

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	TIERP
Bostadsrättsförening	BRF KLOCKAN NR 1
Lägenhet nr	23
Värdetidpunkt	2025-09-30



Värderingsobjektets belägenhet i byggnaden

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

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten, 86700411 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-09-30.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	TIERP
Bostadsrättsförening	BRF KLOCKAN NR 1
Lägenhet nr	23
Adress	Torggatan 6 A 815 38 Tierp
Område	Tierp
Bostadsrättshavare	D-nr F-1708-25-03

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 23 i BRF KLOCKAN NR 1 i Tierp kommun ligger 200 m från centralorten och med annan service inom 1 km avstånd (vårdcentral, skola och förskola). Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 48 m² fördelat på 2 rok, på våning 2 av 2.

Månadsavgiften är 5 398 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och el. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende säkerhetsdörr på 50 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2025

875 000 KRONOR

Åttahundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 831 tkr - 919 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

18 229

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 2025-09-30 av Amanda Karlborg. 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 2031-10-13, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 23	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 2. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, kök, vardagsrum, sovrum, hygienrum och klädkammare/förvaring	
Boarea	48 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rok	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Hotpoint), köksfläkt (Eico), kyl/frys (Beko)	
	Normal standard, gott skick. Modernt kök	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, gott skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 398 kr. I avgiften ingår värme, vatten och el.	Källa: Bostadsrättsföreningen
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende säkerhetsdörr på 50 kr/ mån.	
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Ja	

5.3 Handräckning

Vid besikten var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	Brf Klockan nr 1, orgnr 717300-0311
Fastighetsbeteckning	Tierp Tierp 31:1
Ålder	Byggår
Byggnader	Flerbostadshus
	Totalt 29 st lägenheter och st lokaler
Ytor	Bostäder 594 m ²
	Lokaler 0 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga och torkrum
	Garage
	P-platser
Omgivning	flerbostadshus
Avstånd	200 km till kommunens centralort
	Vårdcentral, skola, förskola och service finns inom 1 km avstånd.
Kommentar föreningen	Värdeår 1959

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	10 795 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	3 675 390 kr, motsvarande ca 3 543 kr/m ² totalyta
Yttre fond	52 466 kr
Underhåll	2 024 : Säkerhetsdörr källare 2025: fiberinstallation i respektive lägenhet
Höjning av avgift	Avgiften höjdes från 1 sept med 3,2%. Ingen ytterligare höjning planeras närmaste tiden
Kommentar ekonomi	Svagt negativt årsresultat 2024, se årsredovisning.
Kontaktperson BRF	Lukas, 070-5505541

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.

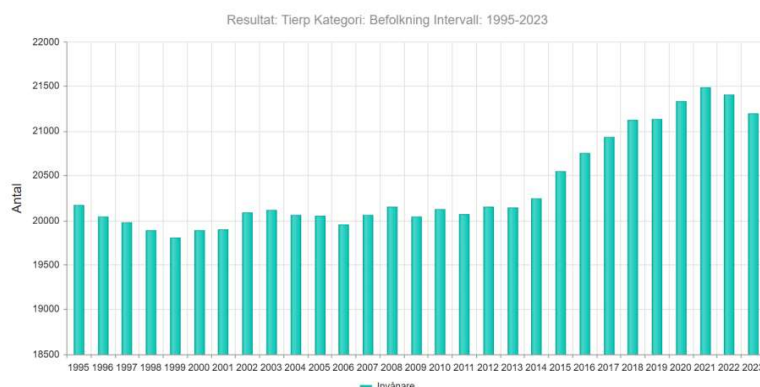
Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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

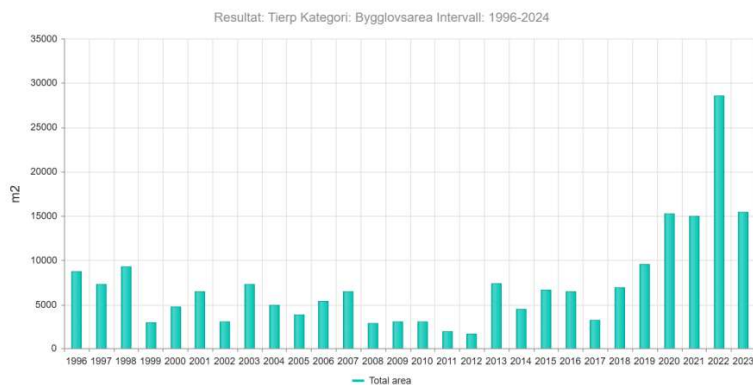
Tierps kommun har goda kommunikationer och förbindelser. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Uppsala (ca 45 min) och Gävle (ca 30 min). Kommunen har Tierps station, där Mälartåg och SJ:s regionaltåg erbjuder direkta förbindelser till Stockholm, Uppsala och Gävle, vilket gör Tierp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

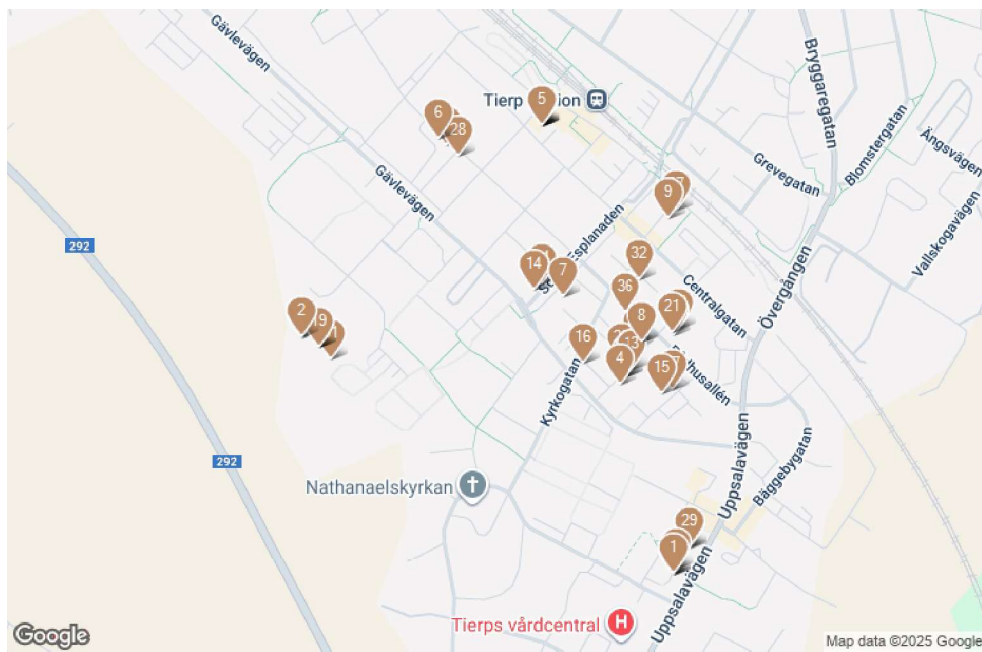
Byggande i kommunen

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

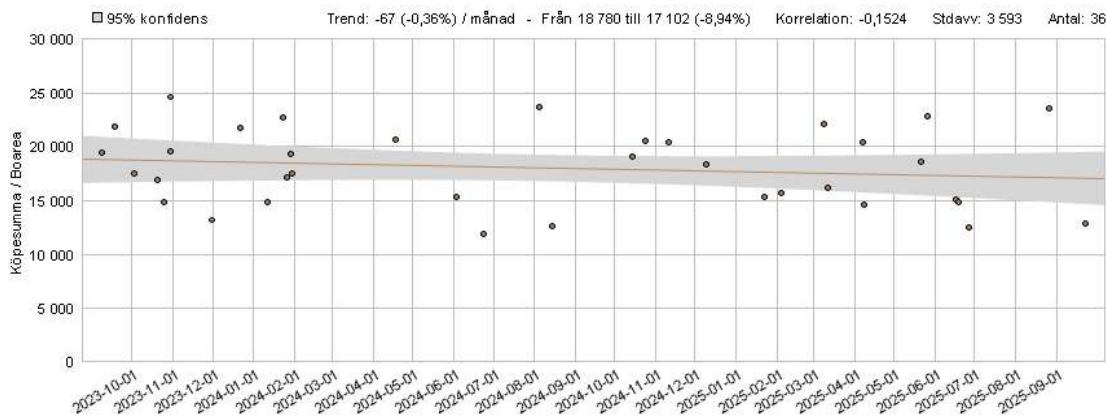


7.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 2 rum och kök och boyta 48 - 58 m².

Sökningen genererade 18 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 700 000 - 1 290 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 12 631 - 22 831 kr/m² med medel 18 324 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
Spiran	Torggatan 9C	2025-06-19	57	2	1	1955	4 692	14 912	850 000
Palmen	Palmgatan 3B	2025-05-26	56,5	2	2	1954	3 983	22 831	1 290 000
Brf Klockan nr 1	Torggatan 6A	2025-04-08	48	2	2	1945	4 925	14 583	700 000
Spiran	Torggatan 9A	2025-01-23	57	2	2	1955	4 793	15 350	875 000
Brf Äpplet	Gripenbergsvägen 6	2024-11-11	55	2	2	1958	5 354	20 454	1 125 000
Pendylen	Gävlevägen 20C	2024-10-24	57,5	2	2	1948	3 764	20 521	1 180 000
Brf Äpplet	Gripenbergsvägen 4	2024-10-14	55	2	1	1958	5 290	19 090	1 050 000
Spiran	Torggatan 9 B	2024-08-15	57	2	2	1955	4 793	12 631	720 000
Diamanten	Rådhusallén 8A	2024-06-03	57	2	2	1963	3 632	15 350	875 000
Brf Pendylen	Torggatan 8A	2024-04-18	51	2	2	1948	3 588	20 588	1 050 000
Brf Spiran	Torggatan 9B	2024-01-30	57	2	1	1954	4 571	17 543	1 000 000
Brf Diamanten i Tierp	Rådhusallén 8 A	2024-01-29	57	2	3	1963	3 632	19 298	1 100 000
Klockan nr 1	Torggatan 6B	2024-01-26	48	2	1	1945	5 021	17 187	825 000
Brf Cypressen	Palmgatan 1E	2023-12-22	56	2	1	1956	4 097	21 696	1 215 000
Brf Palmen	Palmgatan 3A	2023-10-30	56	2	2	1954	4 665	19 553	1 095 000
Diamanten	Rådhusallén 8B	2023-10-20	57	2	1	1963	3 632	16 929	965 000
Klockan	Torggatan 6 B	2023-09-18	48	2	2	1945	4 800	21 875	1 050 000
Klockan	Rådhusallén 13 C vån 1	2023-09-08	54	2	1	1944/45	4 935	19 444	1 050 000
Medel								18 324	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge, normala standard och goda skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga omkring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 875 000 kr, motsvarande 18 229 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2025

875 000 KRONOR

Åttahundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 831 tkr - 919 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

