

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Uppsala
Bostadsrättsförening	BRF Knäckeipilen
Lägenhet nr	1:1001
Värdetidpunkt	Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i 6 våningar, med grå fasad och gråa detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Uppsala	Bostadsrättshavare	F-2483-24-03
Bostadsrättsförening	BRF Knäckeipilen	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	1:1001	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Johannesbäcksgatan 95 B 754 44 Uppsala	Besiktningstidpunkt	2025-03-05

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum+loft och kök, på våning 1 av 6. Uteplats.
Boarea	60 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3,5 km från Uppsala centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Förskola och skola och hälsocentral finns ca 800 m bort. Ytterligare utbud med service finns i centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	4 029 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband ingår i avgiften (enligt föreningens 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

1 850 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 750 000 – 1 950 000 kronor

Kr/kvm Boarea	30 833 kr/kvm
---------------	---------------

Gävle 2025-03-17

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg
Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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 Amanda Karlborg i närvaro av personal från 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 1:1001
Läge i byggnaden		Våning 1 av 6. Hiss finns
Byggår		2018
Planlösning		Hall, kök med loft, vardagsrum, badrum och sovrum.
Balkong/uteplats		Uteplats i östläge.
Kök	Utformning	Rakt kök. Med matplats. Modernt.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Trasig induktionshäll (Cylinda), ugn (Cylinda), kyl/frys (Cylinda), mikro (Cylinda)
Hygienrum	Ytskikt	Modernt. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, dusch, tvättmaskin och torktumlare.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett, klinker i hall
	Vägg	Målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns källarförråd
Standard/skick		Modern lägenhet med normal standard. Rymlig takhöjd. Vissa brister finns såsom trasig induktionshäll, fläkt behöver ses över och trasigt eluttag+ belysningsknapp.

Inre underhållsfond	- kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Knäckepilen
Fastighetsbeteckning		Uppsala Sala Backe 44:1
Byggnader		2st. flerbostadshus i 6 våningar
		Totalt 95 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	Bostäder	5 555 kvm
	Lokaler	132 kvm
Gemensamma utrymmen		Sop- och återvinningsrum, cykel- och barnvagnsförråd, källarförråd, gemensam tvättstuga, och takterrass finns i källarplan.
	Garage	1 st
	P-platser	44 st

Taxeringsvärde	131 522 000 kr
Långfristiga skulder	48 800 000 kr, motsvarande ca 10 703 kr/kvm totalyta (2023-12-31)
Yttre fond	1 145 658 kr (2023-12-31)
Underhåll	Åtgärder från 5årsbesiktning under 2024
Höjning av avgift	Uppgift saknas
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2021-09-02. Energiklass D. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten utan möbler. 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 2 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2024-01-01 och framåt med en boarea mellan 44 och 64.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 1 550 000 – 2 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 30 500 – 39 800 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

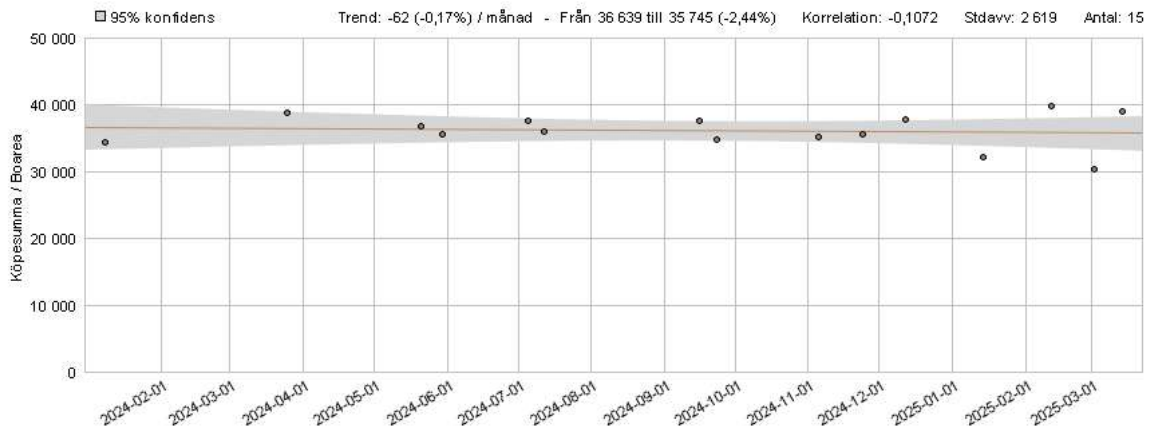


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett medelbra läge i Uppsala. Lägenheten är modern med normal standard, men med vissa mindre skador. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

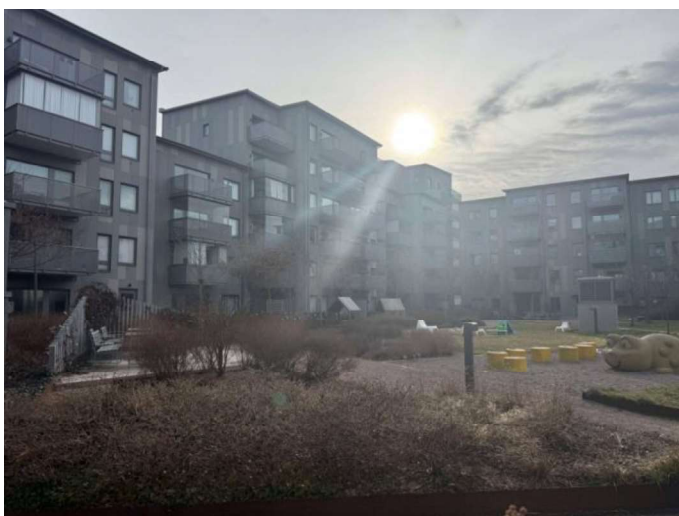
Foton



Foto, huvudbyggnaden.



Foto, entré till värderingsobjektet och uteplats.

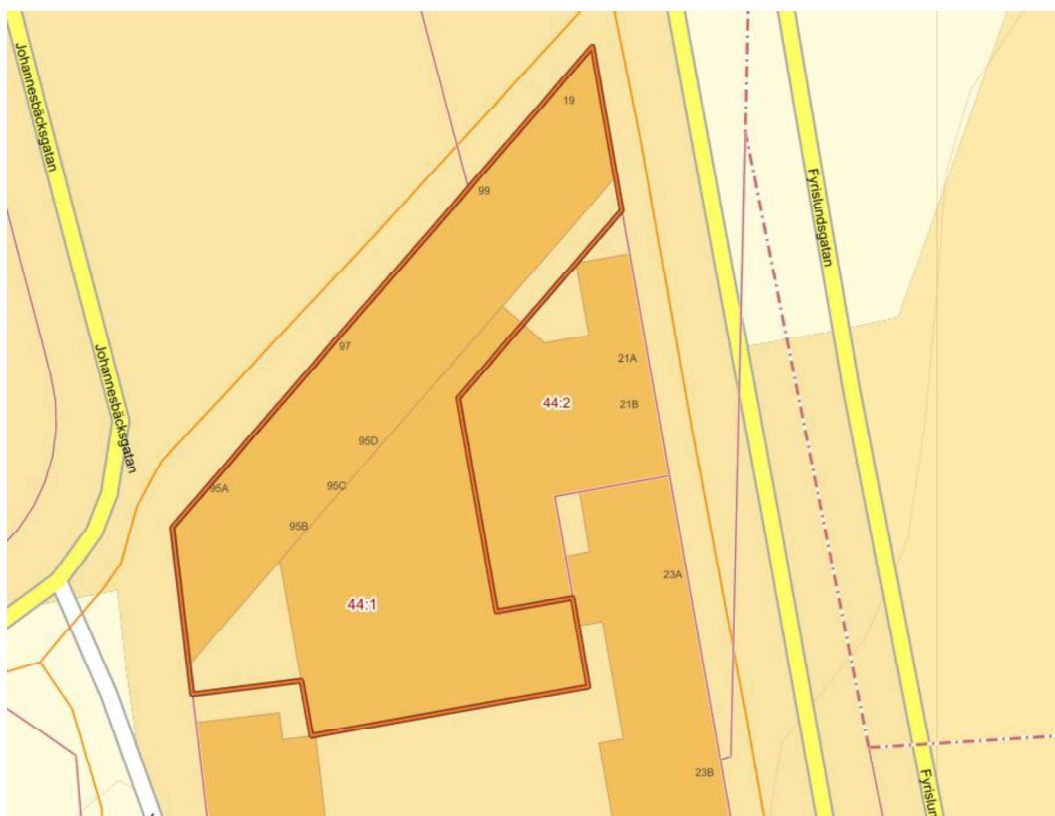


Foto, gemensam gård.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Loft tillkommer. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Uppsala Sala Backe 44:1	UUID: 16f71652-78e5-4028-e053- 7e44ed8f0297	Senaste ändringen i allmänna delen 2018-11-26
Nyckel: 030297827	Län- och kommunkod 0380	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2017-11-10
Distrikt Vaksala Anmärkning: Ingår i kvarteret:knäckeipilen	Distriktskod 215155	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-14

Adress

Adress Fyrislundsgatan 19 754 44 Uppsala Johannesbäcksgatan 95A-D, 97-99 754 44 Uppsala	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6640133.6	649926.3	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 007 kvm	2 007 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769631-1450	1/1	2017-02-13	D-2017-00056248:1

Bostadsrättsföreningen Knäckeipilen

C/O Styrelsen
Johannesbäcksgatan 99
754 44 Uppsala

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2017-02-02 Köpeskilling: 20.013.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 138.750.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	138.750.000 SEK	2017-10-30	D-2017-00553331:1
Beviljad i/Belastar även: Uppsala Sala Backe 44:2			

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	0380-2018/163.1 Akt
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering			
Beskrivning: Rätt att använda område x för genomfartstrafik.			
Brandstyrning	Förmån	Officialservitut	0380-2018/163.4 Akt
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering			
Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya installation för brandstyrning inklusive ledningar. anläggningens faktiska lokalisering är det rättsligt gällande.			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Östra sala backe, Etapp 1	2014-01-28 Laga kraft: 2014-02-24 Genomf. start: 2014-02-25 Genomf. slut: 2019-02-24	0380-P2014/6 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
741461-5
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2022	131.522.000 SEK	106.517.000 SEK	25.005.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
769631-1450 Bostadsrättsföreningen Knäckeipilen C/O Styrelsen Johannesbäcksgatan 99 754 44 Uppsala	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt	
Värderingsenhet bostadsmark 301295323.				
Taxeringsvärde 24.800.000 SEK	Riktvärdeområde 0380085			
Byggrätt ovan mark 5 673 kvm	Riktvärde byggrätt 4.400 SEK/kvm			
Värderingsenhet lokalmark 301468347.				
Taxeringsvärde 205.000 SEK	Riktvärdeområde 0380085			
Byggrätt ovan mark 108 kvm	Riktvärde byggrätt 1.900 SEK/kvm			
Värderingsenhet bostäder 301461929.				
Taxeringsvärde 102.000.000 SEK	Bostadsyta 4 265 kvm			
Årtal för hyresnivå	Hyra 8.316.000 SEK/år	Under byggnad Nej		
Nybyggnadsår 2018	Tillbyggnadsår	Värdeår 2018		

Värderingsenhet lokaler 301468348.

Taxeringsvärde 4.517.000 SEK	Lokalyta 1 020 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 577.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2018	Tillbyggnadsår	Värdeår 2018

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Uppsala Sala Backe GA:3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	2015-05-27	0380-2015/42 Akt
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2018-11-26	0380-2018/163 Akt

Ursprung

Uppsala Sala Backe 1:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet