



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	BRF STORMEN
Lägenhet nr	0012
Värdetidpunkt	2025-12-15



Värderingsobjektes framsida. Ljus fasad med vita 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

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-15.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättförening	BRF STORMEN
Lägenhet nr	0012
Adress	Regngatan 14 754 31 Uppsala
Område	Vaksala
Bostadsrättshavare	D-nr F-1931-25-03

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 0012 i BRF STORMEN i Uppsala kommun ligger i centralorten och med 0,5 km till annan service. Omgivningen utgörs av bostadshus och grönområde.

Boarean uppgår till 89,8 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 5 432 kr/mån. I avgiften ingår bredband med kabel-TV, värme, vatten,. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el efter förbrukning.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

1 600 000 KRONOR

Enmiljonsekhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 520 tkr - 1 680 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

17 817

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 rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-15 av Andrea Kollberg. Vid besiktningen deltog representant från föreningen. 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 2029-09-08, energiklass B.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 0012, Skatteverkets lgh nr 1202	
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, kök, hygienrum, matrum, vardagsrum, två sovrum och klädkammare/förvaring	
Boarea	90 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 3 rum och kök	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt (Cylinda), diskmaskin (Bosch), kyl/frys (Zanussi)	
	Normal standard, sämre skick. Låda i köket saknas, avskavd färg på väggar.	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, handdukstork, tvättmaskin (Bosch)	
	Normal standard, sämre skick. Svartmögel på golv och tak.	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även källarförråd.	
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Hygienrum har svartmögel på golv och tak. Avskavd färg och tapet finns på flertalet ställen.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 432 kr. I avgiften ingår bredband med kabel-TV, värme, vatten.	Källa: Bostadsrättsföreningen
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el på enligt förbrukning.	
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Ja	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STORMEN, orgnr 717600-3205
Fastighetsbeteckning	UPPSALA GRÄNBY 16:1
Ålder	Byggår 1964
Byggnader	Totalt 132 st lägenheter och 2 st lokaler
Ytor	Bostäder 13 064 m ²
	Lokaler 110 m ²
Gemensamma utrymmen	Bastu, föreningslokal, cykelgarage, tvättstuga
	Garage 67 st
	P-platser 92 st
Omgivning	Bostadshus och grönområde
Avstånd	I kommunens centralort
	Förskola samt grundskola finns 0,3-0,5 km bort. Hälsocentral finns ca 0,5 km bort. Ytterligare utbud med service finns i centrala Uppsala ca 2,5 km bort eller i Gränbystaden ca 1 km bort . Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	202 742 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	38 753 940 kr, motsvarande ca 2 942 kr/m ² totalyta
Yttre fond	564 579 kr
Underhåll	2 024 - Renovering av balkonger
Höjning av avgift	10 % 2024-07-01. Senare information saknas.

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

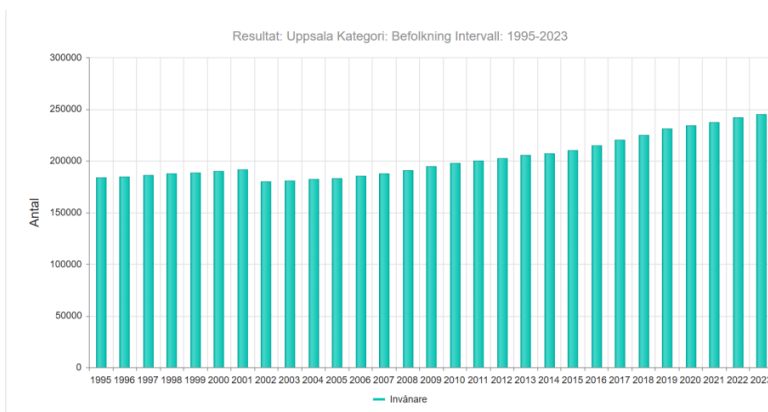
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

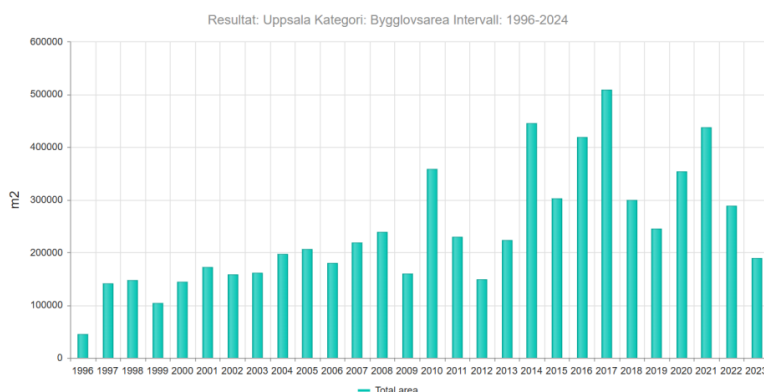
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

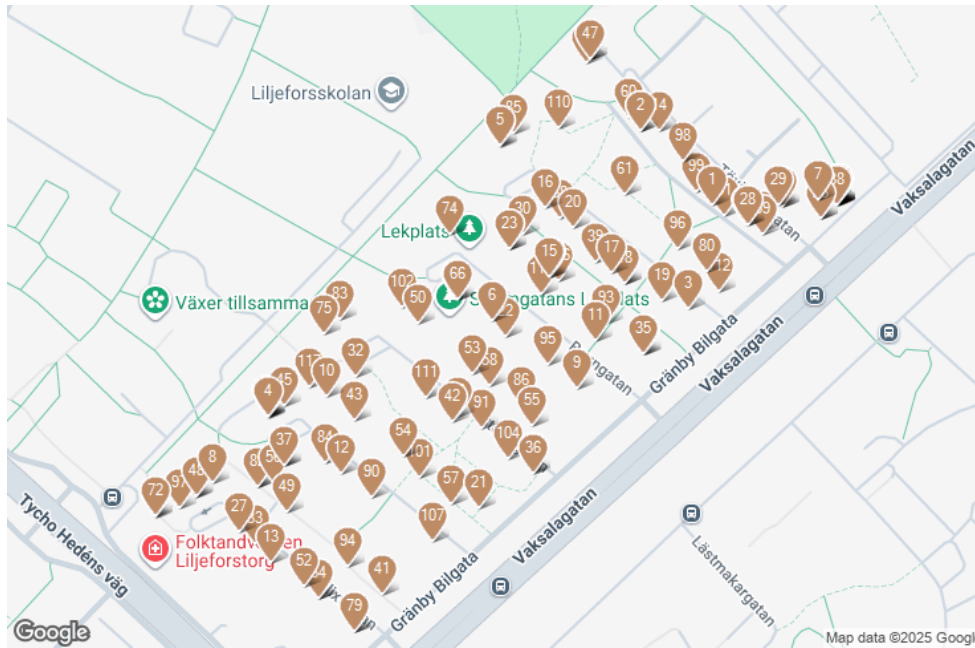
Byggnade i kommunen

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:

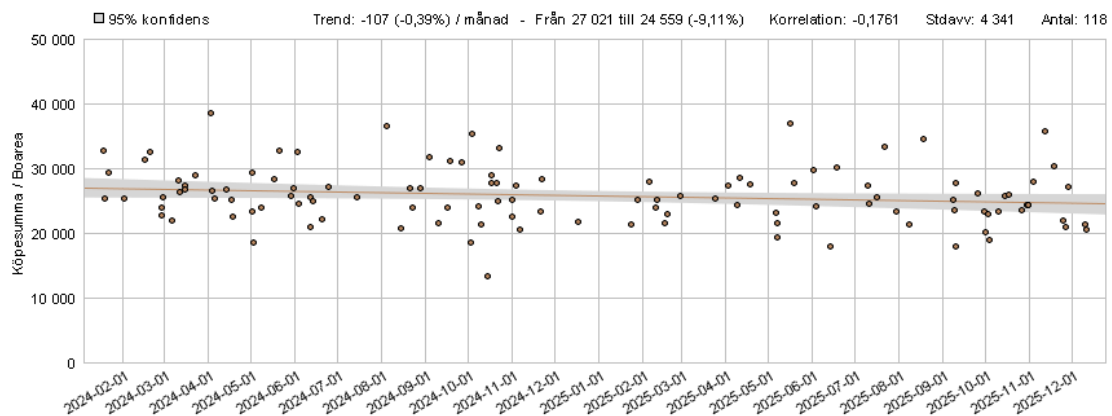


7.2 Ortsprisanalys

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 3 rum och kök och boyta 89 - 90 m².

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 200 000 - 2 730 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 13 363 - 30 400 kr/m² med medel 21 526 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Stormen	Regngatan 10	2025-09-10	89	3	2		5 431	17 977	1 600 000
Brf Stormen	Regngatan 6	2024-05-03	89	3	2	1964	4 703	18 539	1 650 000
Brf Åskan	Blixtgatan 14	2025-06-18	89	3	3	1968	5 631	30 280	2 695 000
Brf Stormen	Regngatan 12	2024-10-15	89,8	3		1964	5 173	13 363	1 200 000
Brf Stormen	Regngatan 16	2024-10-03	89,8	3	2	1964	5 173	18 596	1 670 000
Brf Stormen	Regngatan 12	2025-11-18	89,8	3	1	1964	5 432	30 400	2 730 000
Medel								21 526	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge anses som god samt normal standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 600 000 kr, motsvarande 17 817 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

1 600 000 KRONOR

Enmiljonsekhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 520 tkr - 1 680 tkr

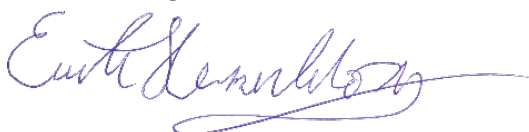
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

17 817

Uppsala 2026-01-14

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Andrea Kollberg
Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Vy från balkong



Gemensam innergård. Lekplats, sittbänkar, grillplats och gräsytor.

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 16:1	909a6a48-ae7c-90ec-e040-ed8f66444c3f	030050221	2002-01-17
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0380	Vaksala	215155	2025-07-04
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-12-05

Adress

Adress

Gränby Bilgata 14, 16
754 31 Uppsala

Regngatan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16
754 31 Uppsala

Stormgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23
754 31 Uppsala

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
717600-3205 Bostadsrättsföreningen Stormen C/O Brf Stormen, Kundnr: 4703 Fe 231 831 88 Östersund Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Stormen	1/1	1964-12-16	64/1107

Berört fång

64/1107, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1964-06-30
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 83/41725

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 21
Totalt belopp: 44 325 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	198 000 SEK	1964-12-16	64/2715A

Anmärkningar

Utbyte 96/41592, Utbyte 66/1929

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	6 414 000 SEK	1964-12-16	64/2715B
Anmärkningar Utbyte 96/41592, Utbyte 66/1929			
3	1 312 000 SEK	1964-12-16	64/2715Å
Anmärkningar Utbyte 66/1929			
4	37 000 SEK	1964-12-16	64/2715Å
Anmärkningar Utbyte 66/1929			
5	160 800 SEK	1966-06-15	66/1932
6	30 600 SEK	1984-12-18	84/59538
7	251 200 SEK	1984-12-18	84/59540
8	107 600 SEK	1984-12-18	84/59542
9	1 412 800 SEK	1996-03-25	96/9857
10	1 107 600 SEK	1996-03-25	96/9858
Anmärkningar Ny handling utfärdad 11/1848			
11	2 036 000 SEK	2009-11-10	09/26788
12	1 632 400 SEK	2016-07-04	D-2016-00311196:1
13	2 722 000 SEK	2016-11-15	D-2016-00522889:1
14	1 000 000 SEK	2016-12-21	D-2017-00009431:1
15	3 000 000 SEK	2017-01-16	D-2017-00018382:1
16	2 514 000 SEK	2017-06-27	D-2017-00265069:1
17	4 472 500 SEK	2018-06-25	D-2018-00322062:1
18	4 797 000 SEK	2018-10-18	D-2018-00517987:1
19	4 587 000 SEK	2019-02-07	D-2019-00090956:1
20	3 697 000 SEK	2019-05-29	D-2019-00251405:1
21	2 836 000 SEK	2025-06-24	D-2025-00220376:1
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	1960-12-02	0380-198	
Del av gränby			
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått			

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Stormen	1963-06-07	0380-3/GR16

Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	342239-5	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet			
Uppsala Gränby 16:1-2			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	188 579 000 SEK	121 589 000 SEK	66 990 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
717600-3205		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Bostadsrättsföreningen Stormen			
C/O Brf Stormen, Kundnr: 4703			
Fe 231			
83188 Östersund			
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 75677422 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 990 000 SEK	380085	1 171 kvm	1 699 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 75676422 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
65 000 000 SEK	380085	16 328 kvm	3 981 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 75675422 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
1 589 000 SEK	380085	976 kvm	335 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1964	2019	1964
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 75674422 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
120 000 000 SEK	380085	13 063 kvm	14 957 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1964	2019	1964
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen
Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1963-09-03	0380-4/E42
Införd i tomtboken		1963-10-10	0380-752/1963
Ursprung			
Uppsala Gränby 11:4			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6640099.1	649065.2
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	22 183,3 m ²	0 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
C-Uppsala Stormen:1	1971-05-01		0380-214/1970

Källa: Lantmäteriet

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