

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Uppsala

Bostadsrättsförening

**HSB BRF Ettan i
Uppsala**

Lägenhet nr

12-2001-1-27

Värdetidpunkt

Juli 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med putsad fasad och vita trädetaljer.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB
Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Uppsala	Bostadsrättshavare	F-2207-24-03
Bostadsrättsförening	HSB BRF Ettan i Uppsala	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	12-2001-1-27	Värdetidpunkt	Juli 2025
Objektets adress	Salagatan 15 B 753 30 Uppsala	Besiktningstidpunkt	2025-07-03

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum och kök, på våning 2 av 3. Balkong.
Boarea	36 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centrala Uppsala ca 900 m från Uppsalas centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och affärslokaler. Förskola, skola, universitet och hälsocentral finns i närheten. Ytterligare utbud med service finns i Uppsala. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar, tåg.
Månadsavgift	3 717 kr/mån (enligt mäklarbild). I avgiften ingår värme, vatten tv med grundutbud och internet (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

1 550 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 450 000 – 1 700 000 kronor

Kr/kvm Boarea	43 056 kr/kvm
---------------	---------------

Uppsala 2025-07-09

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	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 2. Lägenhetens bo- och bi area har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Erik Laurén i närvaro av personal från kronofogden. 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 12-2001-1-27
Läge i byggnaden		Våning 2 av 4. Hiss finns ej
Byggår		1934 och 1991
Planlösning		Hall, wc/dusch/badkar, vardagsrum/sovrums, kök.
Balkong/uteplats		Balkong.
Kök	Utformning	Rakt kök. Med mindre matplats. Skick/Standard (Äldre)
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis, fläkt (PM), kyl/frys (Cylinda, Electrolux)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch/bad. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns förråd (enligt styrelsen).
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard och äldre ytskikt. Renoveringsbehov föreligger och slitna ytskikt. Underhåll eftersatt.

Inre underhållsfond	1750,94 kr
Pantsättning	Nej

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		HSB BRF Ettan i Uppsala
Fastighetsbeteckning		Kvarngärdet 26:6
Byggnader		Flerbostadshus i 1-3 våningar
		Totalt 57 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	Bostäder	2 548 kvm
	Lokaler	112 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, torkrum, mangelrum samt ett cykelförråd, snickarrum.
	Garage	10 st
	P-platser	12 st

Taxeringsvärde	67 111 000 kr
Långfristiga skulder	12 460 529 kr, motsvarande ca 4 684 kr/kvm totalyta
Yttre fond	1 452 740 kr
Underhåll	Målningsåtgärder genomförda av fastighetens fönster, år 2023. Genomgång av termostater, år 2022. Ventilationsåtgärder som resulterat i godkänd OVK, år 2022. Radonmätning, år 2022. Torkrumsutrustning ska ha byts under år 2024 (enligt årsredovisning 2023).
Höjning av avgift	15 % 2024-01-01 (enligt årsredovisning 2023)
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-12-29. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besikten var lägenheten belamrade med diverse saker. 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 tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 1 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2021-02-01 och framåt med en boarea mellan 22 och 42.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 525 000 – 2 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 36 309 – 86 113 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

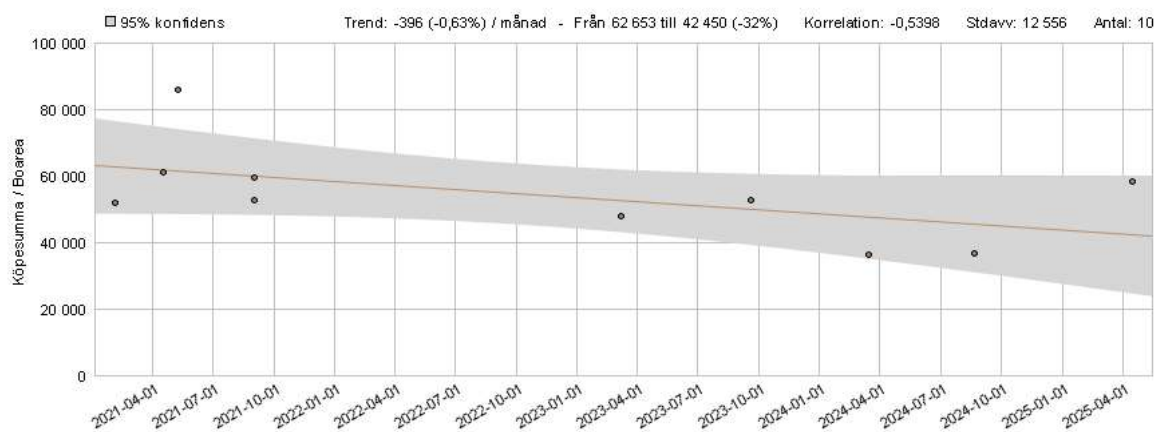


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har en lägenhet i föreningen på 1 RoK och en boarea på 36 m² sålts i intervallet ca 2 100 000 kr.

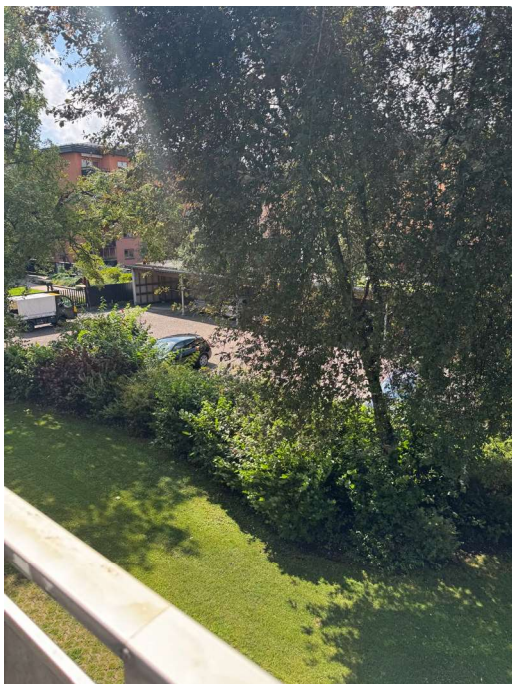
Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenheten är äldre med normal standard och sämre skick. Renoveringsbehov föreligger och eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton

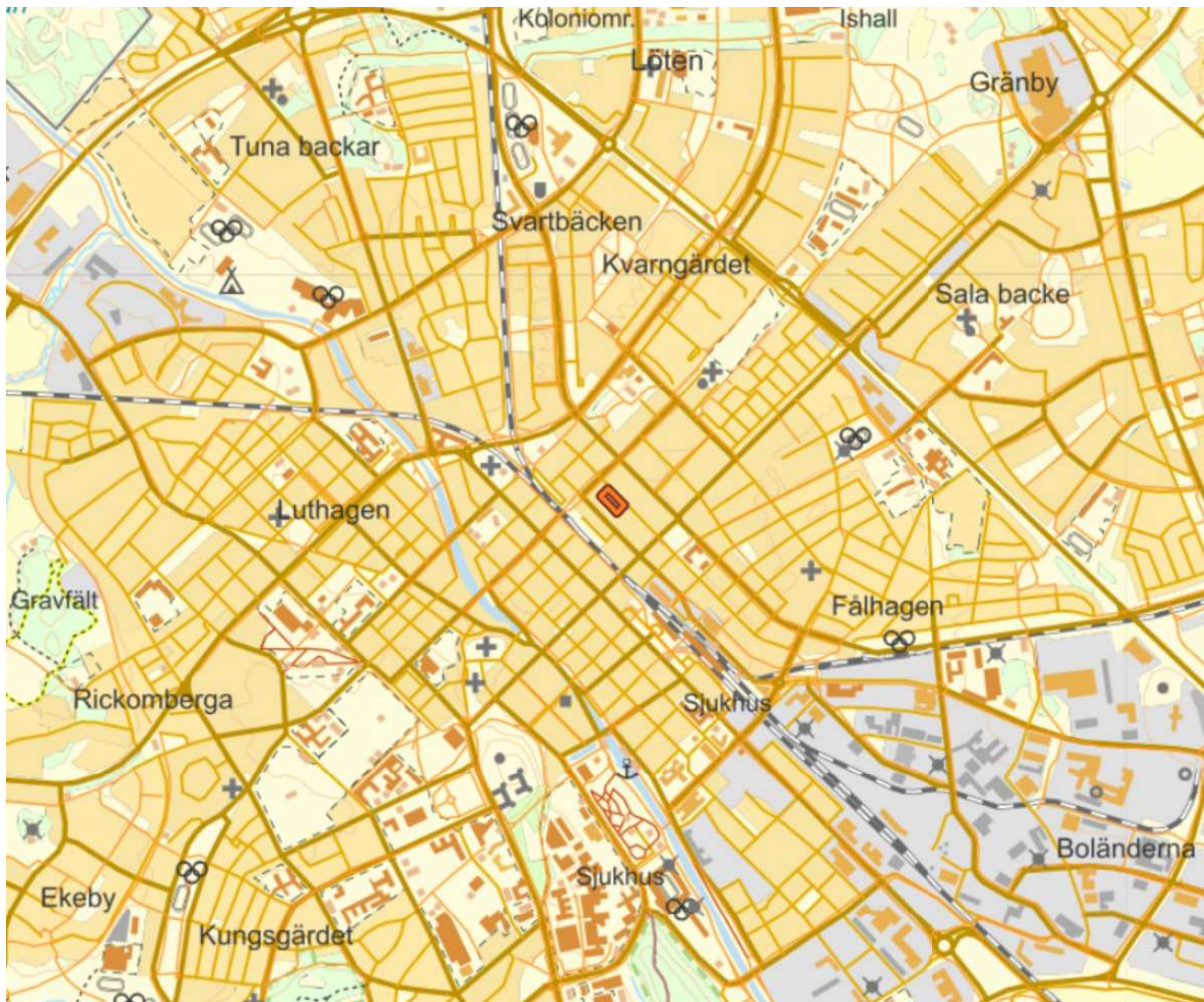


Foto, huvudbyggnad

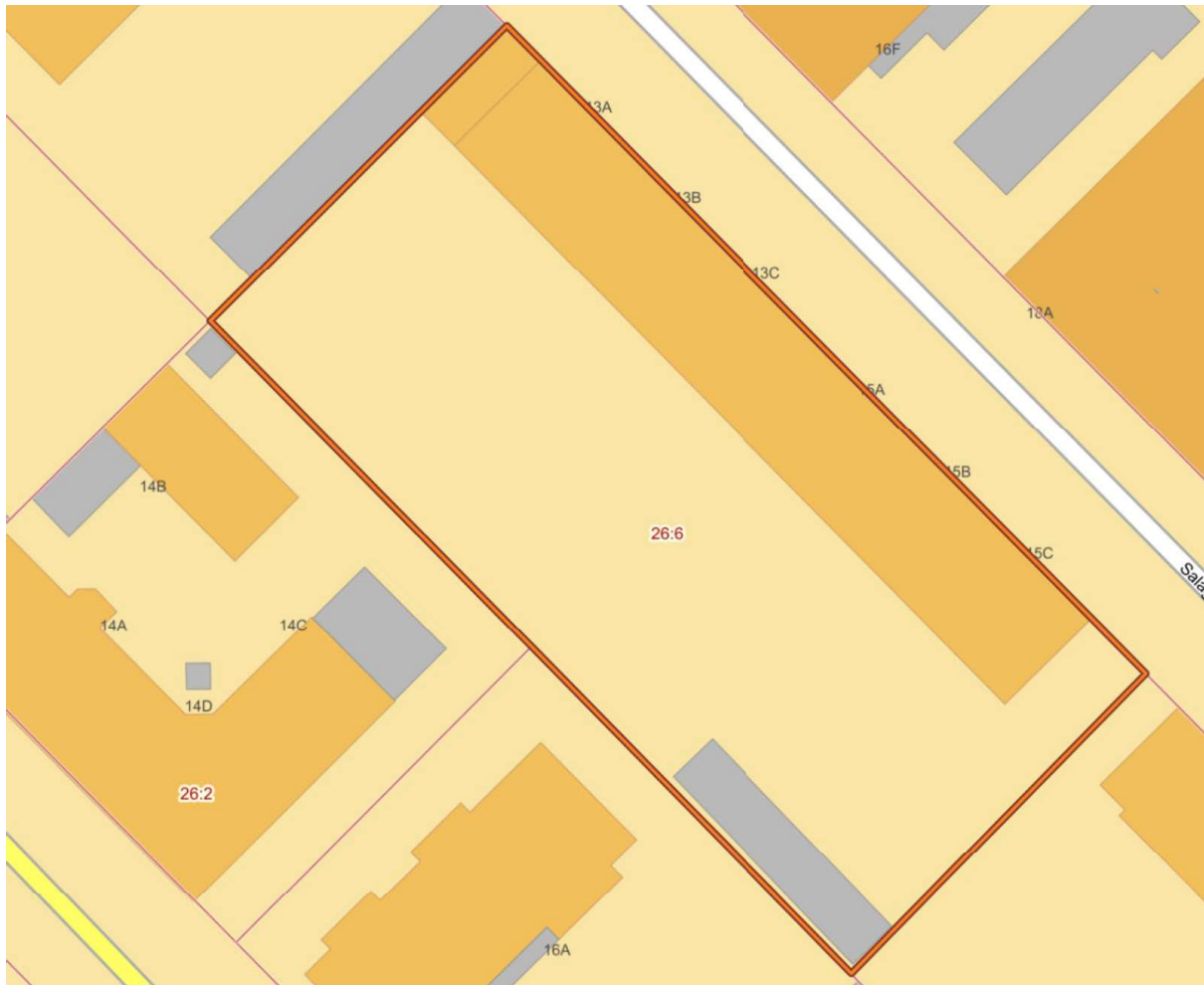


Foto, vy från balkong

Kartor



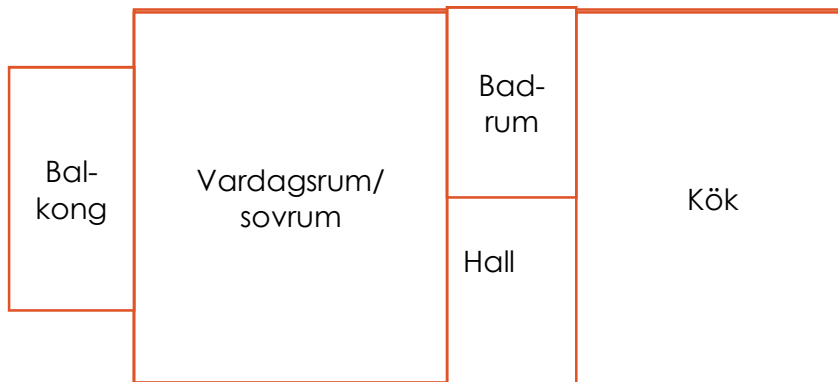
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning, våning 2. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-07-10

Fastighet

Beteckning Uppsala Kvarngärdet 26:6	UUID: 909a6a48-c195-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1986-11-03
Nyckel: 030055110	Län- och kommunkod 0380	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1996-06-14
Distrikt Uppsala Domkyrkodistrikt	Distriktskod 215135	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-09
Adress		
Salagatan 13A, 15A 753 30 Uppsala		
Salagatan 13B-C, 15B-C 753 30 Uppsala		

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6639111.6	647986.0	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	3 819 kvm			

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
717600-4955	1/1	1934-06-13	34/162

Hsb Brf Ettan i Uppsala

Salag 15 C
753 30 Uppsala

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Bostadsrättsför. Ettan i Uppsala

Köp (även transportköp): 1934-05-22
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Namn 90/6486

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 90/6486

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 18.847.750 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	318.000 SEK	1984-02-01	84/4501
2		148.000 SEK	1984-02-01	84/4503
3		127.500 SEK	1984-02-01	84/4505
4		72.600 SEK	1984-02-01	84/4507
5		54.600 SEK	1984-02-01	84/4509
6		510.000 SEK	1986-01-08	86/1248
7		2.500.000 SEK	1990-05-18	90/19600

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
8		14.000.000 SEK	1990-08-13	90/33858
9		1.117.050 SEK	1992-11-03	92/38241

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Alfhem	1934-03-08	0380-28/KV26 <u>Akt</u>
Stadsplan: Kring vaksalakorsningen	1943-09-17	0380-80 <u>Akt</u>
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)				
368459-5				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
Taxeringsår				
2025	67.441.000 SEK	40.663.000 SEK	26.778.000 SEK	

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
717600-4955 Hsb Brf Ettan i Uppsala Salag 15 C 753 30 Uppsala	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas

Värderingsenhet bostadsmark 057019422.

Taxeringsvärde 26.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0380084
Byggrätt ovan mark 3 185 kvm	Riktvärde byggrätt 8.163 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 057020422.

Taxeringsvärde 778.000 SEK	Riktvärdeområde 0380084
Byggrätt ovan mark 278 kvm	Riktvärde byggrätt 2.799 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 057017422.

--	--

Taxeringsvärde 39.000.000 SEK	Bostadsyta 2 548 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 3.338.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1934	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1991

Värderingsenhet lokaler 057018422.

Taxeringsvärde 1.663.000 SEK	Lokalyta 232 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 290.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1934	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1991

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Beslut om fastighetsindelning	1926-01-13	0380-13/1926 <u>Akt</u>
Tomtmätning	1934-05-31	0380-33/B53 <u>Akt</u>

Avskild mark

Uppsala Kvarngärdet 26:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
C-Uppsala Stg 382			<u>Akt</u>
C-Uppsala Alfhem 9	1971-05-01	0380-214/1970	<u>Akt</u>

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning: Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet