

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

VINGÅKER

Fastighetsbeteckning

HÖGSJÖBRUK 1:108

Värdetidpunkt

2026-03-10



Parhus med röd träpanel

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

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	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritning	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituten 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 VärderingsInstituten Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-10.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	VINGÅKER HÖGSJÖBRUK 1:108
Adress	Tranbärsvägen 8 A 64362 Högsjö
Område	Västra Vingåker
Upplåtelseform	
D-nr	F-2946-25-04
Nybyggnadsår	1991
Värdeår	1991
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HÖGSJÖBRUK 1:108 i Vingåker kommun ligger 10 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett kedje/parhus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 88 m², fördelat på 4 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom carport med förråd.

Markarealen uppgår till 658 m², vars obebyggda delar utgörs av buskar, träd och naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026
900 000 KRONOR
Niohundrausen kronor
Bedömt värdeintervall 850 tkr - 950 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	10 227
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,67

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 2026-03-10 av Håkan Bennetoff. 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.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
BYGGNADSPÅN	1977-06-02	0428-P77/1
-	Laga kraft: -	
HÖGSJÖBRUK 1:1 M FL		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 658 m²
Obebyggda delar Buskar, träd och naturmark
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd 10 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Fastighetsägaren*
 Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

Vatten Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*
 Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*
 Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

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	Kedje/parhus	
Ålder	Byggår 1991	Källa: Metria
Boarea	88 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, 3 sovrum, 2 hygienrum, vardagsrum och kök	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, isolerglas	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Klinker	
Vägg	Tapet	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Direktverkande el via golvvärme till frånluftsvärmepump (Nibe).	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Mekanisk ventilation	
Kök	Elspis (Husqvarna), köksfläkt, diskmaskin (Bosch), kyl/frys	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum 2	WC/tvätt på entréväning, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, tvättmaskin (Husqvarna), torktumlare (Whirlpool)	
	Normal standard, normalt skick	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.5 Övrig byggnad

Carport med förråd Trästomme med betongpannor
Låg standard, normalt skick
Byggnadsarea: 30 kvm m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring Saknas

5.7 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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-11-10, 42 083 kronor, jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-589910-25: 2025-11-12, D-2025-00415006:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 806 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	149 000 kr	1999-06-24	99/3141A	
2	657 000 kr	1999-06-24	99/3141B	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
FASAD OCH TAKUTSPRÅNG FÖRMÅN		OFFICIALSERVITUT	0428-02/4.6
Bildningsåtgärd FASTIGHETSREGLERING			
Beskrivning RÄTT ATT FÖR UNDERHÅLL AV EGEN FASAD OCH EGET TAKUTSPRÅNG I ERFORDERLIG UTSTRÄCKNING BETRÄDA GRANNFASTIGHETEN.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Vingåker HÖGSJÖBRUK 1:108 Last: VINGÅKER HÖGSJÖBRUK 1:109			
FASAD OCH TAKUTSPRÅNG LAST		OFFICIALSERVITUT	0428-02/4.7
Bildningsåtgärd FASTIGHETSREGLERING			
Beskrivning RÄTT ATT FÖR UNDERHÅLL AV EGEN FASAD OCH EGET TAKUTSPRÅNG I ERFORDERLIG UTSTRÄCKNING BETRÄDA GRANNFASTIGHETEN.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: VINGÅKER HÖGSJÖBRUK 1:109 Last: Vingåker HÖGSJÖBRUK 1:108			

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
VINGÅKER HÖGSJÖBRUK GA:3

7.5 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår 2024

<i>Taxeringsvärde</i>	539 000 kr
<i>varav byggnad</i>	438 000 kr
<i>varav mark</i>	101 000 kr

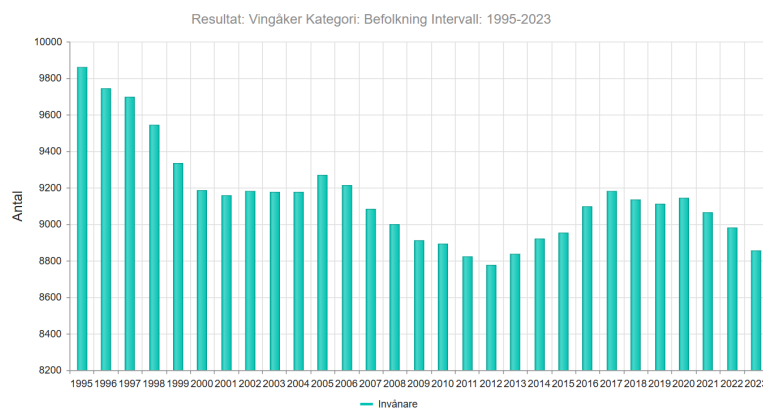
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Vingåkers kommun är belägen i västra delen av Sörmland i kant med landskapsgränsen och ansluter till sjön Hjälmarén i norr. Genom kommunen flyter Vingåkersån. Kommunen består av både tätort och landsbygd med Vingåker som centralort samt de mindre tätorterna Högsjö, Baggetorp, Marmorbyn och Läppe. Den totala befolkningmängden uppskattas till 8 856 personer (2023, MSCI) varav omkring 6 000 bor i centralorten och resterande i de mindre tätorterna och på landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen mellan år 1995-2023:



Förbindelser och vägnät

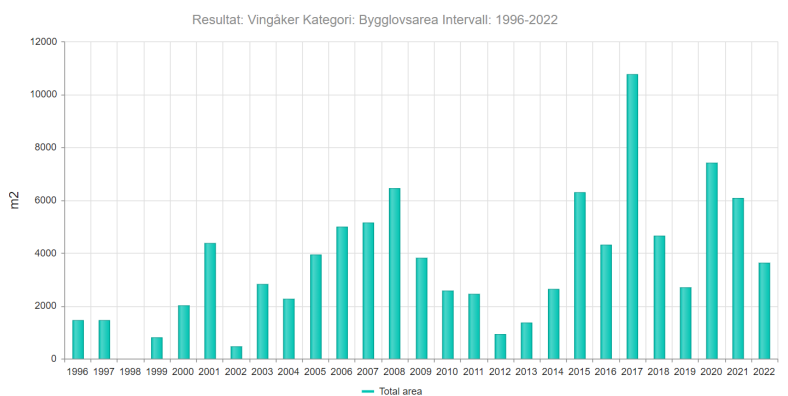
Vingåkers totala yta uppskattas till 440 km². Centralt i Vingåkers centralort finns Vingåkers tågstation med förbindelser till bland annat Hallsberg, Katrineholm, Eskilstuna och Norrköping och direkttåg till Stockholm nästan varje timme vilket gör orten pendlingsvänlig. Vingåkers kommun samarbetar även med Sörmlandstrafikens bussbolag vilket tillåter både tätortstrafik och landortstrafik inom och utanför kommunen. Närmaste flygplatser är Stockholm Skavsta (1 timme, 8 min med bil) och Stockholm Arlanda (2 timmar, 40 minuter med bil). De största, närliggande orterna är Örebro, Eskilstuna och Norrköping, alla inom en timmes avstånd. Riksväg 52 går genom Vingåker och förbinder kommunen med andra större vägar. Riksväg 52 sträcker sig från Nyköping vid kusten, genom Katrineholm och vidare till Kumla. Länsväg 214 är en annan viktig väg som går genom Vingåker och kopplar kommunen till andra närliggande områden.

Näringsliv

Vingåkers kommuns näringsliv är på uppgång och har ett stort antal småföretagare. Det finns cirka 600 registrerade företag i kommunen. Nätverket Vingåker Näringsliv arbetar för att främja samverkan och utveckling bland företagen i kommunen. Den största privata arbetsgivaren i Vingåker är Voith Paper Fabrics Högsjö AB med cirka 250 anställda. Andra betydande företag inkluderar Vingåkers Factory Outlet som är ett populärt utflyktsmål och lockar över en halv miljon besökare varje år. Även Mählqvist Rör, Silver & Stål, Vingåkersverken, Vingåker Slakteri, och Nävertorp Bygg är viktiga aktörer. Kommunen själv är den största arbetsgivare med många anställda inom vård, skola och omsorg. Dessutom har Arbetsförmedlingen en lokal närvaro i Vingåker, vilket bidrar till sysselsättningen i området.

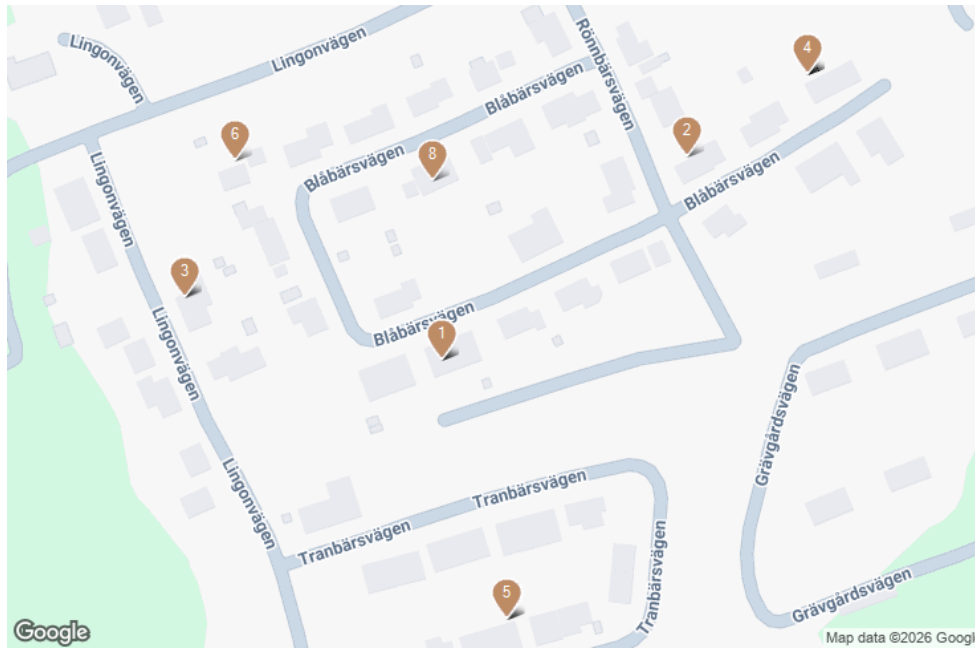
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (2 300 m²) har bygglovsarean varierat mellan 2 300 m² (år 2014 och 2019) och 10 300 m² (år 2017). (MSCI). Se diagram nedan.

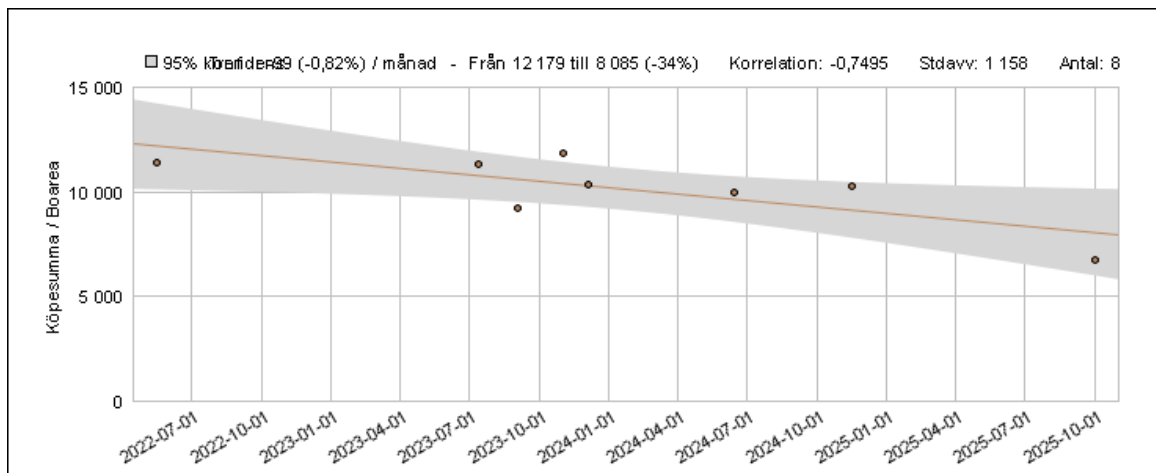


8.2 Ortsprisanalys

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 76 - 148 m², standardpoäng 27 - 35, byggår 1978 - 1991, areal tomt 578 - 1 306 m² under perioden 2022-05-16 och framåt.

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 900 000 - 1 495 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 756 - 11 842 kr/m² med medel 9 891 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,1 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Vingåker	Högsjöbruk 1:35	2025-10-02	148	62	32	1978	1 120	E	L	1,0	6 756	1 000 000
Vingåker	Högsjöbruk 1:27	2024-11-15	117	38	30	1983	999	E	L	1,4	10 256	1 200 000
Vingåker	Högsjöbruk 1:116	2023-11-01	76		27	1991	578	E	L	2,1	11 842	900 000
Vingåker	Högsjöbruk 1:10	2023-09-04	136		35	1978	1 282	E	L	1,6	9 191	1 250 000
Vingåker	Högsjöbruk 1:17	2022-05-16	131		31	1980	1 306	E	L	2,1	11 412	1 495 000
Medel										1,7	9 891	

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

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge med normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 900 000 kr, motsvarande 10 227 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

900 000 KRONOR

Niohundrausen kronor

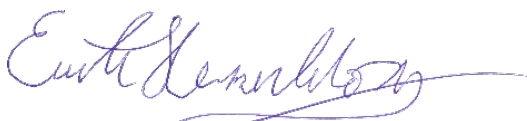
Bedömt värdeintervall 850 tkr - 950 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	10 227
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,67

Katrineholm 2026-03-17

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Bilaga I Foton utvändigt



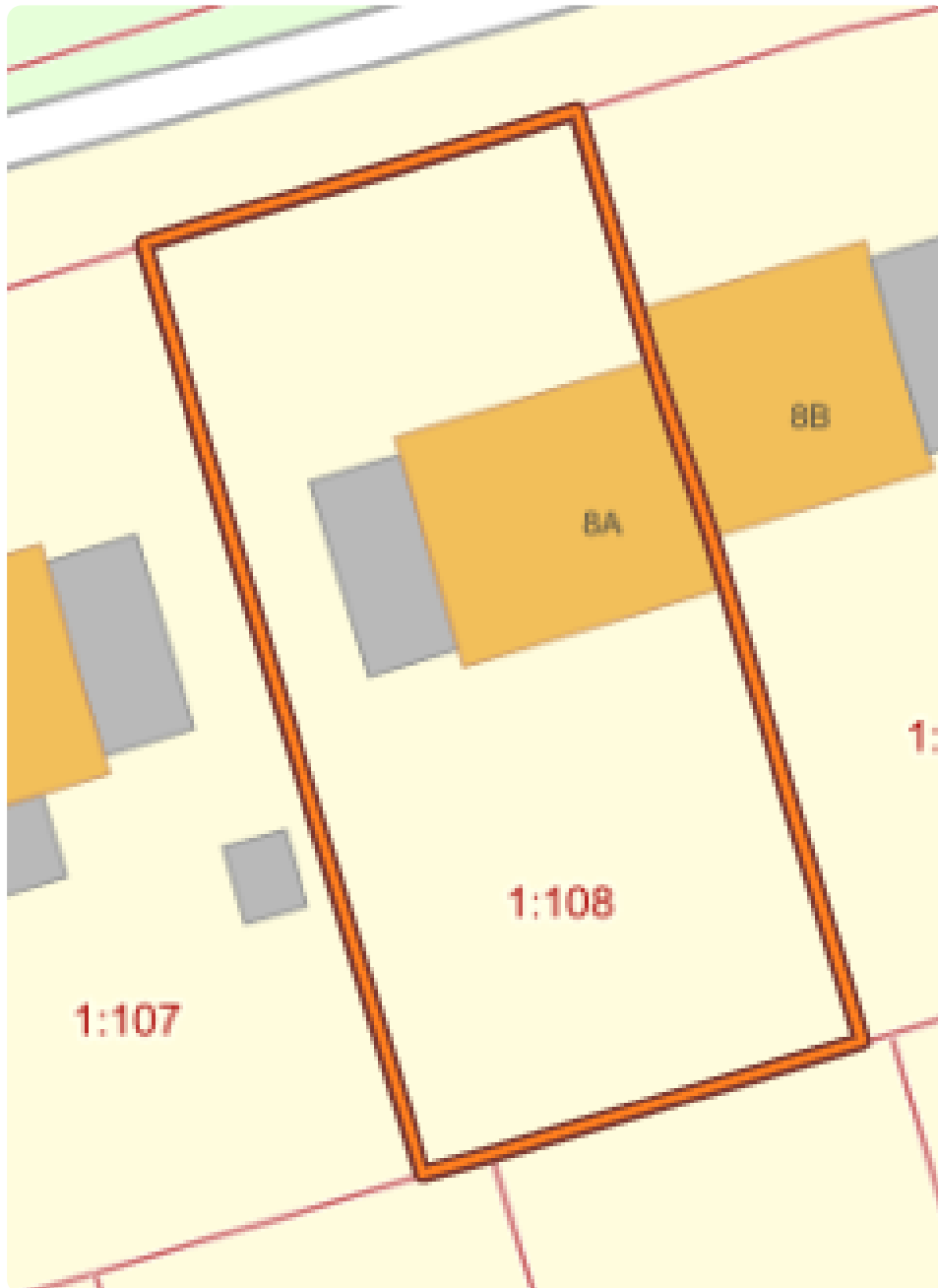
Vy från baksida med altan och delar av tomt i suterräng



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



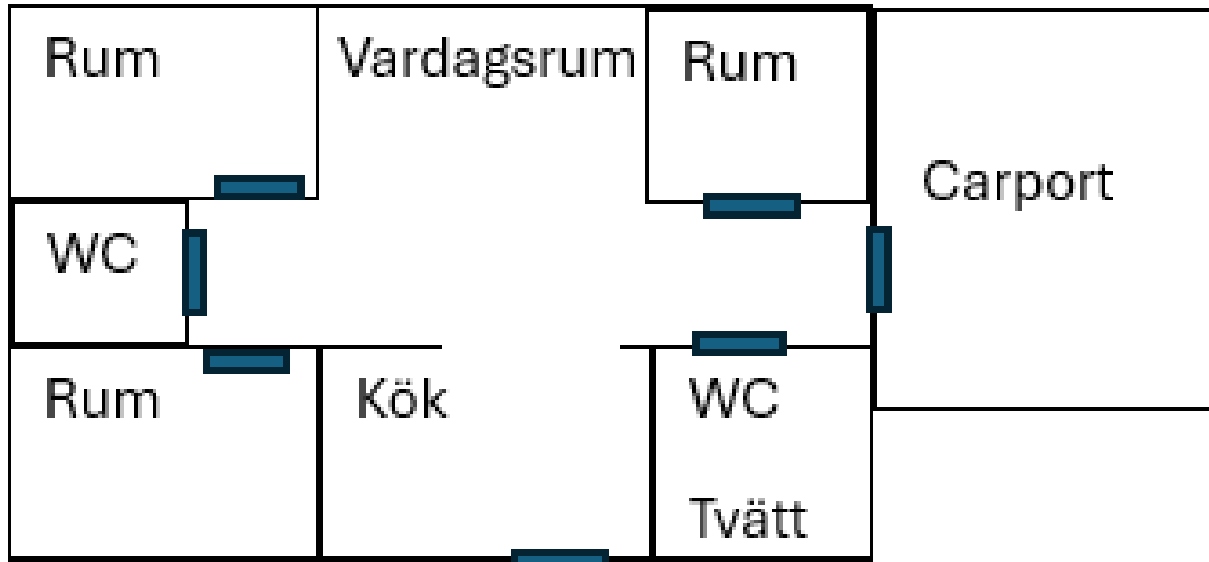
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.