

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SALA

Fastighetsbeteckning

SALA BRÅSTABORG 17

Värdetidpunkt

2026-05-20



Huvudobjekt, skogsmark bestående av träd och vegetation

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Ekonomiska data	9
8	Marknadsvärdebedömning	10
	Bilaga I Foton utvändigt	14
	Bilaga II Kartor	15

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 2026-05-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SALA BRÅSTABORG 17
Adress	Bråstaborgsgatan 17 733 40 Sala
Område	Sala
Upplåtelseform	
D-nr	F-459-26-19
Typkod	210: Småhusenhet, tomtmark

2.2 Allmän beskrivning

Tomt SALA BRÅSTABORG 17 i Sala kommun ligger 2 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor och skog/natur.

Värderingsobjektet är obebyggt.

Markarealen uppgår till 840 m² som utgörs av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026

520 000 KRONOR

Femhundraåtjugotusen kronor

Bedömt värdeintervall 494 tkr - 546 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / markareal)	619
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,79

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 2026-05-13 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog ej 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 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

Bostadsändamål

För vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
DETALJPLAN	Datum	Akt
-	2007-01-25	1981-P207
BRÅSTABORG, BRÅSTA 1 MFL	Laga kraft: 2007-02-22	
Anmärkningar		
Genomf. start: 2007-02-23, Genomf. slut: 2017-02-22		
Plan		
ÄNDRING_AV_DETALJPLAN	Datum	Akt
-	2017-02-09	1981-P337
FÖR BRÅSTABORG	Laga kraft: 2017-03-10	
Anmärkningar		
Genomf. start: 2017-03-11, Genomf. slut: 2022-03-10		

Bygglov

För information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 840 m²

Obebyggda delar Naturmark

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor och skog/natur

Avstånd 2 km till kommunens centralort

Förskola, skola samt hälsocentral finns i centralorten.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El saknas

Källa: Okulärbesiktning

Vatten Vatten saknas

Källa: Okulärbesiktning

Avlopp Avlopp saknas

Källa: Okulärbesiktning

Bredband via fiber Nej

Källa: Okulärbesiktning

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

5.4 Handräckning

På tomten fanns råmark.

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

Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren: 2026-03-19, D-2026-00097602:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 533 750 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	190 000 kr	2017-11-17	D-2017-00585055:1	
2	343 750 kr	2019-03-13	D-2019-00137168:1	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
SALA BRÅSTABORG GA:3, SALA BRÅSTABORG GA:4

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 210: Småhusenhet, tomtmark

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 291 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 0 kr

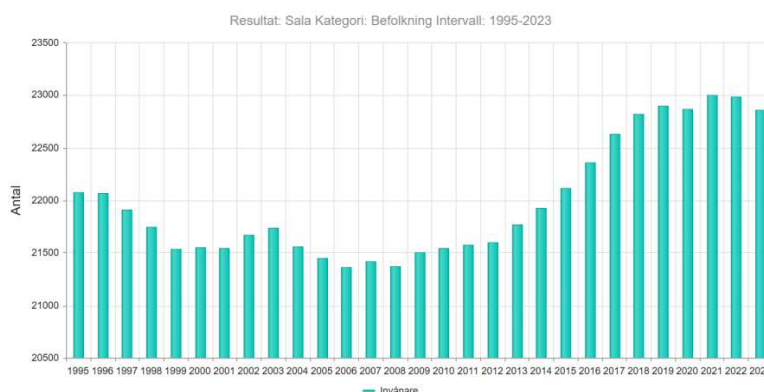
varav mark 291 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Sala kommun ligger i Västmanlands län, i den östra delen av Bergslagen. Kommunen är känd för sin gruvhistoria, där Sala silvergruva varit en av Sveriges mest betydelsefulla silvergruvor. Landskapet består av en blandning av skog, åkermark och sjöar, och genom kommunen rinner Sagån och Svartån. Centralorten Sala är den största tätorten och har en befolkning på cirka 13 000 invånare. Andra samhällen i kommunen inkluderar Ransta, Västerfärnebo, Möklinta och Saladamm. Totalt har kommunen en befolkning på cirka 22 800 personer (2023, MSCI). Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen från år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

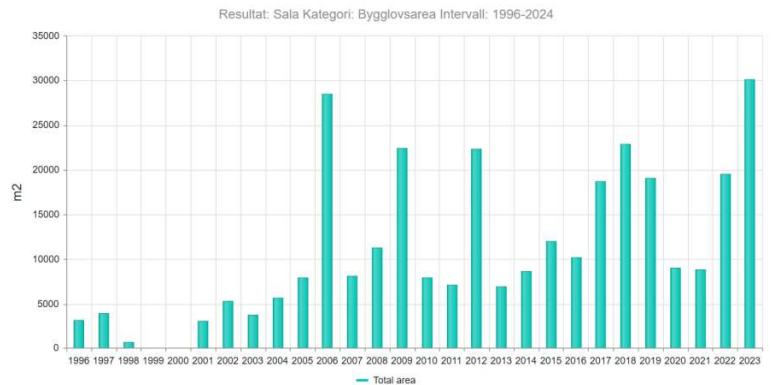
Sala har goda transportförbindelser och ligger vid riksväg 56 och riksväg 72, vilket ger snabba vägförbindelser till Västerås (ca 35 minuter), Uppsala (ca 50 minuter) och Stockholm (ca 1 timme och 30 minuter). Sala järnvägsstation är en viktig knutpunkt i Mälardalen och erbjuder direkttåg till Stockholm, Västerås, Uppsala och Avesta/Krylbo. Busstrafiken inom kommunen och till närliggande orter sköts av VL (Västmanlands Lokaltrafik). Närmaste flygplatser är Stockholm Västerås flygplats (ca 50 km) och Stockholm Arlanda flygplats (ca 100 km).

Näringsliv

Sala har en varierad näringslivsstruktur, där jordbruk, skogsbruk, industri och handel är viktiga sektorer. Kommunen har många små och medelstora företag. Det finns ungefär 1 500 registrerade företag i kommunen. De största arbetsgivarna i kommunen är Metso Sweden AB och kommunen själv. Besöksnäringen är också en viktig del av ekonomin, där Sala silvergruva är en av kommunens största turistattraktioner. Andra besöksmål inkluderar Möklinta bygdegård, Sättra Brunn och Sala stadspark.

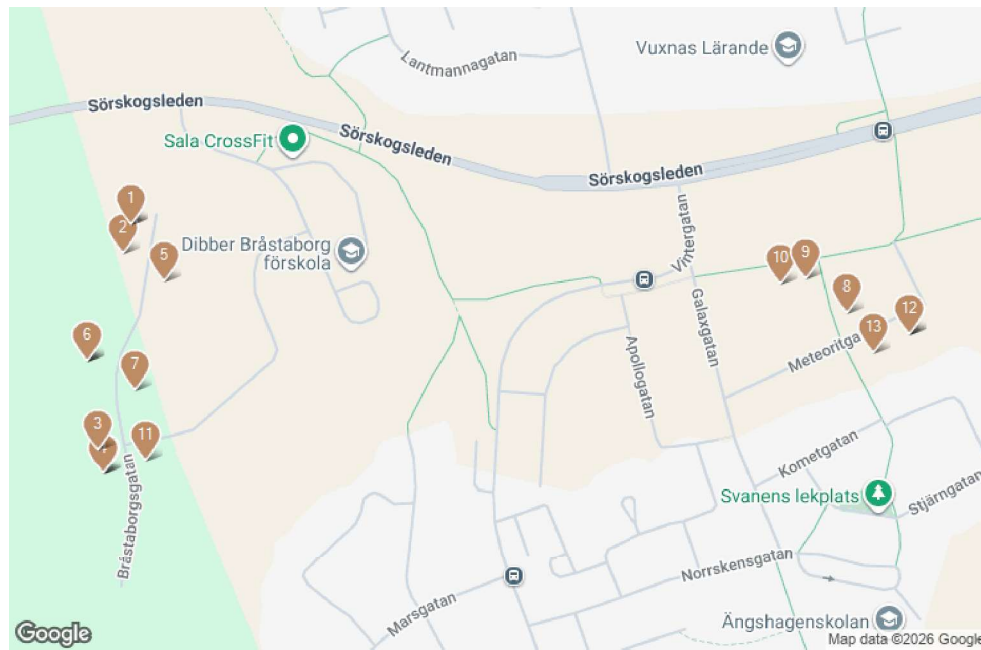
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 8 000 m² (2014) och 30 000 m² (år 2023) (MSCI). Se diagram nedan:

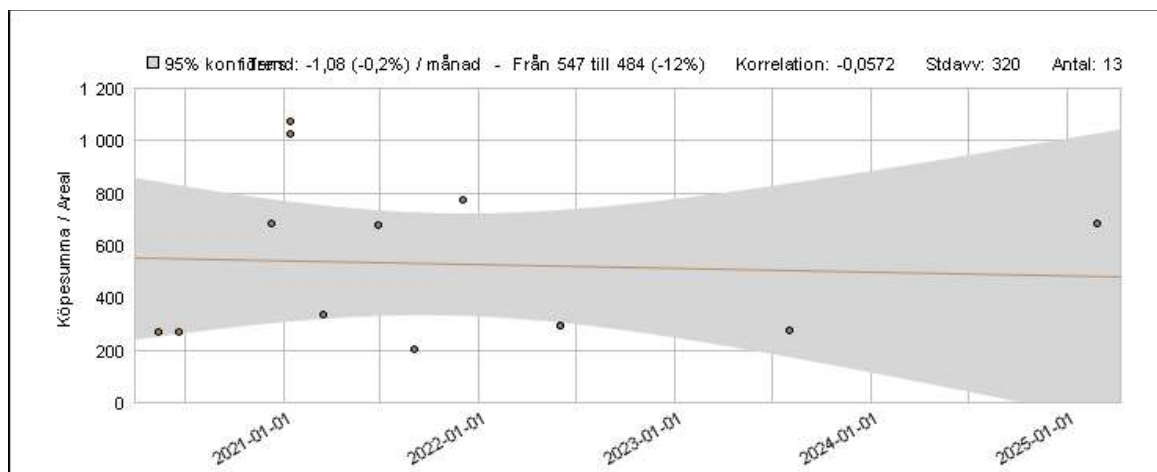


8.2 Ortsprisanalys

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/Areal. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 210 med areal tomt 840 - 1 022 m² under perioden 2020-12-10 och framåt.

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 233 000 - 725 000 kr. I relation till arealen varierar köpeskillingen mellan 277 - 773 kr/m² med medel 620 kr/m².

Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 3,3 med medel 2,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Sala	Bråstaborg 2	2025-02-26	946	E	L	1,9	687	650 000
Sala	Bråstaborg 3	2023-08-01	840	E	L	1,0	277	233 000
Sala	Bråstaborg 25	2021-12-03	938	E	L	3,0	773	725 000
Sala	Bråstaborg 22	2021-06-28	1 022	E	L	3,3	680	695 000
Sala	Bråstaborg 20	2020-12-10	1 018	E	L	3,3	683	695 000
Medel						2,5	620	

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

Framförallt värderingsobjektets läge medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 520 000 kr, motsvarande 619 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

520 000 KRONOR

Femhundraåtjugotusen kronor

Bedömt värdeintervall 494 tkr - 546 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / markareal)	619
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,79

Västerås 2026-05-25

VärderingsInstituttet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



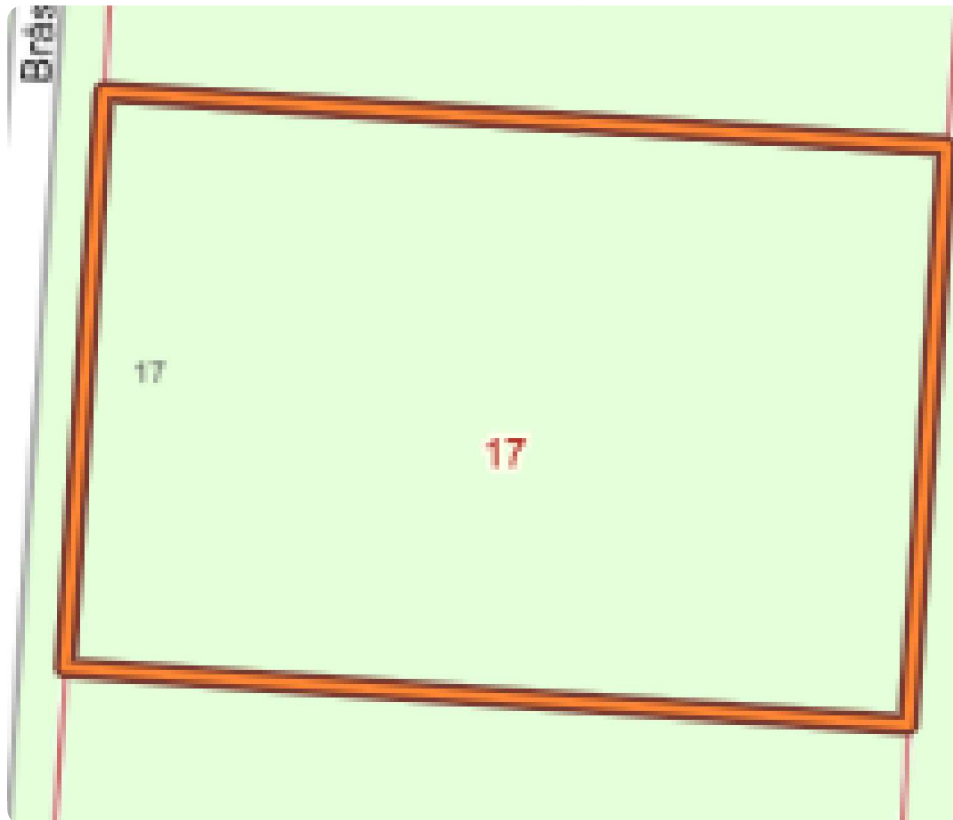
Bilaga I Foton utvändigt



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