

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	BRF SKRIVA
Lägenhet nr	31302
Värdetidpunkt	2026-06-17



Putsad fasad med balkonger. Lägenhet på 4 våningen.

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	18
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	19

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 2026-06-17.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	BRF SKRIVA
Lägenhet nr	31302
Adress	RÅBYVÄGEN 53 E LGH 1302 754 29 UPPSALA
Område	Vaksala
D-nr	152610846

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 31302 i BRF Skriva i Uppsala kommun ligger 2 km från centralorten och med 2,5 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 45 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 4 av 6.

Månadsavgiften är 4 165 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet. Bostadsrättstillägg (via föreningens försäkring).

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026
1 600 000 KRONOR
Enmiljonsekhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 520 tkr - 1 680 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

35 556

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 2026-06-25 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog ej 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

Byggnaden som bostadsrätten tillhör saknar giltig energideklaration.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 31302, Skatteverkets lgh nr 1302
Läge i byggnaden	Våning 4 av 6. Hiss finns
Planlösning	Hall, kök/vardagsrum, badrum och sovrum
Boarea	45 m ² Fördelat på 2 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett
Vägg	Målade
Tak	Målat
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, köksfläkt (Franke), diskmaskin, kyl/frys Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. En innerdörr till sovrummet är i mycket dåligt skick.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 165 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet, bostadsrättstillägg (via föreningens försäkring). Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen 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 Skriva, orgnr 769633-0112
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Gränby 24:1
<i>Ålder</i>	Byggår 2018
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus
	Totalt 56 st lägenheter och 1 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 3 378 m ²
	<i>Lokaler</i> 74 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Cykelförråd i källaren
	<i>Garage</i> 29 st
	<i>P-platser</i> 3 bilpool plaster
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>	2 km till kommunens centralort
	Fastigheten ligger 2,5km från Uppsala centrum. Där finns restauranger, matbutiker, apotek och annan basservice.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	98 551 000 kr, taxeringsår 2024
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	46 468 800 kr, motsvarande ca 13 461 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	947 893 kr
<i>Underhåll</i>	Föreringen har en aktuell underhållsplan
<i>Höjning av avgift</i>	10 % höjning inför 2025 enligt brf hemsida
<i>Kommentar ekonomi</i>	Föreningen har en hög långrad.

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

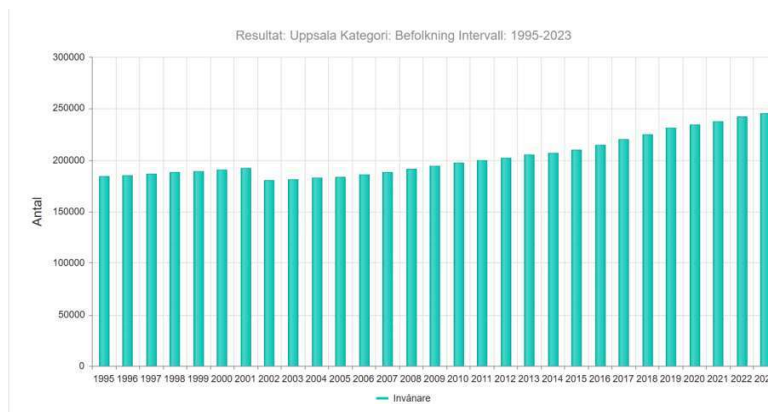
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

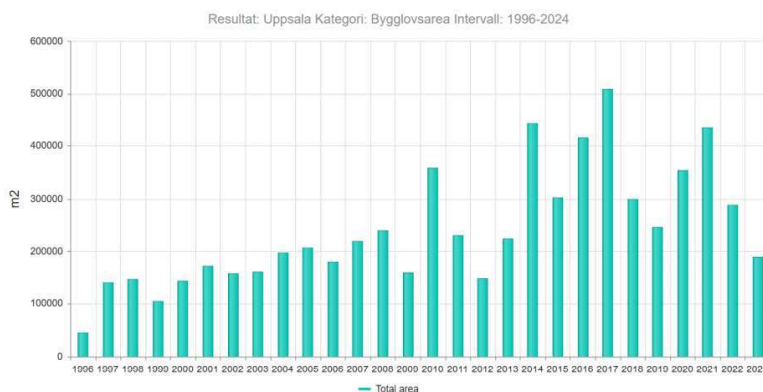
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

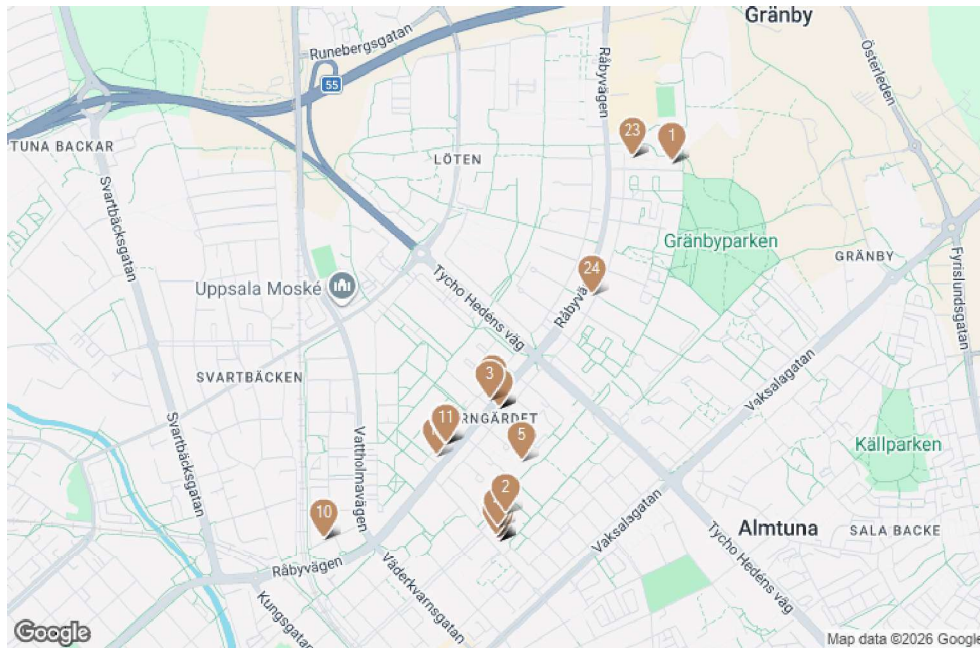
Byggnade i kommunen

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:

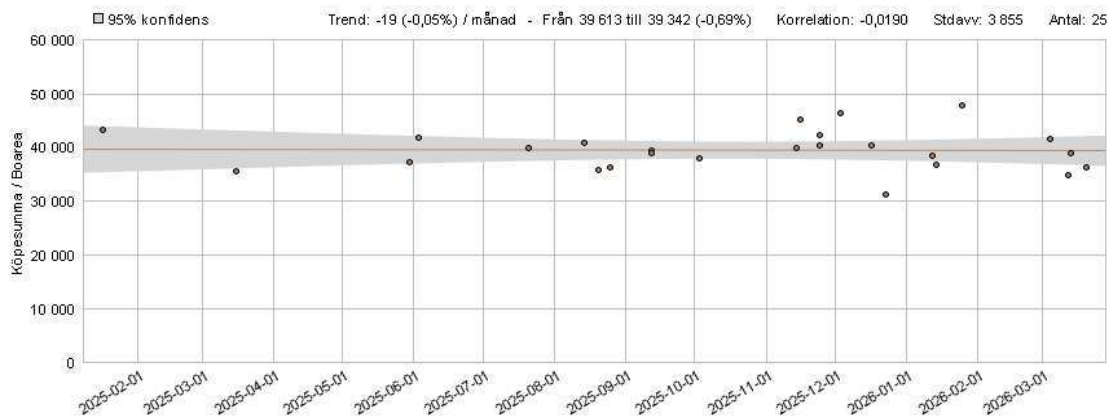


7.2 Ortsprisanalys

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 2 rum och kök och boyta 39 - 49 m².

Sökningen genererade 25 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 495 000 - 2 340 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 31 122 - 47 755 kr/m² med medel 39 438 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
BRF Uppsala View	2026-03-20	48	2	12	2017-2019	4 526	36 354	1 745 000
Brf Kvarntornen	2026-03-13	49	2	2	2015	3 177	38 775	1 900 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Skogsfalken	2026-03-12	44,5	2	3	2017	3 446	34 831	1 550 000
BRF Kvarntornen	2026-03-04	49	2	2	2015	3 146	41 632	2 040 000
Brf Skiffertornet	2026-01-25	49	2	8	2024	3 519	47 755	2 340 000
Brf Skiffertornet	2026-01-14	46	2	1	2024	3 308	36 630	1 685 000
Brf Norra K	2026-01-12	39	2	2	2017	3 495	38 333	1 495 000
Brf Skiffertornet	2025-12-23	49	2	1	2024	3 490	31 122	1 525 000
Brf Skiffertornet	2025-12-17	46	2	15	2023-2024	3 349	40 217	1 850 000
Brf Tornträdgården 3	2025-12-03	42	2	2	2021	3 003	46 428	1 950 000
Riksbyggen Brf Tornfalken	2025-11-24	41,5	2	4	2012	3 875	42 168	1 750 000
Brf Norra K	2025-11-24	39,5	2	4	2016-2018	3 496	40 379	1 595 000
Riksbyggen Brf Tornfalken	2025-11-16	41	2	3	2012	3 875	45 121	1 850 000
Brf Skiffertornet	2025-11-14	46	2	15	2024	3 339	39 891	1 835 000
Tornfalken	2025-10-03	41	2	1	2011	3 684	37 804	1 550 000
Brf Kvarntornen	2025-09-12	49	2	2	2015	3 146	38 775	1 900 000
Brf Skiffertornet	2025-09-12	47	2	2	2023-2024	3 339	39 361	1 850 000
Riksbyggen Brf Skogsfalken	2025-08-25	44	2	4	2017	3 292	36 250	1 595 000
Brf Skogsfalken	2025-08-20	44,5	2	3	2017	3 251	35 842	1 595 000
Brf Norra K	2025-08-14	40	2	3	2017	3 496	40 750	1 630 000
Brf Norra K	2025-07-21	39,5	2	2	2016	3 496	39 873	1 575 000
Brf Skiffertornet	2025-06-03	46	2	2	2024	3 283	41 826	1 924 000
Brf Uppsala View	2025-05-30	48,5	2	13	2019	4 311	37 113	1 800 000
Konstränen 1	2025-03-16	45	2	5	2017	3 798	35 555	1 600 000
Riksbyggen Jaktfalken	2025-01-17	41	2	3	2014	3 144	43 170	1 770 000
Medel							39 438	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge centralt norr om Uppsala centrum samt normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 600 000 kr, motsvarande 35 556 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026
1 600 000 KRONOR
Enmiljonsekhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 520 tkr - 1 680 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

35 556

Uppsala 2026-06-29

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

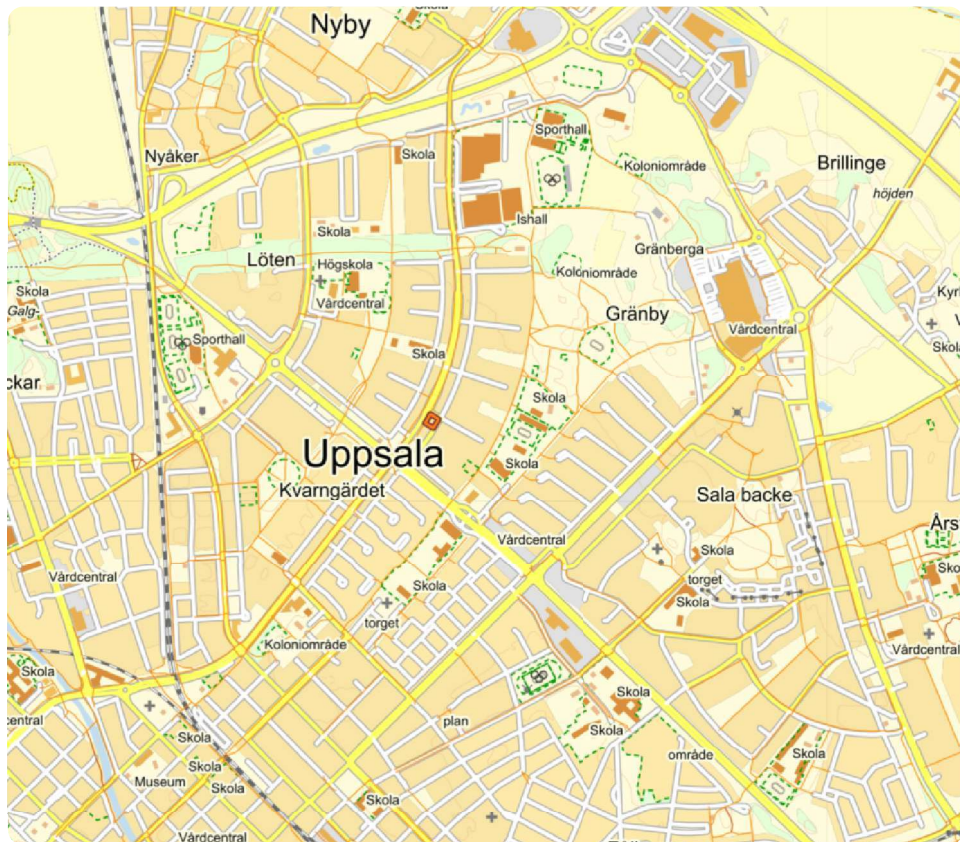


Putsad fasad med balkonger. Lägenhet på 4 våningen.

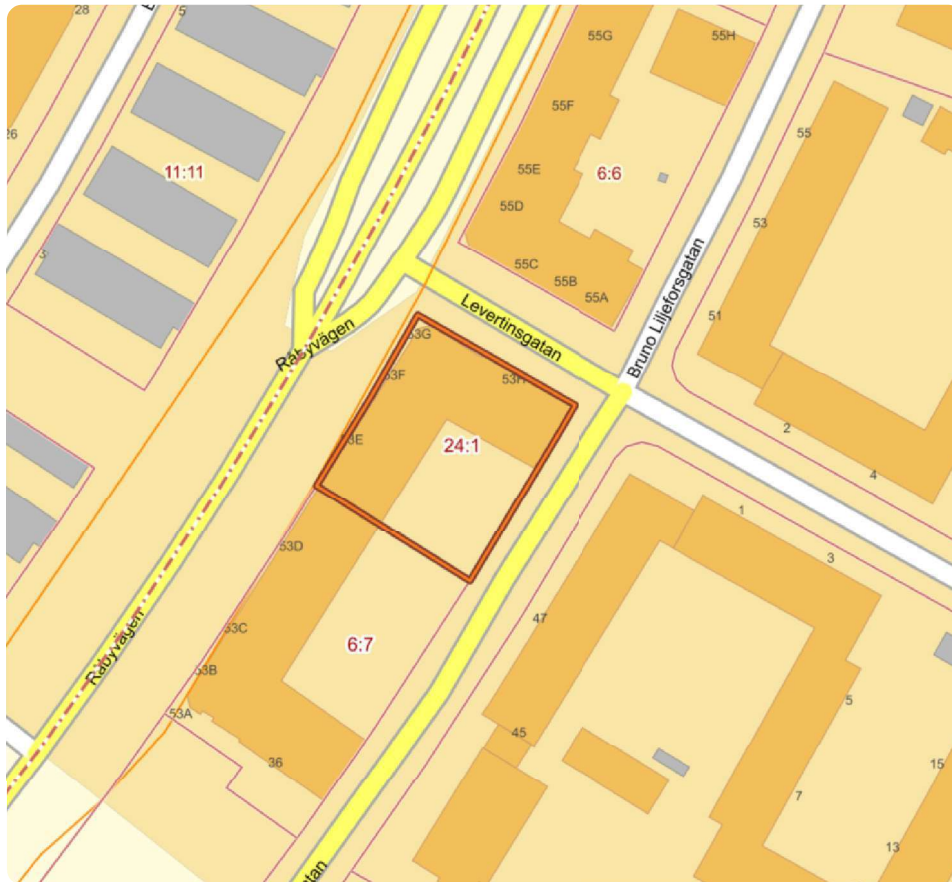


Vy från balkong.

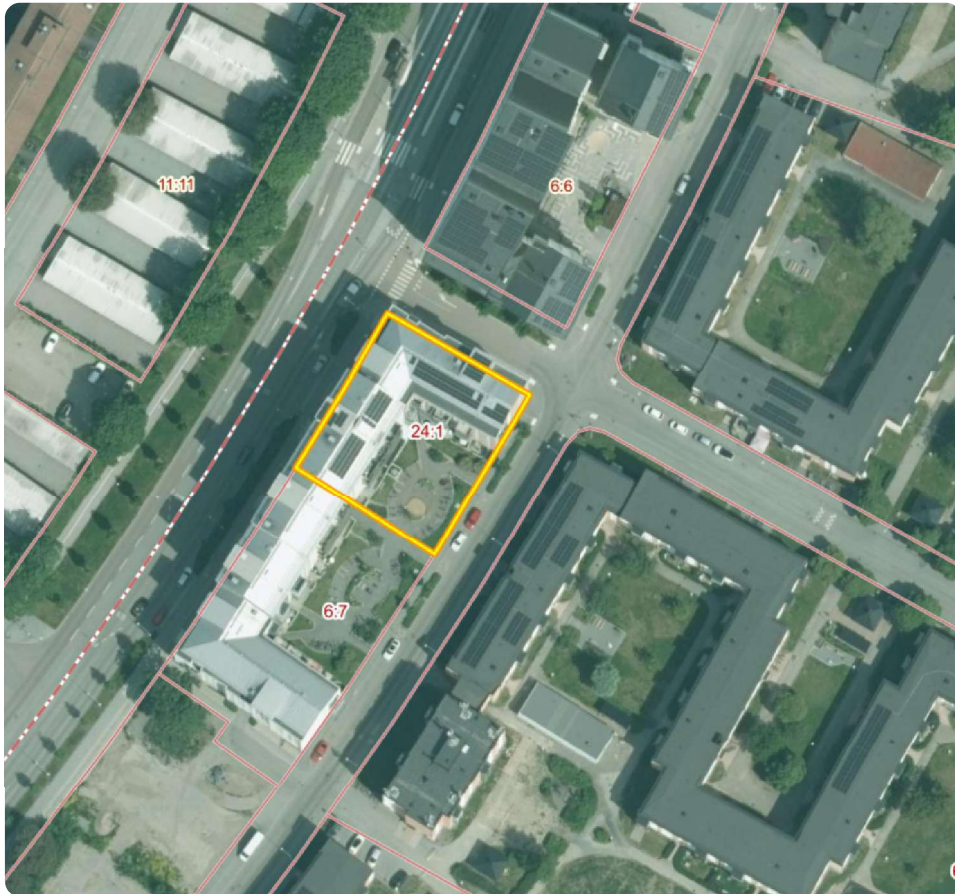
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

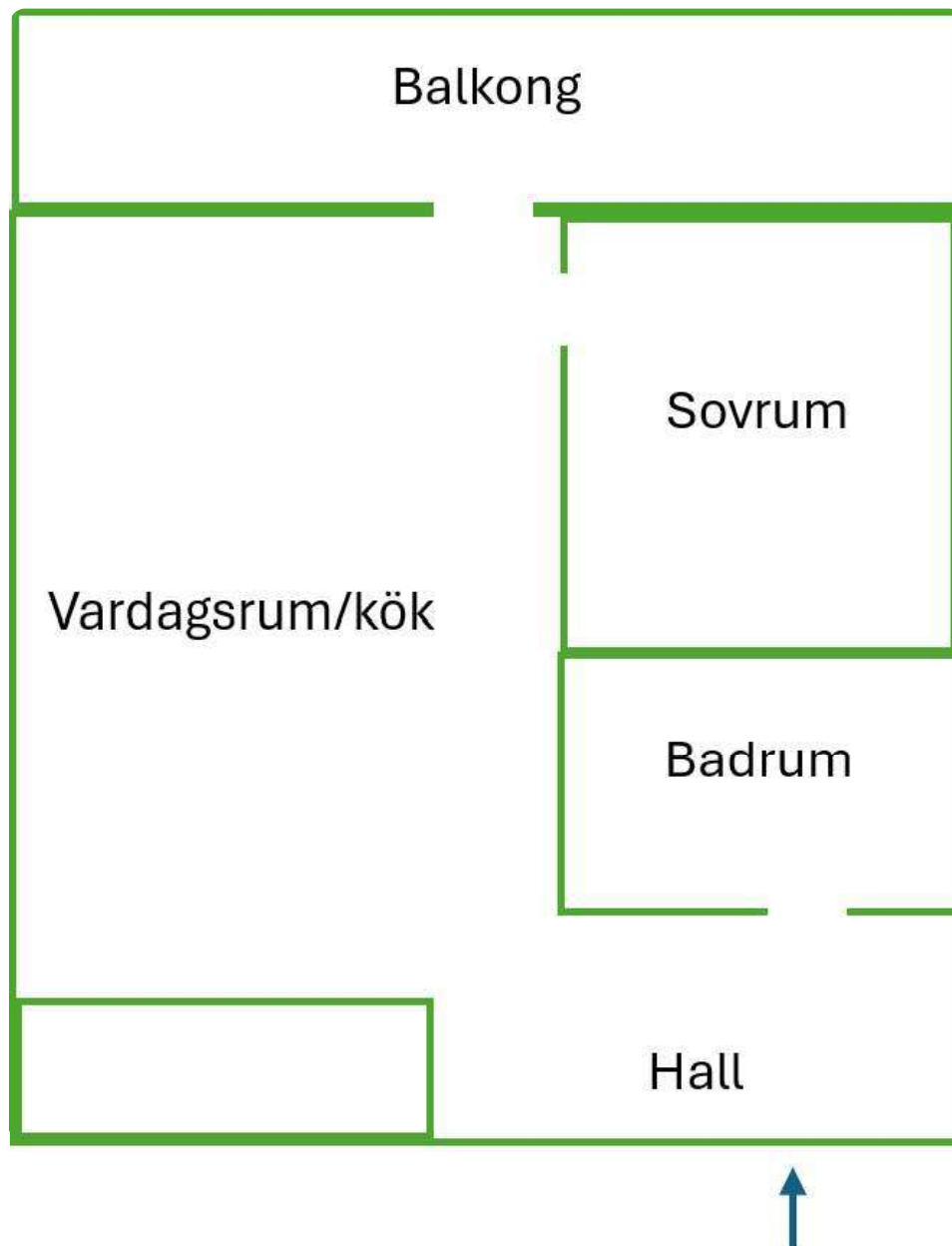


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Uppsala Gränby 24:1	49803a4f-5bcb-190c-e053-7e44ed8f851a	030299475	2021-07-30
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0380	Vaksala	215155	2020-03-03
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-06-01

Anmärkningar

Ingår i kvarteret:hagar olsson

Adress

Adress

Råbyvägen 53 E, 53 F, 53 G, 53 H
754 29 Uppsala

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 49 319 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	49 319 000 SEK	2020-03-02	D-2020-00080505:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Norrtälje

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Uppsala Gränby GA:6-7

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
Bruno Liljeforsgatan

Datum

2015-10-09
Genomf. start: 2015-11-04
Genomf. slut: 2020-11-03
Laga kraft: 2015-11-03

Akt

0380-P2014/21

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Utrymning

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

0380K-2021/5.2

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att nyttja, behålla, underhålla och förnya trappa från underjordiskt garage till marknivå med angoringsväg till leveringsgatan, se förrättningskarta, aktbilaga ka2.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Uppsala Gränby 6:7

Last

Uppsala Gränby 24:1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

746374-5

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

98 551 000 SEK

därav byggnadsvärde

80 800 000 SEK

därav markvärde

17 751 000 SEK

Taxerade ägare

maskad

Andel

Juridisk form

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301471670 (2025)

Taxeringsvärde

151 000 SEK

Riktvrädeområde

380085

Byggrätt ovan mark

89 kvm

Riktvräde byggrätt

1 697 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301471669 (2025)

Taxeringsvärde

17 600 000 SEK

Riktvrädeområde

380085

Byggrätt ovan mark

4 430 kvm

Riktvräde byggrätt

3 973 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 301471496 (2025)

Taxeringsvärde 800 000 SEK	Riktvärdeområde 380085	Lokalyta 74 kvm	Hyra 112 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2018	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 2018

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 301471497 (2025)

Taxeringsvärde 80 000 000 SEK	Riktvärdeområde 380085	Bostadsyta 3 378 kvm	Hyra 7 128 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2018	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 2018

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2017-02-28	0380-2017/2
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2021-07-30	0380K-2021/5

Ursprung

Uppsala Gränby 6:7

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6640297.9	648544.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 331 m ²	1 331 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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