



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	UPPSALA
Bostadsrättsförening	BRF MURAREN
Lägenhet nr	202814001-411411
Värdetidpunkt	2026-03-05



Flerbostadshus med gul fasad med grå detaljer, 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	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 2026-03-05.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	UPPSALA
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF MURAREN
<i>Lägenhet nr</i>	202814001-411411
<i>Adress</i>	Murargatan 14 D 754 37 Uppsala
<i>Område</i>	Vaksala
<i>D-nr</i>	F-2777-25-03

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 202814001-411411 i BRF MURAREN i Uppsala kommun ligger i Salabacke, ca 3 km centrum och med skola, förskola och service inom ca 1,5 km. Omgivningen utgörs i huvudsak av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 70,1 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 1 av 4. Fransk balkong.

Månadsavgiften är 6 431 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och internet. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026 1 675 000 KRONOR Enmiljonsexhundrasjuttiofemtusen kronor
Bedömt värdeintervall 1 575 tkr - 1 750 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	23 894
--	---------------

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 2026-03-02 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättsföreningen. 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 ENERGIKLASS E.

Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 202814001-411411, Skatteverkets lgh nr 1003
Läge i byggnaden	Våning 1 av 4. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, 2 sovrum, hygienrum, kök och vardagsrum i halvöppen planlösning
Boarea	70,1 m ² <i>Källa: Lägenhetsregistret</i>
Balkong & uteplats	Fransk balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett. slitet
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, köksfläkt (Franke), diskmaskin, kyl/frys Normal standard, normalt skick. Vissa luckor är skadade
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Ytskikt synes vara renoverade på senare tid Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, varierande skick. Flera ytor har sannolikt renoverats på senare tid. Vissa slitna ytor förekommer dock. Färgen har delvis släppt/flagnat i köket. Parketten skadad/rest sig på flera ställen. Spår av fuktskada vid diskbänk/diskmaskinen noterades. Ytterligare undersökning bör göras.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	6 431 kr. I avgiften ingår värme, vatten och internet. <i>Källa: Bostadsrättsföreningen</i>
	Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	981 kr

Pantsättning Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>		BRF MURAREN, orgnr 717600-2900
<i>Fastighetsbeteckning</i>		Sala Backe 23:1
<i>Ålder</i>		Byggår 1956
<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus
		Totalt 111 st lägenheter och Okänt antal st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	6 426 m ²
	<i>Lokaler</i>	269 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstugor
	<i>Garage</i>	14 st
	<i>P-platser</i>	54 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>		3 km till kommunens centralort skola, förskola och service finns inom ca 1,5 km.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	93 911 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	45 162 404 kr, motsvarande ca 6 746 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	5 819 208 kr
<i>Underhåll</i>	Flera större renoveringar gjorda på senare tid. Takbyte på en huskropp aktuellt
<i>Höjning av avgift</i>	Höjs med 4% april 2026

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

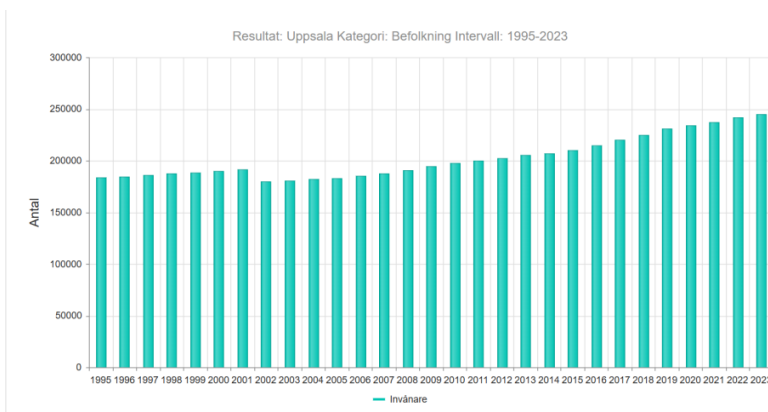
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

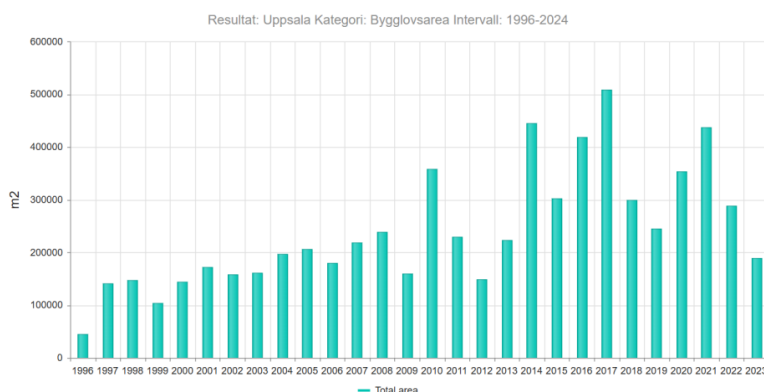
Uppsala kommun har utmärkta kommunikationer och är en viktig transportknutpunkt i Mälardalen. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Stockholm och Gävle. Uppsala har en välutvecklad järnvägsinfrastruktur med Uppsala Centralstation, där SJ:s fjärrtåg, Mälartåg och SL:s pendeltåg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

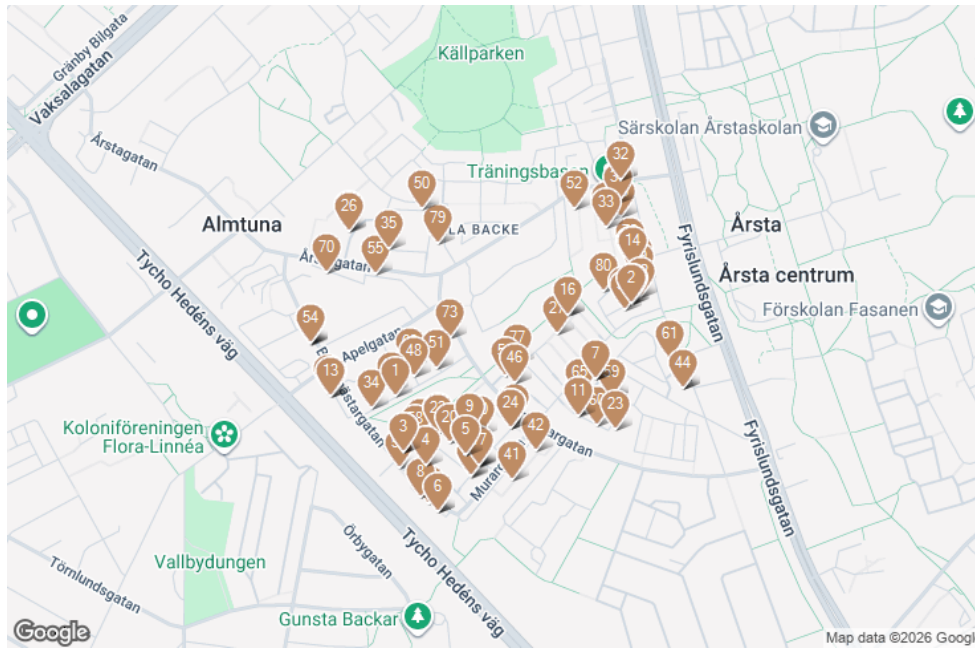
Byggnade i kommunen

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:

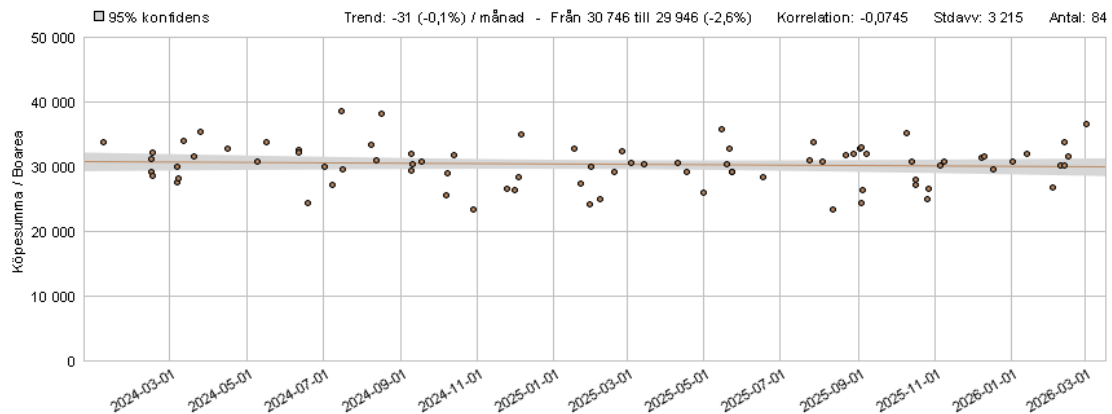


7.2 Ortsprisanalys

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 av 3 Rok i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet nedan har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 3 rum och kök och boyta 65 - 71 m² i det direkta närområdet.

Sökningen genererade 11 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 1 610 000 - 2 250 000 kr med ett genomsnittspris på ca 1 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 23 333 - 32 751 kr/m² med medel 27 424 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Målaren	2025-12-18	70,9	3	1	1957	5 816	29 548	2 095 000
Murgrönan	2025-10-17	70	3	3	1957	4 632	27 142	1 900 000
Brf Målaren	2025-09-02	68,7	3	1	1957	5 432	32 751	2 250 000
Murgrönan	2025-08-12	69	3	4	1957	4 565	23 333	1 610 000
Brf Målaren	2025-03-14	70,9	3	3	1957	5 816	30 324	2 150 000
Brf Murgrönan	2025-02-18	70	3	2	1957	4 632	29 285	2 050 000
Muraren	2025-01-30	70	3	2	1956	5 542	24 285	1 700 000
Brf Målaren	2024-10-29	68,7	3	1	1957	4 938	23 435	1 610 000
Brf Muraren	2024-10-07	70,1	3	2		5 542	25 606	1 795 000
Brf Muraren	2024-03-08	69	3	3		5 494	28 260	1 950 000
Målaren	2024-03-07	65	3	2	1956	4 100	27 692	1 800 000
Medel							27 424	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsarbetet bedöms ha ett normalt läge. Lägenhet med huvudsakligen normal standard i Varierande skick. Hygienrum och kök från senare tid. Slitna ytor förekommer. Avgifterna i värderingsobjektets förening är högre än övriga i materialet och lägenheten har fransk balkong. Värdet bedöms sammantaget ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 1 675 000 kr, motsvarande 23 894 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

1 675 000 KRONOR

Enmiljonsexhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 575 tkr - 1 750 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea) **23 894**

Uppsala 2026-04-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

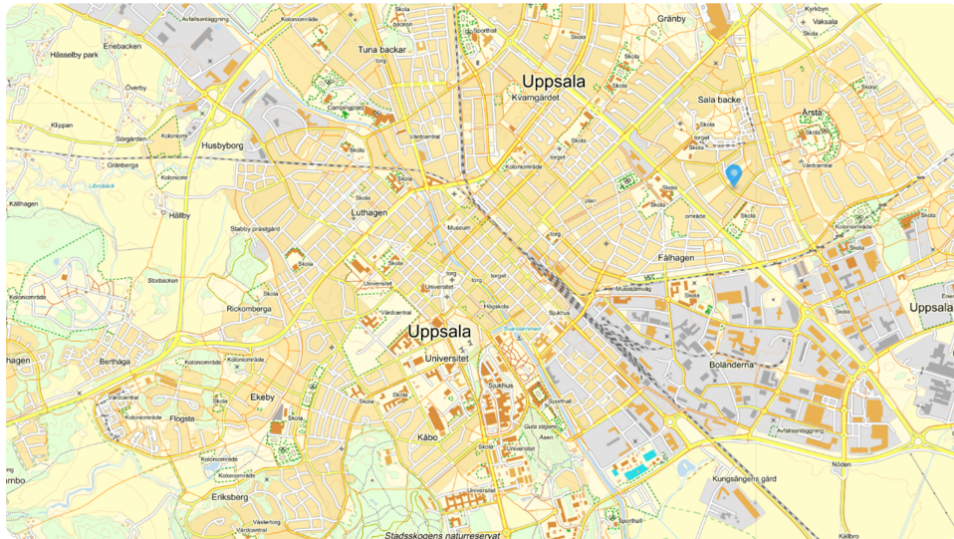


Flerbostadshus med gul fasad samt gräsytor och buskar



Vy från fransk balkong. Flerbostadshus, väg, gräsmatta och träd

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

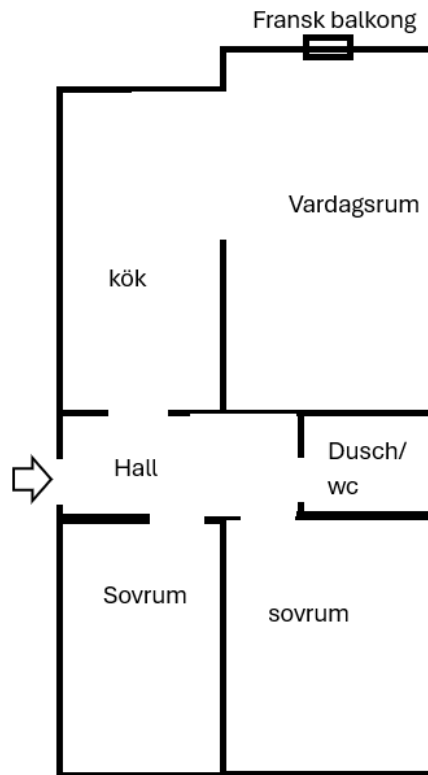


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
 **FastighetSök**

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Uppsala Sala Backe 23:1	UUID 909a6a48-e767-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 030064792	Senaste ändringen i allmänna delen 1987-02-06
Län- och kommunkod 0380	Distrikt Vaksala	Distriktskod 215155	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-01-16
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-27

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	Andel	Inskrivningsdag	Akt
717600-2900 Brf Muraren C/O Riksbyggen Box 1914 751 49 Uppsala Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Muraren	1/1	1956-11-14	56/343

Berört fång

56/343, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1956-10-31
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 83/41725

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 16
Totalt belopp: 56 863 000 SEK

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

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
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 D-2022-00431521:1			
8	2 633 000 SEK	1997-05-16	97/14469B
Anmärkningar			
Utbyte 12/10984, Utbyte D-2022-00431521:1			
9	2 125 000 SEK	1997-05-16	97/14469C
Anmärkningar			
Utbyte 12/10984, Utbyte D-2020-00059090:1			
10	2 015 000 SEK	1997-05-16	97/14469D
Anmärkningar			
Utbyte 12/10984, Utbyte D-2020-00059090:1			
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
16	2 000 000 SEK	2025-12-29	D-2025-00477752:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Kv.muraren

Datum

1956-05-16

Akt

0380-7/B155

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning
Muraren

1956-07-17

0380-8/SB23

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

373359-5

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

Taxeringsvärde

därav byggnadsvärde

därav markvärde

2025	93 911 000 SEK	61 483 000 SEK	32 428 000 SEK
Taxerade ägare 717600-2900 Brf Muraren C/O Riksbyggen Box 1914 75149 Uppsala		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 67898422 (2025)

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

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 67897422 (2025)

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

Värderingsenhet hyreshus lokal 301244097 (2025)

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

Läge, 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

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