

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

UPPSALA

Bostadsrättsförening

BRF GILLET NR 10

Lägenhet nr

411

Värdetidpunkt

2025-11-27



Värderingsobjektets framsida. Grönputsad fasad med vita fönster.

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

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-27.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	BRF GILLET NR 10
Lägenhet nr	411
Adress	NORRTÄLJEGATAN 30 753 27 UPPSALA
Område	Uppsala domkyrkodistrikt
Bostadsrättshavare	D-nr F-2114-25-03

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 411 i BRF GILLET NR 10 i Uppsala kommun ligger i centralorten och med 0,5 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 44,5 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 2 av 2.

Månadsavgiften är 4 158 kr/mån. I avgiften ingår kabel-tv, värme och vatten.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

1 650 000 KRONOR

Enmiljonsekhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 568 tkr - 1 733 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

37 079

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 2025-11-26 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 2029-06-07, energiklass F.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 411, Skatteverkets lgh nr 1103	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 2. Hiss finns ej	
Planlösning	Kök, sovrum, vardagsrum, hygienrum och hall	
Boarea	45 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rum och kök	
Balkong & uteplats	Saknas	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett. Målade i svart och vitt	
Vägg	Målade	
Tak	Målat	
Kök	Spishäll (Ikea), ugn inbyggd (Ikea), köksfläkt (Okänd), diskmaskin (Ikea), kyl (Halv kyl, Ikea), frys (Halv frys, Ikea)	
	Normal standard, något sämre skick. Kan behövas viss underhåll på ytor, så som att måla om fönsterkarm i kök.	
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, något sämre skick	
Helhetsintryck	Normal standard, något sämre skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 158 kr. I avgiften ingår kabel-tv, värme och vatten. Källa: Årsredovisning
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	BRF GILLET NR 10, orgnr 717600-0516
Fastighetsbeteckning	Uppsala FÅLHAGEN 21:2
Ålder	Byggår 1944

Byggnader	Flerbostadshus
	Totalt 41 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder 1 920 m ²
	Lokaler 0 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, hobbyrum och cykelförråd
	Garage Framgår ej
	P-platser Framgår ej
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	I kommunens centralort
	Förskola samt grundskola finns 0,2 respektive 0,5 km bort. Hälsocentral finns ca 1 km bort. Ytterligare utbud med service finns i centrala Uppsala ca 1 km bort. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	43 000 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	2 474 854 kr, motsvarande ca 1 289 kr/m ² totalyta
Yttre fond	217 110 kr
Underhåll	2 023 /2024 – Målning av fönster
Höjning av avgift	6 % 2025-01-01.
Kommentar ekonomi	Årsredovisning från 2024 presenterar ett negativt resultat. Se årsredovisning för mer information.

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

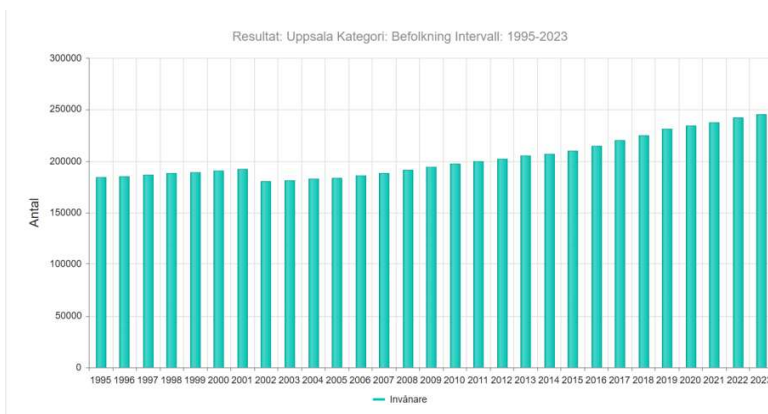
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt 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 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

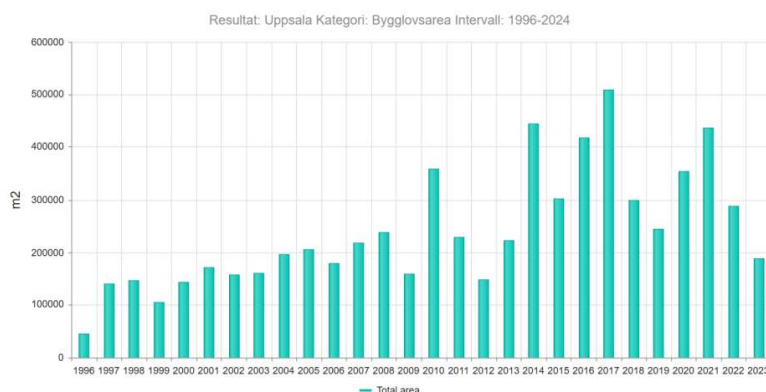
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

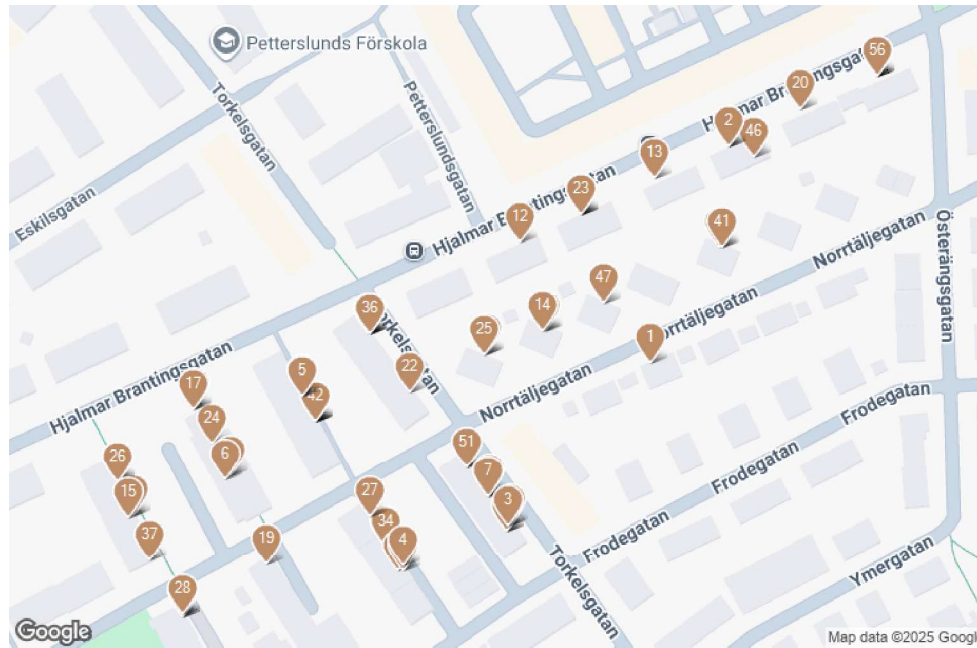
Byggnade i kommunen

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:

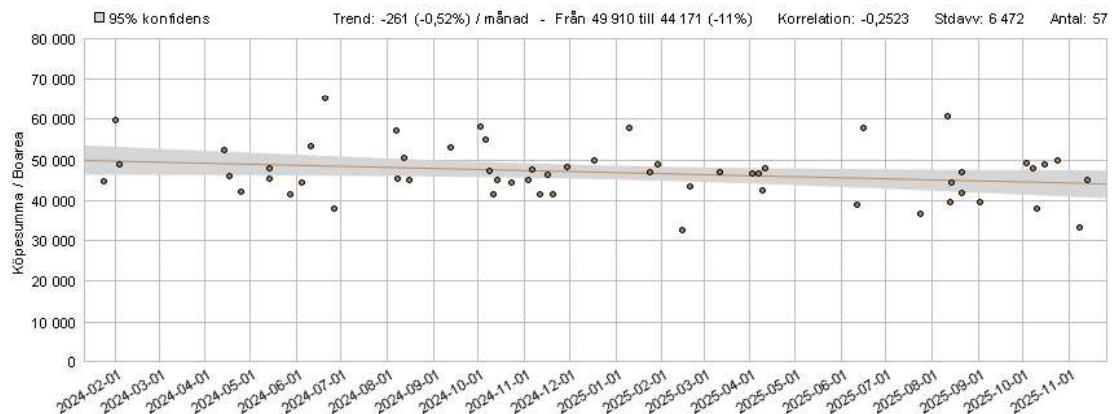


7.2 Ortsprisanalys

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 1 - 2 rum och kök och boyta 41 - 45 m².

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 750 000 - 2 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 38 888 - 53 167 kr/m² med medel 45 708 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Torkel	Torkelsgatan 8B	2024-10-14	41	1	2	1944	3 282	45 121	1 850 000
Brf Bruksgården	Norrtäljegatan 20B	2024-04-17	42	1	4	1945	2 736	46 071	1 935 000
Brf Gösta	Norrtäljegatan 11B	2024-09-12	44,2	2	2	1939	2 628	53 167	2 350 000
Torkel	Torkelsgatan 8C	2024-04-25	45	1	1		3 579	42 111	1 895 000
Torkel	Torkelsgatan 8A	2024-02-03	45	1	1	1944	3 579	48 888	2 200 000
Torkel	Torkelsgatan 8 A	2025-06-12	45	1,5	3	1944	3 956	38 888	1 750 000
Medel								45 708	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge anses som god. Lägenheten har normal standard samt Något sämre skick, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 650 000 kr, motsvarande 37 079 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

1 650 000 KRONOR

Enmiljonsexhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 568 tkr - 1 733 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

37 079

Uppsala 2025-12-03

VärderingsInstituet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Andrea Kollberg
Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Värderingsobjektets baksida. Gemensam gräsyta.



