

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun
Bostadsrättsförening
Lägenhet nr
Värdetidpunkt

Uppsala
BRF Bläckhornet
Lgh 260
Juni 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med tegelfasad och vita samt röda detaljer.

Företag	Värderingsinstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB	Hemsida	www.properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm	E-post	norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Uppsala	Bostadsrättshavare	F-2116-24-03
Bostadsrättsförening	BRF Bläckhornet	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	260	Värdetidpunkt	Juni 2025
Objektets adress	Lidnersgatan 12, 754 42 Uppsala	Besiktningstidpunkt	2025-06-24

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 4 rum och kök, på våning 2 av 2. Balkong.
Boarea	87 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 5 km från centrala Uppsala, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Förskola och skola finns i Nyby ca 600m bort. Hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i Gränbystaden ca 2 km bort. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	5958 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten (enligt bostadsrättsrepresentant). Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende bredband på 79 kr/mån. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Övrigt	Vid besiktningstillfället var lägenheten utsatt för totalbrand och återställandearbeten ej påbörjade. Styrelserepresentanter för föreningen informerade om att försäkringsbolaget ersätter skadorna fram till ytskikt och att återställandearbeten kommer att påbörjas inom kort. <u>Denna värdebedömning avser objektet i befintligt skick och förutsätter att bostadsrättshavaren/köparen får bekosta färdigställande av ytskikt och köks/badrum-utrustning, men förutsätter att montering av radiatorer/värmesystem samt underliggande arbeten (fram till ytskikt) utförs av föreningen.</u>

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

1 850 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 650 000 – 2 050 000 kronor

Kr/kvm Boarea	21 264 kr/kvm
---------------	---------------

Gävle 2025-06-30

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA
Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

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 Amanda Karlborg i närvaro av representanter för bostadsrättsföreningen. 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 260
Läge i byggnaden		Våning 2 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1972
Planlösning		Hall, badrum, 3st. sovrum, kök och vardagsrum med balkong
Balkong/uteplats		Balkong/uteplats i söderläge.
Kök	Utformning	Parallellt kök. Med matplats. Äldre.
	Utrustning	Bruna skåpluckor. Spis (märke ej känt), fläkt (märke ej känt ej känt), kyl/frys (märke ej känt) och diskmaskin (märke ej känt).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och bad
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns ett förråd bredvid lägenheten.
Standard/skick		Äldre lägenhet som är totalskadad efter brand.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	BRF Bläckhornet
Fastighetsbeteckning	Uppsala Gamla Uppsala 86:53
Byggnader	15st. flerbostadshus i 2 våningar
	Totalt 316 st lägenheter, 2st. kvartershus och 8 st garagebyggnader
Ytor	Bostäder
	20 252 kvm
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, kvarterslokal med kontor, övernattningslägenhet.
	Garage
	88 st
	P-platser
	182 st

Taxeringsvärde	320 812 000 kr
Långfristiga skulder	3 080 524 kr. Därtill tillkommer kortfristiga skulder till kreditinstitut på 23 035 000 kr. Skuldsättning per kvm uppgår till 1216 kr/kvm totalyta (2024-12-31)
Yttre fond	9 414 771 kr (2024-12-31)
Underhåll	Stamspolning av samtliga lägenheter 2023. Inga planerade (större)åtgärder planeras inom kort. Radonmätning planeras vintern 2025/2026.
Höjning av avgift	Ingen avgiftsförändring planeras inom närmaste tiden.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2020-06-17. Energiklass F. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten belamrade med diverse nedbrunna 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 4 rum och kök har gjorts i närområdet kring värderingsobjektet från 2023-06-01 och framåt med en boarea mellan 76-92 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 2 100 000 – 2 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 24 000 – 32 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Medel uppgår till 27 800 kr/kvm. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

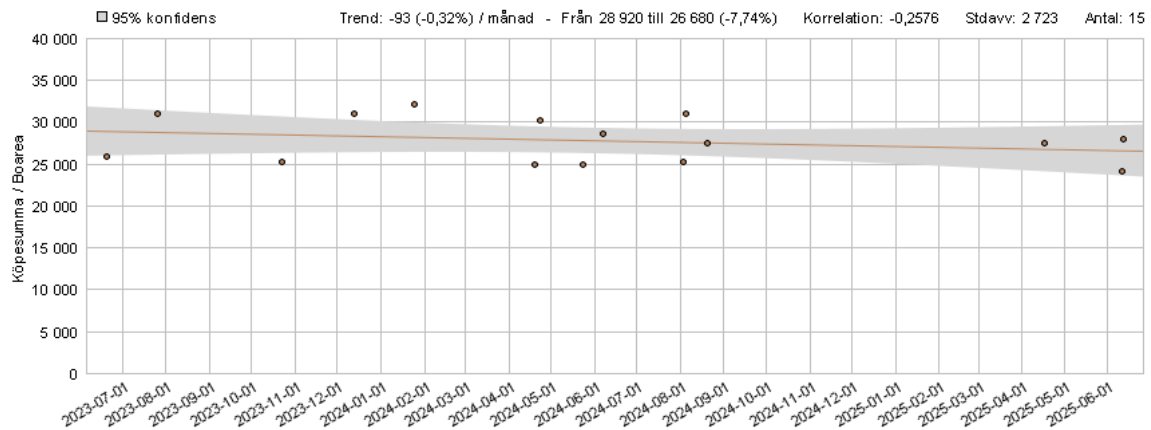


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett medelbra läge. Lägenheten kommer, efter renoveringen, att vara i modernt skick och med normal standard. Värdet bedöms sammantaget återfinnas något över medelnivån

Marknadsvärde i färdigställt skick: 2 600 000 kr

Kr/kvm BOA 29 885

Bedömd kostnad färdigställande

Vid besiktningsstillfället var lägenheten utsatt för totalbrand och återställandearbeten ej påbörjade. Styrelserepresentanter för föreningen informerade om att försäkringsbolaget ersätter skadorna fram till ytskikt och att återställandearbeten kommer att påbörjas inom kort.

Denna värdebedömning avser objektet i befintligt skick och förutsätter att bostadsrättshavaren/köparen får bekosta färdigställande av ytskikt och köks/badrumsutrustning, men förutsätter att montering av radiatorer/värmesystem samt underliggande arbeten (fram till ytskikt) utförs av föreningen.

Vid bedömning av färdigställandekostnaden förutsätts återstående arbeten enligt nedan.

Beskrivning – Invändigt färdigställande av lägenhet		
Byggnadstyp		1st. lägenhet med 87 kvm BOA
År för Färdigställande		2025
Planlösning	Våning 1	Hall, badrum, kök, vardagsrum och 3st. sovrum.
Återstående arbeten		
Köksutrustning	Utrustning	Kyl, frys, spis/ugn, diskmaskin
Hygienrum	Ytskikt	1st. Badrum. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Toalett, tvättställ, badkar
Ytskikt	Golv	Parkett
	Väggar	Tapet
	Tak	Målade
Standard/skick		Normal standard, bra skick.

Vid bedömning av färdigställandekostnaden har vi utgått från Byggmästarnas kostnadskalkylator -23. Observera att detta är en ungefärlig uppskattning på kostnaderna att färdigställa lägenheten och att faktiska renoveringskostnader kommer att skilja.

El och VVS arbeten tillkommer och har ej kunnat beaktas i värdebedömningen.

Bedömd färdigställandekostnad:

750 000 kr inklusive moms

Marknadsvärde i befintligt skick

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet i befintligt skick vid värdetidpunkten till:

Marknadsvärde i färdigställt skick: **2 600 00 000 kr**
Kr/kvm BOA 30 899

Bedömd färdigställandekostnad: **750 000 kr (el och VVS arbeten tillkommer)**

Marknadsvärde i befintligt skick: **1 850 000 kr (exkl. el och VVS arbeten)**
Kr/kvm BOA 22 413 kr/kvm

Osäkerhetsintervallet bedöms större än normalt.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens entrésida.



Foto, vy från balkong.



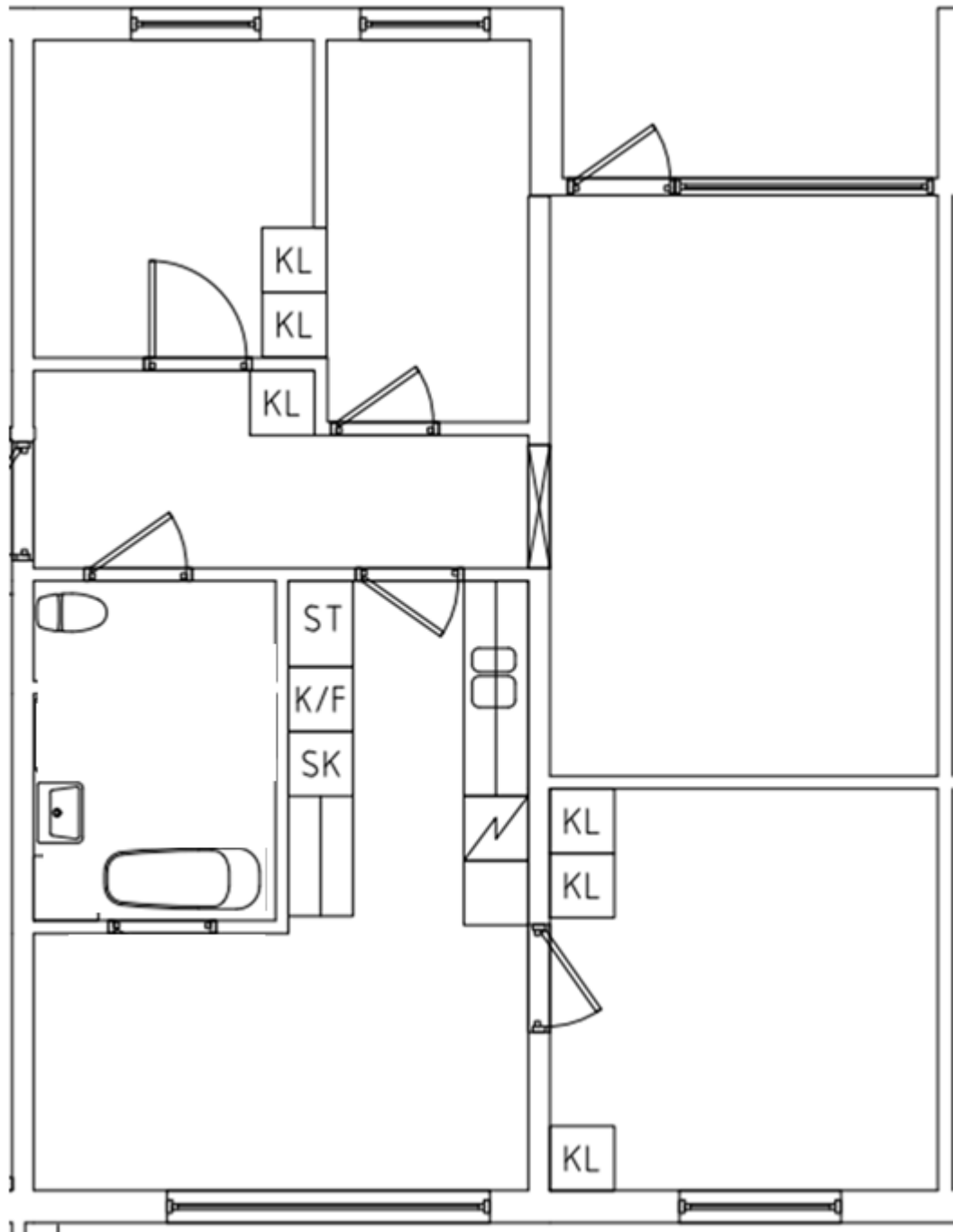
Foto, gemensam gård med lekplats.

Bilaga 1 - Sida 2 (4)



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Uppsala Gamla Uppsala 86:53	UUID: 909a6a49-c827-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1998-03-10
Nyckel: 030122329	Län- och kommunkod 0380	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-04-29
Distrikt Gamla Uppsala	Distriktskod 215154	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-24

Adress

Lidnersgatan 2-40
754 42 Uppsala

Viktor Rydbergsgatan 1-33
754 42 Uppsala

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6641958.3	648539.0	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 5901 kvm	4 5901 kvm	

Lagfart

Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
717600-8105		1/1	1972-05-10	72/807

Bostadsrättsföreningen Bläckhornet

Lidnersgatan 26
754 42 Uppsala

Inskrivet ägarnamn: Brf Bläckhornet

Köp (även transportköp): 1972-04-28
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 83/41725

Anmärkning: Namn 04/5615

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 35

Totalt belopp: 45.044.700 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	176.000 SEK	1973-11-21	73/15600
2	209.000 SEK	1973-11-21	73/15601
3	164.000 SEK	1973-11-21	73/15602
4	2.541.000 SEK	1973-11-21	73/15606
5	2.713.000 SEK	1973-11-21	73/15783
6	1.050.000 SEK	1973-11-21	73/15784
7	367.900 SEK	1973-11-21	73/15785
8	2.887.000 SEK	1973-11-21	73/15788
9	2.581.000 SEK	1974-04-17	74/4444
10	2.602.000 SEK	1974-04-24	74/4950
11	1.951.000 SEK	1974-05-08	74/5381
12	140.000 SEK	1974-05-15	74/6797
13	147.000 SEK	1974-05-15	74/6798
14	166.000 SEK	1974-05-15	74/6799
15	168.000 SEK	1974-05-15	74/6800
16	2.080.000 SEK	1974-10-02	74/13755
17	1.108.000 SEK	1986-06-24	86/31375
18	398.200 SEK	1986-06-24	86/31377
19	773.000 SEK	1986-06-24	86/31385
20	247.200 SEK	1986-06-24	86/31387
21	799.000 SEK	1986-06-24	86/31392

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
22	283.600 SEK	1986-06-24	86/31394
23	1.044.000 SEK	1986-06-24	86/31398
24	307.800 SEK	1986-06-24	86/31400
25	1.037.000 SEK	1986-06-24	86/31405
26	322.800 SEK	1986-06-24	86/31407
27	1.006.000 SEK	1986-06-24	86/31419
28	320.200 SEK	1986-06-24	86/31421
29	1.200.000 SEK	1989-05-25	89/25226
30	1.200.000 SEK	1989-05-25	89/25229
31	1.200.000 SEK	1989-05-25	89/25232
32	1.200.000 SEK	1989-05-25	89/25234
33	4.000.000 SEK	1995-05-18	95/12810
34	2.000.000 SEK	1995-05-18	95/12832
35	6.655.000 SEK	2002-06-18	02/12503

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Nyby	1970-06-18	0380-353 Akt

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
381499-5
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	320.812.000 SEK	207.035.000 SEK	113.777.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
717600-8105 Bostadsrättsföreningen Bläckhornet Lidnersgatan 26 754 42 Uppsala	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas
Värderingsenhet bostadsmark 089284422.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
111.000.000 SEK	0380085		
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt		
25 315 kvm	4.385 SEK/kvm		
Värderingsenhet lokalmark 090819422.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
2.777.000 SEK	0380085		
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt		
1 462 kvm	1.899 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 089283422.			
Taxeringsvärde	Bostadsyta		
204.000.000 SEK	20 252 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad	
	22.682.000 SEK/år	Nej	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
1972	2018	1972	
Värderingsenhet lokaler 090818422.			

Taxeringsvärde 3.035.000 SEK	Lokalyta 1 218 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 584.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1972	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1972

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1998-03-10	0380-98/2 Akt

Ursprung

Uppsala Gamla Uppsala 86:18-33

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---

Källa: Lantmäteriet