

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

UPPSALA

Bostadsrättsförening

BRF KONSTNÄREN

Lägenhet nr

202859001-041301

Värdetidpunkt

2025-10-28



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med ljus fasad samt ljusa och gråa detaljer.

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 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 Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten, Mellersta 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 2025-10-28.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	BRF KONSTNÄREN
Lägenhet nr	202859001-041301
Adress	Råbyvägen 55 C lgh 1301 754 29 Uppsala
Område	Vaksala
Bostadsrättshavare	D-nr F-2139-25-03

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 202859001-041301 i BRF KONSTNÄREN i Uppsala kommun ligger 2 km från centralorten och med 0,6 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 74 m² fördelat på tre rum och kök, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 5 273 kr/mån. I avgiften ingår kall-och varmvatten, tv, internet. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el enligt förbrukning.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025
1 850 000 KRONOR
Enmiljonåttahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 758 tkr - 1 943 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	25 000
--	---------------

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 2025-10-24 av Andrea Kollberg. Vid besiktningen deltog ej bostadsrättshavaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag 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 2030-01-15, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 202859001-041301, Skatteverkets lgh nr 1301
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns
Planlösning	Kök, två sovrum, vardagsrum, hygienrum och hall
Boarea	74 m ² Fördelat på Tre rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett
Vägg	Målade
Tak	Målat
Kök	Spishäll (okänd), ugn inbyggd (Cylinda), micro inbyggd (Cylinda), köksfläkt (Franke), kyl (Cylinda), frys (Cylinda) Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Cylinda), torktumlare (Cylinda) Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 273 kr. I avgiften ingår kall-och varmvatten, tv, internet. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el på Enligt förbrukning.
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	Bostadsrättsföreningen Konstnären 1, orgnr 769630-2855
Fastighetsbeteckning	Uppsala Gränby 6:6
Ålder	Byggår 2017
Byggnader	Flerbostadshus
	Totalt 101 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	Bostäder 4 566 m ²
	Lokaler 203 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga och cykelförråd
	Garage 50 st
	P-platser 0 st
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	2 km till kommunens centralort
	Förskola och grundskola samt hälsocentral finns ca 0,6 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Gränbystaden ca 1,5 km bort eller i centrala Uppsala ca 2 km bort. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	139 759 kr, taxeringsår
Skulder till kreditinstitut	54 062 462 kr, motsvarande ca 11 336 kr/m ² totalyta
Yttre fond	410 277 kr
Höjning av avgift	15 % januari 2025

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.

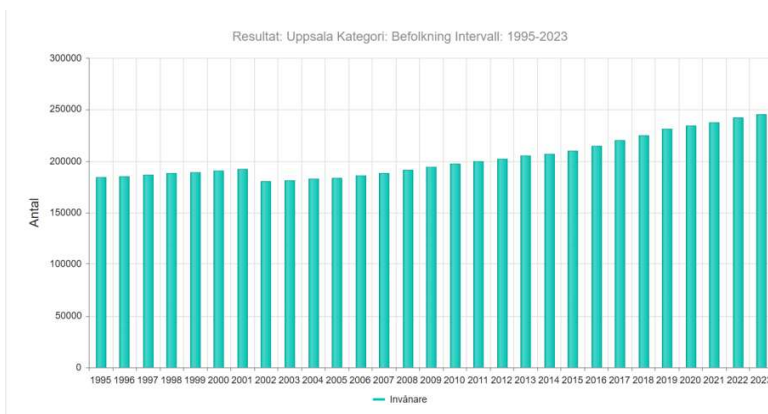
Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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

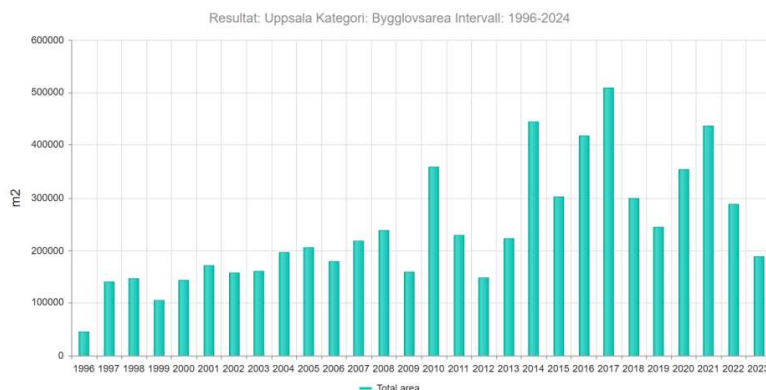
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

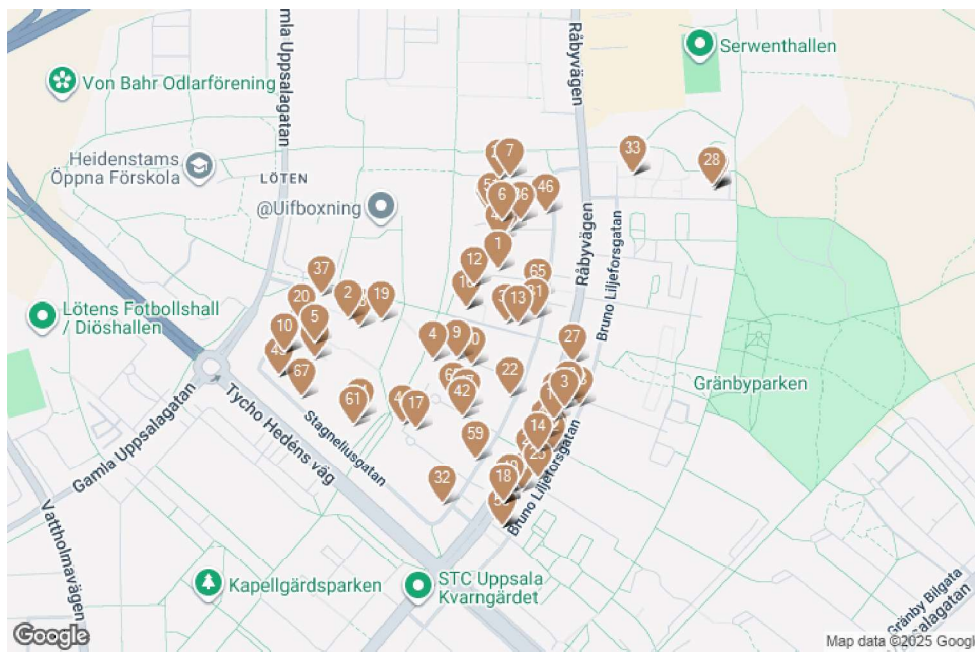
Byggnade i kommunen

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:

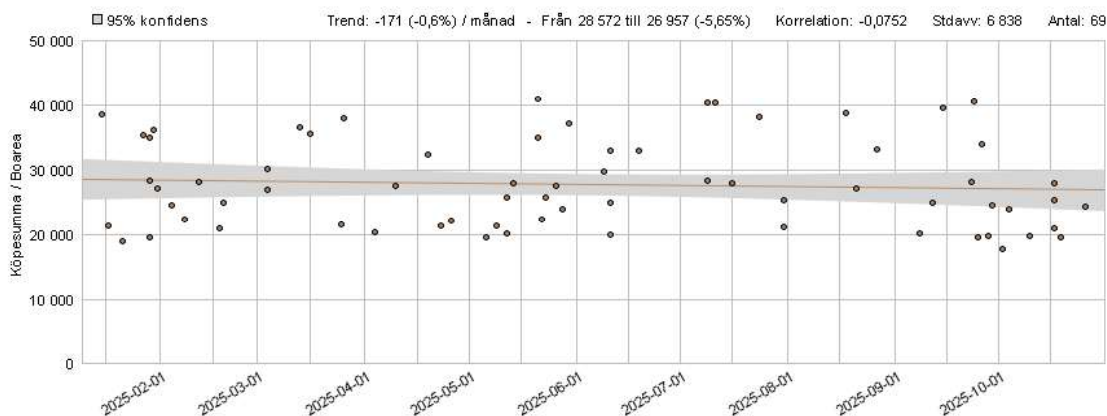


7.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 3 rum och kök och boyta 74 - 82 m².

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 595 000 - 2 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 19 691 - 32 432 kr/m² med medel 24 056 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Bellman	Bellmansgatan 96	2025-09-25	81	3		1967-1968	5 329	19 691	1 595 000
Brf Bellman	Bellmansgatan 144	2025-10-10	81	3	3	1967-1968	5 329	19 753	1 600 000
Bellman	Bellmansgatan 126	2025-02-18	81	3	3	1968	5 027	20 987	1 700 000
Bellman	Bellmansgatan 130	2025-05-09	81	3	1	1967-1968	5 027	21 358	1 730 000
Brf Bellman	Bellmansgatan 68	2025-05-28	81,5	3	2	1967	5 027	23 926	1 950 000
Brf Bellman	Bellmansgatan 162	2025-10-04	81	3	3	1967-1968	5 329	24 074	1 950 000
Brf Bellman	Bellmansgatan 108	2025-10-26	81,5	3	2		5 329	24 478	1 995 000
Bellman	Bellmansgatan 142	2025-02-04	81	3	2	1968	5 027	24 629	1 995 000
Bellman	Bellmansgatan 148	2025-05-23	81	3	2	1968	5 027	25 740	2 085 000
Uppsala View	Albert Engströmsgatan 2 H	2025-05-26	75,5	3	2	2017-2019	5 971	27 549	2 080 000
BRF Taittinger	testtestarvägen 142 (test objekt)	2025-04-19	74	3	2	2018	4 200	32 432	2 400 000
Medel								24 056	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge anses som god samt har normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 850 000 kr, motsvarande 25 000 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

1 850 000 KRONOR

Enmiljonåttahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 758 tkr - 1 943 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

25 000

Uppsala 2025-10-29

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Andrea Kollberg
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från balkong



Innergård. Asfalterad med mindre gräsytor samt sittbänkar och cykelställ.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

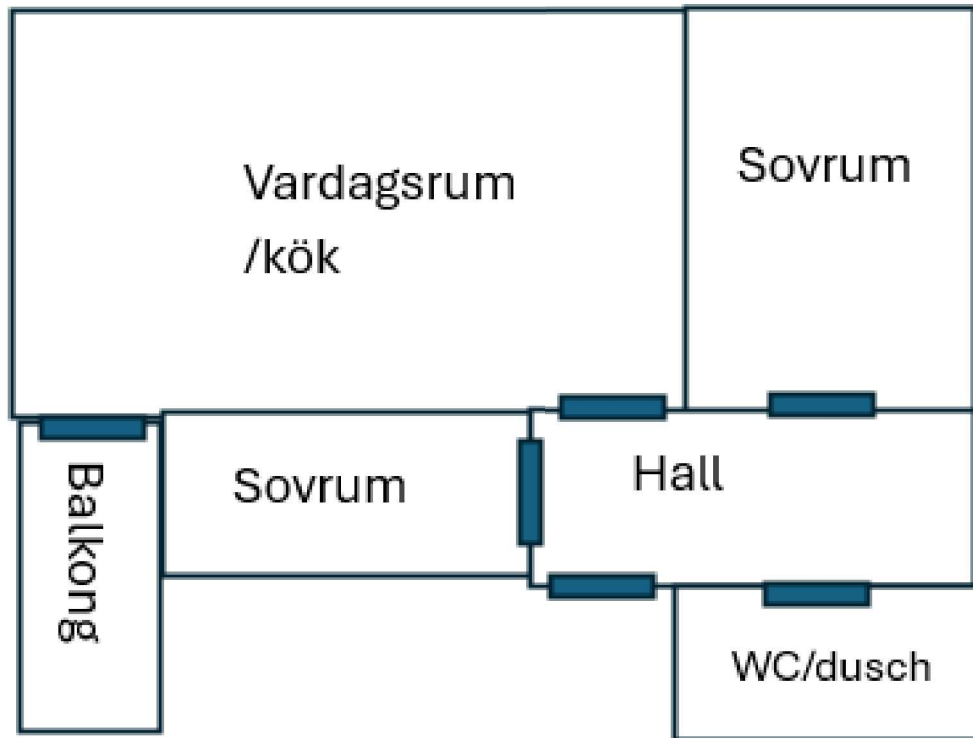


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Uppsala Gränby 6:6	UUID 909a6a48-ae3d-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 030050158	Senaste ändringen i allmänna delen 2018-12-17
Län- och kommunkod 0380	Distrikt Vaksala	Distriktskod 215155	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-06-27
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-16

Anmärkningar
Ingår i kvarteret:gunnar ekelöf

Adress

Adress
Råbyvägen 55 A, 55 B, 55 C, 55 D, 55 E, 55 F, 55 G, 55 H
754 29 Uppsala

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769630-2855 Bostadsrättsföreningen Konstnären 1 C/O Riksbyggen Box 1914 751 49 Uppsala Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Konstnären 1	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2016-12-29	Akt D-2016-00596146:1
--	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2016-12-21
Köpeskilling: 206 462 585 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar
Beviljad d-2017-00013866:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 56 825 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	14 000 000 SEK	2016-12-08	D-2016-00563536:3E

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte D-2019-00417841:1, Utbyte D-2024-00194405:1			
2	14 288 500 SEK	2016-12-08	D-2016-00563536:3F
Anmärkningar Utbyte D-2019-00417841:1, Utbyte D-2024-00194405:1			
3	14 000 000 SEK	2016-12-08	D-2016-00563536:3C
Anmärkningar Utbyte D-2023-00401919:1, Utbyte D-2019-00417841:1			
4	14 536 500 SEK	2016-12-08	D-2016-00563536:3D
Anmärkningar Utbyte D-2023-00401919:1, Utbyte D-2019-00417841:1			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmateriet		Kontorbeteckning Norrtälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan Detaljplan Bruno Liljeforsgatan	Datum 2015-10-09 Genomf. start: 2015-11-04 Genomf. slut: 2020-11-03 Laga kraft: 2015-11-03	Akt 0380-P2014/21	

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 717445-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 133 224 000 SEK	därav byggnadsvärde 110 010 000 SEK	därav markvärde 23 214 000 SEK
Taxerade ägare 769630-2855 Bostadsrättsföreningen Konstnären 1 C/O Riksbyggen Box 1914	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar	

Taxerade ägare
75149 Uppsala

Andel

Juridisk form

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 301380965 (2025)

Taxeringsvärde
414 000 SEK

Riktvärdeområde
380085

Byggrätt ovan mark
244 kvm

Riktvärde byggrätt
1 697 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301380964 (2025)

Taxeringsvärde
22 800 000 SEK

Riktvärdeområde
380085

Byggrätt ovan mark
5 707 kvm

Riktvärde byggrätt
3 995 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 301380963 (2025)

Taxeringsvärde
3 010 000 SEK

Riktvärdeområde
380085

Lokalyta
203 kvm

Hyra
421 000 SEK/år

Under uppförande
Nej

Nybyggnadsår
2017

Tillbyggnadsår
2021

Värdeår
2017

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 301380961 (2025)

Taxeringsvärde
107 000 000 SEK

Riktvärdeområde
380085

Bostadsyta
4 566 kvm

Hyra
9 634 000 SEK/år

Under uppförande
Nej

Nybyggnadsår
2017

Tillbyggnadsår
2021

Värdeår
2017

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1967-01-25

Akt

0380-13/E54

Fastighetsreglering

2016-01-28

0380-2015/45

Fastighetsreglering

2018-12-17

0380-2018/143

Ursprung

Uppsala Lötén 1:12

Avskild mark

Uppsala Gränby 6:7

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6640357.1	648576.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 264 m ²	2 264 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
C-Uppsala Stg:19p	1971-05-01	0380-214/1970

Källa: Lantmäteriet