PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**TIERP**
Bostadsrättsförening	**BRF RUSSINET**
Lägenhet nr	**8**
Värdetidpunkt	**2026-06-09**



Foto taget utvändigt på värderings objektet. Byggnad av ljusgrön panel och rödfärgad tegeltak samt vildvuxen gräsmatta.

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 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 9
7 Marknadsvärdebedömning 10
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 2026-06-09.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	TIERP
Bostadsrättförening	BRF RUSSINET
Lägenhet nr	8
Adress	Ostronvägen 9 B 815 45 Tierp
Område	Tolfta
D-nr	F-1325-25-03

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 8 i BRF RUSSINET i Tierp kommun ligger 2 km från centralorten och med 2 km till annan service. Omgivningen utgörs av rad/par/kedjehus.

Boarean uppgår till 90,5 m² fördelat på 4 rum och kök, på våning 1 av 1.

Månadsavgiften är 4 515 kr/mån. I avgiften ingår tv.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

700 000 KRONOR

Sjuhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 600 tkr - 775 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**7 735**

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 2026-06-09 av Richard Laurén. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättshavaren och 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 2028-11-24, energiklass F.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 8
Läge i byggnaden	Våning 1 av 1. Hiss finns ej
Planlösning	Kök, vardagsrum, hygienrum, två sovrum, WC, hall och rum
Boarea	90,5 m² *Källa: Representant för bostadrättsföreingen*
	Fördelat på 4 rum och kök
Balkong & uteplats	Uteplats
Övrigt	I avgiften ingår ej värme eller vatten. Bostaden värms med elpanna och vatten debiteras utifrån förbrukning.
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta, och laminat. slitna ytskikt
Vägg	Målade skivor och tapet. slitna ytskikt
Tak	Målade skivor. slitna ytskikt
Kök	Elspis (Gram), ugn inbyggd (Gram), köksfläkt (Franke), diskmaskin (Logik), kyl (Electrolux), frys (Bosch)
	Normal standard, sämre skick. Slitna ytskikt
Hygienrum	WC/dusch på entrévåning, golv plastmatta, väggar kakel
	WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Indesit), torktumlare (Whirlpool)
	Normal standard, sämre skick
Hygienrum 2	WC på entrévåning
	WC, tvättställ
	Belamrat in till WC och därmed kunde inte skicket avgöras vid okulärbesiktning. Information om rummets utformning kom från bostadsrättsföreningen
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Belamrat in till båda sovrummen och WC okulärbesiktning ej genomförd av dessa rum. Information av typ av rum kom från bostadsrättsföreningen.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 515 kr. I avgiften ingår tv.
	Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad och delvis belamrat.

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

Bostadsrättsförening		Bostadsrättsföreningen Russinet, orgnr 716422-3732
Fastighetsbeteckning		TIERP 178:1
Ålder		Byggår 1990
Byggnader		Parhus
		Totalt 30 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	*Bostäder*	2 523 m²
	Lokaler	0 m²
Gemensamma utrymmen		Inga gemensamma utrymmen
	Garage	
	P-platser	30 st
Omgivning		Rad/par/kedjehus
Avstånd		2 km till kommunens centralort

Avstånd till Tierp centrum är cirka 2 km. Där finns matbutiker, apotek, restauranger, bankomat och annan basservice. Flera förskolor, grundskolor och ett gymnasiums finns inom området.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	22 890 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	9 220 750 kr, motsvarande ca 3 655 kr/m² totalyta
Yttre fond	2 554 158 kr
Underhåll	Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2024 och sträcker sig fram till 2072
Höjning av avgift	Inga planerade avgiftshöjningar

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 del-marknad, 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

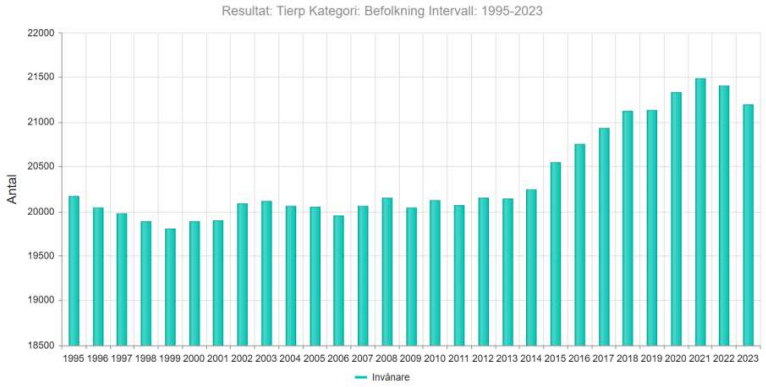
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Tierps kommun ligger i norra delen av Uppsala län och präglas av ett varierat landskap med både kust mot Bottenhavet och skogs- och jordbruksområden. Kommunen har flera tätorter där Tierp är centralort, medan andra viktiga orter inkluderar Örbyhus, Skärplinge, Söderfors och Karlholm. Kommunen har en befolkning på närmare 21 200 personer (2023, MSCI), varav en stor del bor i centralorten Tierp, medan resten är spridda över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

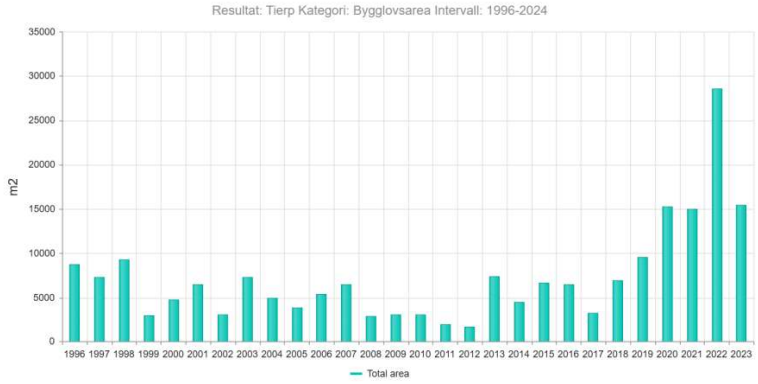
Tierps kommun har goda kommunikationer och förbindelser. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Uppsala (ca 45 min) och Gävle (ca 30 min). Kommunen har Tierps station, där Mälartåg och SJ:s regionaltåg erbjuder direkta förbindelser till Stockholm, Uppsala och Gävle, vilket gör Tierp till en populär pendlingsort. Bussförbindelser inom kommunen hanteras av UL (Upplands Lokaltrafik) och ger transport mellan tätorterna och till närliggande kommuner. Närmaste flygplats är Stockholm Arlanda, cirka 1 timme bort med bil eller tåg. Vid kusten ligger Karlholmsbruk, där det finns en småbåtshamn och planerad utveckling av hamnområdet med fokus på både fritidsbåtar och näringsliv.

Näringsliv

Tierps kommun har ett varierat näringsliv, med en stark tradition inom industri, handel och jordbruk. Det finns cirka 1 400 registrerade företag, där många är småföretag inom teknik, hantverk och service. De största arbetsgivarna är Tierps kommun, Atlas Copco AB och Tierps Järnbruk. Många invånare pendlar även till Uppsala och Gävle för arbete. Turismen i kommunen kretsar kring Söderfors bruk, Karlholmsbruk och de natursköna områdena vid Dalälven och Florarna naturreservat, som lockar besökare för friluftsliv, fiske och kulturupplevelser.

Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat cirka 2 500 m² (2017) och närmare 28 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

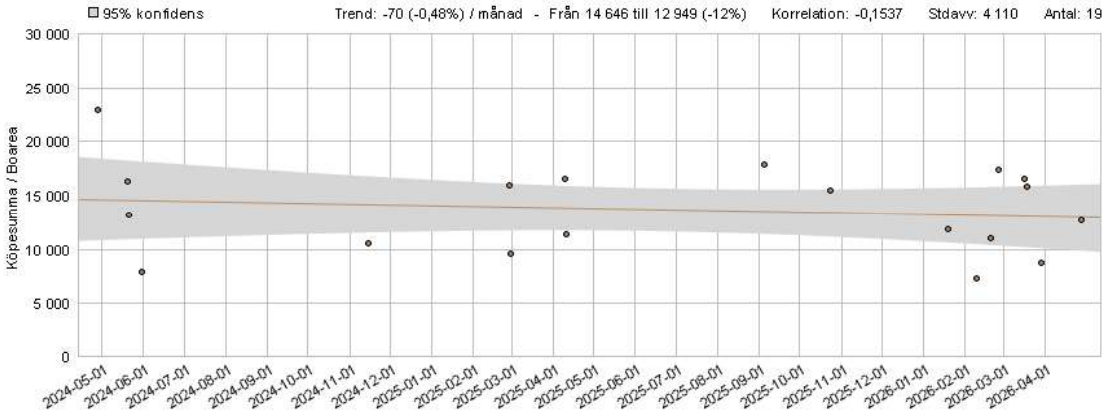


7.2 Ortsprisanalys

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 - 5 rum och kök och boyta 91 - 114 m².

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 825 000 - 1 710 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 366 - 16 601 kr/m² med medel 12 050 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Russinet	2026-02-20	90,5	4	1	1989	4 362	11 049	1 000 000
Brf Musslan	2025-04-11	114	4	1	1989	5 436	11 403	1 300 000
Brf Ostronet	2025-02-28	94	3	1	1989	4 994	9 574	900 000
Russinet	2024-05-21	90,5	4	1	1989	4 362	13 259	1 200 000
Brf Musslan	2026-04-28	94	3	1	1990	4 970	12 765	1 200 000
Brf Russinet	2024-11-15	94	4	1	1990	4 362	10 585	995 000
Brf Skogsgläntan i Tierp	2026-03-29	112	5		1991/1992	6 772	8 794	985 000
Brf Skogsgläntan i Tierp	2026-02-09	112	5		1991/1992	6 774	7 366	825 000
Brf Skogsgläntan i Tierp	2024-05-31	111	5		1991/1992	6 290	7 882	875 000
Brf Krabban i Tierp	2026-03-19	104	4		1991/92	5 648	15 865	1 650 000
Brf Krabban i Tierp	2025-10-24	103	4		1991-1992	5 383	15 485	1 595 000
Brf Krabban i Tierp	2025-04-10	103	4		1991-1992	5 383	16 601	1 710 000
Brf Krabban i Tierp	2025-02-27	103	4	1	1991-1992	5 383	16 019	1 650 000
Medel							12 050	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets bedöms att ha ett för området normalt läge samt normal standard. Sämre skick, med invändiga renoveringsbehov. Medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 700 000 kr, motsvarande 7 735 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

700 000 KRONOR

Sjuhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 600 tkr - 775 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**7 735**

Uppsala 2026-06-24

VärderingsInstitutet Norra AB

Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Richard Laurén
Master in Bank and Finance samt Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Foto på veranda



Foto på fastighetens baksida

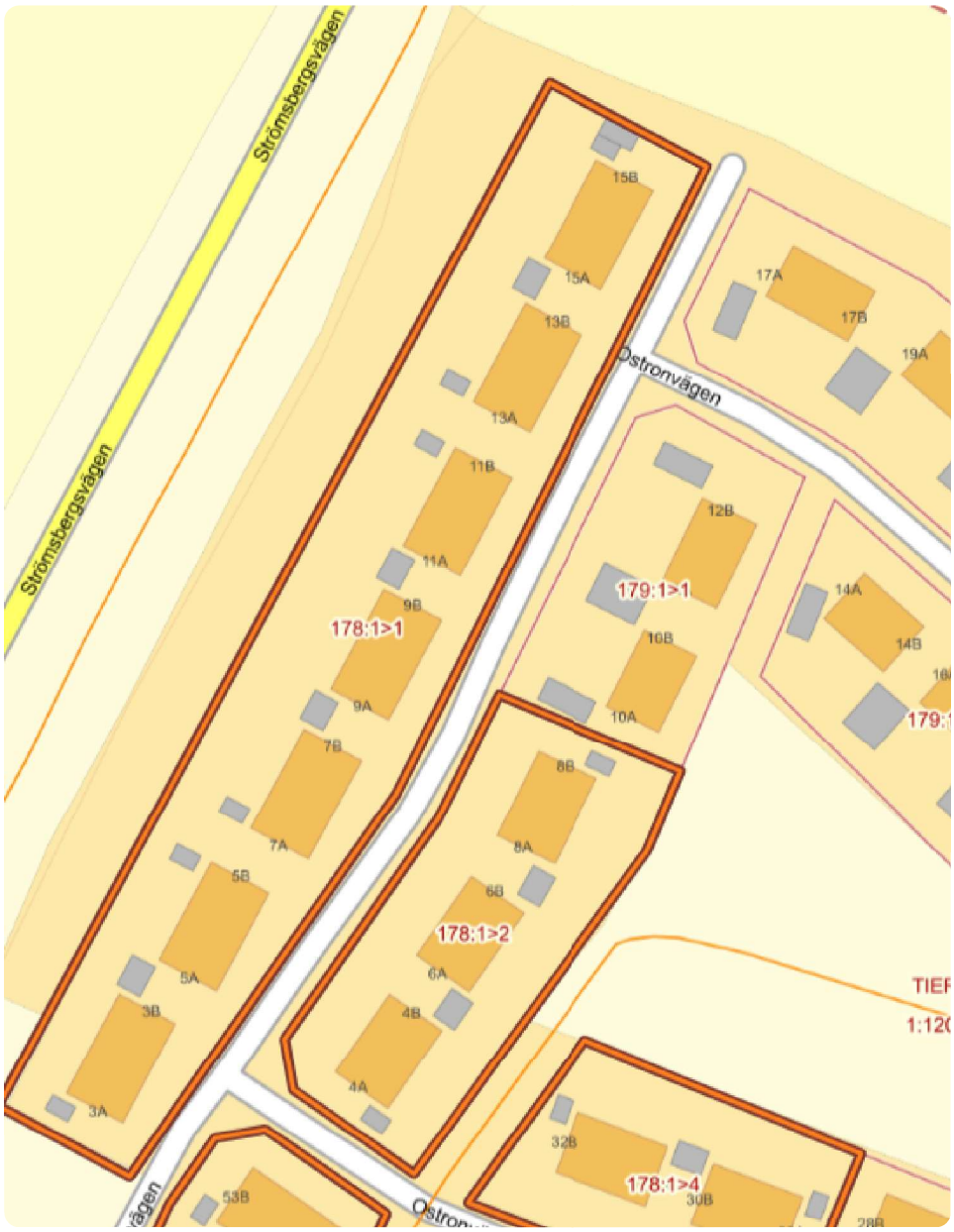


Foto på tillhörande vildvuxen bakgård

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

metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning
Tierp Tierp 178:1

UUID
909a6a49-afae-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
030116064

Senaste ändringen i allmänna delen
1990-07-24

Län- och kommunkod
0360

Distrikt
Tolfta
Socken: tolfta

Distriktskod
215199

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1997-10-02

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-06-08

Adress

Adress

Ostronvägen 3 A, 3 B, 4 A, 4 B, 5 A, 5 B, 6 A, 6 B, 7 A, 7 B, 8 A, 8 B, 9 A, 9 B, 11 A, 11 B, 13 A, 13 B, 15 A, 15 B, 30 A, 30 B, 32 A, 32 B, 49 A, 49 B, 51 A, 51 B, 53 A, 53 B
815 45 Tierp

Inskrivningsinformation

Lagfart maskad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 26 047 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	15 500 000 SEK	1990-12-07	90/56219A
Notera Utbyte 97/27769			
2	2 917 000 SEK	1990-12-07	90/56219B
Notera Utbyte 97/27769			
3	7 630 000 SEK	1990-12-07	90/56221

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Tierp 2:1 Öströnvägen	1989-05-24 Genomf. start: 1989-06-21 Genomf. slut: 1994-06-20	03-89:318

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Västland	2000-12-29 Laga kraft: 2000-12-29	0360-P01/6

Notera
Beslutande myndighet: länsstyrelsen i uppsala län

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)	209193-8	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	22 890 000 SEK	15 570 000 SEK	7 320 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
maskad		

Värderingsenhet småhus tomtmark 42934421 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
3 416 000 SEK	360201	Kan bilda självständig fastighet	400 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	14	

Värderingsenhet småhus tomtmark 301138624 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
3 904 000 SEK	360201	Kan bilda självständig fastighet	400 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	16	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 42935421 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
6 818 000 SEK	Kedjehus	26	76 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
	76 kvm	1990	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1990	Nej	14	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 42936421 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
8 752 000 SEK	Kedjehus	26	90 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
	90 kvm	1990	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1990	Nej	16	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1990-01-03	03-89:529

Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Annan åtgärd återställande av gränsmärke	1990-07-24	03-84:99
Annan åtgärd återställande av gränsmärke	1990-07-24	03-89:529

Ursprung

Tierp Tierp 2:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6693923.5	639747.5
2	Markområde	6693873.1	639765.0
3	Markområde	6693819.1	639728.7
4	Markområde	6693831.6	639796.5
5	Markområde	6693798.4	639775.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	12 620 m^2	12 620 m^2	0 m^2

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige