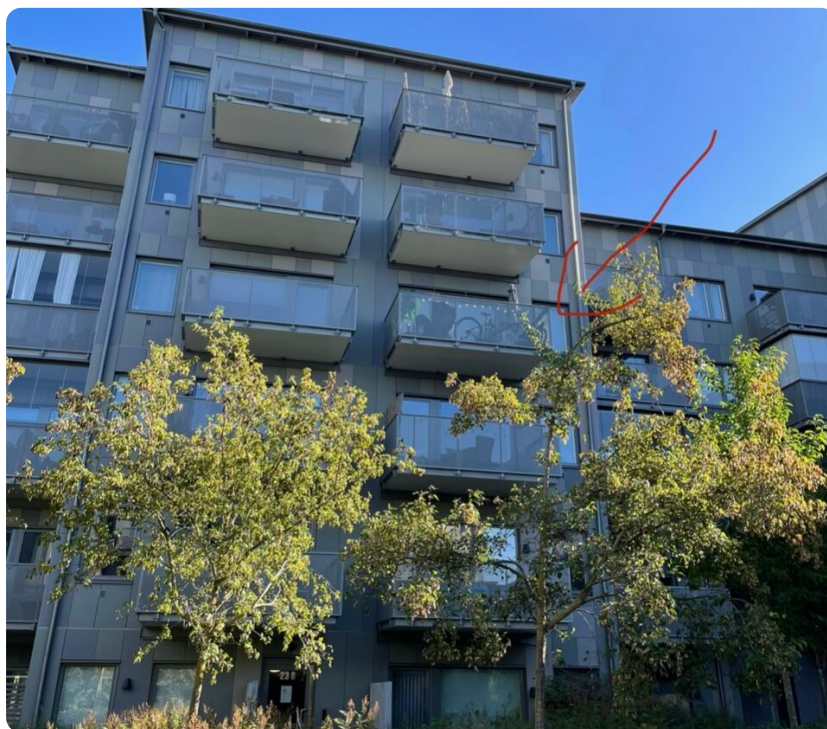




VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	BRF MANDELPILEN
Lägenhet nr	12132
Värdetidpunkt	2025-09-26



Utvändigt foto på värderingsobjektet. Flerbostadshus i sju våningar med grå fasad.

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, 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.

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 23 september 2025.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	BRF MANDELPILEN
Lägenhet nr	12132
Adress	FYRISLUNDSGATAN 23 B 754 44 Uppsala
Område	Vaksala
Bostadsrättshavare	D-nr F-1383-25-03

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 12-1302 i BRF MANDELPILEN i Uppsala kommun ligger i centralorten och med 1 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 34 m² fördelat på 1 rum och kök, på våning 4 av 7.

Månadsavgiften är 3 370 kr/mån. I avgiften ingår värme, kallvatten, tv och internet. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende varmvatten enligt förbrukning.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2025

1 300 000 KRONOR

Enmiljontrehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 235 tkr - 1 365 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

38 235

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 2025-09-23 av Andrea Kollberg. Vid besiktningen deltog representant för 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 2032-08-25, energiklass C.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 12132	
Läge i byggnaden	Våning 4 av 7. Hiss finns	
Planlösning	Kokvrå, allrum och hygienrum	
Boarea	34 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 1 rum och kök	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett	
Vägg	Målade	
Tak	Målat	
Kök	Spishäll (Siemens), ugn inbyggd (Siemens), micro inbyggd (Siemens), köksfläkt (Okänd), kyl/frys (Siemens)	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, kombinerad tvätt- och tork (Siemens)	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Ett förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 370 kr. I avgiften ingår värme, kallvatten, tv och internet.	Källa: Bostadsrättsföreningen
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende varmvatten på kostnad enligt förbrukning.	
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Ja	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	Bostadsrättsföreningen Mandelpilen, orgnr 769633-8347
Fastighetsbeteckning	Sala Backe 44:3
Ålder	Byggår 2018
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 111 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	Bostäder 6 966 m ² Lokaler 53 m ²
Gemensamma utrymmen	Cykelförråd och gym
	Garage 49 st
	P-platser 0 st
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	I kommunens centralort Skola finns ca 1 km bort, förskola finns ca 100 meter bort. Hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i Gränbystaden ca 1 km bort. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	208 965 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	87 683 236 kr, motsvarande ca 12 492 kr/m ² totalyta
Yttre fond	704 516 kr
Underhåll	Fastigheterna byggdes under 2018, det finns således inget planerat underhåll enligt föreningen.
Höjning av avgift	5 % 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 del-marknad, 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. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