18 229

Tierp 2025-09-30

VärderingsInstituttet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

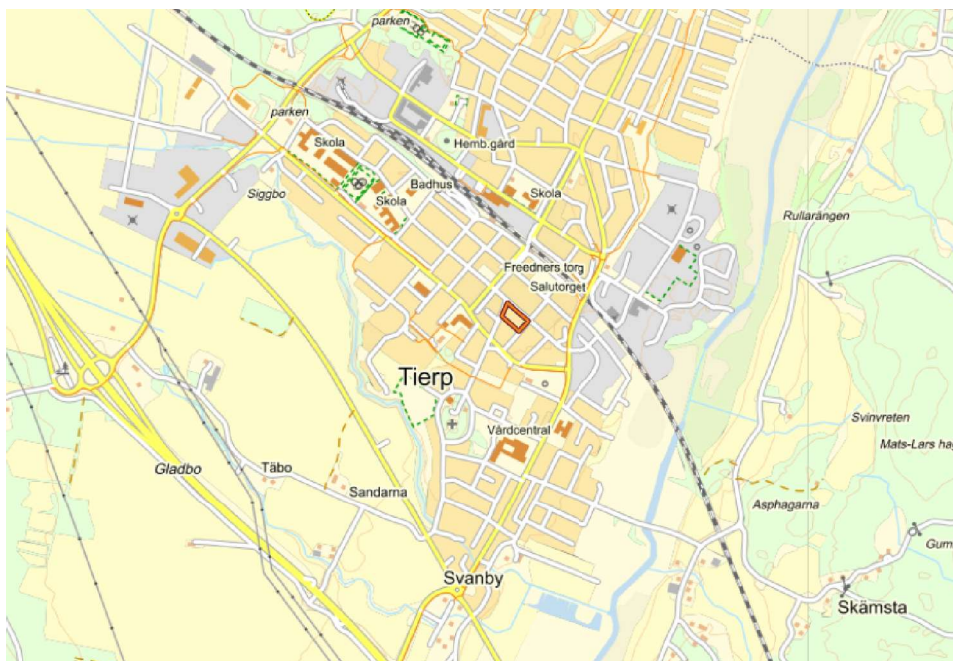


Vy från balkong

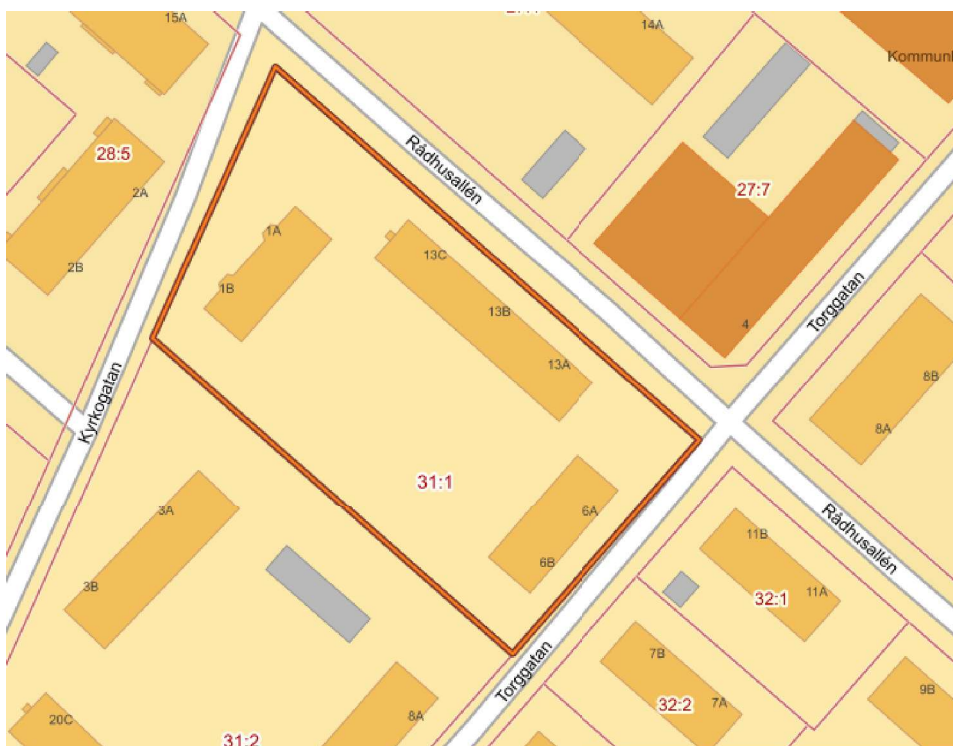


Huvudbyggnadens entrésida

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

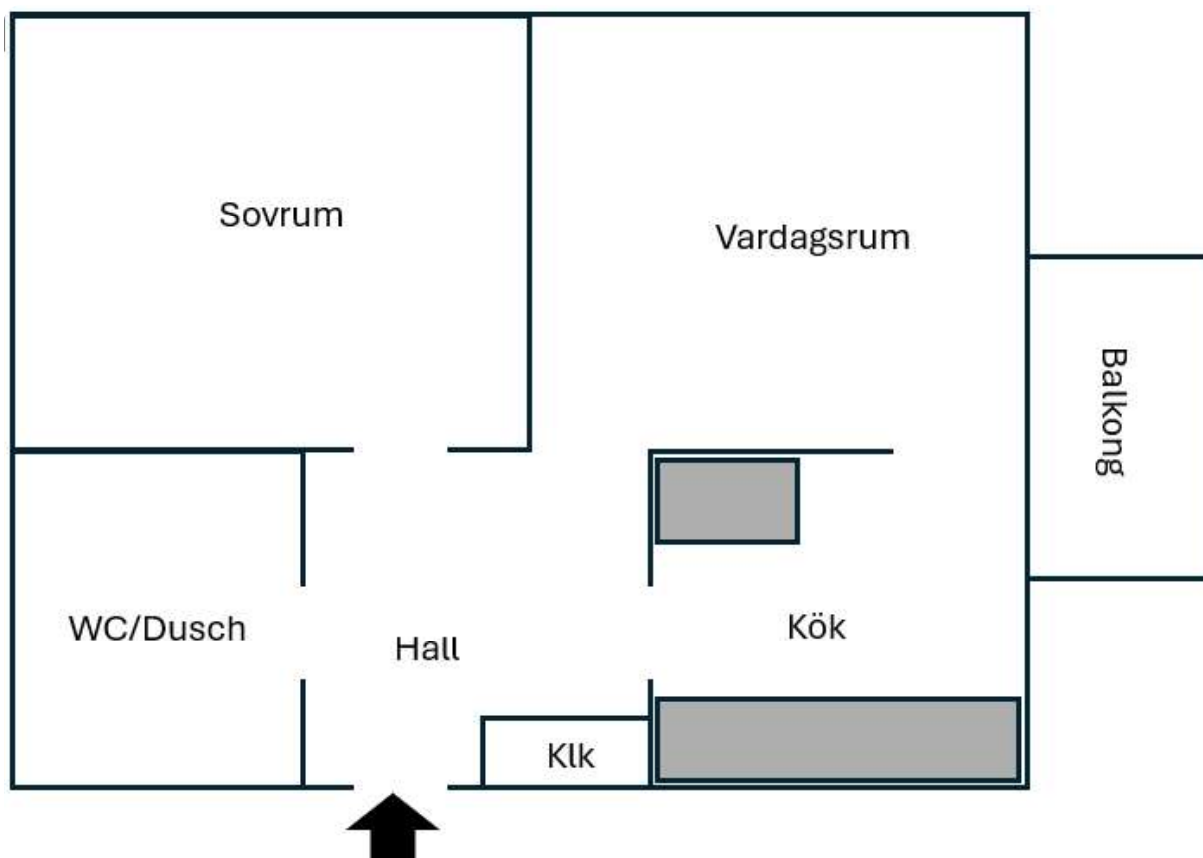


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.