

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

TIERP

Fastighetsbeteckning

TIERP 46:10

Värdetidpunkt

2026-04-30



Huvudbyggnadens framsida. Tegelfasad med yttertak av röda takpannor. Vita detaljer. Trädgård inhägnad av staket.

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	18
	Bilaga III Planritning	20

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 2026-04-30.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	TIERP TIERP 46:10
Adress	Hemgårdsvägen 3 815 37 Tierp
Område	Tolfta
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-297-26-03
Nybyggnadsår	1964
Värdeår	1964
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

TIERP 46:10 i Tierp kommun ligger i centralorten och med 1 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare och vind. Uppförd med källargrund, fasad tegel, fönster huvudsakligen 3-glas (2-glas i garage) och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 105 m², fördelat på 4 rok. Biarean uppgår till 105 m².

Markarealen uppgår till 775 m², vars obebyggda delar utgörs av asfalterad garageuppfart och trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

1 900 000 KRONOR

Enmiljonniohundrausenkronor

Bedömt värdeintervall 1 800 tkr - 2 000 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	18 095
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,08

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 2026-04-29 av Amanda Karlborg. 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2032-08-23, energiklass B.
Källa: Boverket.

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		
STADSPÅN	Datum	Akt
-	1965-10-08	03A-1827
KV BÖNAN	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1963-04-04	03-TIK-T216
BÖNAN	Laga kraft: -	
Naturvårdsbestämmelse		
Bestämmelse	Datum	Akt
VATTENSKYDDSSOMRÅDE	2000-12-29	0360-P01/6
VÄSTLAND	Laga kraft: 2000-12-29	
Anmärkningar		
Beslutande myndighet: Länsstyrelsen i Uppsala län		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	775 m ²
varav land	-
varav vatten	-
Obebyggda delar	Asfalterad garageuppfart och trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	Inom 1 km till vårdcentralen och förskola. 1,5 km till service och skola.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Nej	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 1964	Källa: Metria
Boarea	105 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rok	
Biarea	105 m ²	
Våningar	Ett plan med källare och vind	
Källarvåning	2st hobbyrum, hygienrum, tvättstuga, pannrum, förråd och ingång till garage	
Entréväning	Hall, vardagsrum, kök, hygienrum, 3st sovrumsväggar garage	
Grund	Källargrund	
Stomme	Tegel	
Fasad	Tegel	
Fönster	3-glas, isolerglas, vita. Huvudsakligen 2-glas, kopplade, vita. Garage	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Altan, söderläge	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett, plastmatta och klinker	
Vägg	Målade, väv och tapet	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till bergvärmepump.	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Bosch), köksfläkt (Klarstein), diskmaskin (Whirlpool), kyl/frys (LG)	
	Kök i u-formation med grå skåpluckor och matplats.	
	Normal standard, Äldre skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, duschkabin	
	Normal standard, Äldre skick	
Hygienrum 2	WC/bad på källarvåning, golv klinker, väggar kakel	

	WC, tvättstall, dusch
	taklister och ventilation saknas
	Normal standard, Äldre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Cylinda), badkar
	Golv plastmatta, väggar Tapet
	Låg standard, Äldre skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Huvudsakligen är byggnaden i bra skick. Mindre tecken på färgsläpp vid källarvägg i pannrum. Troligen är byggnaden i behov av dränering under de närmaste åren.

5.5 Övrigt

Försäkring	Ja, men uppgifter ej verifierade., Länsförsäkringar
------------	---

Källa: Fastighetsägaren

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns ej bråte.

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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2026-02-18, 1.082.303 SEK, beslutsnummer 1226486163: 2026-02-19, D-2026-00058496:1
Utmätning 2026-02-18, 1.082.303 SEK, beslutsnummer 1226486239: 2026-02-19, D-2026-00058497:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 11 inteckningar om 1 729 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	58 100 kr	1964-09-16	64/2414	
2	16 600 kr	1964-09-16	64/2415	
3	1 000 kr	1964-09-16	64/2416	
4	5 000 kr	1982-09-16	82/42114	
5	29 300 kr	2003-09-02	03/22707	
6	867 500 kr	2006-06-05	06/12204	
7	172 500 kr	2006-06-05	06/12205	
8	100 000 kr	2008-01-28	08/2084	
9	67 500 kr	2015-02-24	D-2015-00071700:2	
10	298 000 kr	2016-04-15	D-2016-00164006:1	
11	114 000 kr	2017-05-30	D-2017-00218863:1	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 758 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 283 000 kr

