

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	TIERP
Fastighetsbeteckning	FRUKTVILL 3:3
Värdetidpunkt	2025-12-15



Bostaden med entréveranda och balkong på övervåning

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 Planritningar	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 2025-12-15.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	TIERP FRUKTVILL 3:3
Adress	Månkarbovägen 33 81569 Månkarbo
Område	Tierp
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2181-25-03
Nybyggnadsår	1938
Värdeår	1938
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

TIERP FRUKTVILL 3:3 i Tierp kommun ligger i Månkarbo, 15 km från centralorten Tierp. Omgivningen utgörs av villor. Skola F-6 finns i Månkarbo. Skola 7-gymnasium, vårdcentral och ytterligare serviceutbud finns i Tierp.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 128 m², fördelat på 6 rum och kök. Biarean uppgår till 59 m².

Markarealen uppgår till 1 653 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, trädgård, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025 2 350 000 KRONOR Tvåmiljonertrehundrafemtiotusen kronor
Bedömt värdeintervall 2 233 tkr - 2 470 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	18 359
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,23

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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-08 av Johan Hernblom. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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
-	1985-03-06	03-85:128
FRUKTVILL 4:1 MFL FAST.I MÅNKARBO SAMHÄLLE	Laga kraft: -	
Anmärkninrar		
Genomf. slut: 1992-06-30		
Plan		
BYGGNADSPÅN	Datum	Akt
-	1968-06-26	03-TIP-1955
MÅNKARBO	Laga kraft: -	
Anmärkninrar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 03-P93/82		
Naturvardsbestämmelse		
Bestämmelse	Datum	Akt
VATTENSKYDDSSOMRÅDE	1989-12-29	03-P93/78
UPPSALAÅSEN I MÅNKARBO	Laga kraft: 1989-12-29	
Anmärkninrar		
Beslutande myndighet: Länsstyrelsen i Uppsala län		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 653 m ²
Obebyggda delar	Gräsmatta, trädgård, buskar och träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	15 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Besiktning
Vatten	Kommunalt	Källa: Metria
Avlopp	Kommunalt	Källa: Metria
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 1938	Källa: Metria
Boarea	128 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 6 rum och kök	
Biarea	59 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Hall, tvättstuga, pannrum, förråd och matkällare	
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum, 1 sovrum och hygienrum	
Våning 1 tr	Hall, balkong, 3 sovrum och hygienrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, isolerglas, vita	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat och vinyl	
Vägg	Tapet och målad tapet	
Tak	Vitmålat pappspänt och vitmålade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till bergvärmepump (Nibe).	Källa: Besiktning
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Electrolux), diskmaskin (Cylinda), kyl/frys (Siemens)	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar målad väv	
	WC, tvättställ	
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar våtrumsskiva	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, normalt skick	

<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Cylinda) Golv målad betong, väggar målade Normal standard, normalt skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, normalt skick

5.5 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Information saknas
-------------------	--------------------

5.6 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 tomt. 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. VärderingsInstituttet 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 2025-03-06, 3 107 438 SEK, beslutsnummer 1225698834: 2025-03-07, D-2025-00081220:1
Utmätning 2025-03-06, 3 107 438 SEK, beslutsnummer 1225699055: 2025-03-07, D-2025-00081216:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 1 275 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	361 000 kr	2005-11-01	05/26846	
3	40 000 kr	2006-11-07	06/26362	
4	874 000 kr	2018-01-29	D-2018-00044337:3	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	03-IM1-62/1213.1
Beskrivning			
VATTENLEDNING MM			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: TIERP YTTRÖ 6:15			
Last: Tierp FRUKTVILL 3:3			

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 911 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 502 000 kr

varav mark 409 000 kr

7.8 Övrigt

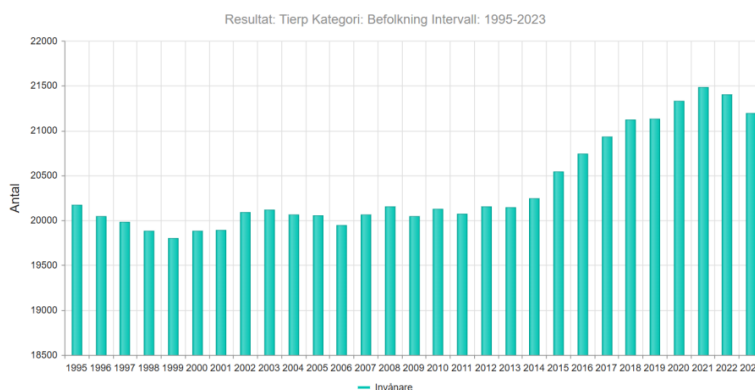
Ingen inskriven information hittades

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

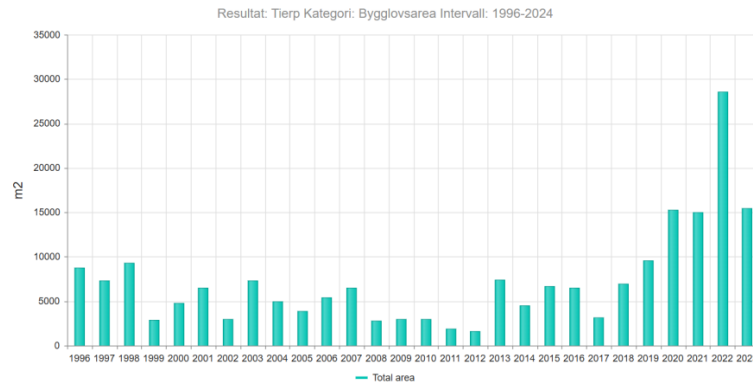
Tierps kommun har goda kommunikationer och förbindelser. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Uppsala (ca 45 min) och Gävle (ca 30 min). Kommunen har Tierps station, där Mälartåg och SJ:s regionaltåg erbjuder direkta förbindelser till Stockholm, Uppsala och Gävle, vilket gör Tierp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

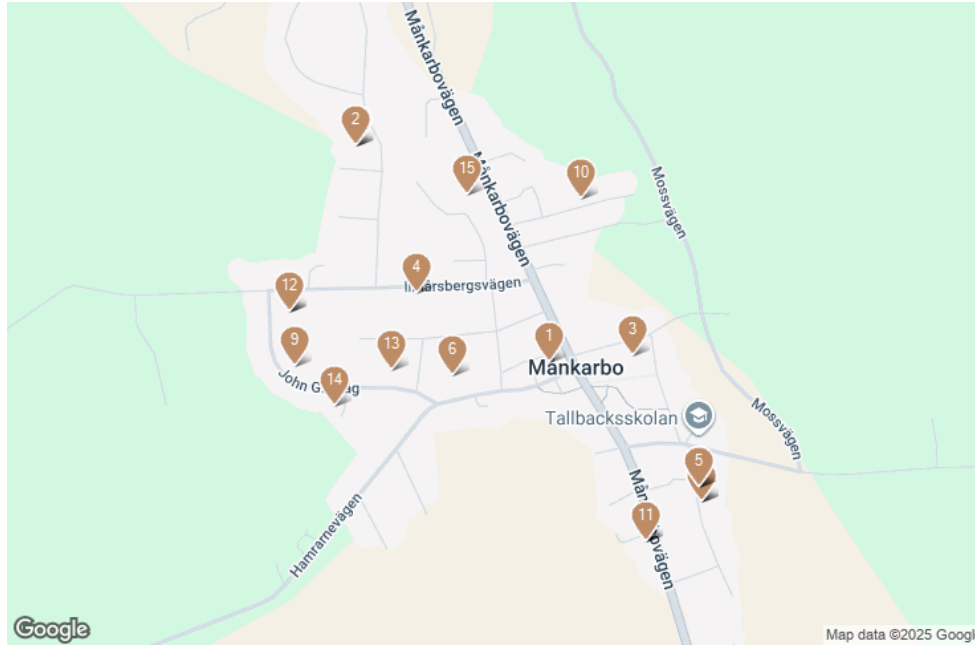
Byggande i kommunen

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

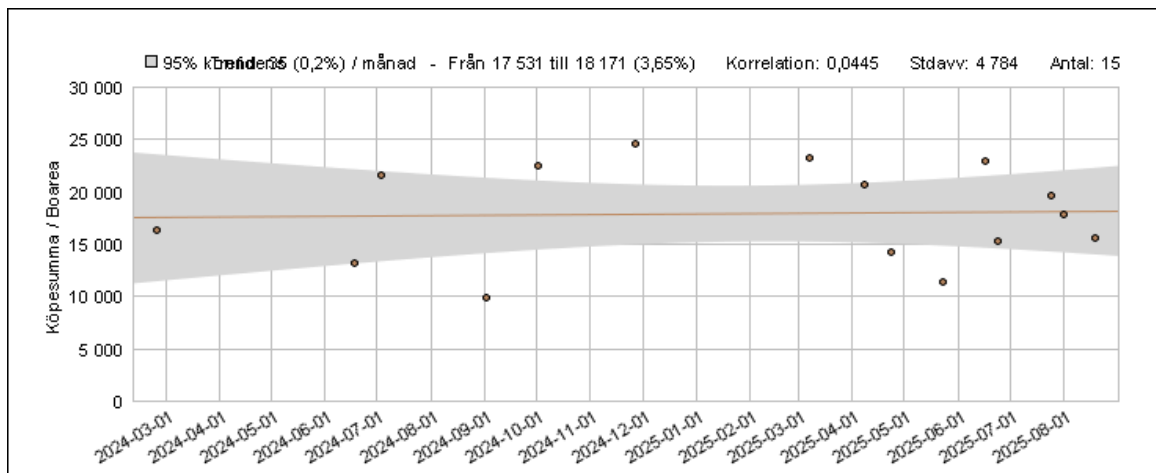


8.2 Ortsprisanalys

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 85 - 163 m², standardpoäng 25 - 40, byggår 1929 - 1979, areal tomt 1 035 - 2 593 m² under perioden 2024-02-25 och framåt.

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 205 000 - 2 915 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 929 - 24 561 kr/m² med medel 17 936 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 1,7 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Tierp	Månkarbo 12:1	2025-08-19	89	20	25	1929	1 426	E	L	1,2	15 674	1 395 000
Tierp	Yvre 1:76	2025-08-01	163	48	38	1979	1 175	E	L	1,2	17 883	2 915 000
Tierp	Yttrö 6:11	2025-07-25	108	12	33	1934	2 593	E	L	1,3	19 583	2 115 000
Tierp	Månkarbo 1:45	2025-06-24	98		32	1937	1 365	E	L	1,0	15 306	1 500 000
Tierp	Yttrö 5:22	2025-06-17	85	85	25		1 072	E	L	1,6	22 941	1 950 000
Tierp	Månkarbo 1:59	2025-05-23	116	116	35		1 866	E	L	0,7	11 422	1 325 000
Tierp	Yttrö 5:22	2025-04-23	85	85	25		1 072	E	L	1,0	14 176	1 205 000
Tierp	Yttrö 5:23	2025-04-08	86	86	27		1 050	E	L	1,4	20 639	1 775 000
Tierp	Månkarbo 1:63	2025-03-07	110	172	34		1 210	E	L	1,3	23 181	2 550 000
Tierp	Yttrö 1:23	2024-11-27	114	132	32		1 132	E	L	1,5	24 561	2 800 000
Tierp	Månkarbo 2:15	2024-10-02	91	90	40	1965	1 149	E	L	1,1	22 527	2 050 000
Tierp	Månkarbo 1:82	2024-09-02	142		27	1976	1 093	E	L	0,8	9 929	1 410 000
Tierp	Månkarbo 1:53	2024-07-03	88	50	32		1 035	E	L	1,7	21 590	1 900 000
Tierp	Månkarbo 1:71	2024-06-18	121	119	34		1 409	E	L	1,0	13 223	1 600 000
Tierp	Fruktvill 3:3	2024-02-25	128	59	35	1938	1 653	E	L	1,1	16 406	2 100 000
Medel										1,2	17 936	

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

Värderingsobjektets läge är likvärdigt med referensobjektens. Bostaden uppvisar normal standard och håller i stort normalt skick. Det medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 350 000 kr, motsvarande 18 359 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

<p>Marknadsvärde per december 2025</p> <p>2 350 000 KRONOR</p> <p>Tvåmiljonertrehundrafemtio tusenkronor</p>
<p>Bedömt värdeintervall 2 233 tkr - 2 470 tkr</p>

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	18 359
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,23

Katrineholm 2025-12-16

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Jonan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Fasader mot väst (långsida) och syd (kortsida)



Fasad mot norr. Dags för tvätt och underhållsmålning

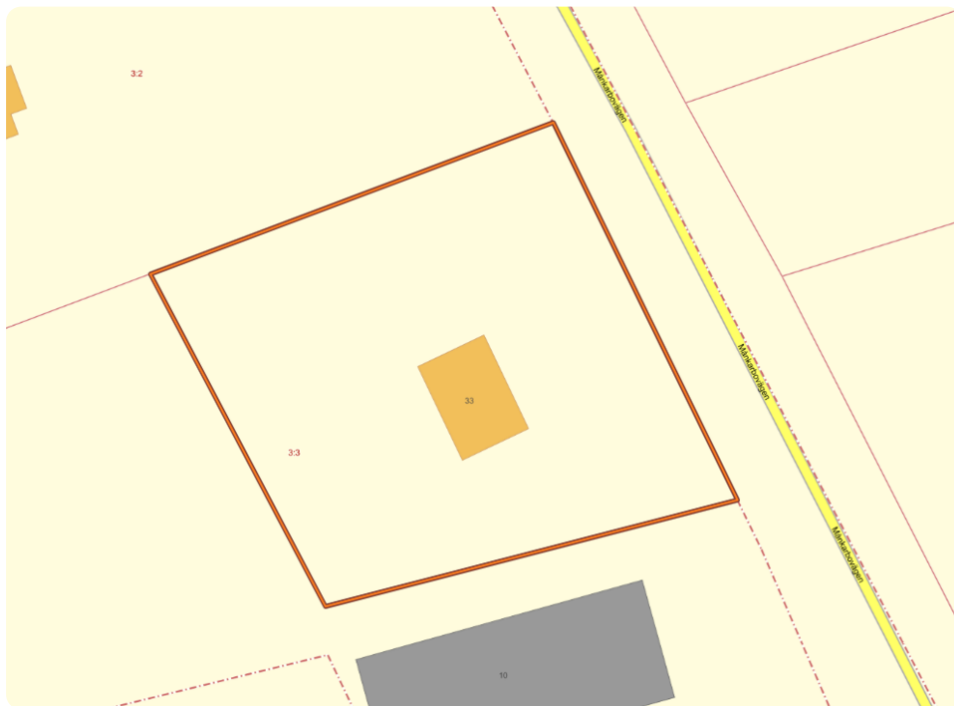


Del av trädgård, med gräsmatta buskar och träd

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

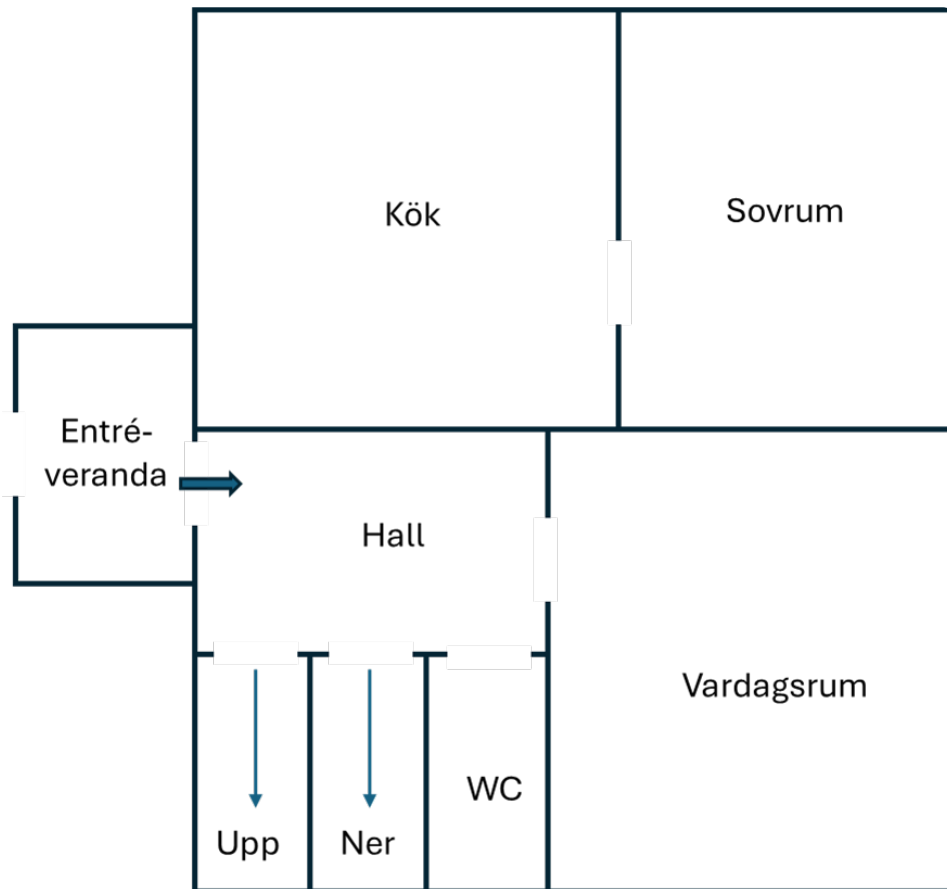


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

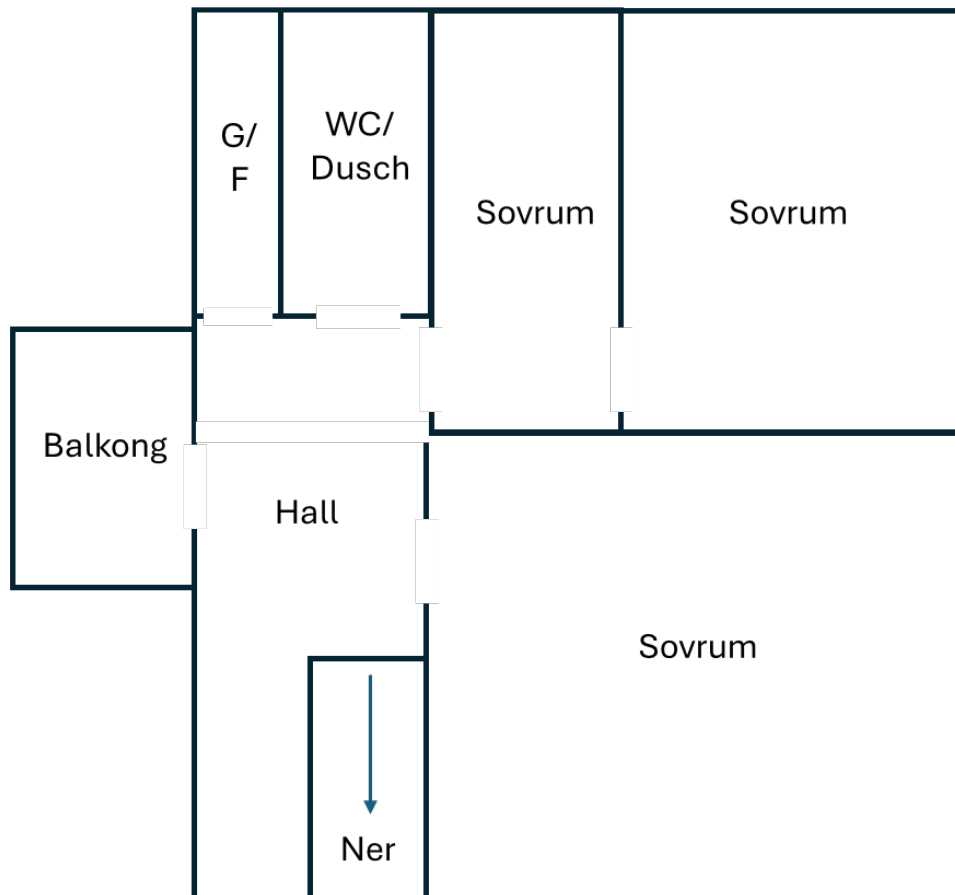


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.