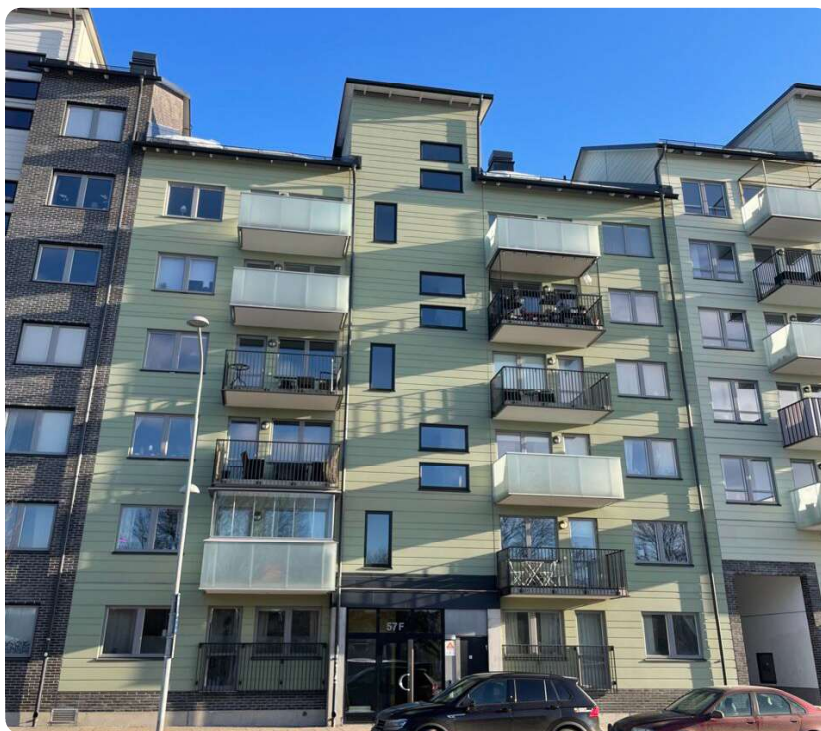


VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	BRF ROMANEN
Lägenhet nr	12-3075-1-39
Värdetidpunkt	2026-02-19



Värderingsobjektets framsida. Ljus fasad med mörka och ljusa 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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-19.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	UPPSALA
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF ROMANEN
<i>Lägenhet nr</i>	12-3075-1-39
<i>Adress</i>	Råbyvägen 57 F 754 29 Uppsala
<i>Område</i>	Vaksala
<i>D-nr</i>	F-2487-25-03

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 12-3075-1-39 i BRF ROMANEN i Uppsala kommun ligger i centralorten och med 0,80 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 59 m² fördelat på två rum och kök, på våning 1 trappa av 5 trappor.

Månadsavgiften är 4 255 kr/mån. I avgiften ingår vatten, värme, kabel-tv och internet. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el efter förbrukning.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026 1 450 000 KRONOR Enmiljonfyrahundrafemtiosenkronor
Bedömt värdeintervall 1 378 tkr - 1 523 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

24 576

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 2026-02-13 av Andrea Kollberg. Vid besiktningen deltog 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 2031-05-20, energiklass C.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 12-3075-1-39, Skatteverkets lgh nr 1004	
Läge i byggnaden	Våning 1 trappa av 5 trappor. Hiss finns	
Planlösning	Hall, vardagsrum, kök, hygienrum och sovrum	
Boarea	59 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på Två rum och kök	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett	
Vägg	Målade	
Tak	Målat	
Kök	Spishäll (okänd), micro inbyggd (Ikea), köksfläkt (Franke), diskmaskin (okänd), kyl/frys (okänd) Ugnsluckan är lös. Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, kombinerad tvätt- och torkmaskin (Hisense) Normal standard, sämre skick. Bristande underhåll genom hela hygienrummet.	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Vindsförråd	
Helhetsintryck	Normal standard, till viss del sämre skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 255 kr. I avgiften ingår vatten, värme, kabel-tv och internet. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el på Efter förbrukning.	Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Ja	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2023

<i>Bostadsrättsförening</i>	Bostadsrättsföreningen Romanen, orgnr 769630-4851	
<i>Fastighetsbeteckning</i>	UPPSALA GRÄNBY 7:6	
<i>Ålder</i>	Byggår 2017	
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus Totalt 59 st lägenheter och 0 st lokaler	
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	3 565 m ²
	<i>Lokaler</i>	0 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Cykelförråd	
	<i>Garage</i>	30 st
	<i>P-platser</i>	0 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus	
<i>Avstånd</i>	I kommunens centralort Förskola samt grundskola finns 0,3 respektive 0,80km bort. Hälsocentral finns ca 0,9 km bort. Ytterligare utbud med service finns i centrala Uppsala ca 2,5 km bort. Allmänna kommunikationer finns i form av bussar.	

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	106 807 000 kr, taxeringsår 2023
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	47 135 898 kr, motsvarande ca 13 222 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	920 850 kr
<i>Höjning av avgift</i>	15 % 2024-01-01. Senare information saknas.
<i>Kommentar ekonomi</i>	Under räkenskapsåret 2023 presenteras negativt resultat

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

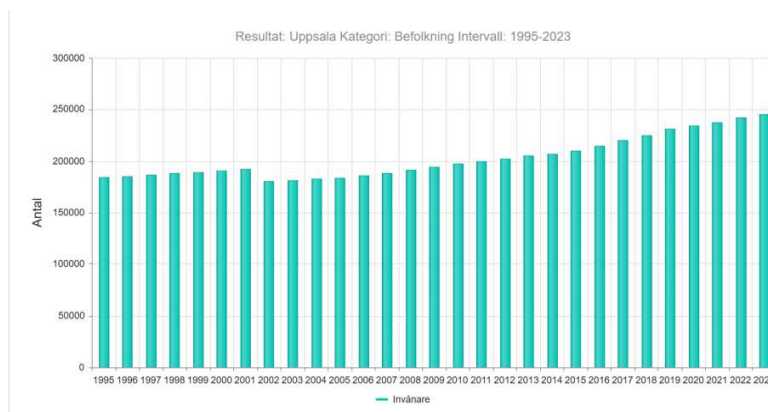
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

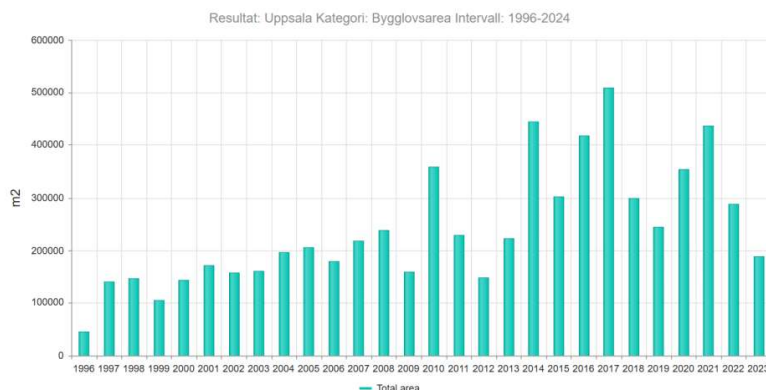
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

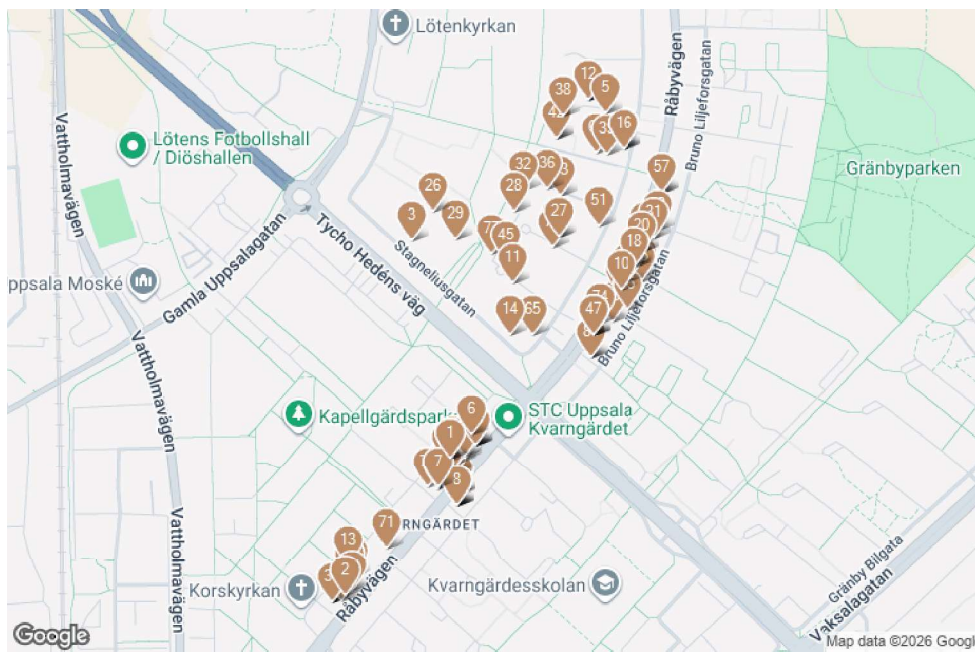
Byggnade i kommunen

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:

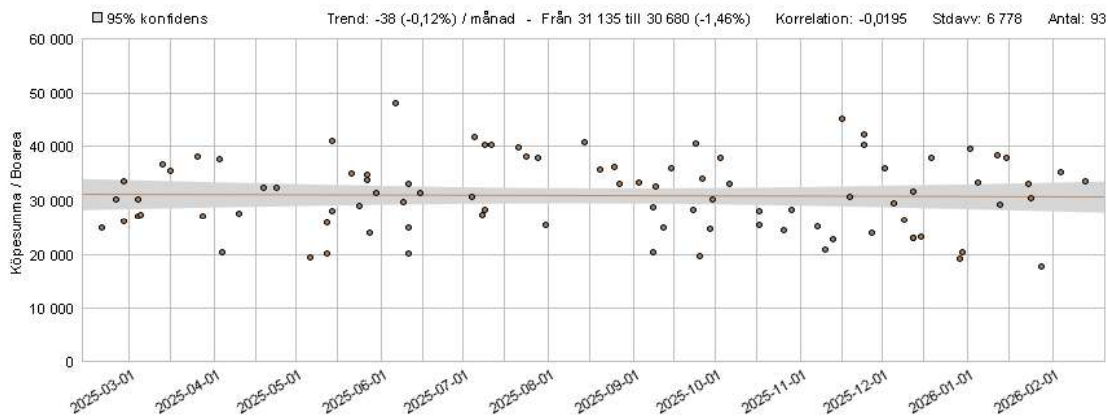


7.2 Ortsprisanalys

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.



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 57 - 59 m².

Sökningen genererade 4 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 499 999 - 1 750 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 26 315 - 30 172 kr/m² med medel 28 194 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
BRF Skildra	2025-12-09	57	2	4	2016	5 475	26 315	1 499 999
Brf Romanen	2025-10-17	57	2	3	2017	4 143	28 070	1 600 000
Brf Läsa	2025-03-04	58	2	6	2019	4 456	30 172	1 750 000
Brf Uppsalahus nr 14	2025-10-29	59	2	2	1967	4 047	28 220	1 665 000
Medel							28 194	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge anses som medelgod samt har normal standard. Till viss del sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 450 000 kr, motsvarande 24 576 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

1 450 000 KRONOR

Enmiljonfyrahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 378 tkr - 1 523 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

24 576

Uppsala 2026-03-24

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Andrea Kollberg
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Baksida med innergård.



Baksida med cykelställ och sittbänkar.

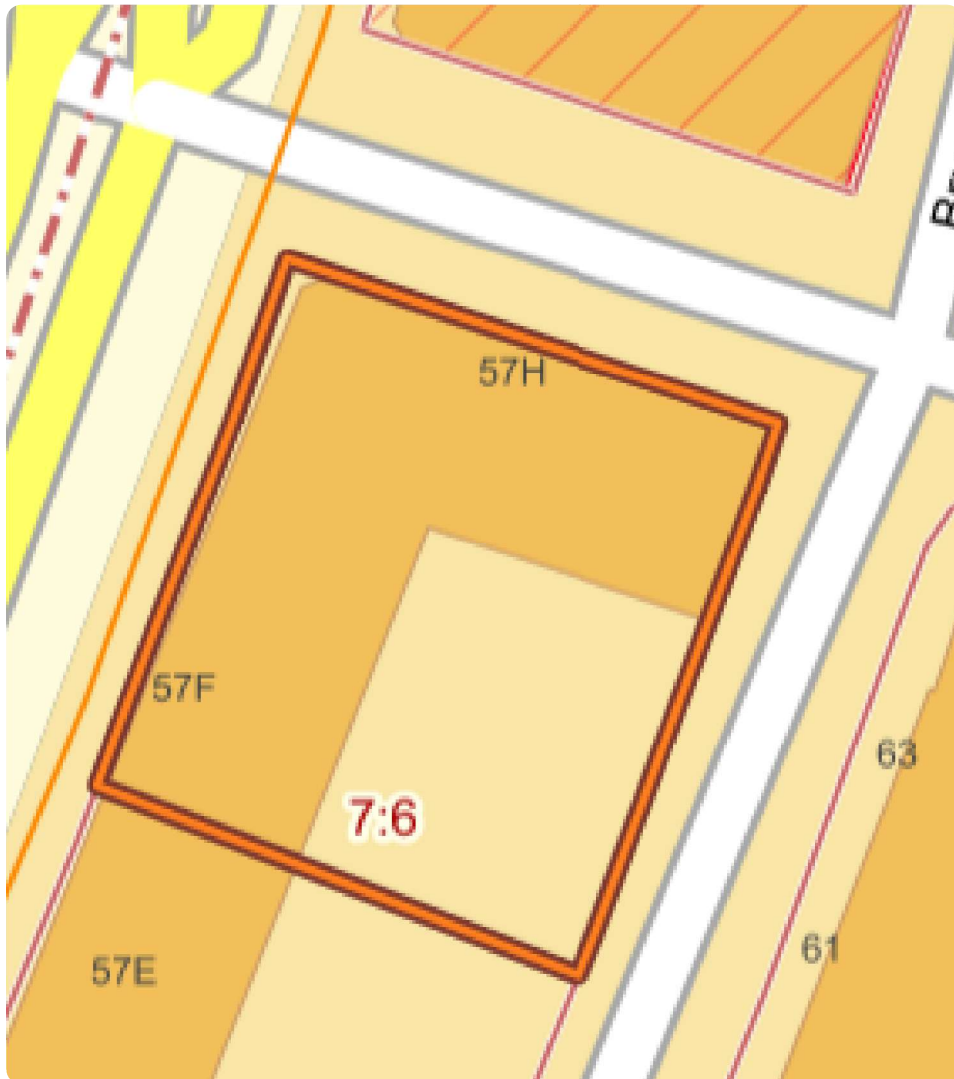


Uteplats

Bilaga II Kartor



Fastighetskartor. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

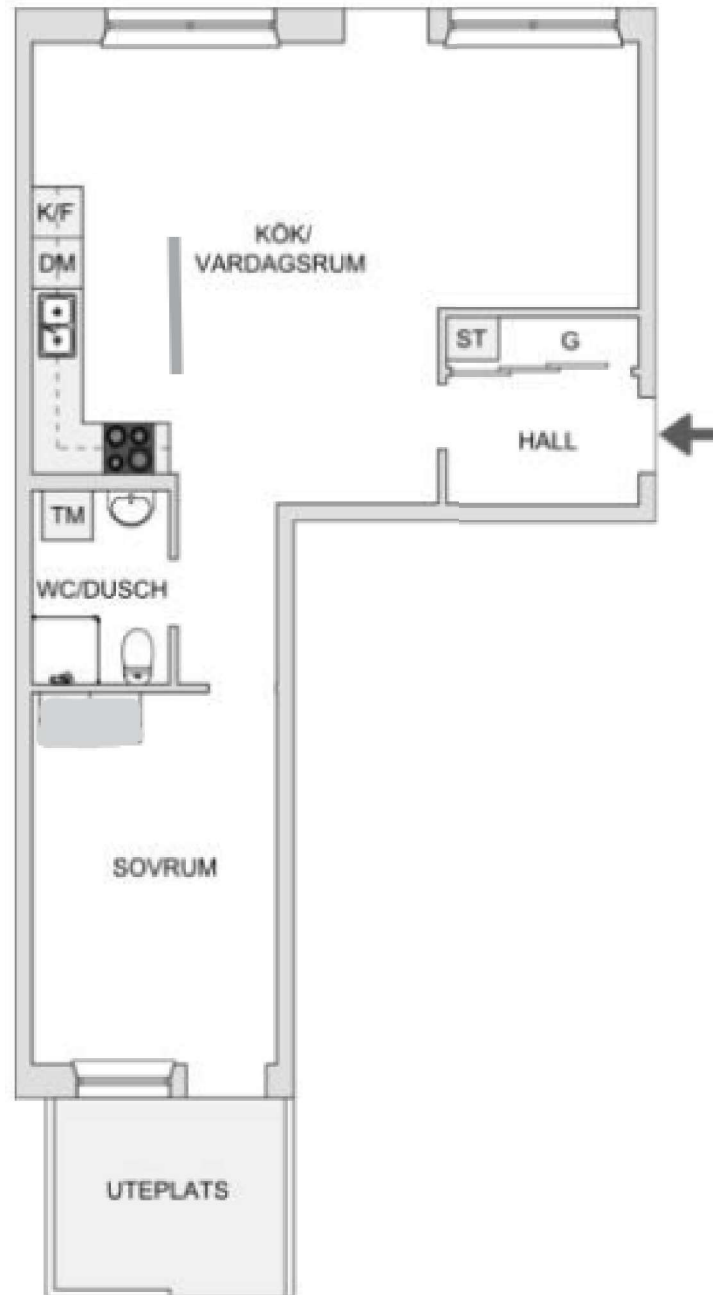


Fastighetskartor. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
 **FastighetSök**

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Uppsala Gränby 7:6	UUID 2a4c1e62-896c-7d19-e053-7e44ed8f6bce	Fastighetsnyckel 030298453	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-08-20
Län- och kommunkod 0380	Distrikt Vaksala	Distriktskod 215155	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-11-17
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-19

Anmärkningar

Ingår i kvarteret:gunnar ekelöf

Adress

Adress

Råbyvägen 57 F, 57 G, 57 H
754 29 Uppsala

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769630-4851 Bostadsrättsföreningen Romanen C/O 12-3075-000 Box 1026 791 10 Falun Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Romanen	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2017-03-24	Akt D-2017- 00124080:1
---	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång

D-2017-00124080:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2017-03-08
Köpeskilling: 126 125 514 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 1
Totalt belopp: 50 736 000 SEK

Nr 1	Belopp 50 736 000 SEK	Inskrivningsdag 2016-04-28	Akt D-2016-00185906:1
----------------	---------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Ajouförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet**Telefonnummer**
0771-63 63 63**Kontorbeteckning**
Norrtälje
E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Uppsala Gränby GA:3-4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Bruno liljeforsgatan	2015-10-09 Genomf. start: 2015-11-04 Genomf. slut: 2020-11-03 Laga kraft: 2015-11-03	0380-P2014/21

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Utrymning	Last	Officialservitut	0380-2018/144.1

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att behålla, underhålla och förnya trappa från underjordiskt garage till marknivå med angöringsväg till atterbomsgatan, se aktbilaga ka1-2 och bilaga 1 till aktbilaga a2.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Uppsala Gränby 7:7

Last
Uppsala Gränby 7:6

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	743599-5	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	103 680 000 SEK	85 280 000 SEK	18 400 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
769630-4851 Bostadsrättsföreningen Romanen C/O 12-3075-000 Box 1026 79110 Falun	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301476974 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
18 400 000 SEK	380085	4 624 kvm	3 979 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 301476972 (2025)

Taxeringsvärde 2 280 000 SEK	Riktvärdeområde 380085	Lokalyta 867 kvm	Hyra 319 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2017	Tillbyggnadsår	Värdeår 2017
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 301476970 (2025)			
Taxeringsvärde 83 000 000 SEK	Riktvärdeområde 380085	Bostadsyta 3 565 kvm	Hyra 7 522 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2017	Tillbyggnadsår	Värdeår 2017
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Ätgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2016-01-28	0380-2015/45
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2020-08-20	0380-2018/144

Ursprung

Uppsala Gränby 7:4

Avskild mark

Uppsala Gränby 7:7

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6640457.5	648620.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 321 m ²	1 321 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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