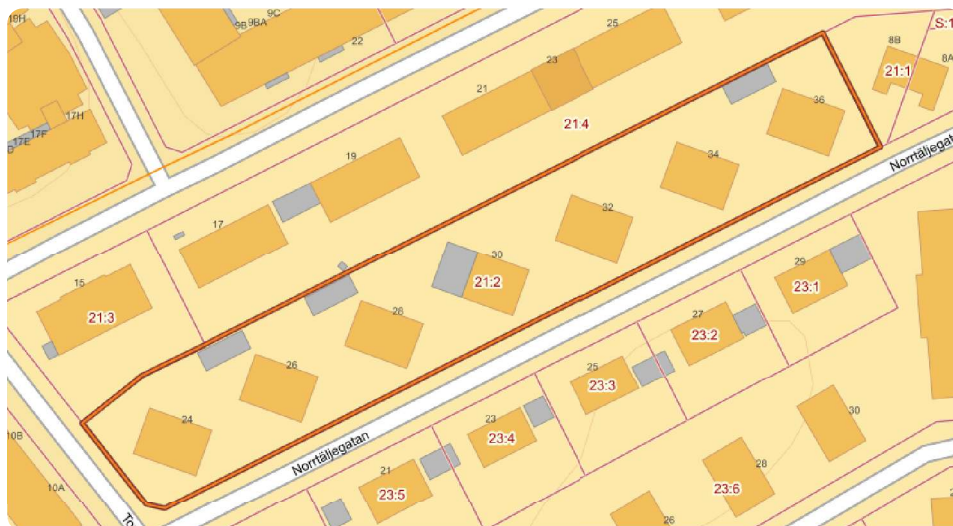
Gemensam yta.



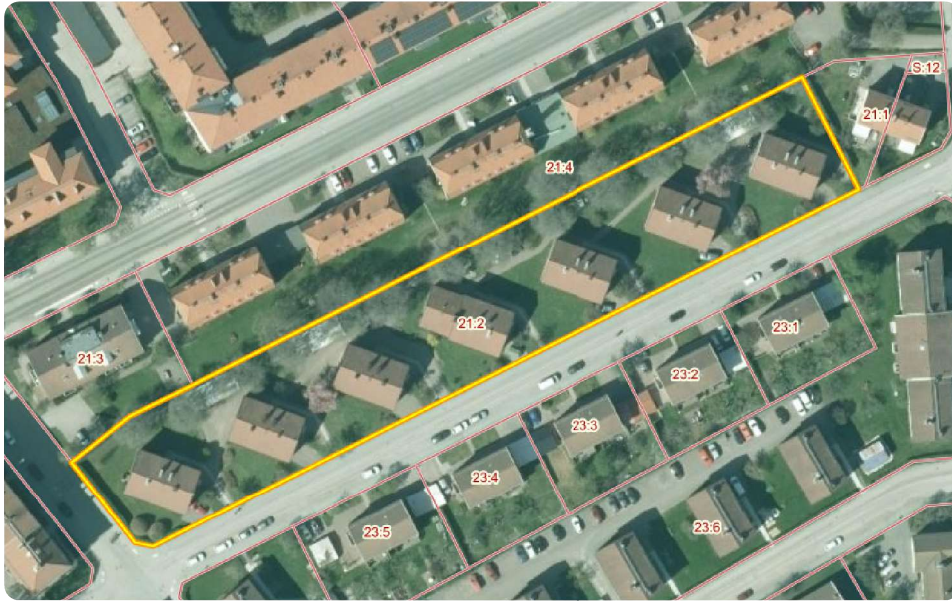
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

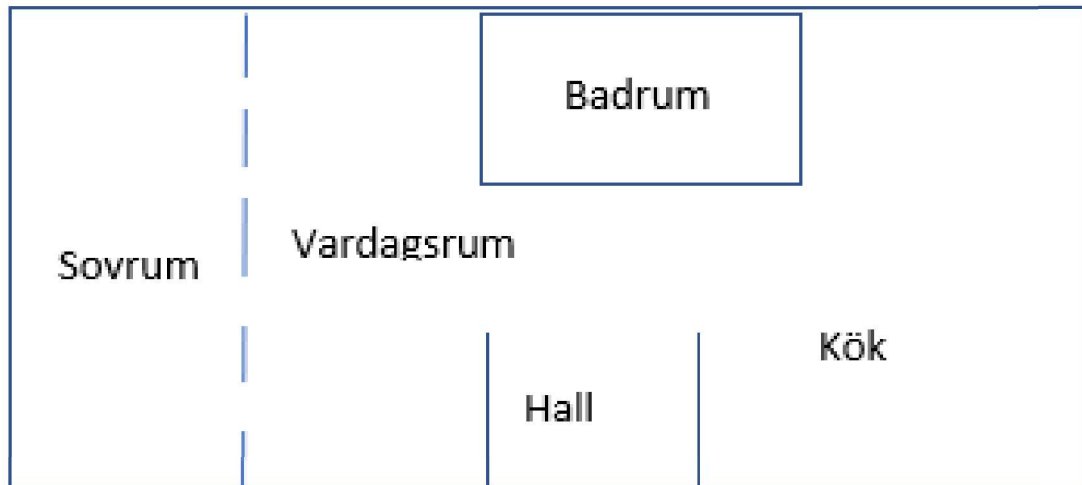


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Streckad linje föreställer glasdörrar.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Uppsala Fålhagen 21:2	UUID 909a6a48-a42d-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 030047582	Senaste ändringen i allmänna delen 1982-08-06
Län- och kommunkod 0380	Distrikt Uppsala domkyrkodistrikt	Distriktskod 215135	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-02
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-18

Adress

Adress
Norrtäljegatan 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36
753 27 Uppsala
Torkelsgatan (13)

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 717600-0516 Brf Gillet Nr 10 C/O Sbc, Sbcid 3146 Box 226 851 04 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Gillet Nr 10	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1944-12-20	Akt 44/266
Berört fång 44/266, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 1944-12-18 Ingen köpeskilling redovisad			

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 83/41725

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 6 310 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	Fastigheten har skriftligt pantbrev	555 000 SEK	1986-04-29	86/20051
4		158 000 SEK	1986-04-29	86/20053
5		442 000 SEK	1986-10-27	86/61171
6		325 000 SEK	1990-04-03	90/12689

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
7		778 000 SEK	2023-09-20	D-2023-00293617:2A
Anmärkningar				
Utbyte D-2024-00307595:1				
8		1 914 000 SEK	2023-09-20	D-2023-00293617:2B
Anmärkningar				
Utbyte D-2024-00307595:1				
9		2 138 000 SEK	2023-09-20	D-2023-00293617:3

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: jordkabelledning mm	1944-12-20	44/1426
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: fjärrvärme	1978-12-20	78/63852

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Södra kvarngärdet	1934-06-15	0380-55
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		
Ändrade bestämmelser se(AKT 0380-60)		
Ändring av detaljplan Södra kvarngärdet	1937-02-12	0380-60
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		
Ursprunglig plan se(AKT 0380-55)		
Tomtindelning Kerstin	1944-07-15	0380-27/FÅ21

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål Fjärrvärme	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 03-IM1-78/63852.1
Beskrivning Fjärrvärme			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Uppsala Boländerna 13:5			
Last Uppsala Fålhagen 21:2			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 349148-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 42 141 000 SEK	därav byggnadsvärde 22 015 000 SEK	därav markvärde 20 126 000 SEK
Taxerade ägare 717600-0516 Brf Gillet Nr 10 C/O Sbc, Sbcid 3146 Box 226 85104 Sundsvall	Andel 1 / 1		Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301945780 (2025)

Taxeringsvärde 526 000 SEK	Riktvärdeområde 380084	Byggrätt ovan mark 188 kvm	Riktvärde byggrätt 2 798 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 13243422 (2025)

Taxeringsvärde 19 600 000 SEK	Riktvärdeområde 380084	Byggrätt ovan mark 2 400 kvm	Riktvärde byggrätt 8 167 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301945779 (2025)

Taxeringsvärde 215 000 SEK	Riktvärdeområde 380084	Lokalyta 338 kvm	Hyra 47 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1944	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1945
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 13242422 (2025)

Taxeringsvärde 21 800 000 SEK	Riktvärdeområde 380084	Bostadsyta 1 920 kvm	Hyra 2 236 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1944	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1945
Tillhör byggnad			

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1944-08-10

Akt

0380-28/B94

Sammanläggning

1944-10-10

0380-125/1944

Ursprung

Uppsala Fålhagen 1:4,14

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6639115.7

E (SWEREF99 TM)

648741.3

Areal

Område

Total

Totalareal

6 598,4 m²

Därav landareal

0 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

C-Uppsala Kerstin:12

Omregistreringsdatum

1971-05-01

Akt

0380-214/1970

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige