

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Uppsala
Bostadsrättsförening	BRF Fålhagslunden
Lägenhet nr	17G:1104
Värdetidpunkt	Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med putsad fasad och gröna detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Uppsala	Bostadsrättshavare	F-177-25-03
Bostadsrättsförening	BRF Fålhagslunden	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	17G:1104	Värdetidpunkt	Maj 2025
Objektets adress	Torkelsgatan 17 G 753 29 Uppsala	Besiktningstidpunkt	2025-05-23

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum och kök, på våning 2 av 3. Fransk Balkong
Boarea	40 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Fålhagen ca 1 km från Uppsala central, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i Uppsala ca 0,4-1 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Uppsala. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	3 916 kr/mån (enligt bostadsrättsinnehavaren). I avgiften ingår värme, vatten, bredband samt kabel-tv (enligt årsredovisningen). 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 1 500 000 – 1 700 000 kronor

Kr/kvm Boarea	40 000 kr/kvm
---------------	---------------

Uppsala 2025-06-09

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	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 bostadsrättshavaren.

	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 1104
Läge i byggnaden		Våning 2 av 3. Hiss finns.
Byggår		1945 (värdeår 2016)
Planlösning		Hall, wc/dusch, allrum samt kök.
Balkong/uteplats		Fransk balkong
Kök	Utformning	Rakt kök med matplats. Normal standard.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Siemens), fläkt (okänd), kyl/frys (okänd), ugn (Siemens)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch samt kombitvättmaskin (Siemens)
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett, klinker
	Vägg	Målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns 2 st källarförråd (enligt bostadsrättsinnehavaren)
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Skicket bedöms bra och delvis slitna ytor.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Fålhagslunden
Fastighetsbeteckning		Fålhagen 15:2
Byggnader		2 flerbostadshus i 3 våningar
		Totalt 46 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	Bostäder	2 339 kvm
	Lokaler	492 kvm
Gemensamma utrymmen		
	Garage	0 st
	P-platser	4 st (med laddplats)

Taxeringsvärde	99 817 000 kr
Långfristiga skulder	28 573 618 kr, motsvarande ca 10 093 kr/kvm totalyta (2023-12-31)
Yttre fond	976 562 kr (2023-12-31)
Underhåll	
Höjning av avgift	25% 2023-09-01, 13% 2024-01-01
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2020-01-20. 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 1-2 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2023-04-01 och framåt med en boarea mellan 37 och 42.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 590 000 – 2 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 37 857 – 56 756 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

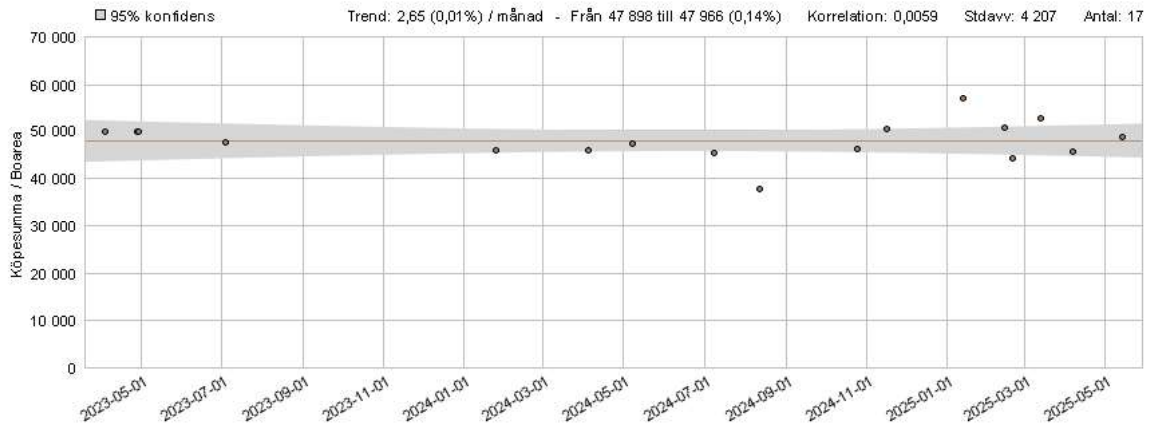


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har lägenheter i föreningen på 1-2 RoK och en boarea på 40 m² sålts i intervallet ca 1 835 000 – 1 895 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på ca 1 850 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenheten har normal standard. Något eftersatt underhåll. Lägenheten var i belamrat med diverse saker och ytskiktet är således endast i begränsad omfattning bedömningsbart. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Beigeputsad fasad. Lägenheten har fransk balkong



Foto, vy från balkong

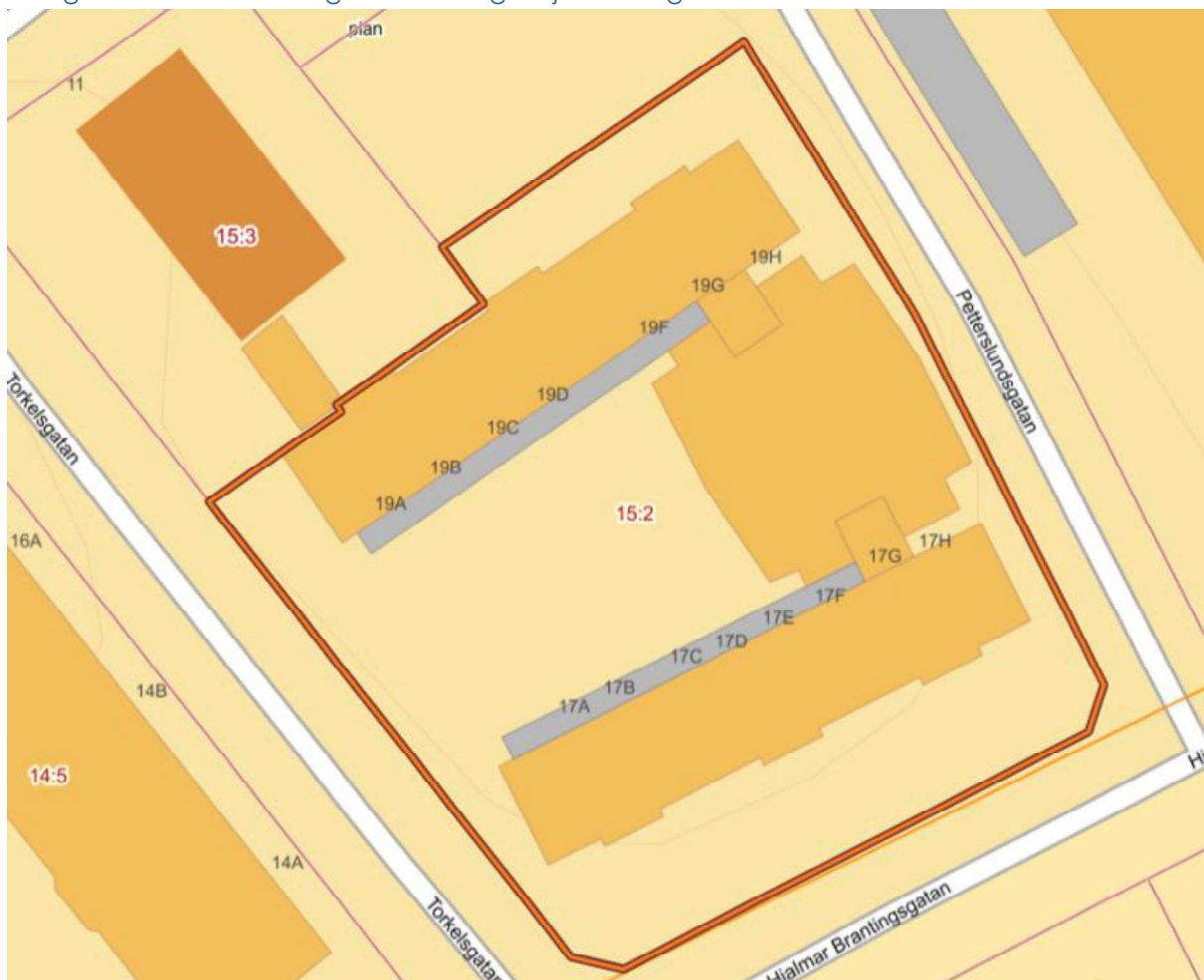


Foto, gemensam gård/uteplats

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 2025-06-19

Fastighet

Beteckning Uppsala Fålhagen 15:2	UUID: 909a6a49-c674-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-12-17
Nyckel: 030121894	Län- och kommunkod 0380	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-18
Distrikt Uppsala Domkyrkodistrikt	Distriktskod 215135	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-18
Adress		
Hjalmar Brantingsgatan (16)		
Petterslundsgatan (2), (4)		
Torkelsgatan 17A-H, 19A-H 753 29 Uppsala		
Läge, karta		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6639159.6	648612.4
Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto		

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 300 kvm	3 300 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769629-4235	1/1	2016-07-13	D-2016-00328411:1
Bostadsrättsföreningen Fålhagslunden			
Torkelsgatan 17-19 753 29 Uppsala			
Köp (även transportköp): 2016-07-01 Köpeskilling: 61.229.728 SEK, avser hela fastigheten.			
Anmärkning: Beviljad d-2016-00377434:1			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 29.400.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	21.750.000 SEK	2015-03-25	D-2015-00116509:2A
Anmärkning: Utbyte d-2018-00417582:1 påverkar inteckning d-2015-00116509:2B			
2	7.650.000 SEK	2015-03-25	D-2015-00116509:2B
Anmärkning: Utbyte d-2018-00417582:1 påverkar inteckning d-2015-00116509:2A			

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Tillträde	Förmån	Officialservitut	0380K-2024/204.1 <u>Akt</u>
Bildningsåtgärd: Avstyckning			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Byggnad	Beskrivning: Rätt att för byggnadsunderhåll, tillsyn och förnyelse av byggnadsdelar använda området a, 4 meter brett, se förrättningskarta aktbilaga ka2.		
	Förmån	Officialservitut	0380K-2024/204.2 <u>Akt</u>
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att använda, underhålla och förnya befintliga byggnadsdetaljer som takutsprång, stuprör, balkong etc. inom område a, se förrättningskarta aktbilaga ka2.		
Byggnad	Last	Officialservitut	0380K-2024/204.3 <u>Akt</u>
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att använda, underhålla och förnya befintliga byggnadsdetaljer som infästningspunkter till stuprör och takplåt (skyddsplåt som täcker skarven mellan tak och vägg) samt belasta befintlig vägg (upplag för balk i fasad) vid fastighetsgräns inom område a, se förrättningskarta aktbilaga ka2.		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv.eskil	1945-06-01	0380-64/FÅ 15 <u>Akt</u>
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: Petterslundsområdet	1967-02-09	0380-298 <u>Akt</u>
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Detaljplan: Del av kvarteret eskil	2024-09-02 Laga kraft: 2024-10-03 Genomf. start: 2024-10-03 Genomf. slut: 2039-10-02	0380K-P2024/27 <u>Akt</u>

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Specialenhet, skattefri (800)			
381229-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår			
2019			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769629-4235 Bostadsrättsföreningen Fålhagslunden Torkelsgatan 17-19 753 29 Uppsala	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas
Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
382721-5			

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2022	99.817.000 SEK	70.105.000 SEK	29.712.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
769629-4235 Bostadsrättsföreningen Fålhagslunden Torkelsgatan 17-19 753 29 Uppsala	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas	
Värderingsenhet bostadsmark 301380690.				
Taxeringsvärde 2.169.000 SEK	Riktvärdeområde 0380084			
Byggrätt ovan mark 226 kvm	Riktvärde byggrätt 9.597 SEK/kvm			
Värderingsenhet bostadsmark 301387411.				
Taxeringsvärde 25.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0380084			
Byggrätt ovan mark 2 697 kvm	Riktvärde byggrätt 9.270 SEK/kvm			
Värderingsenhet lokalmark 301505121.				
Taxeringsvärde 329.000 SEK	Riktvärdeområde 0380084			
Byggrätt ovan mark 103 kvm	Riktvärde byggrätt 3.194 SEK/kvm			
Värderingsenhet lokalmark 301499291.				
Taxeringsvärde 2.214.000 SEK	Riktvärdeområde 0380084			
Byggrätt ovan mark 692 kvm	Riktvärde byggrätt 3.199 SEK/kvm			
Värderingsenhet bostäder 301380689.				
Taxeringsvärde 5.000.000 SEK	Bostadsyta 181 kvm			
Årtal för hyresnivå	Hyra 369.000 SEK/år	Under byggnad Nej		
Nybyggnadsår 1979	Tillbyggnadsår 2016	Värdeår 2016		

Värderingsenhet bostäder 301387410.

Taxeringsvärde 61.000.000 SEK	Bostadsyta 2 158 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 4.402.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår 2016	Värdeår 2016

Värderingsenhet lokaler 301505120.

Taxeringsvärde 253.000 SEK	Lokalyta 86 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 32.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1979	Tillbyggnadsår 2016	Värdeår 2016

Värderingsenhet lokaler 301499290.

Taxeringsvärde 3.852.000 SEK	Lokalyta 511 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 487.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår 2016	Värdeår 2016

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1997-01-30	0380-96/78 Akt
Fastighetsreglering	1997-09-04	0380-97/47 Akt
Särskild gränsutmärkning	2024-12-17	0380K-2024/204 Akt

Avskild mark

Uppsala Fålhagen 15:3

Ursprung

Uppsala Kvarngärdet 44:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontor**beteckning:** Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63
Källa: Lantmäteriet