

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ÖSTHAMMAR

Fastighetsbeteckning

ÖSTHAMMAR BÖRSTILS-LÄNSÖ 1:156

Värdetidpunkt

2026-05-05



Värdeingsobjektet utvändigt. Rödträpanel med plåttak och vita detaljer.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	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 2026-05-05.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÖSTHAMMAR BÖRSTILS-LÄNSÖ 1:156
Adress	Länsövägen 1 742 92 Östhammar
Område	Börstil
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-236-26-03
Nybyggnadsår	1965
Värdeår	1965
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ÖSTHAMMAR BÖRSTILS-LÄNSÖ 1:156 i Östhammar kommun på ön Länsö och ligger 7 km från centralorten och till annan service. Omgivningen utgörs av fritidshus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 32 m², fördelat på 2 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 1 946 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026

600 000 KRONOR

Sexhundra tusen kronor

Bedömt värdeintervall 570 tkr - 630 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	18 750
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,04

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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-05-05 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan		
BYGGNADSPÅN	Datum	Akt
-	1964-01-20	03-BÖL-1231
FÖR DEL AV LÄNSÖ 1:10 OCH DEL AV LÄNSÖ 1:13	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
FÖRORDNANDE ENL 110 § BYGGNADSLAGEN		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 946 m ²
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Fritidshus
Avstånd	7 km till kommunens centralort 7 km till östhammar där skola, vårdcentral mm finns.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	Grävd brunn	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Saknas	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Nej	Källa: Fastighetsägaren
	Förberett till vägen	

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1965	Källa: Metria
Boarea	32 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 2 rum och kök	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum och sovrum	
Grund	Torpargrund	

Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade, vita
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Uteplats
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta
Vägg	Väv och bröstpanel
Tak	Panel
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer till värmepump (luft/luft) (Appliance). <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i> Vedeldad
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Elektro Helios), ugn inbyggd, köksfläkt, diskmaskin, kyl/frys (Electrolux) Låg standard, sämre skick
Hygienrum	Separett på entréväning, golv Målat, väggar Målat Separett utan tvättställ Låg standard, sämre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick

5.5 Övrig byggnad

Förråd	Ca 2015. trästomme, papptak. finns friggebod 10kvm med el anslutet Låg standard, normalt skick Byggnadsarea: 15 kvm m ² (uppskattad yta)
--------	--

5.6 Övrigt

Försäkring	Finns, Länsförsäkringar	<i>Källa: Fastighetsägaren</i>
------------	-------------------------	--------------------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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.

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 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 275 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	2 550 kr	1973-10-03	73/6798	
Innehavare: 73/6799 ELOF MATSSON, LÄNSÖ, 740 70 ÖSTHAMMAR				
2	13 000 kr	1973-11-07	73/8000	
Innehavare: 73/8001 LÄNSSPARBANKEN STHLM, BOX 16319, 103 26 STOCKHOLM				
3	24 200 kr	1976-09-01	76/42153	
4	235 250 kr	2011-03-02	11/3388	

7.2 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar ÖSTHAMMAR BÖRSTILS-LÄNSÖ GA:1, ÖSTHAMMAR SANDIKA GA:5

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 576 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 198 000 kr

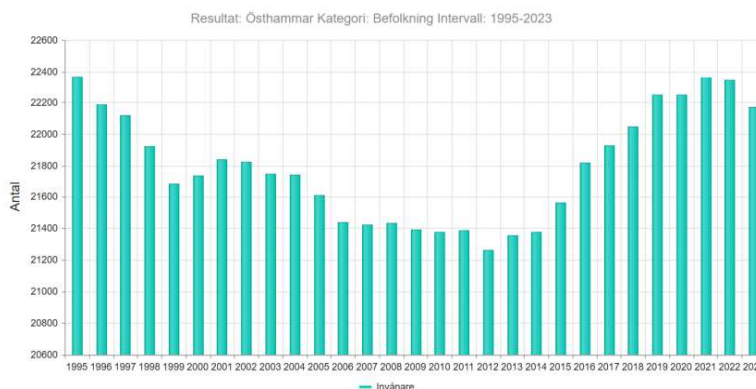
varav mark 378 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Östhammars kommun ligger i nordöstra delen av Uppsala län, vid Bottenhavets kust. Kommunen präglas av en varierad natur med skärgård, sjöar, skogar och jordbrukslandskap. Skärgården, med öar som Gräsö och Singö, är en viktig del av kommunens identitet och lockar många besökare. Centralorten är Östhammar, och andra större tätorter inkluderar Gimo, Alunda, Österbybruk och Hargshamn. Kommunen har en befolkning på cirka 22 100 personer (2023, MSCI), där Östhammar är den största tätorten. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

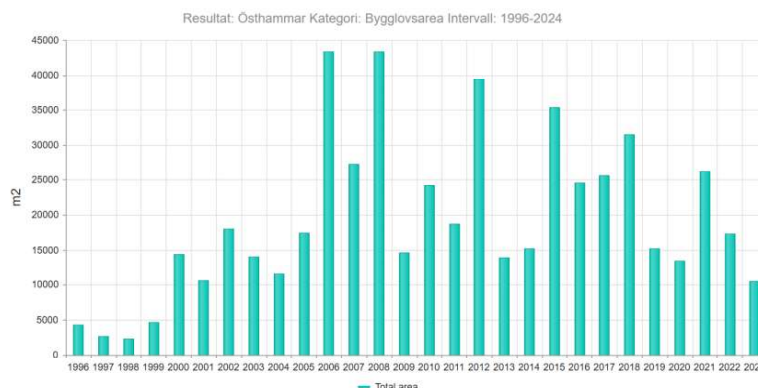
Östhammars kommun är väl ansluten till det regionala vägnätet. Länsväg 288 är den huvudsakliga vägen genom kommunen och kopplar Östhammar till Uppsala. Andra viktiga vägar inkluderar väg 76, som löper längs kusten, och väg 292, som förbinder orterna längre inåt landet. Bussförbindelser inom kommunen och till närliggande städer tillhandahålls av UL (Upplands Lokaltrafik). Närmaste järnvägsstation finns i Uppsala, varifrån tåg går vidare mot Stockholm och Gävle. Närmaste flygplats är Stockholm Arlanda, cirka 1,2 timme bort med bil. Kommunen har även en viktig hamn i Hargshamn, som är en av de större djuphamnarna i regionen och hanterar gods och råvarutransporter, särskilt för industrin i kommunen och omkringliggande områden.

Näringsliv

Östhammars kommun har en stark industriell tradition, där verkstadsindustri, skogsbruk och energisektorn spelar en viktig roll. Det finns cirka 1 500 registrerade företag, och näringslivet domineras av både stora industriföretag och småföretag inom tjänster och turism. Den största arbetsgivaren är Forsmarks kärnkraftverk (Vattenfall), en av Sveriges viktigaste energiproducenter. Andra stora arbetsgivare inkluderar Sandvik Coromant i Gimo, som är en ledande aktör inom metallbearbetning, samt Östhammars kommun. Besöksnäringen är också betydande, med attraktioner som Forsmarks bruk, Gräsö skärgård och Österbybruks herrgård. Kommunens natursköna miljö och kustläge lockar både fritidsboende och turister, särskilt under sommaren.

Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 10 000 m² (2023) och cirka 35 000 m² (år 2015) (MSCI). Se diagram nedan:

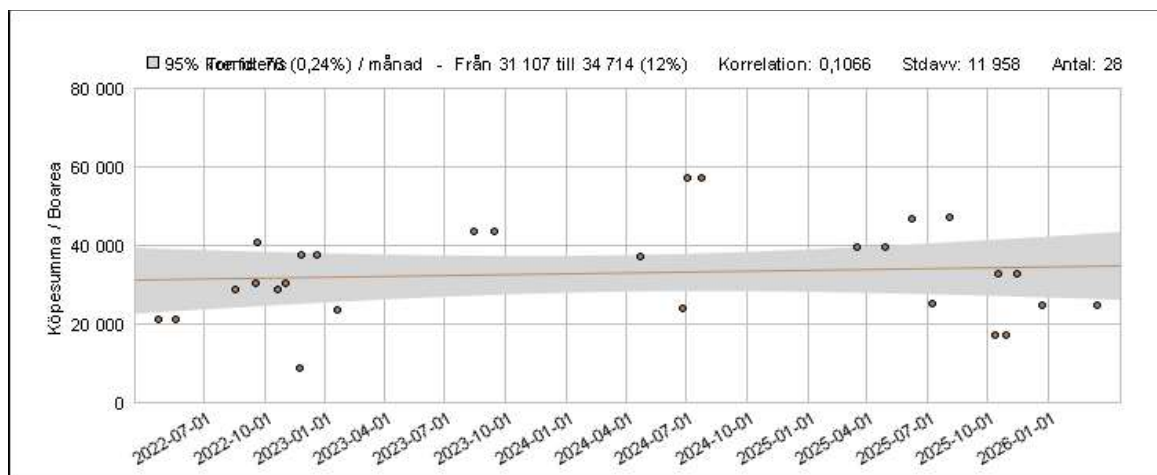


8.2 Ortsprisanalys

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 omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 30 – 76 m², standardpoäng 15 – 25] byggår 1960 – 1988, areal tomt 1 840 – 2 833 m² under perioden 2022-05-20 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 450 000 – 3 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 000 – 47 375 kr/m² med medel 30 118 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 – 3,0 med medel 1,8, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Östhammar	Börstils-Länsö 1:53	2026-03-16	65		24	1988	2 103	N	L	1,3	25 000	1 625 000
Östhammar	Börstils-Länsö 1:143	2025-11-14	57		25	1965	2 196	E	L	1,8	32 894	1 875 000
Östhammar	Börstils-Länsö 1:149	2025-10-30	54		20	1980	2 550	E	L	1,1	17 314	935 000
Östhammar	Börstils-Länsö 1:140	2025-08-04	40		21	1985	2 191	E	L	2,4	47 375	1 895 000
Östhammar	Börstils-Länsö 1:28	2025-06-09	64		20	1972	2 324	N	L	2,2	46 875	3 000 000
Östhammar	Börstils-Länsö 1:30	2025-04-28	76		18	1960	2 833	N	L	2,0	39 473	3 000 000
Östhammar	Börstils-Länsö 1:195	2024-06-25	30	9	15	1969	2 010	N	L	1,5	24 000	720 000
Östhammar	Börstils-Länsö 1:51	2024-04-23	59		19	1974	2 146	N	L	3,0	37 203	2 195 000
Östhammar	Börstils-Länsö 1:151	2023-01-20	55	12	19	1964	2 190	E	L	1,7	23 636	1 300 000
Östhammar	Börstils-Länsö 1:192	2022-12-20	30	15	16		2 466	E	L	2,5	37 500	1 125 000
Östhammar	Börstils-Länsö 1:222	2022-11-24	50		18	1962	2 001	N	L	0,6	9 000	450 000
Östhammar	Börstils-Länsö 1:93	2022-11-01	48		19	1975	1 840	E	L	2,4	30 208	1 450 000
Östhammar	Börstils-Länsö 1:193	2022-05-20	38		18	1971	2 086	N	L	1,5	21 052	800 000
Medel										1,8	30 118	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillig/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge inte strand eller strandnära mer än 150 m samt låg standard och äldre ytskikt. Avlopp saknas samt moderniseringsbehov föreligger vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 600 000 kr, motsvarande 18 750 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

600 000 KRONOR

Sexhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 570 tkr - 630 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	18 750
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,04

Uppsala 2026-05-19

VärderingsInstitutet Norra AB



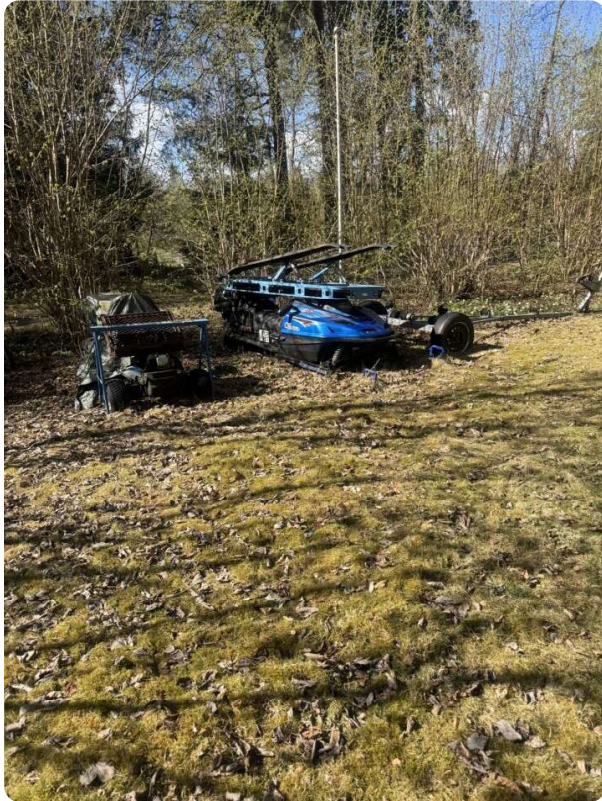
Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Förråd



Gäststuga



Utedass

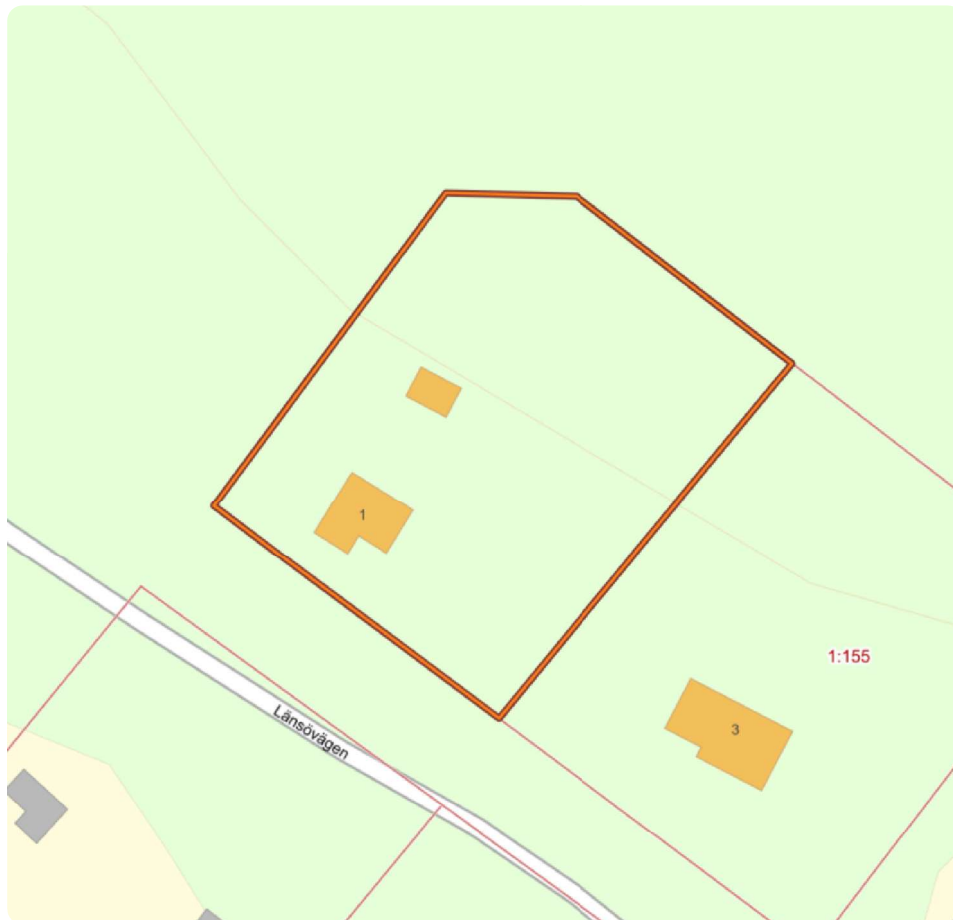


Uteplats

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