsår 2024
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	65 577 400 kr, motsvarande ca 11 062 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	1 539 542 kr
<i>Underhåll</i>	Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) samt byte av luftfilter i ventilationen utfördes i december
<i>Höjning av avgift</i>	5 % höjning 2025-01-01 (enligt årsredovisning (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

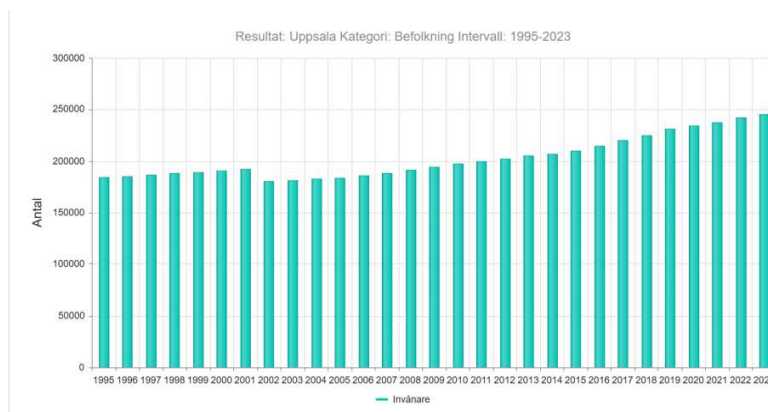
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

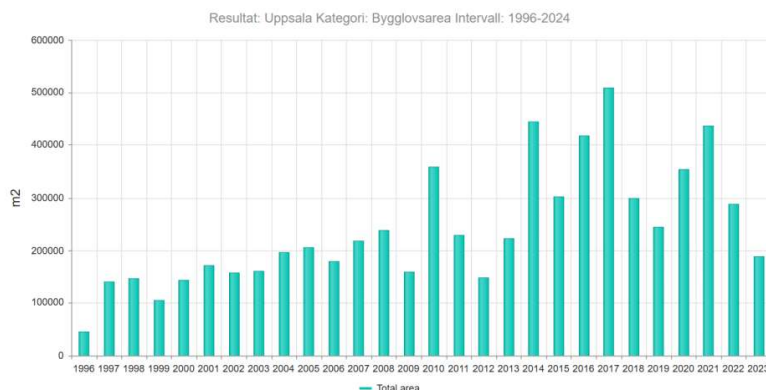
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

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.

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

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 2 rum och kök och boyta 46 - 71 m².

Sökningen genererade 45 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 880 000 – 1 750 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 14 632 – 32 407 kr/m² med medel 20 050 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Stenröset	Stenrösvägen 5	2025-12-11	68	2	6	1991	5 609	19 117	1 300 000
Brf Kantstenen	Stenhagsvägen 162	2025-11-19	69,9	2	0	1989	5 625	18 526	1 295 000
Brf Herrängen	Herrhagsvägen 186	2025-11-10	62	2	2	1992	4 787	19 274	1 195 000
HSB Brf 80 Stenhällan	Stenhagsvägen 89	2025-10-08	68	2	1	1989	5 148	16 176	1 100 000
HSB 80 Stenhällan	Stenhagsvägen 77	2025-08-20	68	2	4	1988-1989	4 964	20 147	1 370 000
Ängsviolan	Herrhagsvägen 403	2025-08-07	52	2	2		4 091	24 038	1 250 000
Brf HSB 80 Stenhällan	Kullerstensvägen 1	2025-07-21	68	2	2	1988-1989	5 198	17 205	1 170 000
Brf HSB 80 Stenhällan	Stenhagsvägen 77	2025-07-07	68	2	1	1988-1989	5 148	19 117	1 300 000
Brf Ängsviolan	Herrhagsvägen 403	2025-06-06	52	2	1	1994	4 440	24 903	1 295 000
Kantstenen	Stenhagsvägen 154	2025-06-04	69	2	1	1988/89	5 625	14 710	1 015 000
Brf Skogsviolan	Herrhagsvägen 407A VÅN 3/3	2025-05-19	70	2	3	1993	5 910	17 142	1 200 000
HSB 80 Stenhällan	Kullerstensvägen 7B	2025-05-07	66	2	3	1988-1989	5 146	18 636	1 230 000
Brf Herrängen	Herrhagsvägen 188 BV	2025-05-02	62	2	1	1993	4 787	17 741	1 100 000
HSB Brf 65 Flintstenen	Herrhagsvägen 197	2025-04-29	55	2	4	2014-2016	4 179	23 272	1 280 000
HSB 80 Stenhällan	Kullerstensvägen 2	2025-04-22	69	2	4	1988	5 231	17 246	1 190 000
Brf Kantarellen	Herrhagsvägen 207	2025-04-15	46	2	2	1996	4 156	28 043	1 290 000
Brf Skogsviolan	Herrhagsvägen 409A VÅN 3/3	2025-04-04	70	2	3	1993	5 639	16 785	1 175 000
Gullvivan	Milstensvägen 98	2025-02-17	54	2	0	2011	4 616	32 407	1 750 000
Brf Kantarellen	Herrhagsvägen 205	2024-11-27	46	2	2		3 614	26 086	1 200 000
HSB 80 Stenhällan	Stenhagsvägen 71	2024-11-22	69	2	2		5 129	18 768	1 295 000
Brf Kantstenen	Stenhagsvägen 166	2024-11-20	69	2	1	1989	5 461	16 449	1 135 000
Ängsviolan	Herrhagsvägen 403	2024-11-18	53	2	1	1994	4 570	18 867	1 000 000
Herrängen	Herrhagsvägen 190	2024-10-23	62	2	2	1992	4 671	22 096	1 370 000
Brf Skogsviolan	Herrhagsvägen 409A VÅN 3/3	2024-10-17	65,5	2	3	1993	5 788	15 572	1 020 000
Brf Kantarellen	Herrhagsvägen 209	2024-09-23	46	2	2	1996	3 737	30 217	1 390 000
Brf Kantstenen	Stenhagsvägen 166	2024-08-23	62	2	0	1988	5 113	16 129	1 000 000
Brf Stenröset i Uppsala	Stenrösvägen 3	2024-08-21	67	2	3	1989-1991	5 427	19 328	1 295 000
Brf Stenröset	Stenrösvägen 1	2024-08-06	67	2	6	1991	5 450	18 582	1 245 000
HSB Brf 80 Stenhällan	Stenhagsvägen 71	2024-07-20	69	2	2	1989	5 128	18 260	1 260 000
HSB Brf 65 Flintstenen	Herrhagsvägen 195	2024-07-20	55	2	4	2016	3 980	27 181	1 495 000
Brf Kantarellen	Herrhagsvägen 207	2024-07-10	46	2			3 614	26 847	1 235 000
HSB BRF 80 Stenhällan	Stenhagsvägen 91	2024-06-17	68	2	2	1988	5 063	16 911	1 150 000
Brf Kantstenen	Stenhagsvägen 166	2024-06-10	69	2	2	1989	5 509	18 768	1 295 000
Brf Stenröset i Uppsala	Stenrösvägen 3	2024-05-29	60	2	3	1989-1991	5 427	14 666	880 000
Brf Ängsviolan	Herrhagsvägen 401	2024-04-14	53	2	0		4 659	28 207	1 495 000
Hsb Brf 80 Stenhällan i Uppsala	Stenhagsvägen 91	2024-03-11	68,5	2	4		4 633	21 824	1 495 000
Brf Gullvivan	Milstensvägen 68	2024-03-07	54	2	2	2012	4 616	19 907	1 075 000
HSB 80 Stenhällan	Stenhagsvägen 89	2024-02-12	68	2	0	1989	4 589	16 985	1 155 000
HSB 80 Stenhällan	Stenhagsvägen 71	2023-12-17	69	2	2	1988-1989	4 663	17 391	1 200 000
Brf Kantstenen	Stenhagsvägen 162 BV	2023-10-17	69,9	2	1	1989	4 964	15 021	1 050 000
Brf Smulgubben	Stenhagsvägen 253	2023-06-07	71	2	1	1991	4 147	23 521	1 670 000
Brf Stenröset	Stenrösvägen 1	2023-05-11	68	2	2	1989-1991	5 268	14 632	995 000
Stenröset	Stenrösvägen 3	2023-04-12	67	2	5	1990	5 219	16 343	1 095 000

Stenröset	Stenrösvägen 1	2023-03-02	67	2	2 1990	5 195	17 164	1 150 000
Hsb bnf 80 Stenhällen i Uppsala	Kullerstensvägen 1	2023-01-27	68	2	4 1989	4 296	22 058	1 500 000
Medel							20 050	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge i Stenhagen samt normal standard och skick. Med hiss samt balkong samt byggår medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 350 000 kr, motsvarande 24 545 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

1 350 000 KRONOR

Enmiljontrehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 283 tkr - 1 418 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

24 545

Uppsala 2026-02-27

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Vy från balkong



Vy från balkong

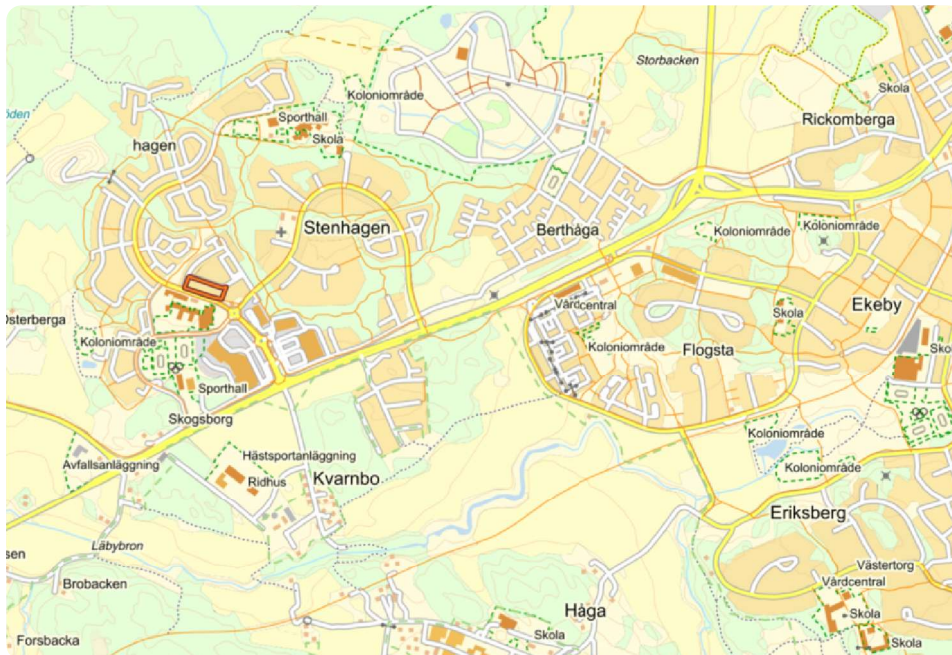


Foto på värderingsobjektet utvändigt.
Balkong på våning 2.



Cykelställ

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 Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Uppsala Berthåga 61:1	ebfa99e7-2a07-7c4b-e043-7e44ed8f1e9d	030296654	2018-09-17
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0380	Uppsala Helga Trefaldighet Socken: läby	215134	2023-06-28
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-02-17

Adress

Adress

Citrinvägen 1
752 69 Uppsala

Herrhagsvägen 191, 193, 195, 197, 199
752 69 Uppsala

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769627-3478 Hsb Bostadsrättsförening 65 Flintstenen I Uppsala C/O Hsb Uppsala Box 1103 751 41 Uppsala Inskrivet ägarnamn: Hsb Bostadsrättsförening 65 Flintstenen I Uppsala	1/1	2015-06-23	D-2015-00268102:1

Berört fång

D-2015-00268102:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2015-04-15
Köpeskilling: 32 000 000 SEK
(avser även annan fastighet)

Omfattar även

Uppsala Berthåga 63:3

Anmärkningar

Beviljad d-2015-00369201:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 75 615 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	46 385 000 SEK	2015-10-05	D-2015-00443942:1A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Belastar även: Uppsala Berthåga 63:3			
Avsåg ursprungligen även: Uppsala Berthåga 63:3			
Utbyte D-2020-00427418:1			
2	29 230 000 SEK	2015-10-05	D-2015-00443942:1B
Anmärkningar			
Belastar även: Uppsala Berthåga 63:3			
Avsåg ursprungligen även: Uppsala Berthåga 63:3			
Utbyte D-2020-00427418:1			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Norrtälje	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Uppsala Berthåga GA.31

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Bostäder vid stenhagens centrum	2012-12-13 Genomf. start: 2013-01-10 Genomf. slut: 2018-01-09 Laga kraft: 2013-01-09	0380-P2013/2

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	738006-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	138 200 000 SEK	114 000 000 SEK	24 200 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
769627-3478 Hsb Bostadsrättsförening 65 Flintstenen I Uppsala C/O Hsb Uppsala Box 1103 75141 Uppsala	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301266169 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
24 200 000 SEK	380085	6 071 kvm	3 986 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 301266168 (2025)

Taxeringsvärde 114 000 000 SEK	Riktvärdeområde 380085	Bostadsyta 4 857 kvm	Hyra 10 248 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2016	Tillbyggnadsår	Värdeår 2016
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2013-11-26	0380-2013/245
Anläggningsåtgärd	2018-09-17	0380-2018/77

Ursprung

Uppsala Berthåga 11:33

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6637638.6	643278.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	7 115 m ²	7 115 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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