

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

TIERP

Fastighetsbeteckning

SKALA 3:24

Värdetidpunkt

2026-04-03



Värderingsobjektets framsida med trädgård och en större altan.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	14
	Bilaga I Foton utvändigt	19
	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 2026-04-03.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	TIERP SKALA 3:24
Adress	Trädgårdsvägen 1 748 50 Tobo
Område	Tegelsmora
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-88-26-03
Nybyggnadsår	1961
Värdeår	1966
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SKALA 3:24 i Tierp kommun ligger 14 km från centralorten och med 1 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel och tegel, fönster 3-glas och 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 173 m², fördelat på 5 rok. Biarean uppgår till 40 m². Garage finns.

Det finns även övriga byggnader såsom uthus, växthus och matkällare.

Markarealen uppgår till 2 860 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar, träd och äldre belagd asfalt. Flaggstång.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

2 000 000 KRONOR

Tvåmiljoner kronor

Bedömt värdeintervall 1 800 tkr - 2 200 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	11 561
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,06

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 2026-04-01 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

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
-	1956-04-28	03-TEG-616
TOBO BRUK	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 860 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, buskar, träd och äldre belagd asfalt. Odlingslådor på baksidan.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	14 km till kommunens centralort 1 km till förskola i Tobo. Ytterligare utbud med service såsom hälsocentral och livsmedelsbutiker finns i Tierp ca 14 km bort.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
	Delar av el ej fungerande och behöver ses över. Exempelvis fungerar ej fläkt och belysning i relaxrum eller belysning i garage.	
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Ja	

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1961, om/tillbyggt 1966	Källa: Metria
Boarea	173 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rok	
Biarea	40 m ²	

Våningar	Ett plan
Entréväning	Hall, vardagsrum, kök, tvättstuga, förråd, allrum, 3st sovrum och garage
Grund	Betongplatta
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
	Tegel
Fönster	3-glas, vita. Äldre 2-glas, kopplade, vita
Yttertak	Betongpannor
Balkong & uteplats	Altan, västerläge
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat. Golvlister saknas på diverse ställen
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat och panel. Taklistor saknas på diverse ställen
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till bergvärmepump (Thermia). <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Eldstad	Öppen spis. Eldstad ej godkänd för användning. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll (Siemens), ugn inbyggd (Siemens), micro inbyggd (Siemens), köksfläkt (Märkt ej känt), diskmaskin (Märke ej känt), kyl/frys (Siemens), inbyggd ugn 2 (Siemens) Modernt vinkelkök med vita skåpluckor. Utrymme för matplats finns. Normal standard, gott skick
Hygienrum	WC på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar Tapet WC, tvättställ Normal standard, sämre skick
Hygienrum 3	Bastu/bad på entréväning, golv klinker, väggar kakel

	Tvättställ, badkar, bastu
	El delvis ej fungerande (belysning och fläkt)
	Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Samsung), tvättbänk
	Tvättstuga med tvättbänk och diskho.
	Golv plastmatta, väggar målade
	Låg standard, Äldre skick
Helhetsintryck	Normal standard, Huvudsakligen normalt skick

5.5 Övriga byggnader

Uthus	Äldre byggnad uppförd på torpargrund i trästomme med fasad av träpanel och yttertak av lertegel., ansluten till el. ej fungerande vid besiktningen.
	Större uthus för förvaring.
	Normal standard, Äldre skick
	Byggnadsarea: 80 m ² (uppskattad yta)
Matkällare	Större matkällare i murad sten och med trädetaljer. yttertak av eternitpannor. välvt tak invändigt., ansluten till el. el ej fungerande vid besiktningen.
	Normal standard, Äldre skick
	Byggnadsarea: 70 m ² (uppskattad yta)
Växthus	Äldre växthus i eftersatt underhåll. uppförd i tak och fasad av plast. aluminiumskenor., anslutningar saknas
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas	Källa: Fastighetsägaren
------------	--------	-------------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerat i bostadshuset och belamrat med lösöre i övriga byggnader.

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 2026-01-15, 621 158 kronor, beslutsnummer 1226121091: 2026-01-19, D-2026-00018255:1
Utmätning 2026-01-15, 611 530 kronor, beslutsnummer 1226120697: 2026-01-19, D-2026-00018260:1
Utmätning 2026-01-15, 621 158 kronor, beslutsnummer 1226120705: 2026-01-19, D-2026-00018261:1
Utmätning 2026-01-15, 611 530 kronor, beslutsnummer 1226121109: 2026-01-19, D-2026-00018264:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 1 708 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
3	250 000 kr	1979-05-16	79/23381	
4	100 000 kr	1981-06-17	81/24886	
5	50 000 kr	1987-11-23	87/51536	
6	850 000 kr	2008-11-27	08/27191	
7	184 000 kr	2018-06-01	D-2018-00254659:1	
8	274 000 kr	2021-04-30	D-2021-00179623:1	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

1	Avtalsservitut	1920-11-23	20/420	Övrigt ändamål: KRAFTLEDNING
2	Avtalsservitut	1949-03-02	49/350	Övrigt ändamål: KRAFTLEDNING

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	03-IM1-49/350.1
Beskrivning KRAFTLEDNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: ÄLVKARLEBY VÄSTANÅN 6:20, ÄLVKARLEBY VÄSTANÅN 6:6, ÄLVKARLEBY SÖDERFORS 1:2 Last: Tierp SKALA 3:24			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	03-IM1-20/420B.1
Beskrivning KRAFTLEDNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: ÄLVKARLEBY VÄSTANÅN 6:20, ÄLVKARLEBY SÖDERFORS 1:2, ÄLVKARLEBY VÄSTANÅN 6:6 Last: Tierp SKALA 3:24			

7.5 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 889 000 kr
varav byggnad	1 435 000 kr
varav mark	454 000 kr

Källa: Metria

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

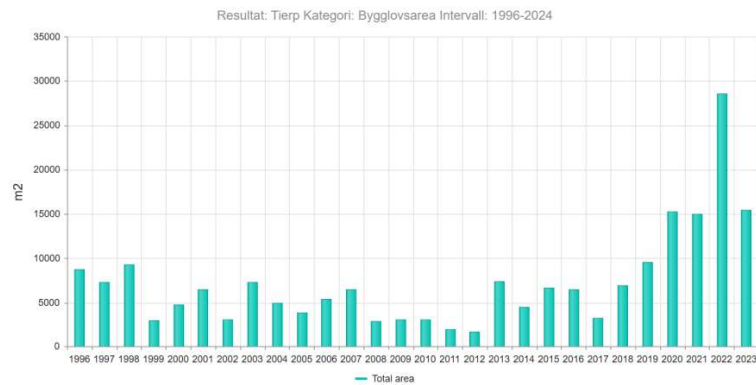
Tierps kommun har goda kommunikationer och förbindelser. E4:an går genom kommunen och ger snabba vägförbindelser till Uppsala (ca 45 min) och Gävle (ca 30 min). Kommunen har Tierps station, där Mälartåg och SJ:s regionaltåg erbjuder direkta förbindelser till Stockholm, Uppsala och Gävle, vilket gör Tierp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

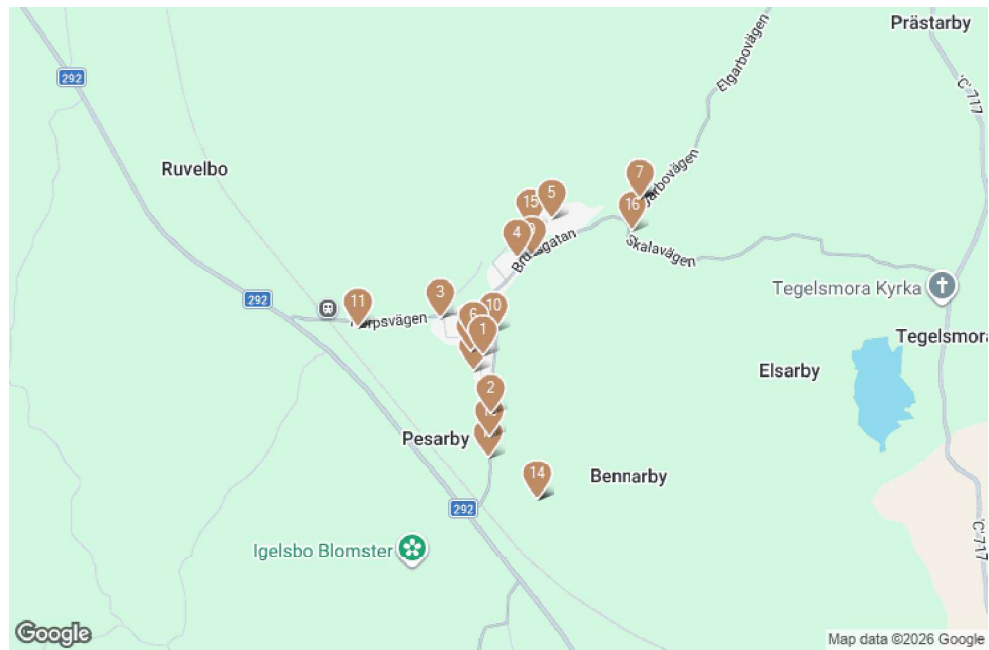
Byggande i kommunen

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

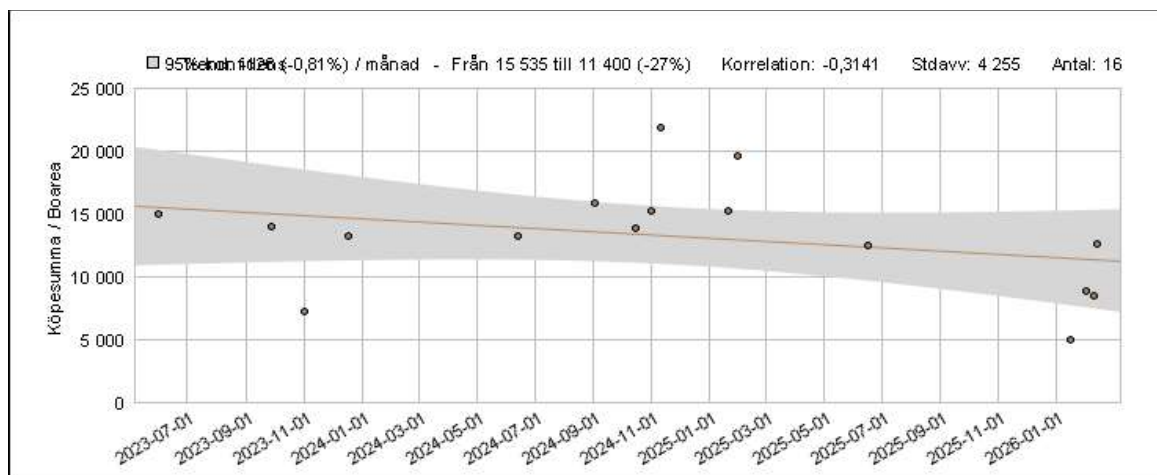


8.2 Ortsprisanalys

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 125 - 200 m², standardpoäng 24 - 36, byggår 1831 - 1982, areal tomt 995 - 5 148 m² under perioden 2023-09-28 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 900 000 - 3 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 000 - 21 895 kr/m² med medel 11 840 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 1,9 med medel 1,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Tierp	Pesarby 1:22	2026-02-13	147	45	32	1982	1 146	E	L	1,0	12 619	1 855 000
Tierp	Pesarby 2:74	2026-02-02	196	98	27	1963	1 205	E	L	1,0	8 928	1 750 000
Tierp	Tobo 1:60	2026-01-16	200	30	29	1831	2 224	E	L	0,6	5 000	1 000 000
Tierp	Pesarby 11:1	2024-11-11	153	90	36	1923	5 148	E	L	1,9	21 895	3 350 000
Tierp	Pesarby 2:20 M.f.	2023-12-18	196	55	24	1943	3 592	E	L		13 239	2 595 000
Tierp	Björnboda 1:4	2023-11-01	125	70	27	1970	4 412	E	L	0,6	7 200	900 000
Tierp	Tobo 1:37	2023-09-28	150	19	30	1979	995	E	L	1,7	14 000	2 100 000
Medel											1,1	11 840

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets medelbra läge i Tobo samt att huvudbyggnaden är i normal standard och Huvudsakligen normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 000 000 kr, motsvarande 11 561 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

2 000 000 KRONOR

Tvåmiljoner kronor

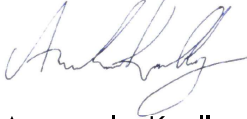
Bedömt värdeintervall 1 800 tkr - 2 200 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	11 561
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,06

Uppsala 2026-04-06

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Till värderingsobjektet hör en större matkällare



Trädgårdens baksida med odlingar och växthus



Huvudbyggnadens baksida



Uthus i rödmålad träpanel

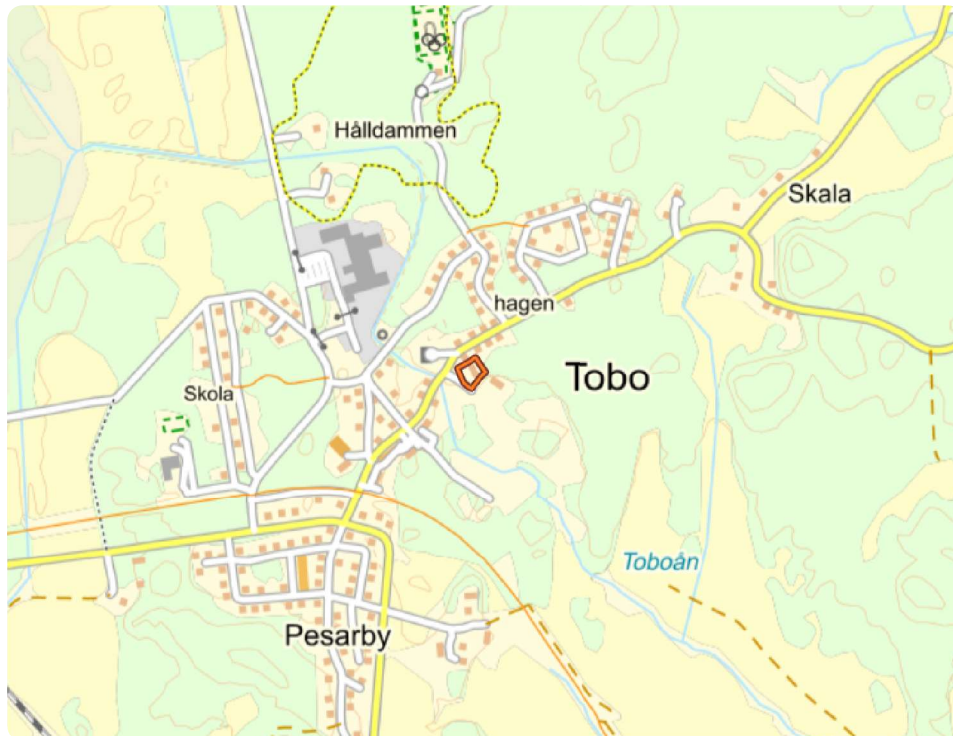


Framsida med parkering och trädgård.
Flaggstång ses i bild.



Altan på framsidan

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

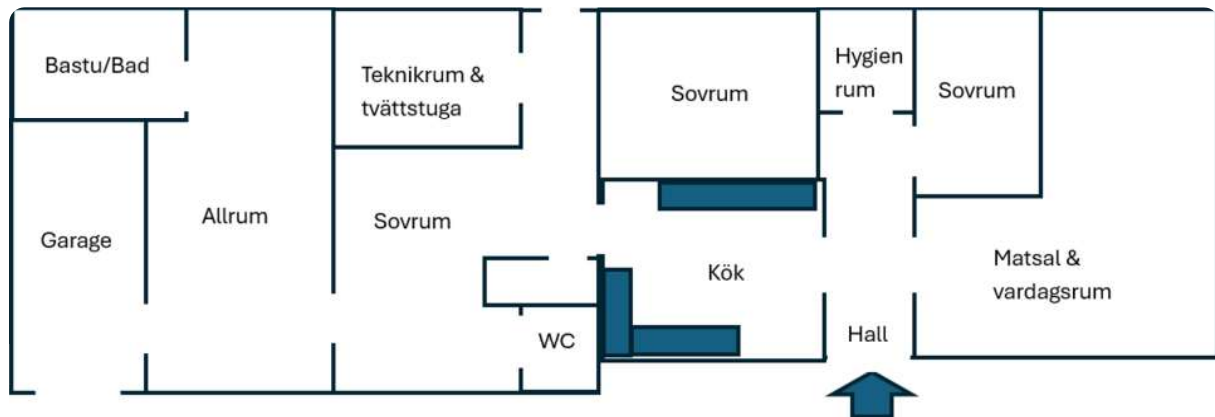


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.