



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SALA

Fastighetsbeteckning

GRÄLLSTA 1:43

Värdetidpunkt

2026-06-04



Ladugårdsbyggnad i vinkel under ombyggnad till bostad

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	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	21
	Bilaga III Planritningar	23

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 2026-06-04.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SALA GRÄLLSTA 1:43
Adress	Fängsbacka 109 733 95 Sala
Område	Fängsbacka, Sättra Brunn
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-307-26-19
Nybyggnadsår	
Värdeår	
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

Grällsta 1:43 i Sala kommun ligger 14 km från Sala. Förskola, skola finns inom ca 5 km. Objektet har ett lantligt läge och omgivningen utgörs av lantbruk, gles bebyggelse och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ladugårdsbyggnad i vinkel som är under ombyggnad till bostad i två plan. Fasader av puts och träpanel, isolerglasfönster och yttertak med betongpannor. Blivande boarea uppgår enligt ägaren till ca 300 kvm.

Utöver bostaden och den sammankopplade ladugården finns även en lada och en äldre timmerbyggnad på fastigheten.

Markarealen uppgår till 11 778 m², vars obebyggda delar utgörs av grusade ytor kring byggnaden samt gräsmatta, träd och naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026
4 300 000 KRONOR
Fyramiljonertrehundatusenkronor

Bedömt värdeintervall 3 700 tkr - 4 850 tkr

Nyckeltal

Kr/m ²	(marknadsvärde / boarea)	14 333
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	2,14

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 2026-05-22 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och personal från Kronofogden. 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.

Delar av ladugården är under ombyggnation till bostad. Enligt muntlig information från kommunen finns startbesked från juli 2022. För ytterligare information om bygglov kontakta kommunen

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	11 778 m ²
Obebyggda delar	Grusade ytor kring byggnaden samt gräsmatta, träd och naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Lantbruk, gles bebyggelse och skog/natur
Avstånd	14 km till kommunens centralort Förskola och skola finns inom ca 5 km.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El till synes anslutet till allmänt nät Avstängt *	Källa: Okulärbesiktning
Vatten	Enskilt Avstängt * Borrad brunn Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	Källa: Okulärbesiktning Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Enskilt Avstängt * slamavskiljare med efterföljande markbädd Enligt uppgift från kommunen finns ett avloppstillstånd från 2023	Källa: Okulärbesiktning Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Nej	Källa: Okulärbesiktning

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 2022	
Boarea	300 m ²	Källa: Besiktning
	ej kontrollmätt	
	Fördelat på ca 6-7 rum	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, teknikrum, rum, stor öppen yta och hygienrum	
Våning 1 tr	Stor öppen yta, hygienrum, ca 4 rum, teknikrum och klk eller liknande. Därtill finns ett loft	
Grund	Troligen betong	
Stomme	Betong och trä	
Fasad	Puts och träpanel	
Fönster	Isolerglas	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Takfönster, infälld uteplats på övervåningen (ej färdigställd)	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett/ev. laminat och golvspånskiva	
Vägg	Målade och gips	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via golvvärme till värmepump (luft/vatten).	
	Avstängd.	
	ej färdigställt.	
Ventilation	Mekanisk ventilation	
	ej färdigställt. Ytterligare undersökning bör göras	
Kök	saknas	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel	
	Tvättställ	
	ej färdigställt	
	Modern standard	
Hygienrum 2		

	WC/bad på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel
	WC
	ej färdigställt
	Modern standard
Helhetsintryck	Delvis modern standard, varierande skick. Under byggnation. Omfattande ombyggnadsarbeten har gjorts från del av ladugård till bostad. I delar av byggnaden har ytskikt färdigställts. Flera arbeten kvarstår dock både in- och utvändigt. Värmesystem och ventilation ej i drift. Genomgående teknisk undersökning av byggnaden bör utföras.

5.5 Övriga byggnader

Ladugårdsbyggnad	Äldre ladugård sammankopplad med den blivande bostaden. enklare garage i källaren Normal till enkel standard. En del av taket har rasat och kräver åtgärder Byggnadsarea: 650 m ² (uppskattad yta)
Lada	Älda lada med träfasad och tegeltak. Enkel standard, något slitet skick Byggnadsarea: 100 m ² (uppskattad yta)
Timmerbyggnad	Timmerbyggnad med tegeltak. lokal skada med mikrobiell påväxt/svamp noterades på övervåningen Äldre standard Byggnadsarea: 80 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	uppgift saknas
------------	----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat.

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 2025-12-30, 2 500 000 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-681954-25: 2026-01-05, D-2026-00002619:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 4 408 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	4 408 000 kr	2022-06-08	D-2022-00241903:3	

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	LAST	OFFICIALSERVITUT	1981-1467.2
Bildningsåtgärd FASTIGHETSREGLERING			
Beskrivning RÄTT ATT ANVÄNDA VÄGEN B ENLIGT KARTAN, AKTBILAGA KA TILL FEM METERS BREDD FÖR JORD-OCH SKOGSBRUKSTRANSPORTER.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: SALA OLSBO 1:1 Last: Sala Grällsta 1:43			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	LAST	OFFICIALSERVITUT	1981-1467.1
Bildningsåtgärd FASTIGHETSREGLERING			
Beskrivning RÄTT ATT ANVÄNDA VÄGEN A ENLIGT KARTAN, AKTBILAGA KA TILL FEM METERS BREDD FÖR JORD-OCH SKOGSBRUKSTRANSPORTER.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: SALA OLSBO 1:1 Last: Sala Grällsta 1:43			

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
SALA FÄNGSBACKA GA:1, SALA NORRLUND GA:1

7.6 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2025
Taxeringsvärde	2 013 000 kr
varav byggnad	1 600 000 kr
varav mark	413 000 kr

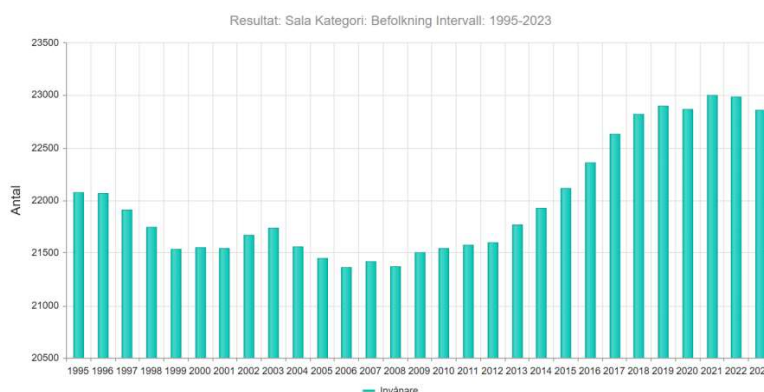
Källa: Metria

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

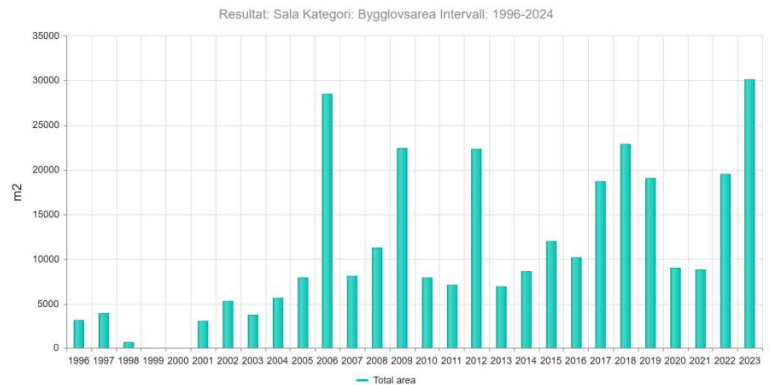
Sala har goda transportförbindelser och ligger vid riksväg 56 och riksväg 72, vilket ger snabba vägförbindelser till Västerås (ca 35 minuter), Uppsala (ca 50 minuter) och Stockholm (ca 1 timme och 30 minuter). Sala järnvägsstation är en viktig knutpunkt i Mälardalen och erbjuder direkttåg till Stockholm, 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:



Materialet har nedan gallrats ytterligare och omfattar fastigheter typkod 220, 120 med boyta över 200 m², areal tomt ca 1 000 – 55 000 m² under perioden 2023 och framåt. Vissa objekt med strandtomt och mycket stor areal har gallrats bort.

Sökningen genererade 30 st transaktioner och objekten är av mycket varierande standard och typ. Köpeskillingen varierar mellan 1 495 000 - 6 300 000 kr. Bland de högre nivåerna finns vissa nyare objekt och fastigheter med något större areal och gårdskaraktär. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 976 - 28 571 kr/m² med medel 15 782 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 2,9 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Västerås	Kvarnbacka 3:89	2026-04-01	202			1922	3 740		L	1,4	19 183	3 875 000
Sala	Grällsta 2:53	2026-02-27	350			1900	30 837		L	1,6	12 142	4 250 000
Sala	Norr Kärrbäck 1:27 M.f.	2026-02-25	210		48	1929	2 930	E	L	0,6	7 119	1 495 000
Sala	Tärna-Smedsbo 1:6	2025-11-07	256	120	29	1909	9 585	E	L	1,0	8 984	2 300 000
Västerås	Käpplinge 1:13	2025-10-03	252	52	33	1909	2 104	E	L	1,2	14 246	3 590 000
Sala	Vattenhålet 4	2025-09-05	235	139	27	1932	1 055	E	L	0,7	8 085	1 900 000
Västerås	Bro 2:3 M.f.	2025-08-20	645		34	1901	7 208	E	L		6 976	4 500 000
Sala	Kristina 4:196	2025-08-01	256	51	38	1989	50 313	E	L	1,7	24 609	6 300 000
Västerås	Sevalla-Väsby 2:17	2025-05-19	200	3	38	1937	3 480	E	L	1,0	14 250	2 850 000
Västerås	Harakers Prästgård 1:9	2025-04-28	204		32	2017	1 347	E	L	1,0	19 215	3 920 000
Sala	Silvergruvan 1:514	2025-04-01	274		33	1989	2 184	E	L	0,6	9 671	2 650 000
Sala	Silverposten 9	2025-02-21	210		23	1929	1 256	E	L	2,9	27 142	5 700 000
Enköping	Mällerstå 2:15	2025-02-07	220			1930	1 550		L	1,5	11 363	2 500 000
Sala	Gruvsmeden 3	2025-01-17	210		35	2019	1 110	E	L	1,3	28 571	6 000 000
Västerås	Brånsta 2:15	2024-11-15	205		28	1805	43 511	E	L	1,2	25 365	5 200 000
Sala	Färnebo Klockargård 1:21	2024-10-15	213	128	38	1928	2 764	E	L	1,7	11 150	2 375 000
Västerås	Kvarnbacka 3:91	2024-10-02	280	80	32	1942	1 896	E	L	0,9	11 607	3 250 000
Sala	Väsby 2:13	2024-06-28	275	25	48	1929	1 960	E	L	1,2	10 181	2 800 000
Västerås	Skultunaby 1:29	2024-05-12	228			1936	1 004		L	1,4	10 526	2 400 000
Enköping	Mällerstå 2:9	2024-01-15	222	77	29	1912	2 026	E	L	2,6	22 500	4 995 000
Sala	Kristina 4:196	2023-12-12	256	51	38	1989	50 313	E	L	1,3	19 492	4 990 000
Sala	Sala Prästgård 4:1	2023-11-24	420	32	26	1789	11 628	E	L	1,7	7 142	3 000 000
Sala	Kristina 4:192	2023-08-11	240			1909	15 209		L	2,1	12 458	2 990 000
Sala	Kumla-Västerby 17:4	2023-07-13	215		36	1989	1 248	E	L	1,7	16 976	3 650 000
Västerås	Brånsta 2:10	2023-06-16	248	170	25	1909	2 450	E	L	1,8	14 717	3 650 000
Sala	Sala Kumla-Västerby 17:4	2023-04-20	215			1989	1 248		L	1,7	16 976	3 650 000
Sala	Silvergruvan 1:73	2023-03-29	220		38	2008	1 870	E	L	1,1	19 090	4 200 000
Sala	Spannmålet 5	2023-03-01	220		30	1914	2 098	E	L	2,6	27 045	5 950 000
Sala	Sättra 1:68	2023-01-09	240	60	36	1925	4 052	E	L	2,6	16 666	4 000 000
Västerås	Skultunaby 1:20	2023-01-09	220	90	49	1938	1 276	E	L	1,3	20 000	4 400 000
Medel										1,5	15 782	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet är till sin karaktär unikt. Omfattande ombyggnation och renovering har skett. Objektet har ett lantligt läge och delar av byggnaden har till synes modern/god standard men är ej färdigställd vilket innebär en stor osäkerhet. Värdet bedöms sammantaget ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 4 300 000 kr, motsvarande 14 333 kr/m². Värderingsosäkerheten bedöms som större än normalt.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026
4 300 000 KRONOR
Fyramiljonertrehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 3 700 tkr - 4 850 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	14 333
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	2,14

Västerås 2026-06-08

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilaga I Foton utvändigt



Ladugårdsbyggnad under ombyggnad till bostad, vy från baksidan



Ladugårdsbyggnad under ombyggnad till bostad, vy byggnadens gavel



Del av ladugårdsbyggnad med rödmålad träfasad



Del av ladugårdsbyggnad med rödmålad träfasad



Rödmålad timmerbyggnad samt gräs och åkermark



Äldre lada och väg



Äldre lada, grämatta och träd

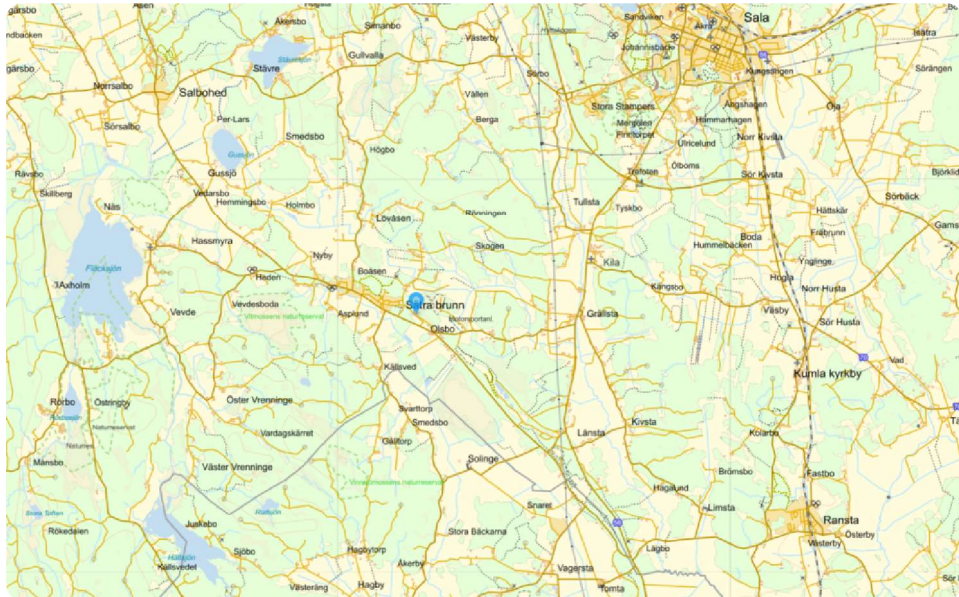


Avlopp



Mark med gräs och träd

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

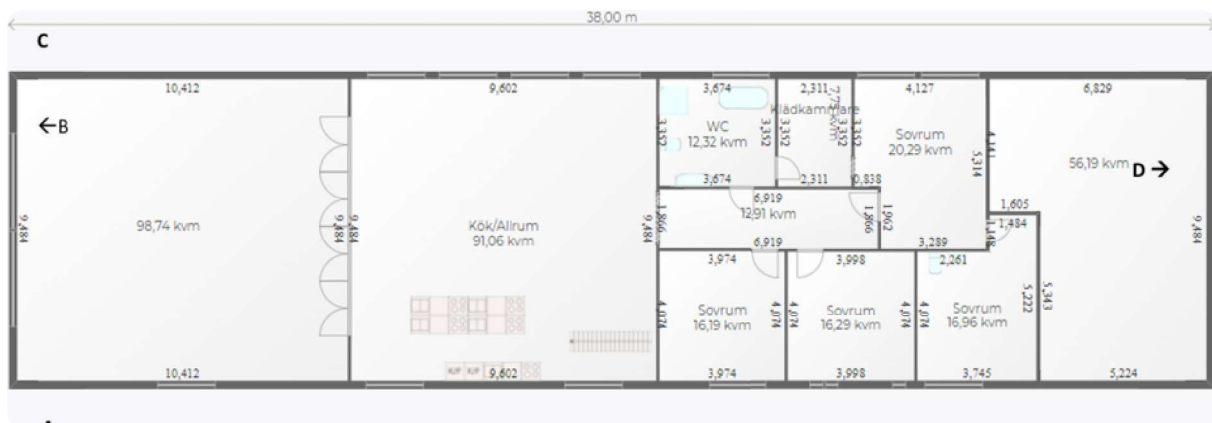


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: Sala kommun



Planritning, överbåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: Sala kommun