

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	RB BRF MURAREN
Lägenhet nr	202814001-4114:10
Värdetidpunkt	2025-09-26



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i fyra våningar, med ljus fasad samt vita och gråa detaljer.

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

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.

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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 23 september 2025.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	RB BRF MURAREN
Lägenhet nr	202814001-4114:10
Adress	MURARGATAN 14 D 754 37 Uppsala
Område	Vaksala
Bostadsrättshavare	D-nr F-1397-25-03

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 202814001-4114:10 i RB BRF MURAREN i Uppsala kommun ligger i centralorten och med 200 m till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 24,5 m² fördelat på 1 rum och kök, på våning 1 av 4.

Månadsavgiften är 2 712 kr/mån. I avgiften ingår tv, internet, värme och vatten.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2025

950 000 KRONOR

Niohundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 903 tkr - 998 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

38 776

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 2025-09-23 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 2029-03-13, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 202814001-4114:10, Skatteverkets lgh nr 1002	
Läge i byggnaden	Våning 1 av 4. Hiss finns ej	
Planlösning	Kokvrå, allrum och hygienrum	
Boarea	25 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 1 rum och kök	
Balkong & uteplats	Saknas	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat	
Vägg	Målade	
Tak	Målat	
Kök	Spishäll (Okänd), ugn inbyggd (Okänd), köksfläkt (Okänd), kyl/frys (Okänd)	
	Rak kokvrå med ljusa köksluckor och grå köksbänk. Halv kyl med frysack.	
	Lägre standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, Normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även två förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	2 712 kr. I avgiften ingår tv, internet, värme och vatten.	Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Ja	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	BRF MURAREN
Fastighetsbeteckning	Sala Backe 23:1
Ålder	Byggår 1956
Byggnader	Flerbostadshus
	Totalt 111 st lägenheter och Okänt st lokaler
Ytor	Bostäder 6 426 m ²
	Lokaler 269 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga och cykelförråd
	Garage 14 st
	P-platser 54 st
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	I kommunens centralort
	Förskola samt skola från förskoleklass till åk. 6 finns ca 200 meter bort. Hälsocentral finns ca 1 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Gränbystaden ca 1,5 km bort. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	100 148 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	46 162 404 kr, motsvarande ca 6 895 kr/m ² totalyta
Yttre fond	5 819 208 kr
Underhåll	Under 2024 renoverades fasader på samtliga bostadshus. 2025 genomfördes en omfattande elrenovering
Höjning av avgift	15 % under 2024.

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.

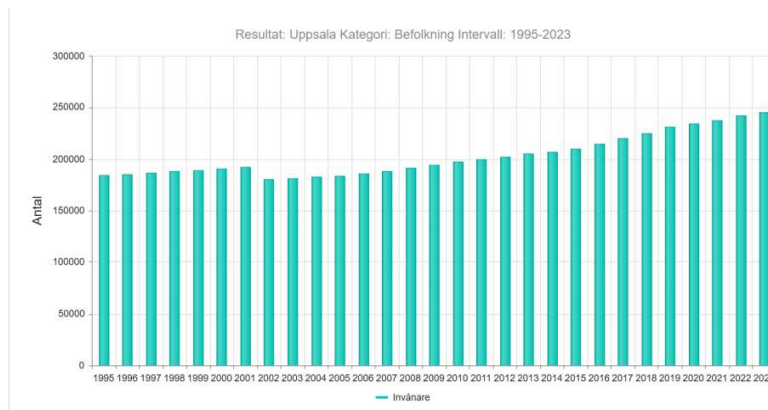
Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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 Storstora, 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

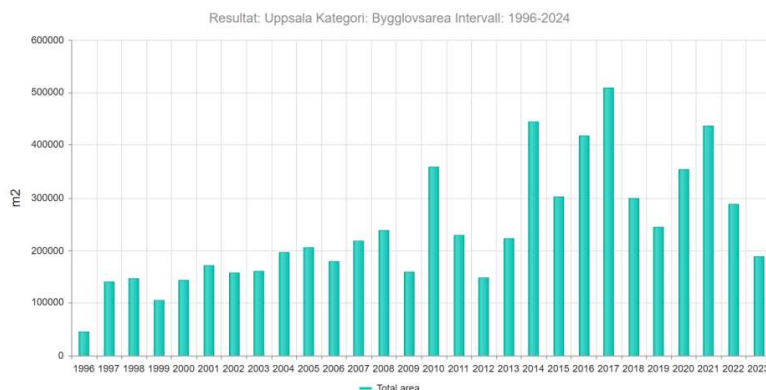
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

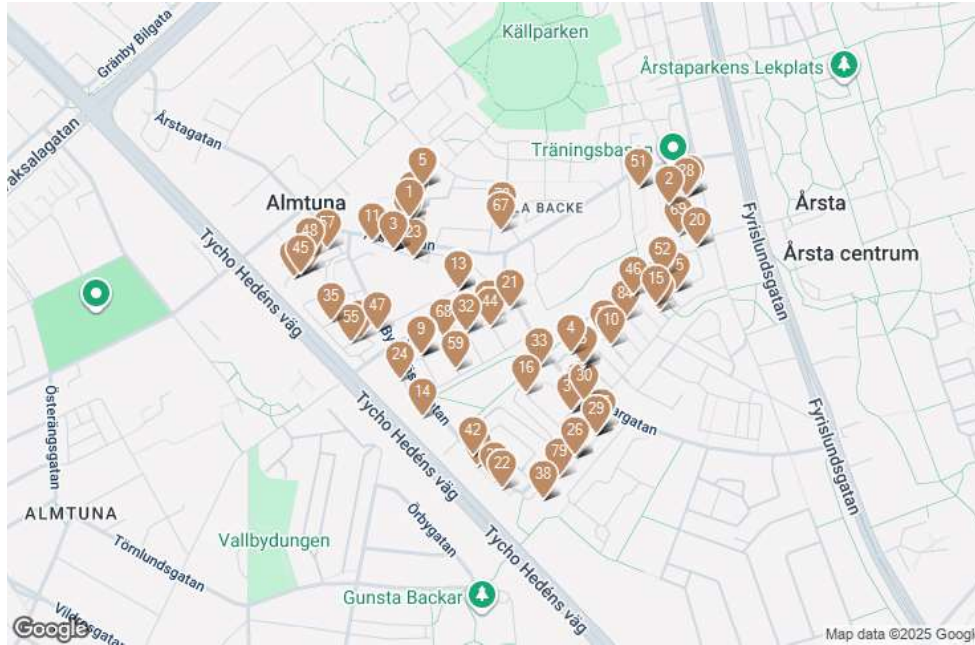
Byggnade i kommunen

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:

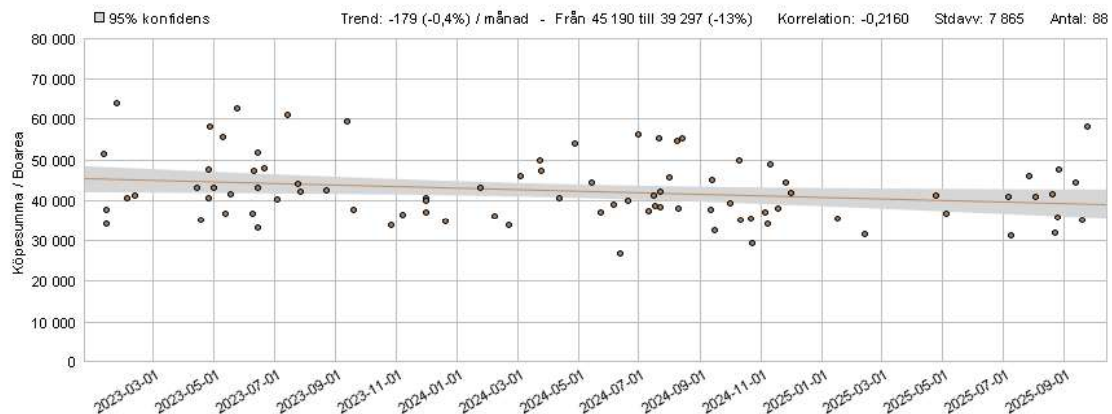


7.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 1 rum och kök och boyta 24 – 25 m².

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 781 000 – 1 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 31 877 – 56 250 kr/m² med medel 46 729 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Muraren	Murargatan 14B	2025-08-23	24,5	1	3	1956	2 845	31 877	781 000
Brf Muraren	Murargatan 14E	2025-08-20	24	1	4	1956	2 845	41 458	995 000
Brf Muraren	Murargatan 14D	2025-08-03	24,5	1	1	1956	2 712	40 816	1 000 000
Muraren	Murargatan 14E	2025-08-27	24	1	1	1956	2 712	47 708	1 145 000
Apeln	Byggmästargatan 1 F	2024-03-04	25	1	1	1954	2 030	46 000	1 150 000
Muraren	Murargatan 14C	2024-11-10	24	1	3	1956	2 411	48 958	1 175 000
Brf Apeln	Byggmästargatan 1C	2024-03-25	25	1	3	1954	2 030	47 200	1 180 000
Muraren	Murargatan 14D	2024-10-10	24	1	3	1956	2 411	49 791	1 195 000
Brf Muraren	Murargatan 14D	2024-03-24	24	1	2	1956	2 411	49 791	1 195 000
Brf Murgrönan	Murargatan 24B	2024-04-28	24	1	2	1957	1 950	54 166	1 300 000
Muraren	Murargatan 14E	2024-07-01	24	1	1	1956	2 411	56 250	1 350 000
Medel								46 729	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets har bra läge samt har normalt skick med normal standard. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 950 000 kr, motsvarande 38 776 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2025

950 000 KRONOR

Niohundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 903 tkr - 998 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

38 776

Uppsala 2025-10-16

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
CEO Properate, Jägmästare, Civilekonom
och Auktoriserad fastighetsvärderare



Andrea Kollberg
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Byggnadens baksida.

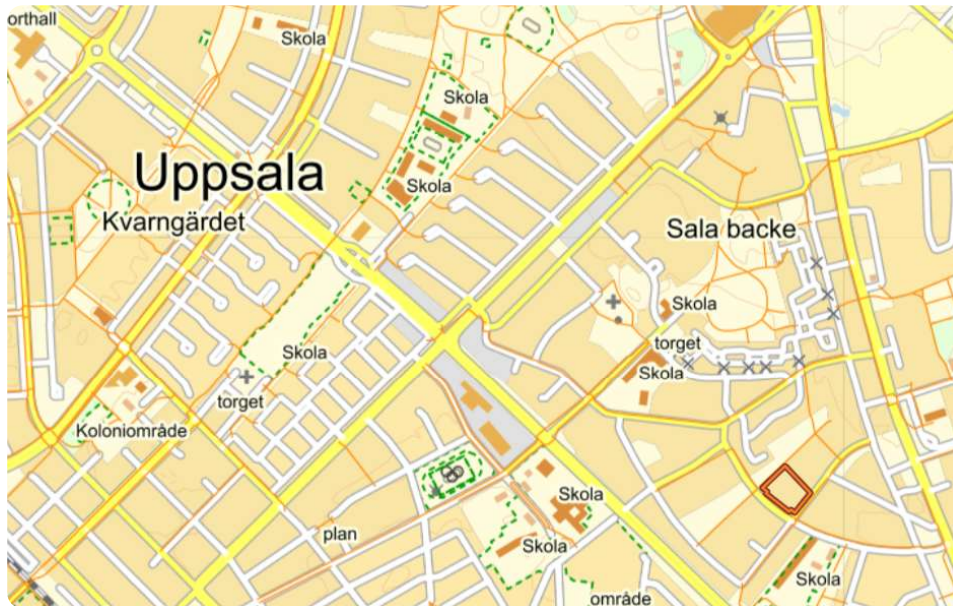


Gemensam gård med lekplats och gräsytor.



Vy från fönster.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

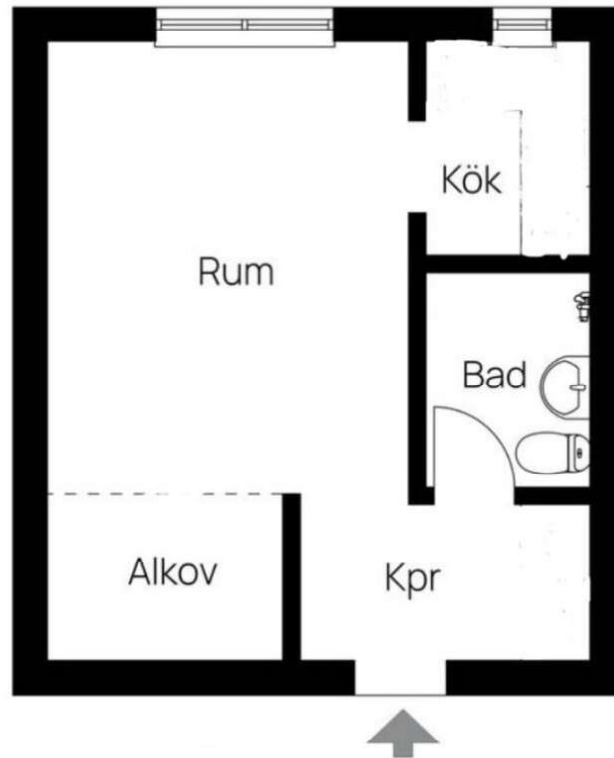


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Uppsala Sala Backe 23:1	UUID 909a6a48-e767-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 030064792	Län- och kommunkod 0380
Distrikt Vaksala	Distriktskod 215155	Senaste ändringen i allmänna delen 1987-02-06	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-30
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-10			

Adress

Adress
Murargatan 14 A, 14 B, 14 C, 14 D, 14 E, 16 A, 16 B, 18 A, 18 B, 18 C, 18 D
754 37 Uppsala
Verkmästargatan (8)

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 717600-2900 Brf Muraren C/O Riksbyggen Box 1914 751 49 Uppsala Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Muraren	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1956-11-14	Akt 56/343
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1956-10-31 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Id-nummer kompletterat 83/41725			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15
Totalt belopp: 54 863 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 000 000 SEK	1956-11-14	56/1343
2	50 000 SEK	1957-05-08	57/322A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Utbyte 82/26338, Sammanföring 82/18998			
3	2 145 800 SEK	1984-10-15	84/47376
4	777 200 SEK	1988-12-15	88/62601
5	850 000 SEK	1988-12-15	88/62603
6	650 000 SEK	1991-10-18	91/53138
7	1 527 000 SEK	1997-05-16	97/14469A
Anmärkningar			
Utbyte 12/10984, Utbyte undefined			
8	2 633 000 SEK	1997-05-16	97/14469B
Anmärkningar			
Utbyte 12/10984, Utbyte undefined			
9	2 125 000 SEK	1997-05-16	97/14469C
Anmärkningar			
Utbyte 12/10984, Utbyte undefined			
10	2 015 000 SEK	1997-05-16	97/14469D
Anmärkningar			
Utbyte 12/10984, Utbyte undefined			
11	1 140 000 SEK	2019-11-22	D-2019-00511243:1
12	10 000 000 SEK	2022-10-18	D-2022-00424929:1
13	10 000 000 SEK	2023-03-06	D-2023-00071470:1
14	10 958 000 SEK	2023-10-09	D-2023-00314406:1
15	7 992 000 SEK	2025-01-20	D-2025-00020433:1
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 Kv.muraren	1956-05-16	0380-7/B155
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Muraren	1956-07-17	0380-8/SB23

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	373359-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	93 911 000 SEK	61 483 000 SEK	32 428 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
717600-2900 Brf Muraren C/O Riksbyggen Box 1914 75149 Uppsala		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 67898422 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
428 000 SEK	380085	252 kvm	1 698 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 67897422 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
32 000 000 SEK	380085	8 031 kvm	3 985 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301244097 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
483 000 SEK	380085	269 kvm	102 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1956	2024	1970
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 67895422 (2025)

Taxeringsvärde 61 000 000 SEK	Riktvärdeområde 380085	Bostadsyta 6 426 kvm	Hyra 7 358 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1956	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1970
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1956-08-17	0380-9/B155
Införd i tomtboken	1956-09-20	0380-265/1956

Ursprung

Uppsala Sala Backe 23:2

I äge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6639310.9	649849.3

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	8 638 m ²	0 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
C-Uppsala Muraren:2	1971-05-01	0380-214/1970

Källa: Lantmäteriet