

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

TIERP

Fastighetsbeteckning

SUND 17:3

Värdetidpunkt

2025-12-08



Bostadens långsida med entré och veranda i söderläge.

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	20
	Bilaga III Planritning	22

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 2025-12-08.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	TIERP SUND 17:3
Adress	Sund 301 81961 Skärplinge
Område	Österlövsta
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2103-25-03
Nybyggnadsår	
Värdeår	1960
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

TIERP SUND 17:3 i Tierp kommun ligger 25 km från centralorten. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse, fritidshus, lantbruk och skog/natur. Förskola finns i Skärplinge, 5 km bort. Grundskola och Hälsocentral finns i Tierp. Allmänna kommunikationer finns i form av buss 1 km bort.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med krypgrund (äldre delen) och betongplatta (tillbyggnad), fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 36 m², fördelat på 2 rum och kök. Biarean uppgår till 14 m².

Det finns även ett förråd på tomten.

Markarealen uppgår till 1 613 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

1 100 000 KRONOR

Enmiljonetthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 000 tkr - 1 200 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	30 556
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,30

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 2025-11-26 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 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 613 m ²
Obebyggda delar	Naturmark
Läge	Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m
Omgivning	Gles bebyggelse, fritidshus, lantbruk och skog/natur
Avstånd	25 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	Grävd brunn	Källa: Fastighetsägaren
	Lågt grundvatten. Kan sina på sommaren. Då kan man hämta vatten vid reningsverket.	
Avlopp	Avlopp saknas	Källa: Fastighetsägaren
	Brunn finns för grävatten. Töms en gång per år.	
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 1957	Källa: Fastighetsägaren
Boarea	36 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 2 rum och kök	
Biarea	14 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, sovrum, hygienrum, kök och vardagsrum	
Grund	Krypgrund och betongplatta	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, isolerglas, något utan, vita eller omålade	

Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Trä
Vägg	Panel och målad väv
Tak	Panel och målade skivor
Uppvärmning	Direktverkande el via el-radiatorer. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Eldstad	Öppen spis med insats. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Cylinda), kyl/frys (Miele) Enkel standard, äldre skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta och målad väv Tvättställ, dusch, tvättmaskin (Bosch) Torrtoalett (ej el). Varmvattenberedare (el) Enkel standard, äldre skick
Tvättstuga	Saknas
Helhetsintryck	Enkel standard, Äldre skick

5.5 Övrig byggnad

Förråd	Plintgrund/på mark träfasad plåttak, inga anslutningar Enkel standard, äldre skick Byggnadsarea: 12 m ² (uppskattad yta)
--------	---

5.6 Övrigt

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

5.7 Handräckning

Vid besikten 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. 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 2025-04-16, 271 832 SEK, beslutsnummer 12252396010: 2025-04-22, D-2025-00138690:1

Utmätning 2025-04-16, 271 832 SEK jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 12252395962: 2025-04-22, D-2025-00138689:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 600 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	262 500 kr	1996-07-18	96/23433	
2	62 500 kr	1996-07-18	96/23435	
3	25 000 kr	1997-06-09	97/16860	
4	150 000 kr	2007-02-05	07/2693	
5	100 000 kr	2011-02-25	11/3061	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	03-72:646.1
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Tierp SUND 17:3 Last: TIERP SUND 17:3, TIERP SUND 17:1, TIERP SUND 17:7			

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 849 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 266 000 kr

varav mark

583 000 kr

7.8 Övrigt

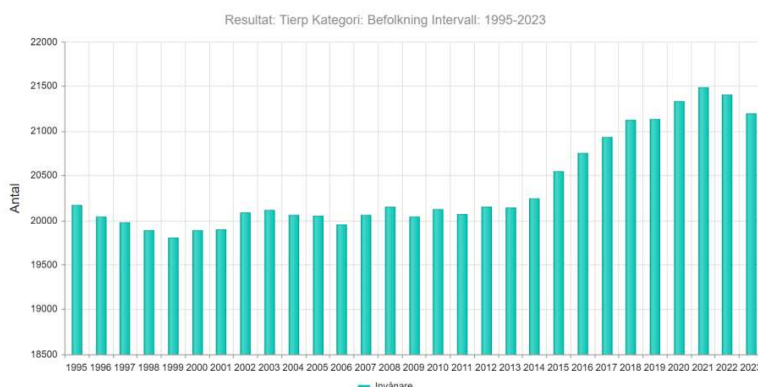
Ingen inskriven information hittades

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

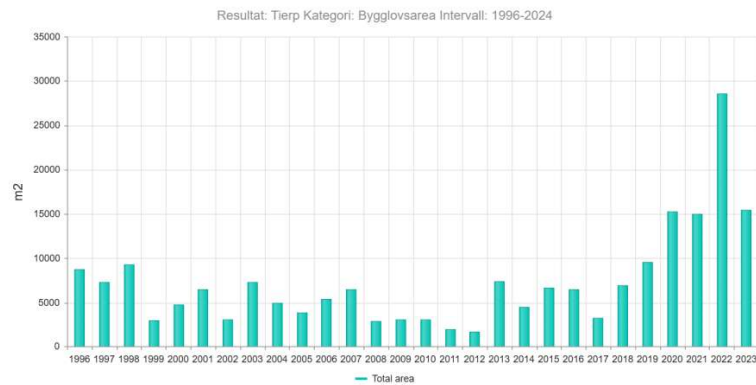
Tierps kommun har goda kommunikationer och förbindelser. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Uppsala (ca 45 min) och Gävle (ca 30 min). Kommunen har Tierps station, där Mälartåg och SJ:s regionaltåg erbjuder direkta förbindelser till Stockholm, Uppsala och Gävle, vilket gör Tierp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

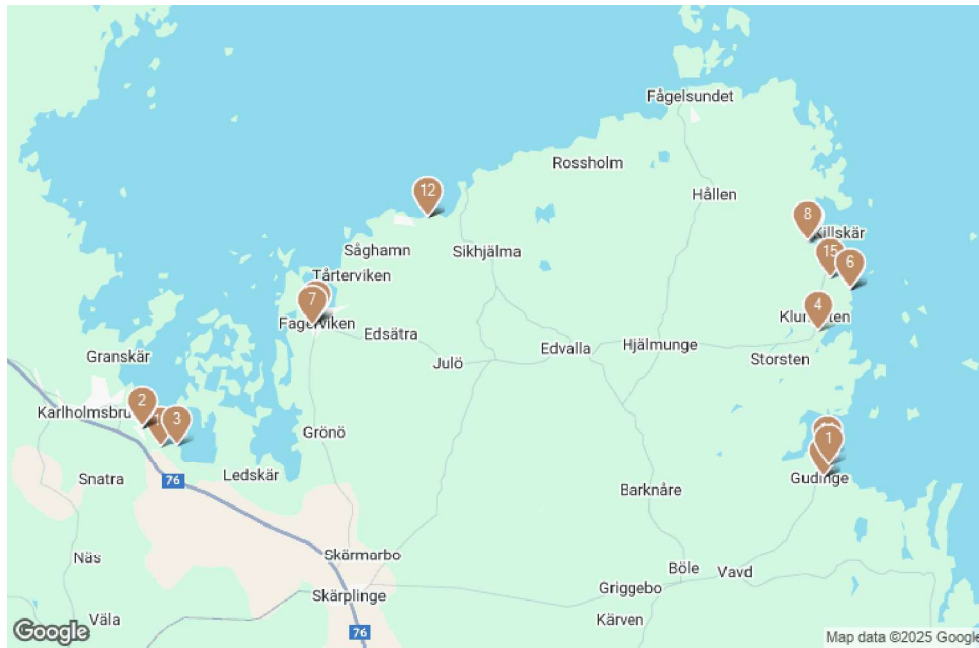
Byggande i kommunen

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

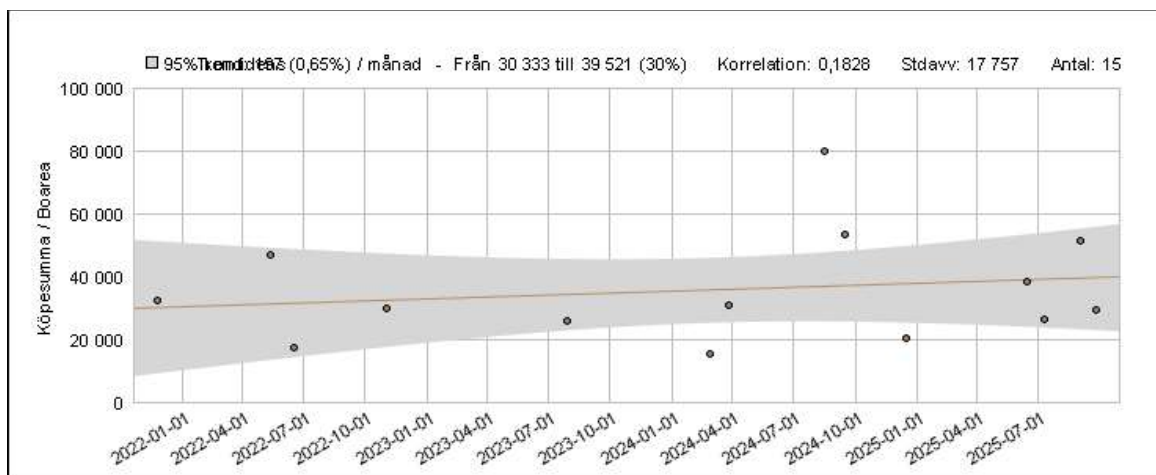


8.2 Ortsprisanalys

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 25 - 85 m², standardpoäng 14 - 33, byggår 1905 - 1989, areal tomt 843 - 3 132 m² under perioden 2021-11-25 och framåt.

Sökningen genererade 14 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 700 000 - 4 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 15 555 - 80 000 kr/m² med medel 35 740 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 2,6 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Tierp	Vavd 1:44	2024-02-28	45		24	1980	3 132	N	L	0,7	15 555	700 000
Tierp	Snatra 56:6	2022-06-16	60	14	24	1947	843	N	L	1,3	17 500	1 050 000
Tierp	Snatra 1:56	2024-12-16	64	10	31	1935	996	N	L	1,1	20 312	1 300 000
Tierp	Hållen 8:29	2023-07-28	65	5	22	1970	3 046	N	L	1,3	26 153	1 700 000
Tierp	Näs 1:24	2025-07-09	45		30	1949	909	N	L	0,8	26 666	1 200 000
Tierp	Vavd 1:45	2025-09-25	76	14	19	1952	1 552	N	L	1,4	29 605	2 250 000
Tierp	Vavd 1:52	2022-11-01	62		28	1980	1 202	N	L	1,7	29 838	1 850 000
Tierp	Hållen 8:161	2024-03-26	80		29	1985	2 241	N	L	1,6	31 250	2 500 000
Tierp	Slada 3:45	2021-11-25	61		28	1989	1 561	N	L	1,2	32 704	1 995 000
Tierp	Slada 2:84	2025-06-13	45	2	14	1967	2 103	N	L	1,5	38 666	1 740 000
Tierp	Edsättra 3:35	2022-05-13	85	11	33	1905	2 328	N	L	2,6	47 058	4 000 000
Tierp	Snatra 5:50	2025-09-02	35		23	1949	1 288	N	L	2,0	51 714	1 810 000
Tierp	Slada 3:20	2024-09-16	45		15	1959	2 800	N	L	1,2	53 333	2 400 000
Tierp	Edsättra 3:145	2024-08-16	25		20	1924	1 100	N	L	1,4	80 000	2 000 000
Medel										1,4	35 740	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge bedöms som likvärdigt jämfört med referensobjekten. Bostaden håller enkel standard och uppvisar visst äldre skick. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 100 000 kr, motsvarande 30 556 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

1 100 000 KRONOR

Enmiljonetthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 000 tkr - 1 200 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	30 556
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,30

Uppsala 2025-12-11

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Jonan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Kortsida mot ost. Tillbyggnad på betongplatta



Bostadens långsida mot norr. Tillbyggnaden till vänster i bild



Bostadens långsida mot norr. Äldre del uppförd på kryppgrund



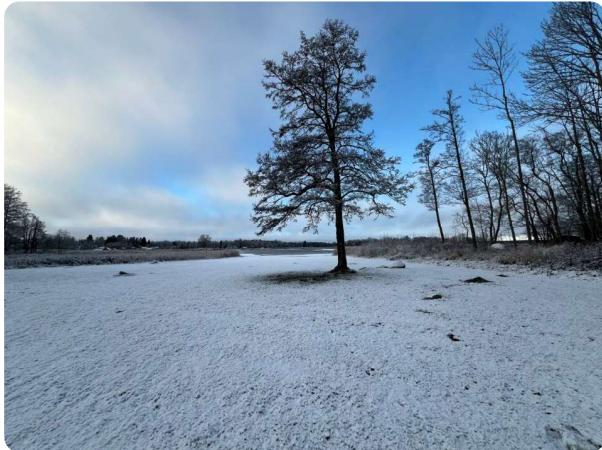
Förrådsbyggnaden



Förrådsbyggnaden



Bostadens altan sedd från väst



Strandnära allmänning som hålls öppen

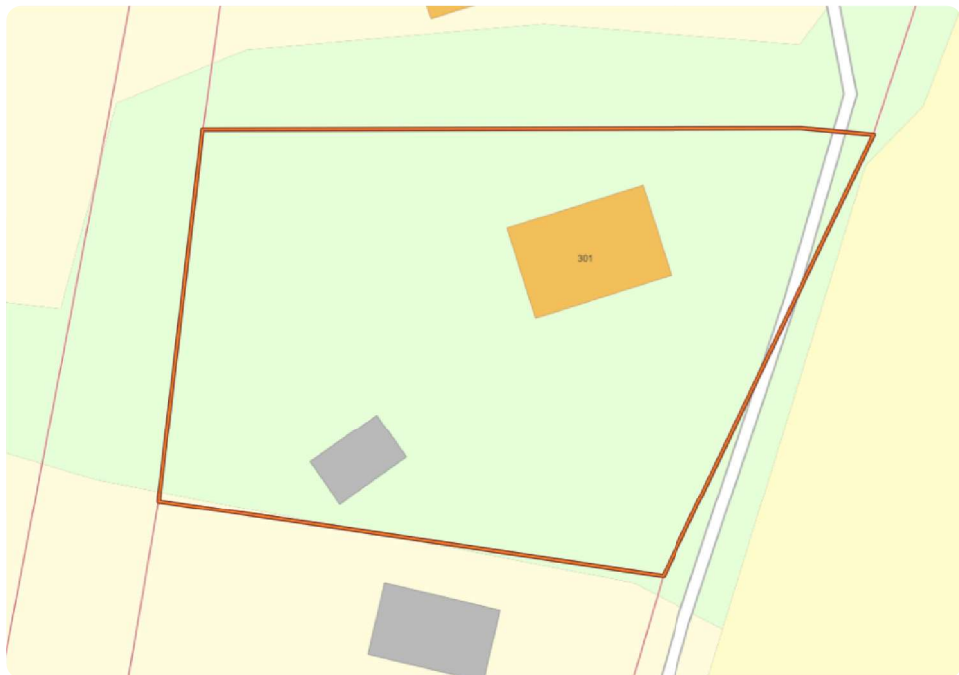


Bostaden med altan, sedd från allmänning.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

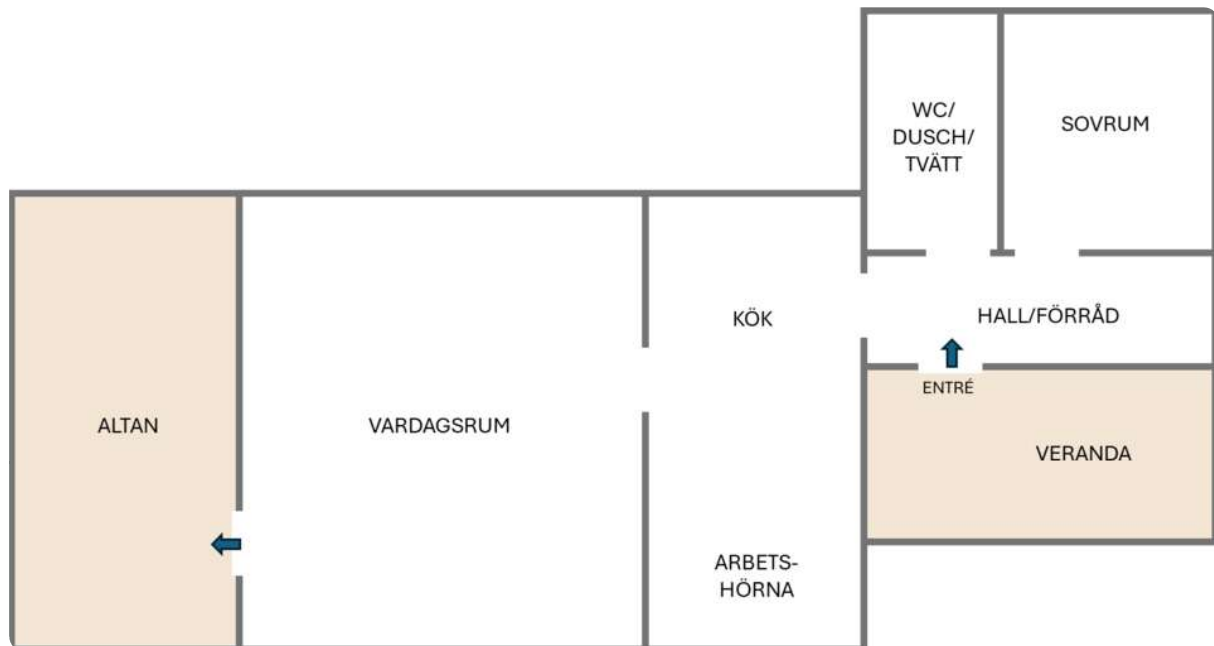


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.