

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	BRF CELLISTEN
Lägenhet nr	00051
Värdetidpunkt	2026-02-28



Värderingsobjektets framsida. Tegelfasad med vita detaljer.

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 Planritningar	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	20

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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-28.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	UPPSALA
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF CELLISTEN
<i>Lägenhet nr</i>	00051
<i>Adress</i>	CELLOVÄGEN 36 756 54 UPPSALA
<i>Område</i>	Gottsunda
<i>Bostadsrättshavare</i>	D-nr F-2760-25-03

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 00051 i BRF CELLISTEN i Uppsala kommun ligger 7 km från centralorten och med 0,6 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och skog/natur.

Boarean uppgår till 130,5 m² fördelat på fem rum och kök, på våning 1-3 av 3.

Månadsavgiften är 8 615 kr/mån. I avgiften ingår vatten och värme. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el efter förbrukning samt kabel-TV på 169 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

2 100 000 KRONOR

Tvåmiljonerehundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 1 995 tkr - 2 205 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

16 092

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 2026-02-25 av Andrea Kollberg. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren.

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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 2029-06-27, energiklass F.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 00051
Läge i byggnaden	Våning 1-3 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, kök, vardagsrum, 3 sovrum, allrum, två klädkammare/förvaring och två hygienrum
Boarea	131 m ² Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på Fem rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett
Vägg	Målade
Tak	Målat
Kök	Spishäll (Husqvarna), ugn inbyggd (Husqvarna), diskmaskin (Siemens), kyl (Miel), frys (Miel) Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/bad på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, badkar, handdukstork Hygienrummet är under ombyggnad. Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 2 trappor, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Ett förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	8 615 kr. I avgiften ingår vatten och värme. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el, kabel-TV på El efter förbrukning, kabel-TV 169 kr/månaden.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning

Bostadsrättsförening	BRF CELLISTEN, orgnr 716401-2333
Fastighetsbeteckning	Uppsala GOTTSUNDA 41:1
Ålder	Byggår 1981
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 188 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder 17 323 m ² Lokaler 0 m ²
Gemensamma utrymmen	Festlokal, övernattningslägenhet, pingisrum, tvättstuga. Garage 84 st P-platser 93 st
Omgivning	Flerbostadshus och skog/natur
Avstånd	7 km till kommunens centralort Förskola samt grundskola finns 0,5 respektive 0,6 km bort. Hälsocentral finns i Gottsunda Centrum ca 0,8 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Gottsunda centrum ca 0,8 km bort samt i centrala Uppsala ca 7 km bort. Allmänna kommunikationer finns i form av bussar.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	186 645 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	63 981 507 kr, motsvarande ca 3 693 kr/m ² totalyta
Yttre fond	2 141 000 kr
Höjning av avgift	8 % 2024-03-01. Senare information saknas.

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

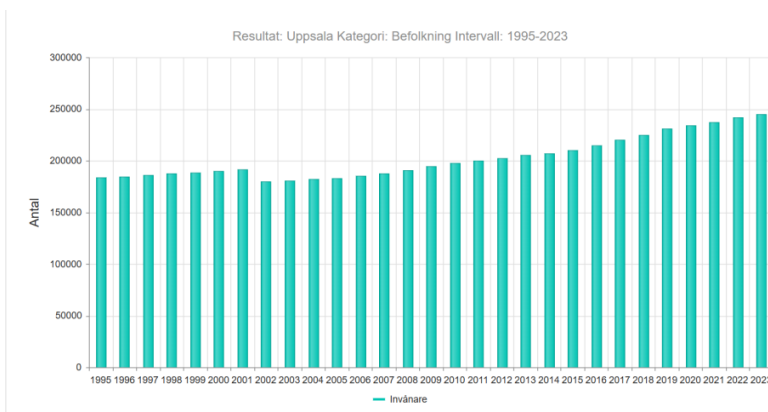
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

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 Storvreta, 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

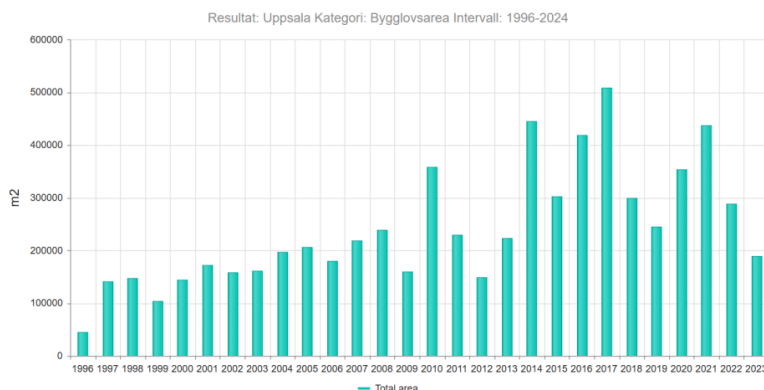
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

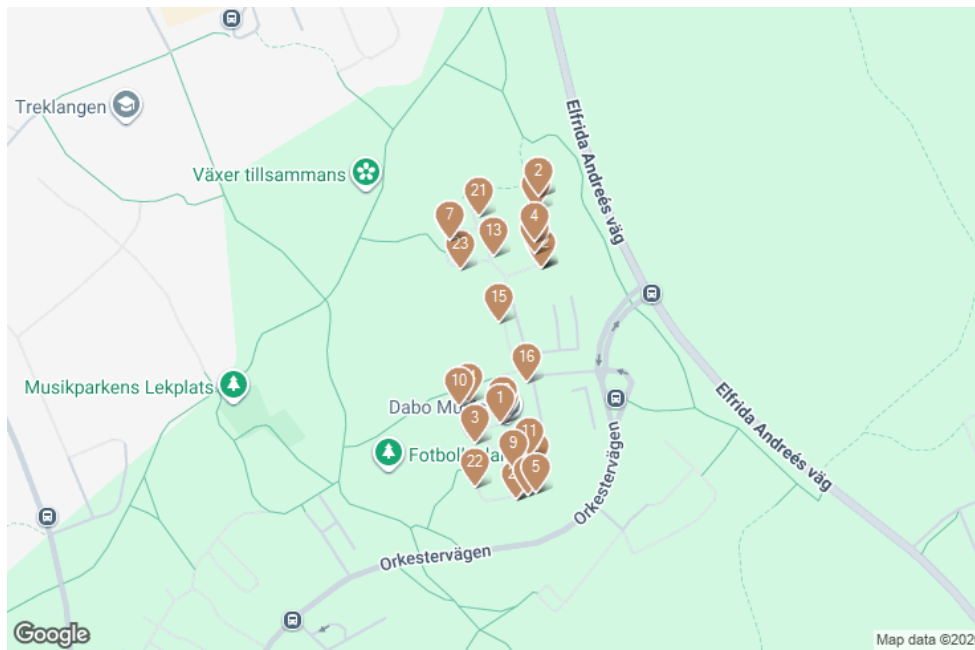
Byggnade i kommunen

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:

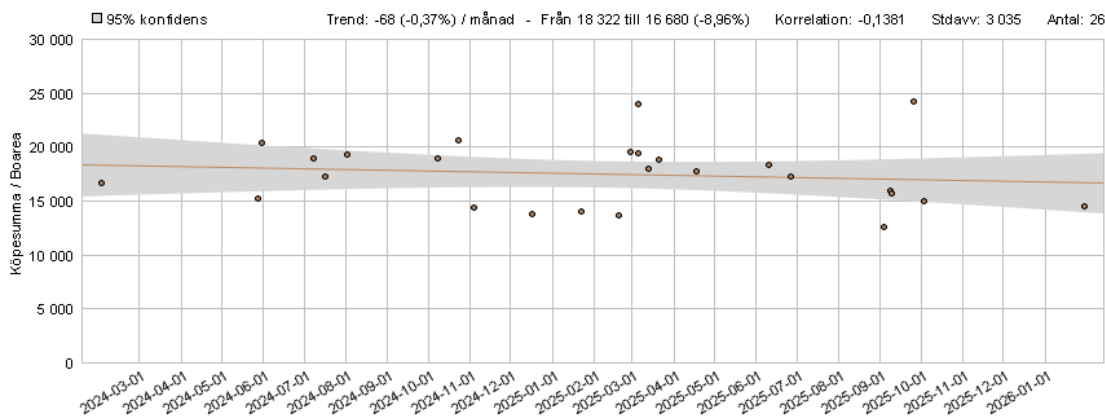


7.2 Ortsprisanalys

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 5 rum och kök och boyta 118 - 137 m².

Sökningen genererade 4 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 800 000 - 2 240 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 13 649 - 18 983 kr/m² med medel 16 421 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Cellisten	Cellovägen 5A	2025-04-18	118	5	4	1980-1981	7 164	17 796	2 100 000
Brf Cellisten	Cellovägen 73	2025-02-19	137	5	1	1980-1981	8 084	13 649	1 870 000
Cellisten	Cellovägen 52K	2024-10-08	118	5	4		7 164	18 983	2 240 000
Cellisten	Cellovägen 19	2024-05-28	118	5	1		7 259	15 254	1 800 000
Medel								16 421	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge anses som medelgod samt harnormal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 100 000 kr, motsvarande 16 092 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026
2 100 000 KRONOR
Tvåmiljonereftthundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 995 tkr - 2 205 tkr

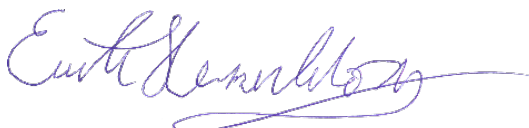
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

16 092

Uppsala 2026-03-02

VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Andrea Kollberg
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Innergård med bänkar, lekplats och grillplats. Objektets baksida.

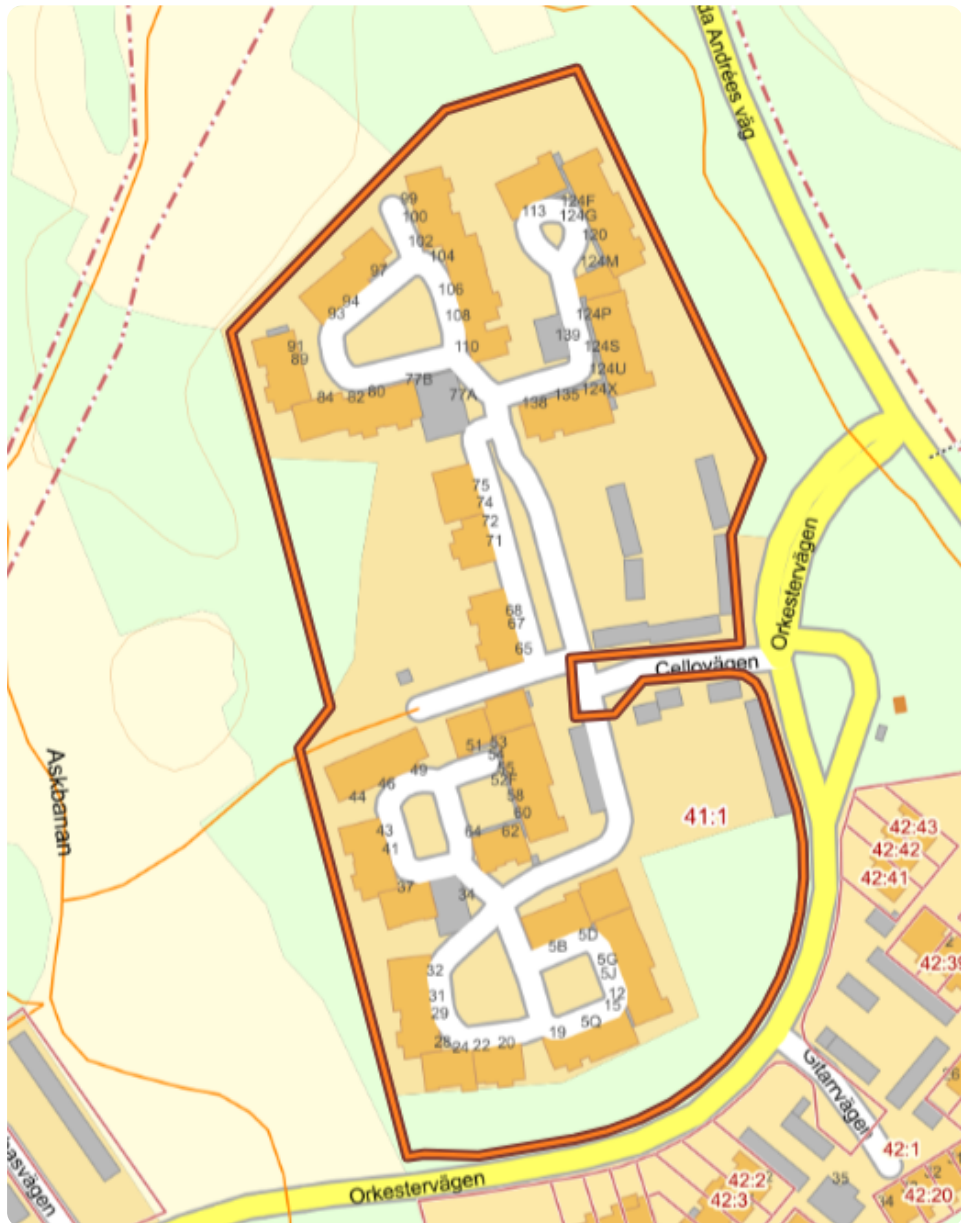


Vy från terrass

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

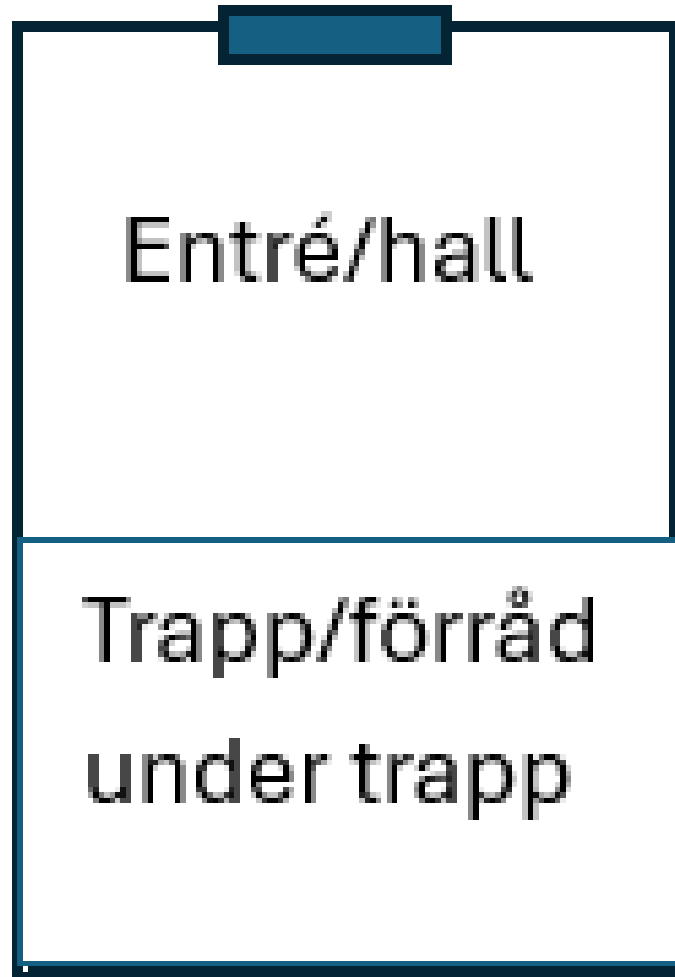


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

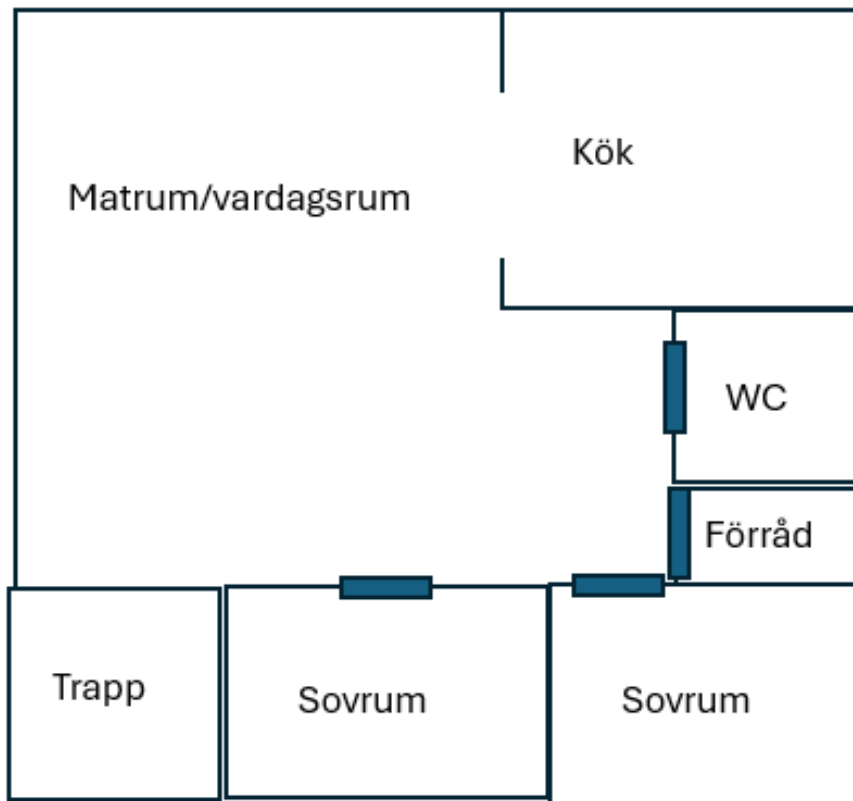


Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

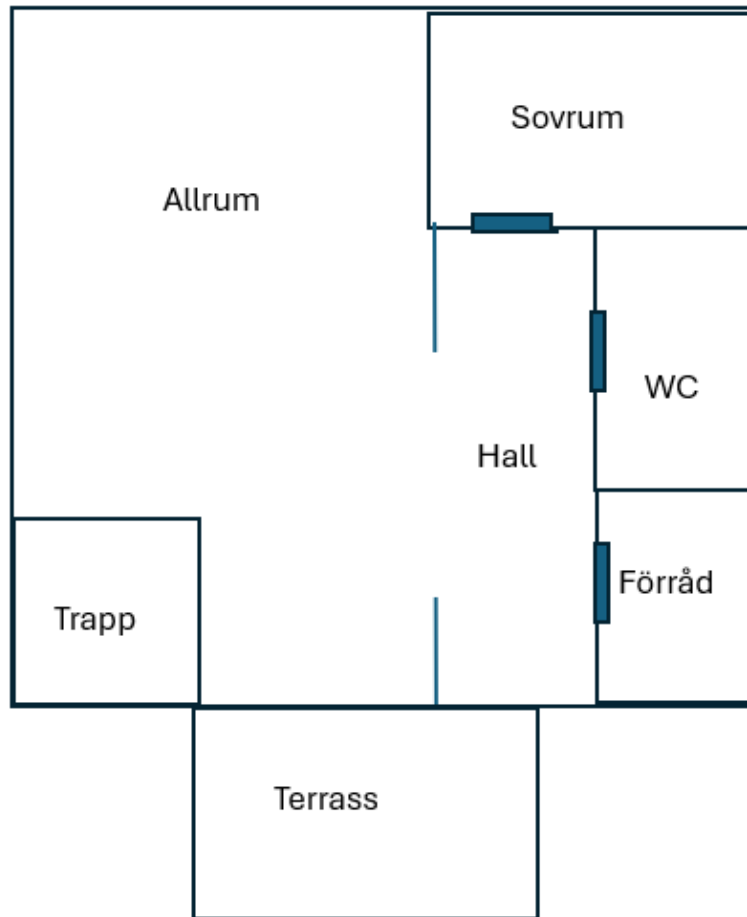
Bilaga III Planritningar



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning, 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning, 2 trappor. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Uppsala Gottsunda 41:1	UUID 909a6a49-8495-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 030105031	Senaste ändringen i allmänna delen 1980-07-21
Län- och kommunkod 0380	Distrikt Gottsunda	Distriktskod 215132	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-02-05
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-23

Anmärkningar

Ingår i kv cellisten

Adress

Adress

Cellovägen 1-4, 5 A, 5 B, 5 C, 5 D, 5 E, 5 F, 5 G, 5 H, 5 J, 5 K, 5 L, 5 M, 5 N, 5 P, 5 Q, 5 R, 5 S, 6-51, 52 A, 52 B, 52 C, 52 D, 52 E, 52 F, 52 G, 52 H, 52 J, 52 K, 52 L, 52 M, 52 N, 53-76, 77 A, 77 B, 78-123, 124 Å, 124 A, 124 B, 124 C, 124 D, 124 E, 124 F, 124 G, 124 H, 124 J, 124 K, 124 L, 124 M, 124 N, 124 P, 124 Q, 124 R, 124 S, 124 T, 124 U, 124 V, 124 X, 124 Y, 124 Z, 125-139
756 54 Uppsala

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 716401-2333 Brf Cellisten Cellov 77 B 756 54 Uppsala	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1980-02-19	Akt 80/7754
-------------------------------------------------------------------------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Inskrivet ägarnamn:
Bostadsrättsföreningen Cellisten

Berört fång

80/7754, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1979-12-18
Köpeskilling: 5 239 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Namn 01/2483

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 81 245 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	38 145 000 SEK	2000-03-16	00/4718
3	5 164 000 SEK	2000-03-16	00/4719
4	17 000 000 SEK	2000-03-16	00/4720

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	6 600 000 SEK	2000-03-16	00/4721
6	1 594 000 SEK	2025-02-24	D-2025-00064588:1
7	5 630 000 SEK	2025-07-21	D-2025-00259861:1
8	2 256 000 SEK	2025-11-26	D-2025-00434618:1
9	676 000 SEK	2025-12-17	D-2025-00468005:1
10	4 180 000 SEK	2026-01-23	D-2026-00024657:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: väg	1980-04-14	80/14990

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Norrtälje

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Område söder om gottsunda centrum	1978-12-29 Genomf. slut: 1992-06-30	0380-487

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Avtalsservitut	03-IM1-80/14990.1
Beskrivning			
Väg			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Uppsala Gottsunda 11:20			
Last			
Uppsala Gottsunda 41:1			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	364114-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	181 463 000 SEK	143 414 000 SEK	38 049 000 SEK

Taxerade ägare 716401-2333 Brf Cellisten Cellov 77 B 75654 Uppsala		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300050449 (2025)			
Taxeringsvärde 2 049 000 SEK	Riktvärdeområde 380086	Byggrätt ovan mark 1 464 kvm	Riktvärde byggrätt 1 400 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 46669422 (2025)			
Taxeringsvärde 36 000 000 SEK	Riktvärdeområde 380086	Byggrätt ovan mark 21 653 kvm	Riktvärde byggrätt 1 663 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 300009274 (2025)			
Taxeringsvärde 1 414 000 SEK	Riktvärdeområde 380086	Lokalyta 1 220 kvm	Hyra 369 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1981	Tillbyggnadsår 1994	Värdeår 1981
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 46667422 (2025)			
Taxeringsvärde 142 000 000 SEK	Riktvärdeområde 380086	Bostadsyta 17 323 kvm	Hyra 19 055 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1981	Tillbyggnadsår 1994	Värdeår 1981
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1979-09-11

Akt

0380-2/GO41

Ursprung

Uppsala Gottsunda 11:20

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6632730.1

E (SWEREF99 TM)

647846.0

Areal

Område

Total

Totalareal

43 046 m²

Därav landareal

43 046 m²

Därav vattenareal

0 m²

Källa: Lantmäteriet