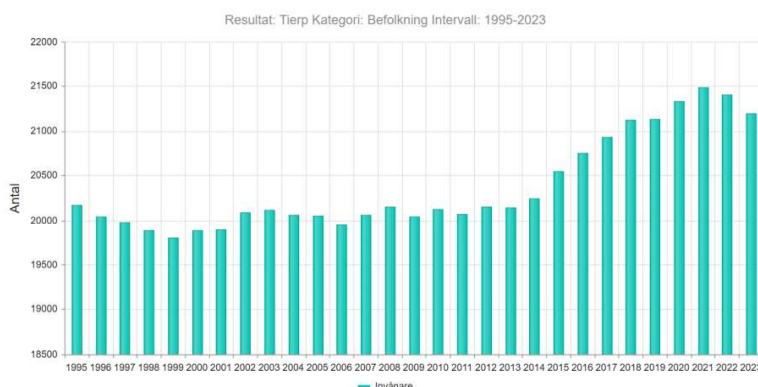
varav mark 475 000 kr

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

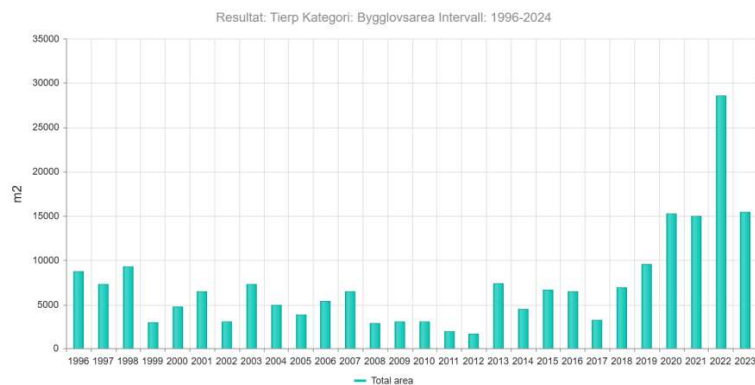
Tierps kommun har goda kommunikationer och förbindelser. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Uppsala (ca 45 min) och Gävle (ca 30 min). Kommunen har Tierps station, där Mälartåg och SJ:s regionaltåg erbjuder direkta förbindelser till Stockholm, Uppsala och Gävle, vilket gör Tierp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

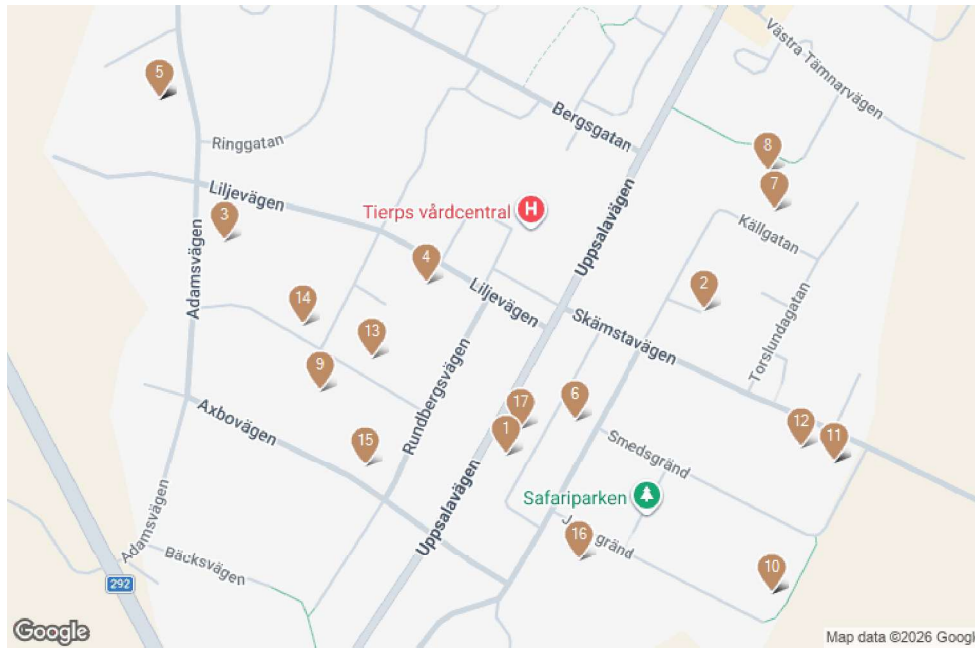
Byggande i kommunen

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

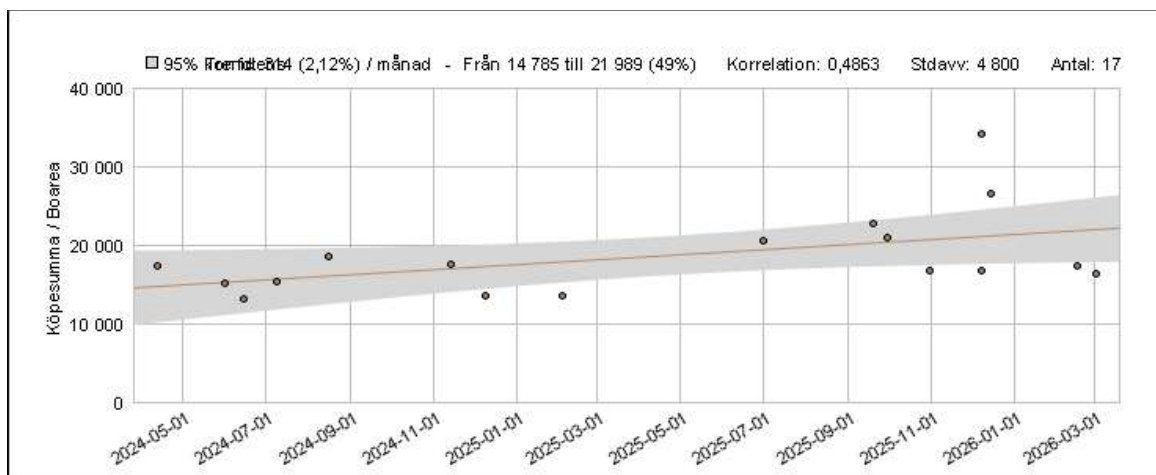


8.2 Ortsprisanalys

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 82 - 191 m², standardpoäng 26 - 35, byggår 1909 - 1978, areal tomt 737 - 1 664 m² under perioden 2024-04-12 och framåt.

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 250 000 - 3 320 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 13 297 - 34 269 kr/m² med medel 18 251 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 1,7 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Tierp	Tierp 48:5	2026-03-02	92	91	27	1965	839	E	L	1,0	16 358	1 505 000
Tierp	Tierp 4:108	2026-02-16	191	7	31	1909	1 649	E	L	1,4	17 382	3 320 000
Tierp	Tierp 43:2	2025-12-15	92	92	33	1960	961	E	L	1,3	26 630	2 450 000
Tierp	Tierp 46:7	2025-12-08	83	118	27	1964	793	E	L	0,9	16 867	1 400 000
Tierp	Tierp 41:1	2025-12-08	89	89	32	1964	1 187	E	L	1,7	34 269	3 050 000
Tierp	Tierp 49:3	2025-10-31	111	98	27	1964	827	E	L	1,1	16 891	1 875 000
Tierp	Tierp 44:5	2025-07-01	82	82	28	1956	1 092	E	L	1,1	20 670	1 695 000
Tierp	Tierp 159:11	2025-02-03	170		32	1978	737	E	L	1,0	13 529	2 300 000
Tierp	Tierp 53:7	2024-12-09	139	14	29	1976	1 099	E	L	0,9	13 669	1 900 000
Tierp	Tierp 4:152	2024-11-14	139		32	1976	1 487	E	L	1,1	17 625	2 450 000
Tierp	Tierp 46:3	2024-08-16	86	80	30	1963	942	E	L	1,2	18 604	1 600 000
Tierp	Tierp 43:11	2024-07-08	123	80	29	1959	1 156	E	L	1,3	15 447	1 900 000
Tierp	Svanby 2:30	2024-06-14	94	76	26	1942	1 063	E	L	1,1	13 297	1 250 000
Tierp	Tierp 51:2	2024-05-31	142	36	29	1916	1 664	E	L	1,4	15 140	2 150 000
Tierp	Tierp 48:4	2024-04-12	92	91	35	1965	839	E	L	1,1	17 391	1 600 000
Medel										1,2	18 251	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets medelbra läge samt normal standard och Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 900 000 kr, motsvarande 18 095 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

1 900 000 KRONOR

Enmiljoniohundratusenkronor

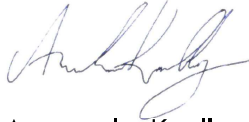
Bedömt värdeintervall 1 800 tkr - 2 000 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	18 095
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,08

Uppsala 2026-05-03

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnaden från söderläge med garage och veranda.



Baksidan med tomtmark av gräsmatta

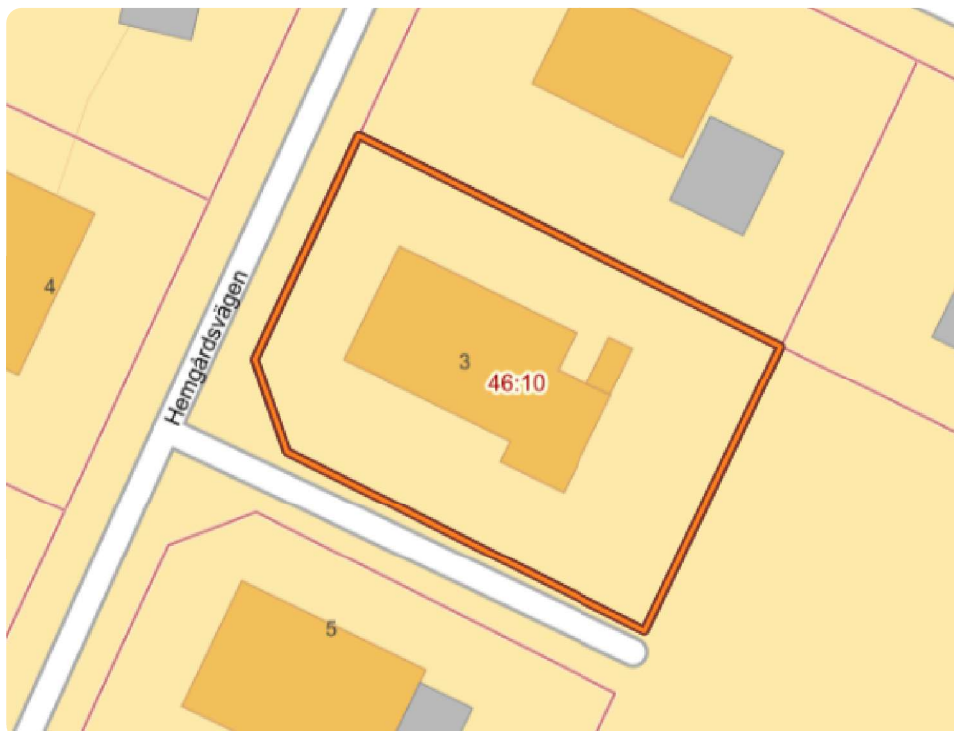


Byggnadens entrésida. Skärmtak över entré.

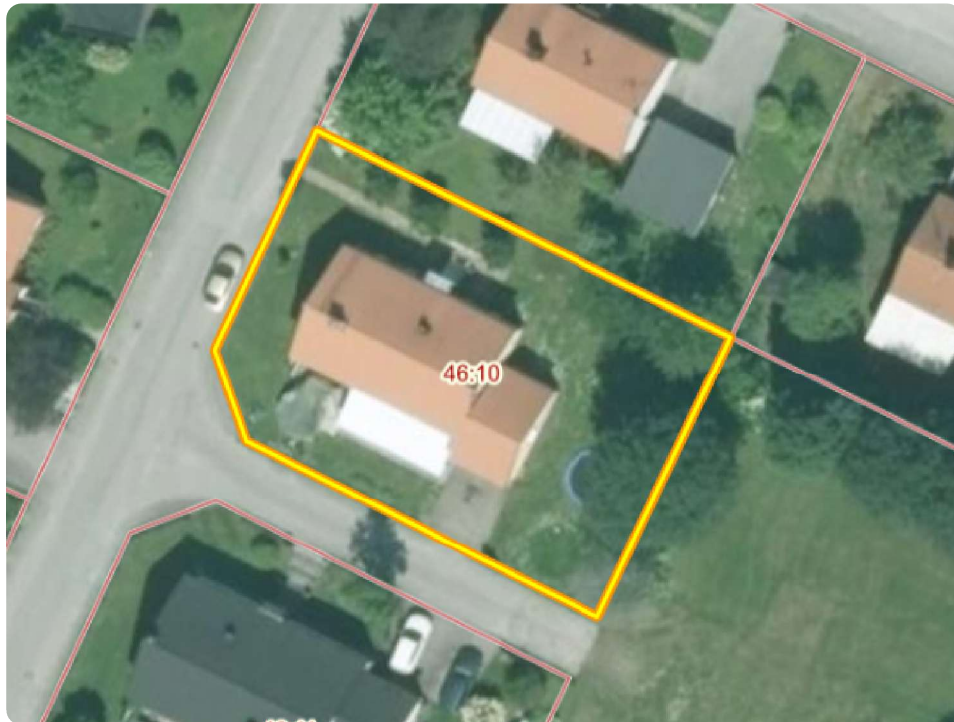
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

