

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Uppsala
Bostadsrättsförening	BRF Skildra
Lägenhet nr	12-3078-1-30
Värdetidpunkt	Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i fem våningar, med gul fasad och balkonger och uteplatser.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Uppsala	Bostadsrättshavare	F-421-25-03
Bostadsrättsförening	BRF Skildra	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	12-3078-1-30	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Råbyvägen 57D 754 29 Uppsala	Besiktningstidpunkt	2025-03-20

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum och kök, på våning 1 av 5. Balkong
Boarea	36 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Gränby i Uppsala ca 2,6 km norr från Uppsalas centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Förskola, skola, universitet och hälsocentral finns i närheten. Ytterligare utbud med service finns i Uppsala. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar/tåg.
Månadsavgift	3 880 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och bredband via Tele 2 samt bostadsrättstillägg (brf hemsida). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

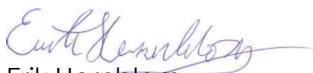
1 400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 300 000 – 1 500 000 kronor

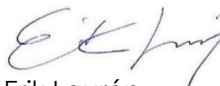
Kr/kvm Boarea	38 889 kr/kvm
---------------	---------------

Uppsala 2025-03-26

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Civilekonom / Jägmästare



Erik Laurén
Ekonom / Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Erik Laurén i närvaro av kronofogden.

	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 12-3078-1-30
Läge i byggnaden		Våning 1 av 5. Hiss finns
Byggår		2018
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum/kök/sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong
Kök	Utformning	Rakt kök. Med mindre matplats. Skick/Standard (modernt)
	Utrustning	Ljusa vita skåpluckor. Spis (Ikea), fläkt (Franke), kyl/frys (Ikea), diskmaskin (Ikea), mikro (Ikea)
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch, tvättmaskin/torktumlade kombinerad.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/klinker
	Vägg	Målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns vindsförråd
Standard/skick		Modern lägenhet med normal standard och skick. Färdigställd 2018. Underhåll normalt.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Skildra
Fastighetsbeteckning		Gränby 7:7
Byggnader		1 flerbostadshus i 1-5 våningar
		Totalt 63 st lägenheter
Ytor	Bostäder	3 338 kvm
	Lokaler	525 kvm (garage)
Gemensamma utrymmen		Gemensam grillplats på innergården. Ljus och modern innergård. Cykelrum, garage och miljörum
	Garage	30 st i källare
	P-platser	

Taxeringsvärde	102 583 000 kr
Skulder till kreditinstitut	45 500 250 kr, motsvarande ca 11 778 kr/kvm totalyta
Yttre fond	500 700 kr
Underhåll	Inga väsentliga händelser har ägt rum (Enligt årsredovisning 2023)
Höjning av avgift	Nej (Enligt brf hemsida daterat 2024-08-20)
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2021-05-20. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten normalt möblerade. 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 tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 1 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2021-09-01 och framåt med en boarea mellan 29 och 42.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 170 000 – 1 645 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 32 857 – 50 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

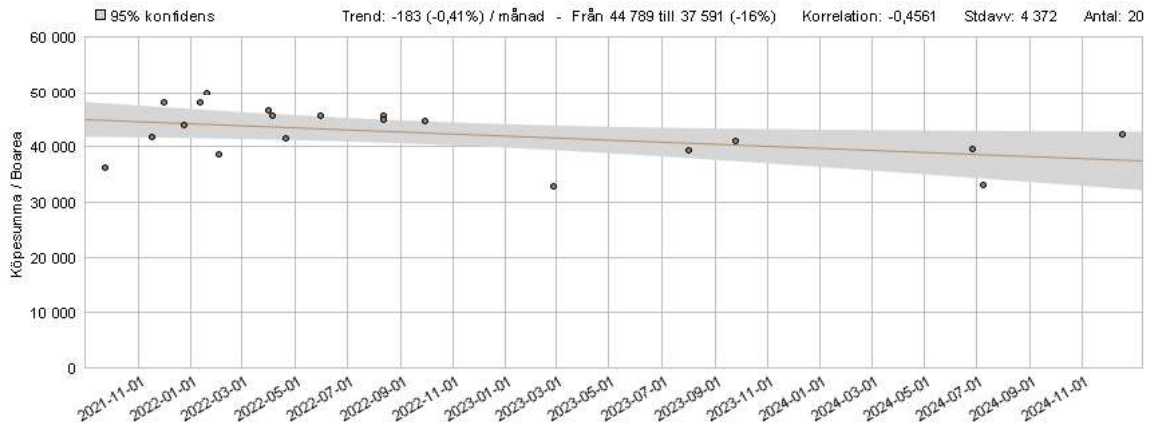


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har lägenheter i föreningen på 1 RoK och en boarea på 36 m² sålts i intervallet ca 1 495 000 – 1 645 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på ca 1 550 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge på våning 1. Lägenheten är modern med normal standard. Renoverat 2018 (byggår) och normalt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

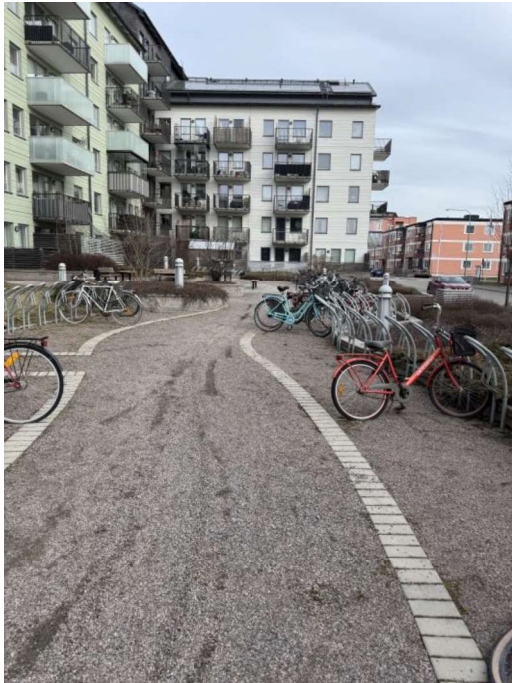
Foton



Foto, huvudbyggnad



Foto, vy från balkong



Foto, gemensam gård

Kartor



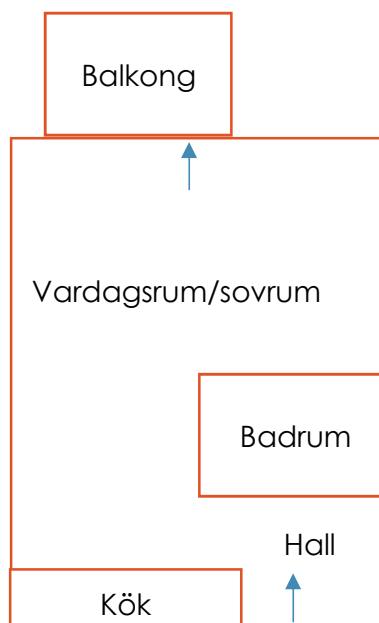
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning, våning 1. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-26

Fastighet

Beteckning Uppsala Gränby 7:7	UUID: 451a7f36-96fd-5396-e053-7e44ed8f8e4f	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-08-20
Nyckel: 030299235	Län- och kommunkod 0380	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-11-17
Distrikt Vaksala Anmärkning: Ingår i kvarteret:gunnar ekelöf	Distriktskod 215155	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-26

Adress

Adress	
Råbyvägen 57A-E 754 29 Uppsala	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6640414.2	648604.7	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 942 kvm	1 942 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769632-2622	1/1	2017-07-05	D-2017-00281502:1

Bostadsrättsföreningen Skildra

C/O Hsb Boservice i Uppland AB
Box 347
751 06 Uppsala

Köp (även transportköp): 2017-06-29
Köpeskilling: 96.538.326 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 48.344.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	48.344.000 SEK	2017-07-12	D-2017-00293776:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Utrymning	Förmån	Officialservitut	0380-2018/144.1 <u>Akt</u>
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya trappa från underjordiskt garage till marknivå med angöringsväg till atterbomsgatan, se aktbilaga ka1-2 och bilaga 1 till aktbilaga a2.		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Bruno Liljeforsgatan	2015-10-09 Laga kraft: 2015-11-03	0380-P2014/21 <u>Akt</u>

Planer	Datum	Akt
	Genomf. start: 2015-11-04 Genomf. slut: 2020-11-03	

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
745792-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde
		därav markvärde	
2022	102.583.000 SEK	82.583.000 SEK	20.000.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Jurisk form	Ägandety
769632-2622 Bostadsrättsföreningen Skildra C/O Hsb Boservice i Uppland AB Box 347 751 06 Uppsala	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 301476968.

Taxeringsvärde 20.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0380085
Byggrätt ovan mark 4 570 kvm	Riktvärde byggrätt 4.400 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301476964.

Taxeringsvärde 80.000.000 SEK	Bostadsyta 3 338 kvm
Årtal för hyresnivå	Hyra 6.509.000 SEK/år
	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2018	Tillbyggnadsår
	Värdeår 2018

Värderingsenhet lokaler 301476965.

Taxeringsvärde 2.583.000 SEK	Lokalyta 525 kvm
Årtal för hyresnivå	Hyra 330.000 SEK/år
	Under byggnad Nej

Nybyggnadsår 2018	Tillbyggnadsår	Värdeår 2018
-----------------------------	-----------------------	------------------------

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Uppsala Gränby GA:3, GA:4

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2017-01-03	0380-2016/293 Akt
Fastighetsreglering	2018-12-17	0380-2018/143 Akt
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2020-08-20	0380-2018/144 Akt

Ursprung

Uppsala Gränby 7:6

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet