



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	BRF MYHRMARKEN
Lägenhet nr	6105
Värdetidpunkt	2026-03-04



Värderings objektet är balkongen i mitten på våning 2.

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värbolsvägen 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 Fastighetsutdrag	16

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituten 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 VärderingsInstituten Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-04.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	UPPSALA
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF MYHRMARKEN
<i>Lägenhet nr</i>	6105
<i>Adress</i>	Stabby Allé 7 C Lgh 1103 752 29 Uppsala
<i>Område</i>	Uppsala Helga Trefaldighet
<i>D-nr</i>	F-2682-25-03

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 6105 i BRF MYHRMARKEN i Uppsala kommun ligger 2 km från centralorten och till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 55,7 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 2 av 3.

Månadsavgiften är 3 853 kr/mån. I avgiften ingår vatten, värme och internet.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026 1 950 000 KRONOR Enmiljonniohundrafemtiotusen kronor
Bedömt värdeintervall 1 853 tkr - 2 048 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	35 009
--	---------------

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 2026-03-04 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren.

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 2029-03-27, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 6105, Skatteverkets lgh nr 1103
Läge i byggnaden	Våning 2 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, kök, sovrum, vardagsrum och hygienrum
Boarea	55,7 m ² Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett. Slitna ytskikt
Vägg	Målade
Tak	Målat
Kök	Spishäll (Electrolux), ugn inbyggd, köksfläkt (Ikea), diskmaskin (Siemens), kyl/frys (Siemens) Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch på våning 2 trappor, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Delvis slitna ytskikt.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 853 kr. I avgiften ingår vatten, värme och internet, tv. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MYHRMARKEN, orgnr 716401-3745
Fastighetsbeteckning	UPPSALA LUTHAGEN 16:3
Ålder	Byggår 1965

<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus
		Totalt 55 st lägenheter och 5 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	3 340 m ²
	<i>Lokaler</i>	157 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstuga och cykelförråd
	<i>Garage</i>	
	<i>P-platser</i>	
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>		2 km till kommunens centralort ca 2,6 km till Uppsalas centralstation mm.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	74 460 000 kr, taxeringsår 2024
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	4 584 972 kr, motsvarande ca 1 311 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	6 616 458 kr
<i>Underhåll</i>	2 024 : Ny styrenhet värmesystem, OVK, översyn tak och hänggrännor. 2023:stamspolning.
<i>Höjning av avgift</i>	10 % höjning 2025-05-01 enligt bostadsrättsföreningen 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

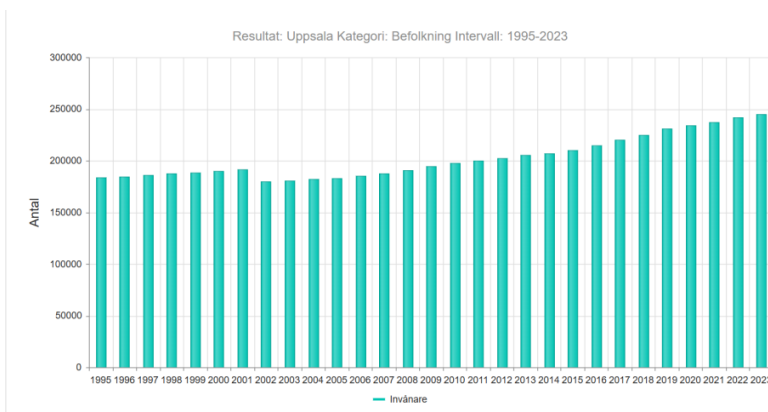
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

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

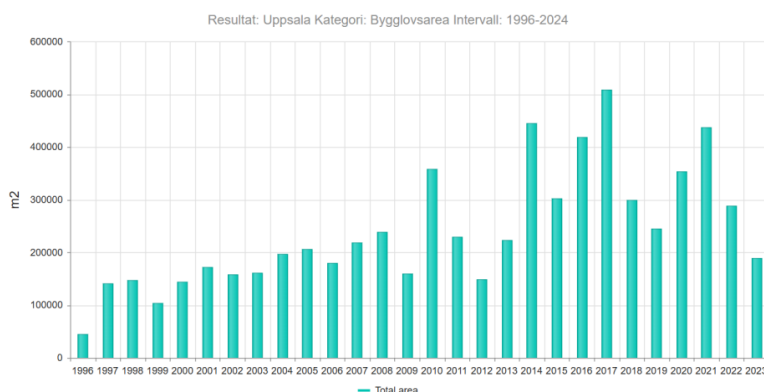
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

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

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 2 rum och kök och boyta 55 – 61 m².

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 950 000 – 2 275 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 32 704 – 41 363 kr/m² med medel 37 285 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Myhrmarken	Stabby allé 3	2025-10-15	61	2	3	1965	4 269	32 704	1 995 000
Myhrmarken	Stabby Allé 7C	2025-08-03	55,7	2	3	1965	3 853	35 188	1 960 000
Myhrmarken	Stabby Allé 7 B	2024-07-30	55,7	2	3	1965	3 503	38 689	2 155 000
Myhrmarken	Stabby allé 3	2024-04-26	61	2	1	1965	3 881	34 426	2 100 000
Brf Vreten Nr 1	Börjegatan 54D	2024-03-24	55	2	1	1959	3 008	41 363	2 275 000
Vreten 1	Börjegatan 54D	2023-10-26	55	2	3	1959	2 921	39 545	2 175 000
Brf Myhrmarken	Stabby allé 7B	2023-05-03	55	2	2	1965	3 156	35 454	1 950 000
Myhrmarken	Stabby allé 7 B	2022-05-23	55	2	3	1965	2 966	40 909	2 250 000
Medel								37 285	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge som ligger centralt samt normal standard och delvis slitna ytskikt. Tillsammans medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 950 000 kr, motsvarande 35 009 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

1 950 000 KRONOR

Enmiljoniohundrafemtio tusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 853 tkr - 2 048 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

35 009

Uppsala 2026-03-09

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från balkong



Entré

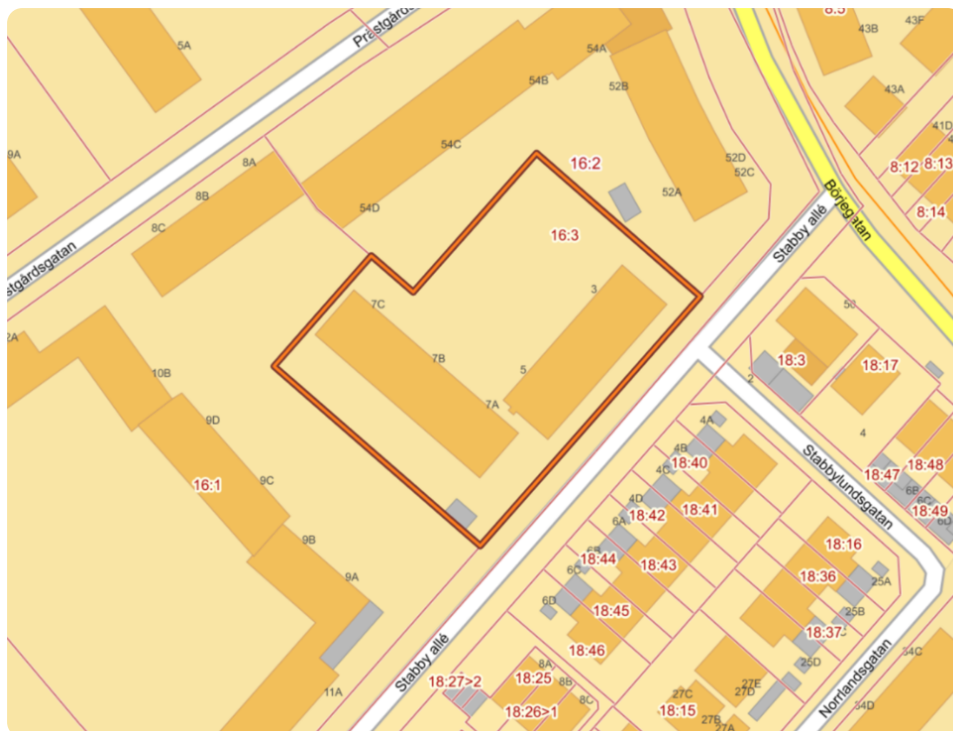


Värderings objektet är balkongen i mitten på våning 2.

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 Luthagen 16:3	909a6a48-ce0e-90ec-e040-ed8f66444c3f	030058303	1978-01-09
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0380	Uppsala Helga Trefaldighet	215134	2001-12-18
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-04

Adress

Adress

Stabby Allé 3, 5, 7 A, 7 B, 7 C
752 29 Uppsala

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716401-3745 Bostadsrättsföreningen Myhrmarken C/O Sbc Sveriges Bostadsrättscentrum Box 226 851 04 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Brf Myhrmarken	1/1	1987-03-20	87/13648

Berört fång

87/13648, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1986-07-01
Köpeskilling: 7 524 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Beviljad 87/19831

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 11 894 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 440 000 SEK	1970-07-08	70/6375
2	51 000 SEK	1987-06-18	87/27161
3	2 609 000 SEK	1987-06-18	87/27163
4	96 500 SEK	1993-10-21	93/34110
5	5 431 000 SEK	1996-12-02	96/42401

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	1 266 500 SEK	2001-12-18	01/25309
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Norrtälje	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Stabby gårde	1948-12-30	0380-108
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Vreten	1960-11-26	0380-13/LU16

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	357637-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	71 478 000 SEK	38 724 000 SEK	32 754 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
716401-3745 Bostadsrättsföreningen Myhrmarken C/O Sbc Sveriges Bostadsrättscentrum Box 226 85104 Sundsvall	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301250104 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
754 000 SEK	380089	419 kvm	1 800 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 32163422 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
32 000 000 SEK	380089	4 174 kvm	7 667 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 32162422 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
724 000 SEK	380089	349 kvm	147 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1965	2023	1965

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 32161422 (2025)

Taxeringsvärde 38 000 000 SEK	Riktvärdeområde 380089	Bostadsyta 3 339 kvm	Hyra 3 890 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1965	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1965

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1962-03-09	0380-14/C321
Sammanläggning	1962-09-11	0380-456/1962

Ursprung

Uppsala Luthagen 2:93-94,207-208

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6639136.8	646106.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 115,2 m ²	0 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
C-Uppsala Vreten:9	1971-05-01	0380-214/1970

Källa: Lantmäteriet

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