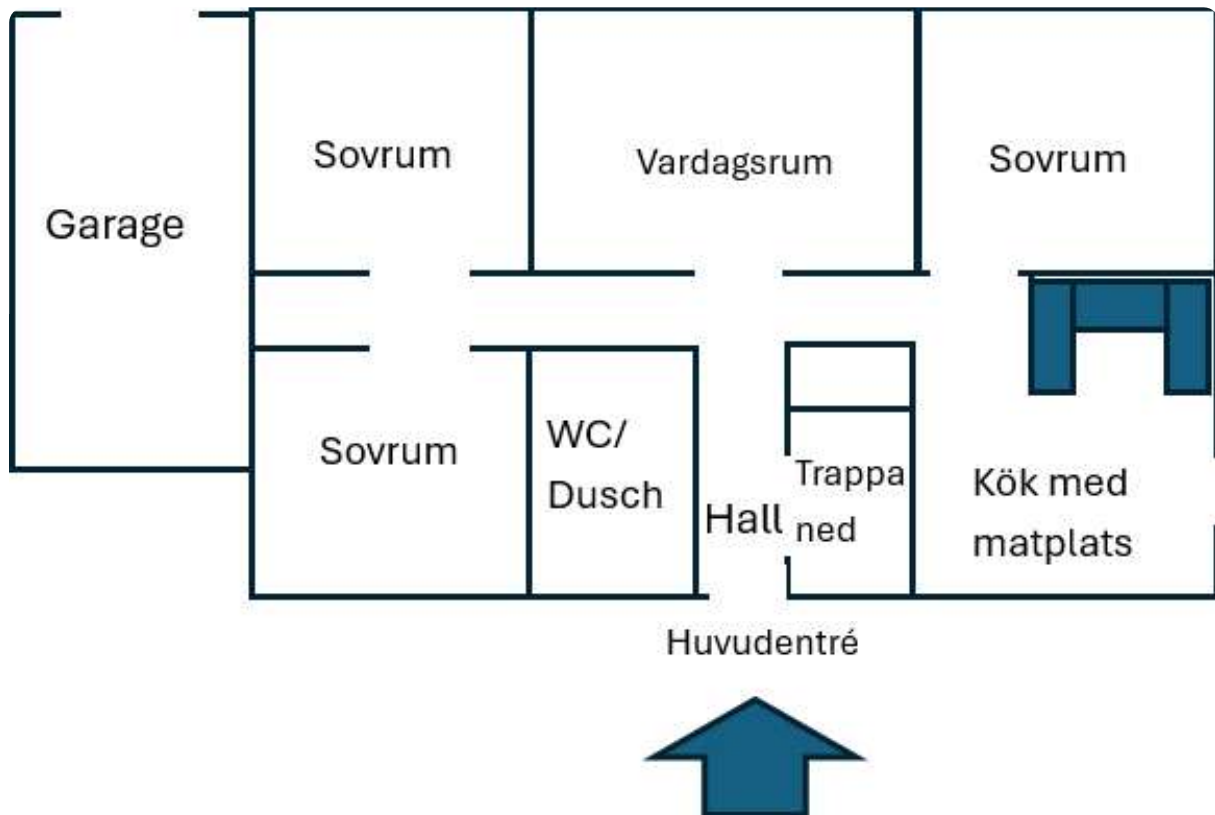


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.