

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

TIERP

Fastighetsbeteckning

STYMNE 5:7

Värdetidpunkt

2026-05-27



Värderingsobjektets baksida med altan och bevuxen trädgård ses i bild.

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	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritning	21

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 2026-05-27.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	TIERP STYMNE 5:7
Adress	Västland 149 815 94 Tierp
Område	Västland
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-368-26-03
Nybyggnadsår	1940
Värdeår	1940
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

STYMNE 5:7 i Tierp kommun ligger 14 km från centralorten och med 10 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 109 m², fördelat på 7 rok. Biarean uppgår till 60 m².

Markarealen uppgår till 1 054 m², vars obebyggda delar utgörs av bevuxen trädgård med fruktträd, buskar och andra träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026
675 000 KRONOR
Sexhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 608 tkr - 743 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	6 193
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,71

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 2026-05-18 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och personal från Kronofogden. 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

Naturvårdsbestämmelse		
Bestämmelse	Datum	Akt
VATTENSKYDDSSOMRÅDE	1974-02-26	03-G23:14
VÄSTLAND (OCH FINNERÅNGER)	Laga kraft: -	

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 054 m ²
Obebyggda delar	Bevuxen trädgård med fruktträd, buskar och andra träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och skog/natur
Avstånd	14 km till kommunens centralort 10 km till förskola i Karlshamn. 14 km till skola, hälsocentral och service i Tierp.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
	Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.	
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Ja	Källa: Fastighetsägaren

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1940	Källa: Metria
Boarea	109 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 7 rok	
Biarea	60 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	2st. källare med teknikrum och förråd	

Entréväning	2st. entréer via veranda, hallutrymmen, , 3st. sovrum, vardagsrum, kök och 2st. hygienrum
Våning 1 tr	Allrum, hygienrum och 2st. sovrum
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade, vita
Yttertak	Tegelpannor. Trasiga takpannor noterades vid besiktningen,
Balkong & uteplats	Altan och veranda Nordvästläge och sydöstläge
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat, parkett och klinker
Vägg	Målade, tapet och panel
Tak	Panel och målat
Uppvärmning	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Daikon). <i>Källa: Fastighetsägaren</i> Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Det vattenburna systemet har ej varit i bruk under en längre tid. Funktion okänd.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll, ugn inbyggd (IKEA), micro inbyggd (IKEA), köksfläkt (Vida XL), diskmaskin (Electrolux), kyl (IKEA), frys (IKEA) Parallellt kök med gröna skåpluckor Normal standard, sämre skick
Hygienrum	WC på entréväning, golv klinker, väggar panel WC, tvättställ Låg standard, sämre skick
Hygienrum 2	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar Panel WC, tvättställ, duschkabin Låg standard, sämre skick
Hygienrum 3	

	WC/dusch på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel
	WC, tvättställ, dusch
	Normal standard, sämre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Husqvarna)
	Golv klinker, väggar målade
	Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Byggnad i genomgående eftersatt underhåll såväl ut som invändigt. Skada i innertak i kök. Fastighetsägaren informerat om en äldre fuktskada från badrum ovanför som ej reparerats. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Toalett på övervåningen ej fungerande. El och därmed även värmesystem och vitvaror var ej på vid besiktningen. Funktion ej verifierad.

5.5 Övrigt

Försäkring

Saknas

Källa: Fastighetsägaren

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet 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.

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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2026-02-27, 1 196 347 SEK, beslutsnummer 1226597860: 2026-03-03, D-2026-00073479:1
Utmätning 2026-02-27, 799 126 SEK, beslutsnummer 1226597852: 2026-03-03, D-2026-00073478:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 1 136 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
3	290 000 kr	2001-07-19	01/12915	Innehavare: 08/24689 ALM BRAND BANK A/S MIDTERMOLLEN 7 DK-2100 KÖPENHAMN
4	220 000 kr	2009-05-28	09/11569	
5	99 000 kr	2010-01-15	10/806	
6	245 000 kr	2021-01-07	D-2021-00004864:1	
7	282 000 kr	2022-01-20	D-2022-00024225:1	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

2 Avtalsservitut 2001-02-07 01/2209 Övrigt ändamål: VATTENLEDNING
1 Avtalsservitut 2001-02-07 01/2206 Övrigt ändamål: VATTENLEDNING

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTEN OCH AVLOPP	LAST	LEDNINGSRÄTT	03-87:178.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån:			
Last: Tierp STYMNE 5:7			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	03-IM1-2001/2206.1
Beskrivning			
VATTENLEDNING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån: TIERP STYMNE 5:8			
Last: Tierp STYMNE 5:7			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	FÖRMÅN	AVTALSSERVITUT	03-IM1-2001/2207.1
Beskrivning			
VATTENLEDNING			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån: Tierp STYMNE 5:7

Last: TIERP STYMNE 5:6

Ändamål

Rättsförhållande

Rättighetstyp

Beteckning

SE BESKRIVNING

LAST

AVTALSSERVITUT

03-IM1-2001/2209.1

Beskrivning

VATTENLEDNING

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån: Tierp STYMNE 5:6

Last: Tierp STYMNE 5:7

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar

TIERP STYMNE GA:1, TIERP STYMNE GA:2. Ändamål: Väg

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 950 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 612 000 kr

varav mark 338 000 kr

7.8 Övrigt

Ingen inskriven information hittades

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 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

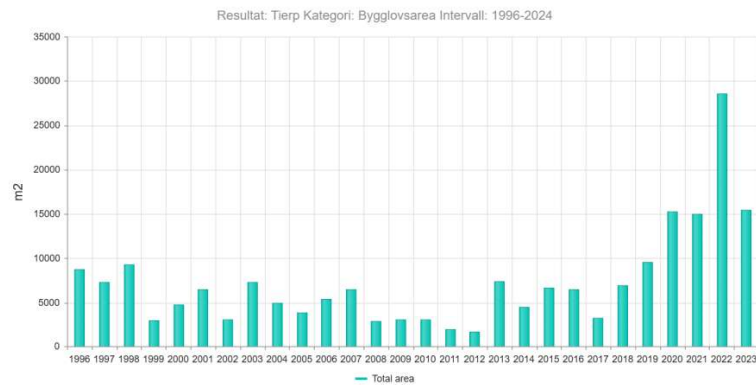
Tierps kommun har goda kommunikationer och förbindelser. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Uppsala (ca 45 min) och Gävle (ca 30 min). Kommunen har Tierps station, där Mälartåg och SJ:s regionaltåg erbjuder direkta förbindelser till Stockholm, Uppsala och Gävle, vilket gör Tierp 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 kulturerfvelser.

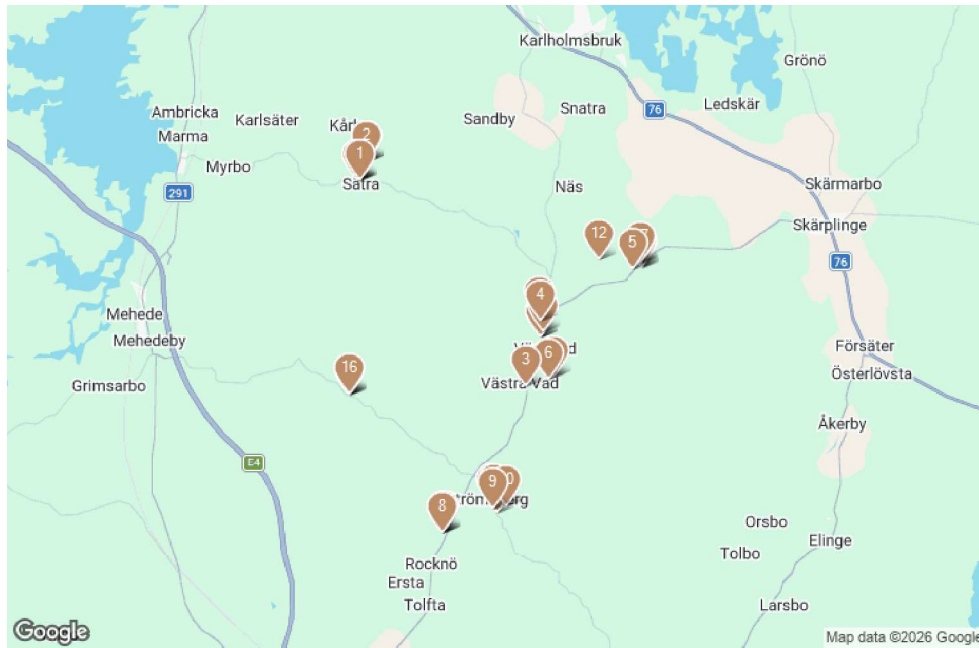
Byggande i kommunen

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

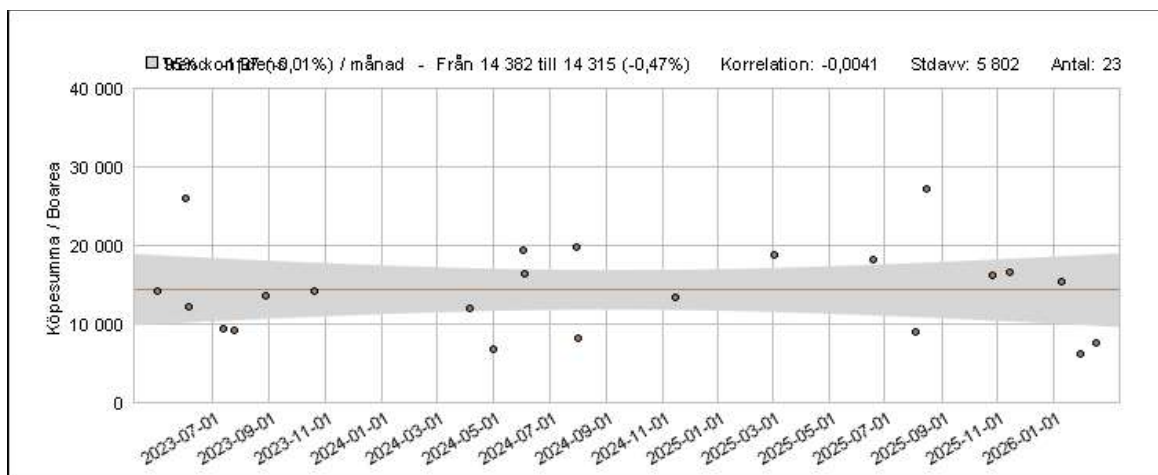


8.2 Ortsprisanalys

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 35 - 185 m², standardpoäng 14 - 28, byggår 1700 - 1958, areal tomt 784 - 8 620 m² under perioden 2023-05-02 och framåt.

Sökningen genererade 16 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 500 000 - 3 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 176 - 27 227 kr/m² med medel 13 193 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 3,2 med medel 1,8, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Tierp	Sätra 2:19	2026-02-16	185	33	26	1929	2 114	E	L	1,1	7 567	1 400 000
Tierp	Sätra 1:17	2026-01-30	102	108	23	1958	3 095	E	L	0,7	6 176	630 000
Tierp	Vad 4:17	2026-01-09	104	29	25	1909	4 480	E	L	1,6	15 384	1 600 000
Tierp	Vad 3:27	2025-08-15	101	30	28	1936	2 010	E	L	2,7	27 227	2 750 000
Tierp	Västland 3:9	2025-08-04	101	21	21	1943	2 375	E	L	1,1	8 910	900 000
Tierp	Strömsbergs Bruk 2:14	2025-03-03	180		28	1909	3 453	E	L	2,5	18 888	3 400 000
Tierp	Västland 3:4 M.f.	2024-08-02	91	62	22	1939	3 215	E	L		8 241	750 000
Tierp	Väla 25:2	2024-07-31	90		23		3 630	E	L	3,2	19 888	1 790 000
Tierp	Vad 1:14	2024-06-03	150		27		8 620	E	L	3,0	19 333	2 900 000
Tierp	Sätra 2:19	2024-05-02	185	33	26	1929	2 114	E	L	1,3	6 756	1 250 000
Tierp	Dorkarby 1:18	2024-04-05	123	66	27	1920	7 824	E	L	1,6	11 991	1 475 000
Tierp	Väla 3:14 M.f.	2023-10-20	35	20	14	1793	785	E	L	2,0	14 285	500 000
Tierp	Strömsbergs Bruk 2:33	2023-08-28	117		28	1700	784	E	L	1,6	13 589	1 590 000
Tierp	Sätra 1:17	2023-07-25	102	108	23	1958	3 095	E	L	1,3	9 215	940 000
Tierp	Västland 3:21	2023-07-13	107	115	24		1 462	E	L	1,1	9 345	1 000 000
Tierp	Strömsbergs Bruk 2:32	2023-05-02	112	12	26	1909	1 400	E	L	2,0	14 285	1 600 000
Medel											1,8	13 193

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt pga att värderingsobjektet är i låg standard och Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 675 000 kr, motsvarande 6 193 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

675 000 KRONOR

Sexhundrasjuttiofemtusen kronor

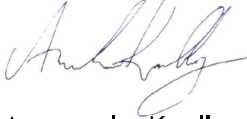
Bedömt värdeintervall 608 tkr - 743 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	6 193
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,71

Uppsala 2026-05-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Tomtmark utgörs av bevuxen trädgård med buskar och träd.



Värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer. Altan.



Huvudbyggnadens gavel och ingång till källare.

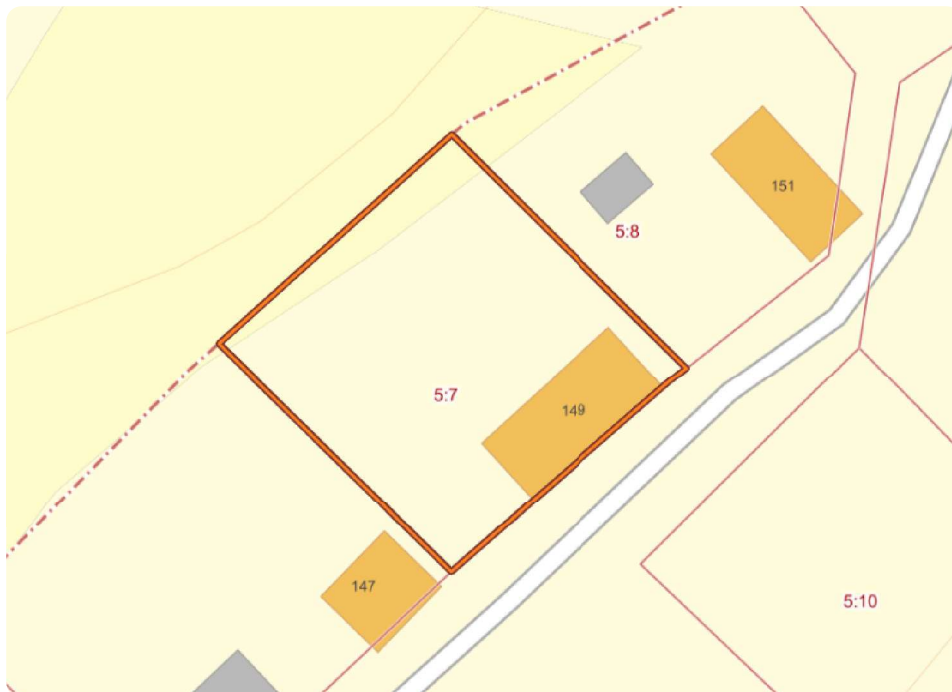


Värderingsobjektets entré via veranda.
Grusade körytor.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

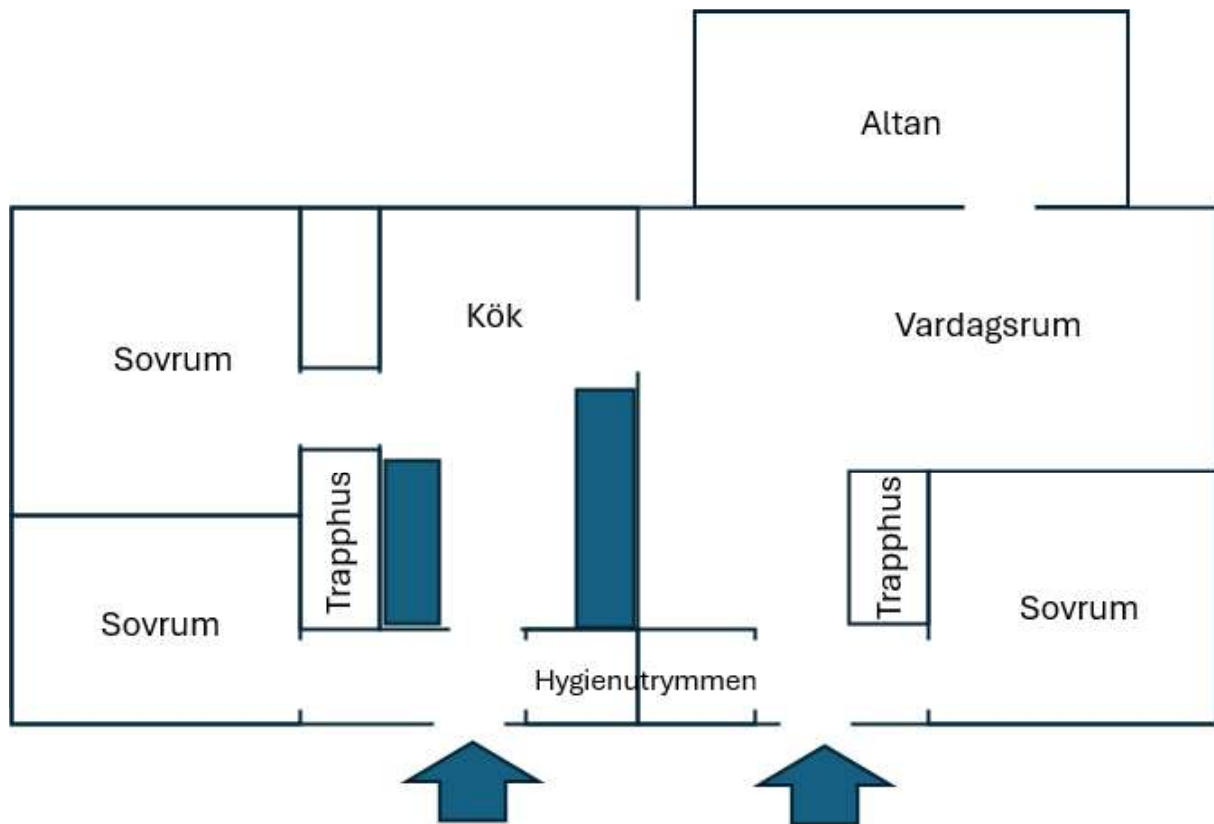


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.