



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	BRF TORNTRÄDGÅRDEN 2
Lägenhet nr	21003
Värdetidpunkt	2026-03-23



Flerbostadshus med vit och brun fasad, vy från gatan

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värbolsvägen 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	14
	Bilaga II Kartor	15
	Bilaga III Planritning	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

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 2026-03-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	UPPSALA
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF TORNTRÄDGÅRDEN 2
<i>Lägenhet nr</i>	21003
<i>Adress</i>	TORNGATAN 1 754 23 UPPSALA
<i>Område</i>	Kapellgärdet
<i>D-nr</i>	F-2795-25-03

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 21003 i BRF TORNTRÄDGÅRDEN 2 i Uppsala kommun ligger i Kapellgärdet, ca 1,5 km centrum. Omgivningen utgörs av bostadsområde med flerbostadshus och järnväg.

Boarean uppgår till 47 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 1 av 6. Balkong i markplan. Normal/modern standard i byggnad från ca 2019.

Månadsavgiften är 3 207 kr/mån. I avgiften ingår värme och kallvatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende varmvatten kvartalsvis samt månadsvis ett tillägg för bredband på 220 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026
2 000 000 KRONOR
Tvåmiljonerkronor

Bedömt värdeintervall 1 900 tkr - 2 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

42 553

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 2026-03-17 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren och personal från Kronofogden. 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 2029-11-01, energiklass ENERGIKLASS C.

Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 21003	
Läge i byggnaden	Våning 1 av 6. Hiss finns	
Planlösning	Hall, hygienrum, kök och vardagsrum i öppen planlösning samt sovrum.	
Boarea	47 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rum och kök	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett	
Vägg	Målade	
Tak	Målat	
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, micro inbyggd, kyl/frys (Siemens)	
	Modern standard, gott skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin	
	Modern standard, gott skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal/modern standard, gott skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 207 kr. I avgiften ingår värme och kallvatten.	Källa: Bostadsrättshavaren
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende varmvatten kvartalsvis samt månadsvis tillägg för bredband på 220 kr/mån.	
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Ja	

5.3 Handräckning

Vid besikten var värderingsobjektet normalt möblerad.

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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>	Bostadsrättsföreningen Tornträdgården 2, orgnr 769635-3643
<i>Fastighetsbeteckning</i>	UPPSALA KVARNGÄRDET 68:1
<i>Ålder</i>	Byggår 2019
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus Totalt 51 st lägenheter och uppgift saknas st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 3 450 m ² <i>Lokaler</i> 748 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Cykelförråd och soprum <i>Garage</i> 28 st <i>P-platser</i>
<i>Omgivning</i>	Bostadsområde med flerbostadshus och järnväg
<i>Avstånd</i>	1 km till kommunens centralort Skola, förskola vårdcentral finn inom ca 1,5 km.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	146 220 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	41 490 750 kr, motsvarande ca 9 883 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	419 720 kr
<i>Höjning av avgift</i>	Höjdes med 2,5 % 2026 enligt föreningens hemsida

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

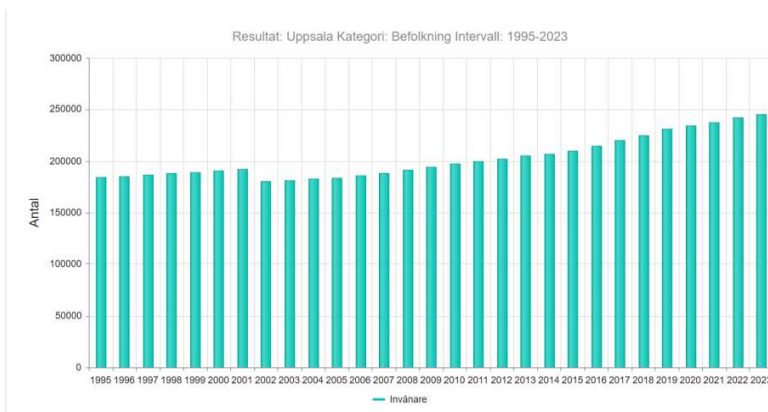
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

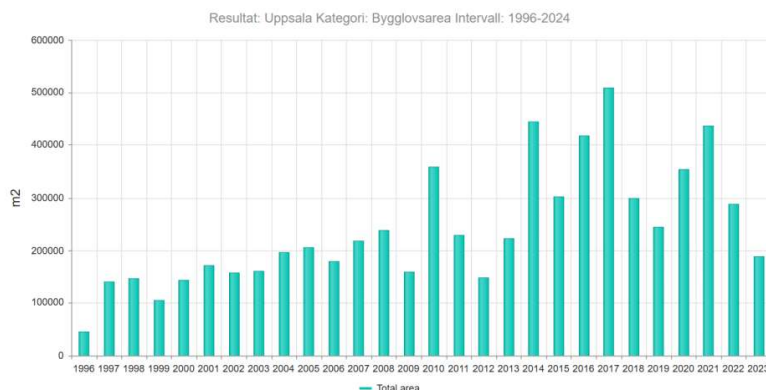
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

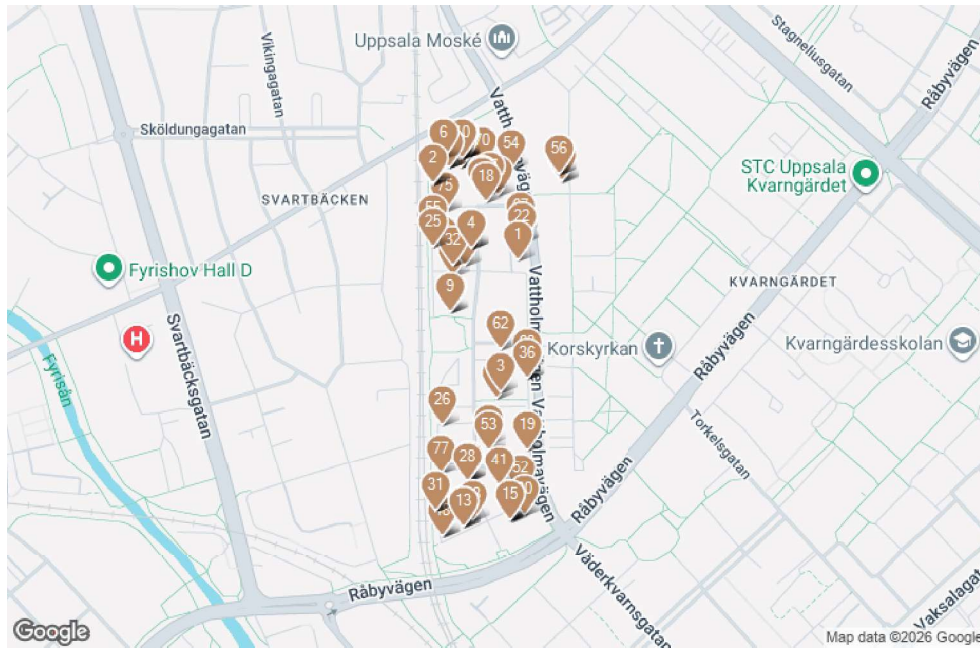
Byggnande i kommunen

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:

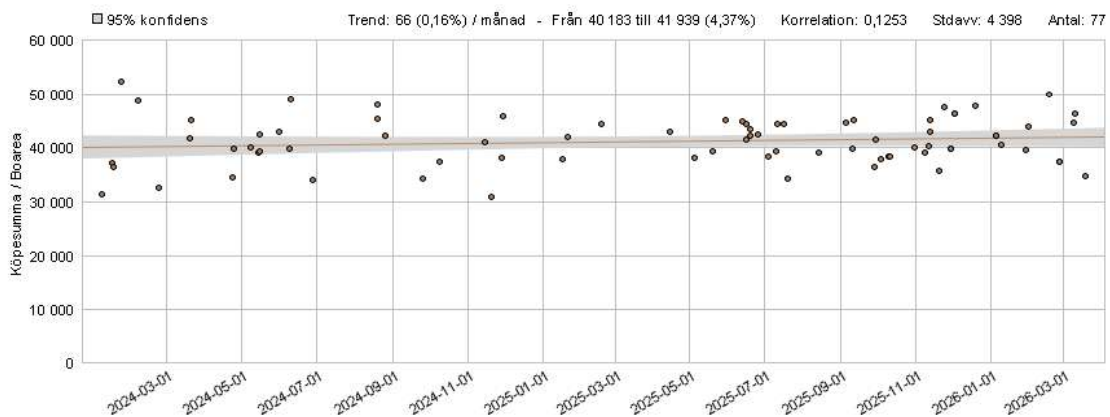


7.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Avser 2 Rok (40 - 65 kvm). Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet nedan har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 2 rum och kök och boyta 42 - 55 m² i närheten det senaste året. Lägenheterna har byggår från ca 2008 och framåt.

Sökningen genererade 16 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 1 925 000 - 2 410 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 36 363 - 46 428 kr/m² med medel 41 766 kr/m². De mindre objekten har ett något högre pris per kvadratmeter. I materialet finns endast en försäljning inom föreningen (2 000 000 kr, 36 363 kr/kvm).

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Tryckaren	2026-03-10	49	2	3	2009	3 651	44 693	2 190 000
Brf Tornträdgården 3	2025-12-03	42	2	2	2021	3 003	46 428	1 950 000
Brf Tornträdgården 3	2025-12-03	42	2	2	2021	3 003	46 428	1 950 000
Brf Tornet 1	2025-11-29	55	2	2	2011	3 847	39 909	2 195 000
Brf Tornet 1	2025-11-29	55	2	2	2011	3 847	39 909	2 195 000
Brf Porten	2025-11-13	45	2	5		3 287	43 000	1 935 000
BRF Tornträdgården 3	2025-10-31	54	2	3	2020-2021	3 389	40 000	2 160 000
Brf Tornträdgården 2	2025-09-28	55	2	1	2019	3 438	36 363	2 000 000
Brf Tornet 2	2025-09-10	55	2	2	2011	4 116	39 909	2 195 000
Brf Tornträdgården	2025-09-05	54	2	4	2018	3 497	44 629	2 410 000
Brf Tryckaren	2025-07-16	49	2	4	2009-2011	3 651	44 387	2 175 000
Tryckaren	2025-07-10	49	2	2	2008-2011	3 668	39 285	1 925 000
BRF Tornet 4	2025-06-16	53	2	3	2012	4 005	41 415	2 195 000
Tornträdgården	2025-06-16	54	2	2	2018	3 497	44 351	2 395 000
Brf Tornet 1	2025-05-19	55	2	4	2011	3 847	39 454	2 170 000
Brf Tornet 1	2025-05-05	55	2	3	2011	3 847	38 090	2 095 000
Medel							41 766	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Lägenheten har normal/modern standard i Gott skick. Värdet bedöms sammantaget ligga omkring medel för referensobjekten och uppgå till ca 2 000 000 kr, motsvarande 42 553 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

2 000 000 KRONOR

Tvåmiljoner kronor

Bedömt värdeintervall 1 900 tkr - 2 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

42 553

Uppsala 2026-03-24

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus med vit och brun fasad, vy från gatan

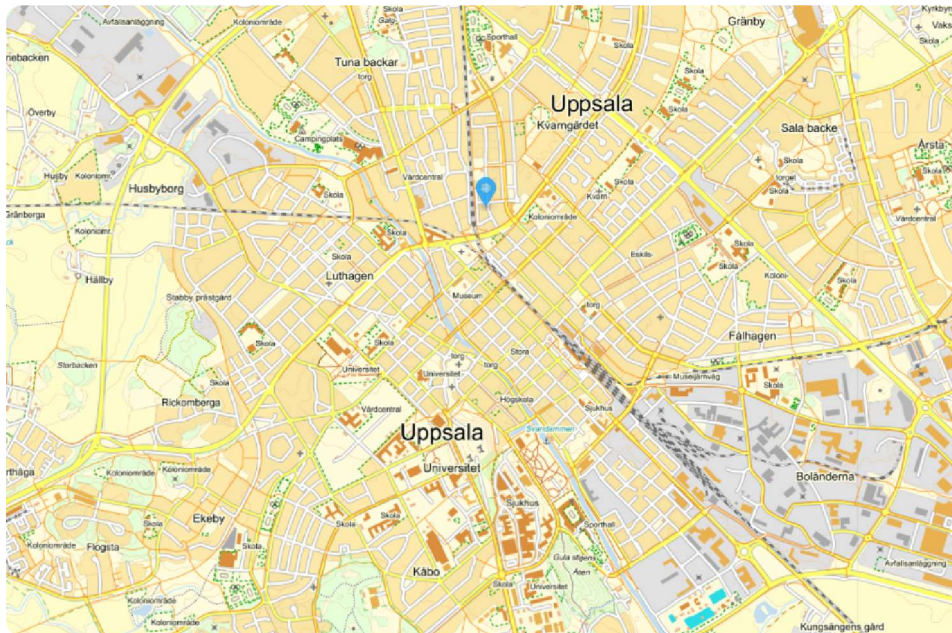


Vy från balkong med väg och flerbostadshus

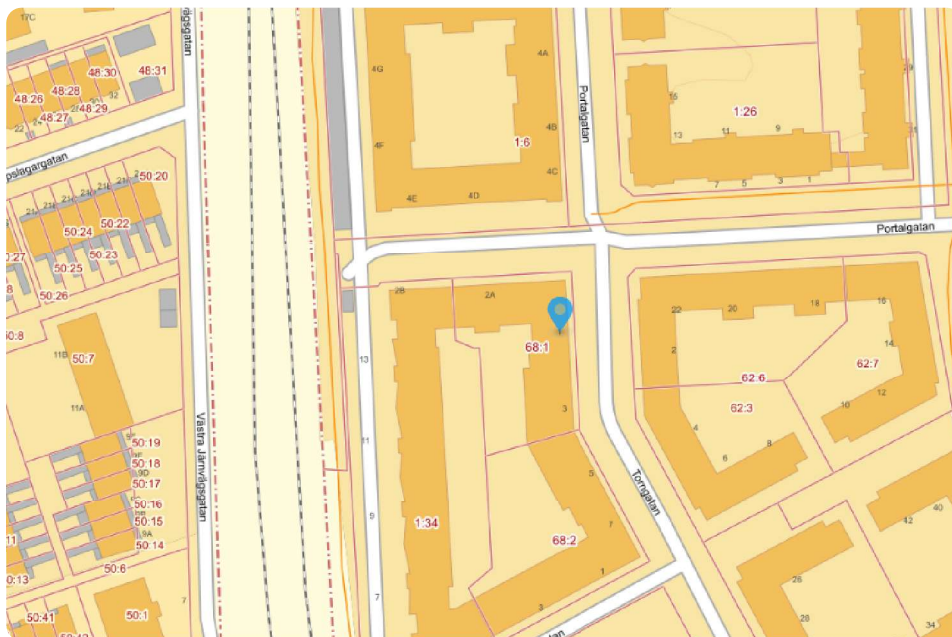


Flerbostadshus med vit och brun fasad, vy från gatan

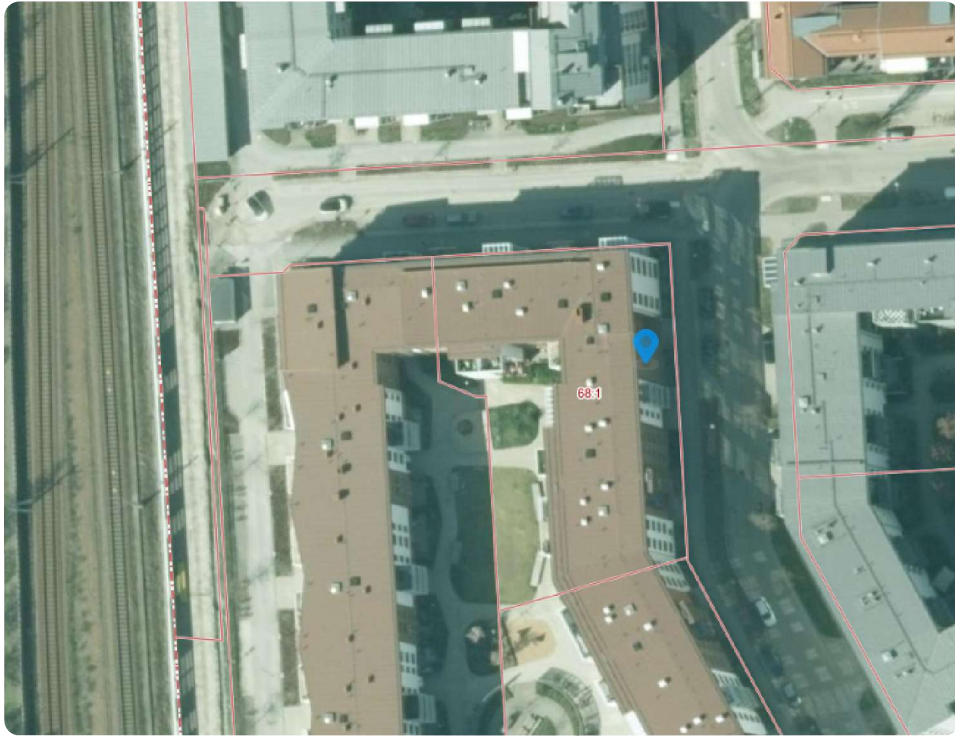
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

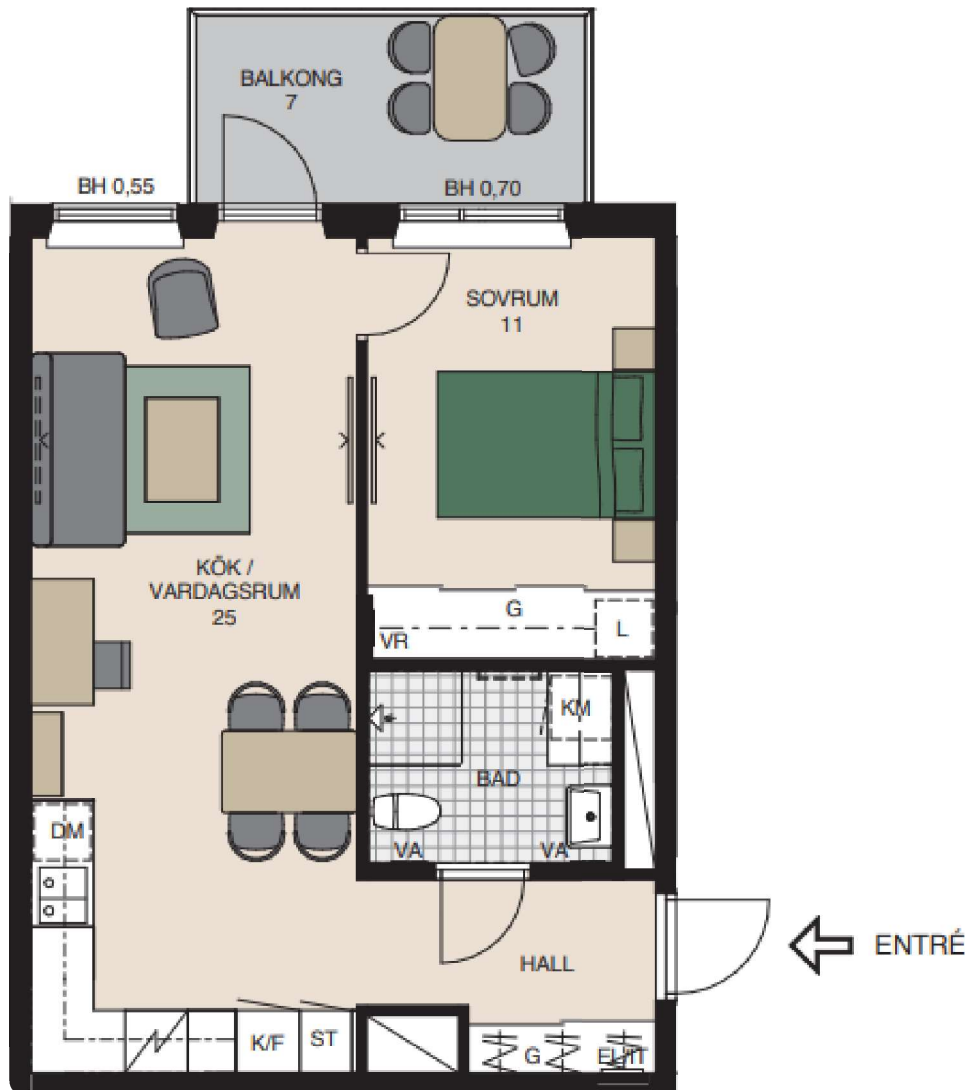


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: Föreningens hemsida

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Uppsala Kvarngärdet 68:1	UUID 5bcc33f9-e793-5d02-e053-7e44ed8f924c	Fastighetsnyckel 030300131	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-11-05
Län- och kommunkod 0380	Distrikt Uppsala domkyrkodistrikt	Distriktskod 215135	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-06-07
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-20

Anmärkningar

Ingår i kvarteret:tornet

Adress

Adress

Portalgatan 2 A
754 23 Uppsala

Torngatan 1, 3
754 23 Uppsala

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 46 251 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	46 251 000 SEK	2019-01-28	D-2019-00075210:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Kontorbeteckning

Lantmäteriet

Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Uppsala Kvarngärdet GA:35

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
Kv tornet,norra delen

Datum

2015-05-04
Genomf. start: 2015-05-05
Genomf. slut: 2020-05-04
Laga kraft: 2015-05-04

Akt

0380-P2015/9

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

748188-5

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

146 220 000 SEK

därav byggnadsvärde

111 220 000 SEK

därav markvärde

35 000 000 SEK

Taxerade ägare

maskad

Andel

Juridisk form

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301505893 (2025)

Taxeringsvärde

35 000 000 SEK

Riktvärdeområde

380084

Byggrätt ovan mark

4 313 kvm

Riktvärde byggrätt

8 115 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 301623422 (2025)

Taxeringsvärde

2 220 000 SEK

Riktvärdeområde

380084

Lokalyta

748 kvm

Hyra

299 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

2019

Tillbyggnadsår

Värdeår

2019

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 301505892 (2025)

Taxeringsvärde

109 000 000 SEK

Riktvärdeområde

380084

Bostadsyta

3 450 kvm

Hyra

7 831 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

2019

Tillbyggnadsår

Värdeår

2019

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2017-10-19	0380-2017/111
Anläggningsåtgärd	2019-11-05	0380-2019/158

Ursprung

Uppsala Kvarngärdet 1:34

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6639532.7	647656.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 570 m ²	1 570 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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