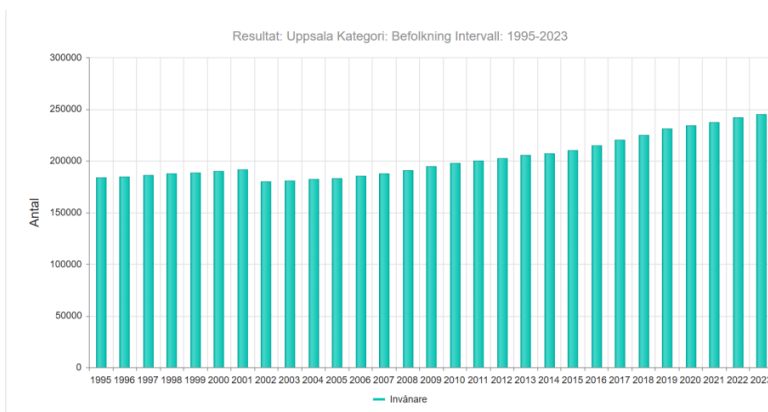
Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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 Stortveta, 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

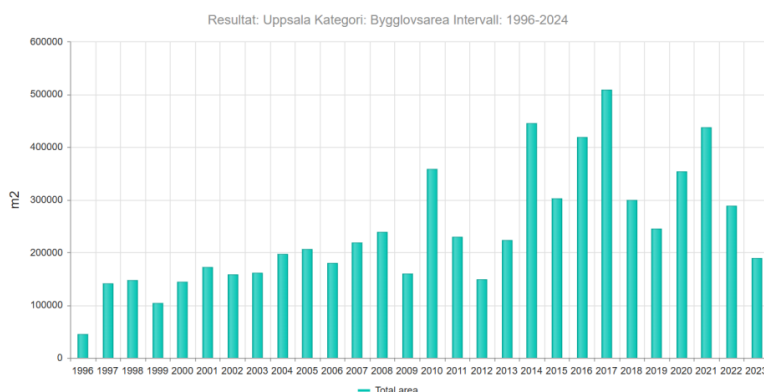
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

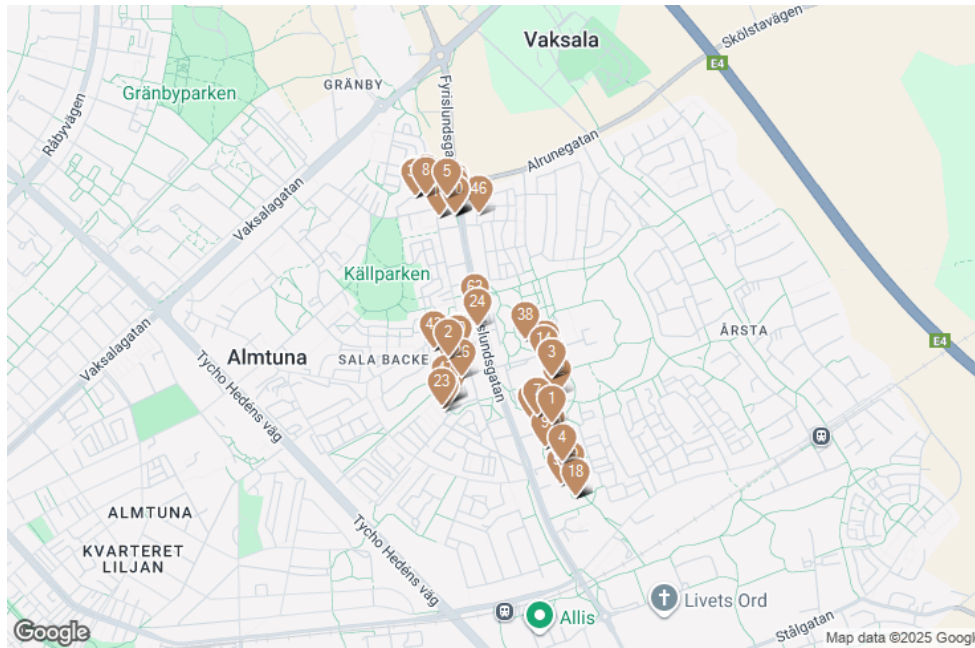
Byggnande i kommunen

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:

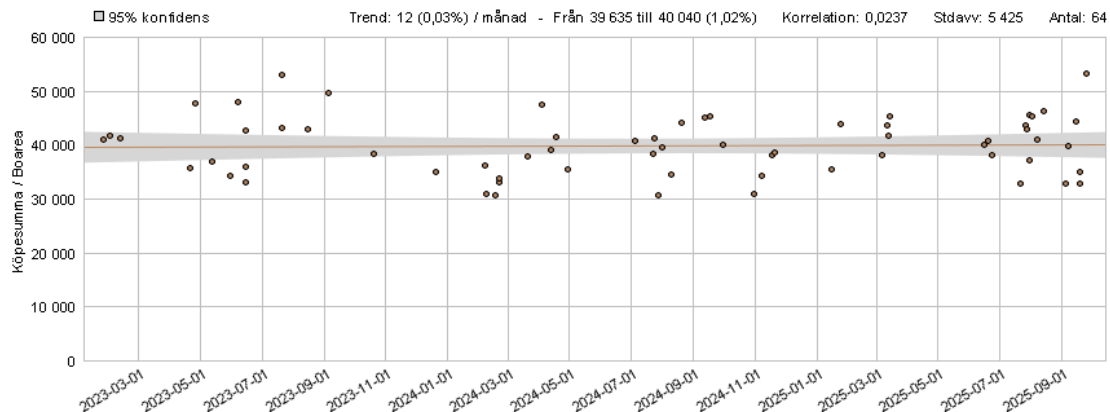


7.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 1 rum och kök och boyta 33 - 35 m².

Sökningen genererade 12 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 250 000 - 1 570 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 37 205 - 47 575 kr/m² med medel 39 932 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
Brf Mandelpilen	Fyrislundsgatan 23B	2023-01-25	34	1	3	2018	2 752	41 029	1 395 000
Knäckeipilen	Fyrislundsgatan 21A	2024-03-20	33	1	1	2017-2019	2 431	37 878	1 250 000
Brf Knäckeipilen	Fyrislundsgatan 21A	2024-04-04	33	1	5	2018-2019	2 431	47 575	1 570 000
Mandelpilen	Fyrislundsgatan 23B	2024-07-05	34	1	5	2018	3 209	40 882	1 390 000
Brf Mandelpilen i Uppsala	Fyrislundsgatan 23B	2024-08-01	34	1	3	2017	3 209	39 705	1 350 000
Brf Knäckeipilen	Fyrislundsgatan 21A	2024-09-30	33	1	3	2018	2 431	40 151	1 325 000
Längtans Allé	Fyrislundsgatan 37C	2024-11-20	35	1	3	2016	2 784	38 571	1 350 000
Brf Mandelpilen	Fyrislundsgatan 23 A	2025-03-07	34	1	1	2017	3 209	38 088	1 295 000
Brf Knäckeipilen	Fyrislundsgatan 21A	2025-06-16	33	1	4	2018	2 455	40 151	1 325 000
Mandelpilen	Fyrislundsgatan 23B	2025-06-23	34	1	2	2018	3 209	38 088	1 295 000
BRF Mandelpilen	Fyrislundsgatan 23B	2025-07-30	34	1	1	2018	3 369	37 205	1 265 000
Knäckeipilen	Johannesbäcksgatan 99	2025-09-07	35	1	2	2016-2018	2 547	39 857	1 395 000
Medel								39 932	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets har ett bra läge med normal standard och normalt skick. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 300 000 kr, motsvarande 38 235 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2025

1 300 000 KRONOR

Enmiljontrehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 235 tkr - 1 365 tkr

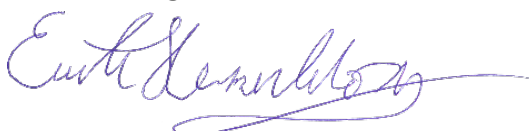
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

38 235

Uppsala 2026-01-15

VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Andrea Kollberg
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Gemensam innergård. Lekplats, gräsytor och sittbänkar.

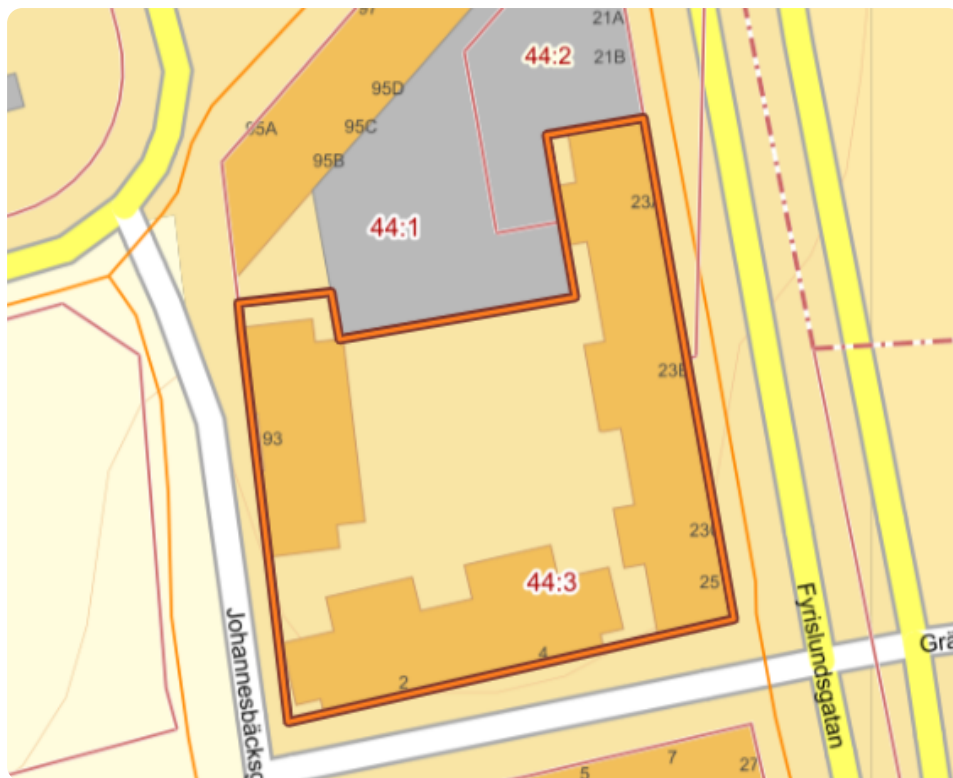


Vy från balkong.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

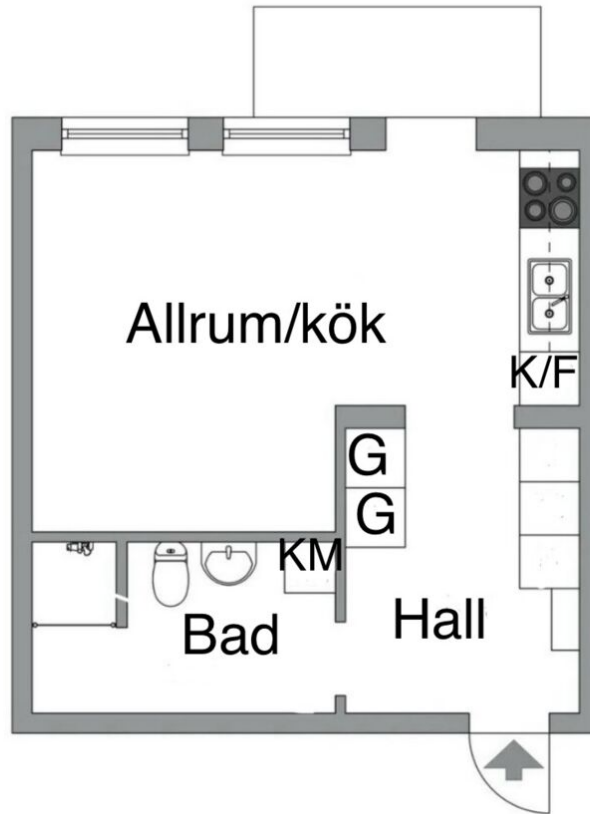


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Uppsala Sala Backe 44:3	UUID 16f71652-78e8-4028-e053-7e44ed8f0297	Fastighetsnyckel 030297830	Län- och kommunkod 0380
Distrikt Vaksala	Distriktskod 215155	Senaste ändringen i allmänna delen 2018-11-26	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-01-14
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-10			
Anmärkningar Ingår i kvarteret:knäckeipilen			

Adress

Adress
Fyrislundsgatan 23 A, 23 B, 23 C, 25
754 44 Uppsala

Johannesbäcksgatan 93
754 44 Uppsala

Svärdsliljegatan 2, 4
754 44 Uppsala

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769633-8347 Bostadsrättsföreningen Mandelpilen Fyrislundsgatan 23b 754 44 Uppsala Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Mandelpilen	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2018-12-18	Akt D-2018- 00734579:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2018-09-28 Köpeskilling: 232 000 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 110 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	110 000 000 SEK	2017-12-05	D-2017-00670103:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Uppsala Sala Backe GA:3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
Östra sala backe, etapp 1

Datum

2014-01-28
Genomf. start: 2014-02-25
Genomf. slut: 2019-02-24
Laga kraft: 2014-02-24

Akt

0380-P2014/6

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Väg

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

0380-2018/163.1

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att använda område x för genomfartstrafik.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Uppsala Sala Backe 44:1-2

Last

Uppsala Sala Backe 44:3

Ändamål

Fasad m.m.

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

0380-2018/163.2

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att uppföra, bibehålla, underhålla och förnya fasad och isolering samt plint med pålar inom belastad fastighet.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Uppsala Sala Backe 44:2

Last

Uppsala Sala Backe 44:3

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fasad m.m.	Förmån	Officialservitut	0380-2018/163.3
Bildningsåtgärd Fastighetsreglering			
Beskrivning Rätt att uppföra, bibehålla, underhålla och förnya fasad och isolering samt plint med pålar inom belastad fastighet.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Uppsala Sala Backe 44:3			
Last Uppsala Sala Backe 44:2			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Brandstyrning	Last	Officialservitut	0380-2018/163.4
Bildningsåtgärd Fastighetsreglering			
Beskrivning Rätt att anlägga, underhålla och förnya installation för brandstyrning inklusive ledningar. anläggningens faktiska lokalisering är det rättsligt gällande.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Uppsala Sala Backe 44:1			
Last Uppsala Sala Backe 44:3			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Byggnad	Förmån	Officialservitut	0380-2018/163.5
Bildningsåtgärd Fastighetsreglering			
Beskrivning Rätt att uppföra, nyttja, underhålla och förnya terrass inom område y.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Uppsala Sala Backe 44:3			
Last Uppsala Sala Backe 44:2			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 741459-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 211 908 000 SEK	därav byggnadsvärde 177 800 000 SEK	därav markvärde 34 108 000 SEK
Taxerade ägare 769633-8347 Bostadsrättsföreningen Mandelpilen Fyrislundsgatan 23b 75444 Uppsala	Andel 1 / 1		Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301465484 (2025)

Taxeringsvärde 108 000 SEK	Riktvärdeområde 380085	Byggrätt ovan mark 64 kvm	Riktvärde byggrätt 1 688 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301295328 (2025)

Taxeringsvärde 34 000 000 SEK	Riktvärdeområde 380085	Byggrätt ovan mark 8 708 kvm	Riktvärde byggrätt 3 904 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301457658 (2025)

Taxeringsvärde 11 800 000 SEK	Riktvärdeområde 380085	Lokalyta 1 304 kvm	Hyra 1 674 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2018	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 2018
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 301457659 (2025)

Taxeringsvärde 166 000 000 SEK	Riktvärdeområde 380085	Bostadsyta 6 966 kvm	Hyra 14 698 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2018	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 2018
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering		2015-05-27	0380-2015/42
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd		2018-11-26	0380-2018/163
Ursprung			
Uppsala Sala Backe 1:1			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6640085.4	649950.2
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 535 m ²	3 535 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet