



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SURAHAMMAR
Fastighetsbeteckning	SURAHAMMAR 9:749
Värdetidpunkt	2026-06-02



Bostadshus med ljus fasad och röda detaljer samt gräsmatta

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	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritningar	20

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 2026-06-02.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SURAHAMMAR SURAHAMMAR 9:749
Adress	Ekbacken 31 735 35 Surahammar
Område	Surahammar
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-412-26-19
Nybyggnadsår	1974
Värdeår	1974
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SURAHAMMAR 9:749 i Surahammar kommun ligger ca 1,5 km från centrum och med skola, förskola finns i närområdet. Omgivningen utgörs av bostadsområde med småhus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan och källare/souterrängplan. Fasader av betong, kalksandsten och trä, fönster 3-glas och yttertak med betongpannor. Boarean uppgår till 145 m², fördelat på ca 6 rum och kök. Biarean uppgår till 17 m².

Det finns även ett garage, altan och förråd på fastigheten.

Markarealen uppgår till 727 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård i två nivåer med gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026
1 950 000 KRONOR
Enmiljonniohundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 775 tkr - 2 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	13 448
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,05

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 representant för 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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan		
BYGGNADSPÅN	Datum	Akt
-	1973-05-18	19-SUR-927
SURAHAMMAR 9:598 M FL	Laga kraft: -	

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	727 m ²
Obebyggda delar	Trädgård i två nivåer med gräsmatta, buskar och träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Bostadsområde med småhus
Avstånd	1 km till kommunens centralort
	Skola, förskola finns i närområdet

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Okulärbesiktning
Vatten	Kommunalt	Källa: Okulärbesiktning
Avlopp	Kommunalt	Källa: Okulärbesiktning
Bredband via fiber	Ja	Källa: Okulärbesiktning

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1974	Källa: Metria
Boarea	145 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på Ca 6 rum och kök	
Biarea	17 m ²	
Våningar	Ett plan och souterrängplan	
Entréväning	Hall, hygienrum, kök med matplats, 2 rum och vardagsrum	
Suterrängväning	Hall, hygienrum, tvättstuga, 3 rum, bastu och förrådsrum.	
Grund	Källargrund	

<i>Stomme</i>	Sannolikt betong och trä
<i>Fasad</i>	Betong, kalksandsten och träpanel
<i>Fönster</i>	3-glas, isolerglas
<i>Yttertak</i>	Betongpannor
<i>Balkong & uteplats</i>	Altan, inglasat uterum och pool
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Laminat och plastmatta
<i>Vägg</i>	Målade och tapet
<i>Tak</i>	Skivor , panel och målat
<i>Uppvärmning</i>	Direktverkande el. Värmepump (luft/luft).
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Spishäll (Bosch), ugn inbyggd, köksfläkt, diskmaskin, kyl (Samsung), frys (Samsung) Normal standard
<i>Hygienrum</i>	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ Normal/äldre standard
<i>Hygienrum 2</i>	WC/dusch på suterrängväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin, torktumlare Golv plastmatta, väggar målade Normal standard
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, varierande skick. Vissa slitna ytor och renoveringsbehov förekommer.

5.5 Övriga byggnader

<i>Garage</i>	Träbyggnad med motordriven takskjutport Enkel standard
<i>Förråd</i>	Enkel standard

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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2026-03-10, 462 228 SEK, beslutsnummer 1226704607: 2026-03-12, D-2026-00087255:1
Utmätning 2026-03-10, 462 228 SEK, beslutsnummer 1226704656: 2026-03-12, D-2026-00087265:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 12 inteckningar om 1 138 550 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	109 400 kr	1975-04-30	75/4821	
2	120 000 kr	1986-04-16	86/4583	
3	55 600 kr	1988-01-13	88/413A	
4	44 000 kr	1988-01-13	88/413B	
5	51 000 kr	1990-06-20	90/8347A	
6	172 500 kr	1990-06-20	90/8347B	
7	244 500 kr	1990-06-20	90/8349	
8	43 000 kr	2006-11-21	06/25041	
9	81 000 kr	2010-12-21	10/26973	
10	50 550 kr	2012-03-12	12/3558	
11	33 000 kr	2017-10-27	D-2017-00550031:1	
12	134 000 kr	2021-06-14	D-2021-00256879:1	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 857 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 438 000 kr

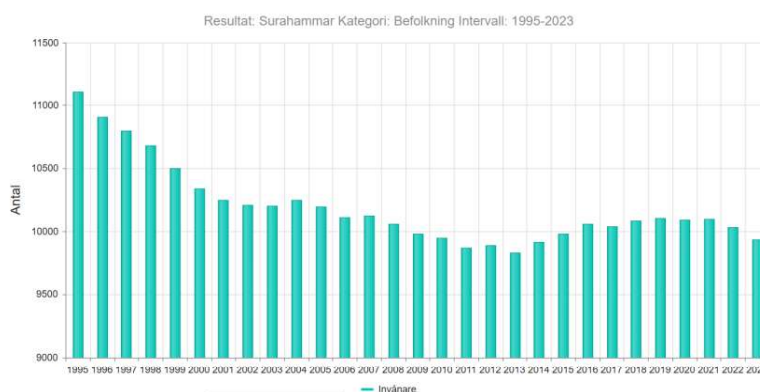
varav mark 419 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Surahammars kommun ligger i Västmanlands län och är en del av Bergslagen, vilket ger kommunen en stark industriell prägel. Kommunen har ett varierat landskap med skog, sjöar och vattendrag, där Kolbäcksån spelar en viktig roll i områdets historia och natur. Centralorten Surahammar är kommunens största tätort och administrativa centrum. Andra orter i kommunen inkluderar Ramnäs och Virsbo. Kommunen har en befolkning på cirka 9 900 personer (2023, MSCI), där majoriteten bor i centralorten. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen från år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

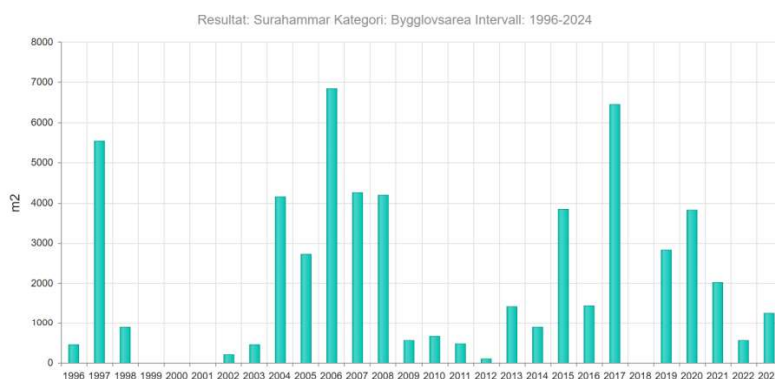
Surahammar har goda vägförbindelser genom riksväg 66, som går mellan Västerås och Ludvika, samt närhet till E18 som möjliggör snabba resor till Stockholm. Kommunen har en järnvägsstation i Surahammar, där tågförbindelser finns till bland annat Västerås och Ludvika genom Bergslagspendeln. Busstrafiken inom kommunen och till närliggande orter sköts av VL (Västmanlands Lokaltrafik). Närmaste flygplats är Stockholm Västerås flygplats (ca 30 km), medan Stockholm Arlanda flygplats ligger cirka 120 km bort.

Näringsliv

Surahammar har en stark industrikultur, där stål tillverkning och metallindustri har varit dominerande i över 100 år. Surahammars Bruk, som idag ägs av Tata Steel, är en av kommunens största arbetsgivare. Även Uponor AB är en stor arbetsgivare. Utöver industrin finns en växande tjänstesektor och många mindre företag inom hantverk, service och handel. Det finns ungefär 320 registrerade företag i kommunen. Besöksnäringen har också en viktig roll, där Strömsholms kanal, Surahammars Bruksområde och Virsbo Konsthall lockar besökare. Naturen i kommunen erbjuder goda möjligheter för fiske, vandring och friluftsliv.

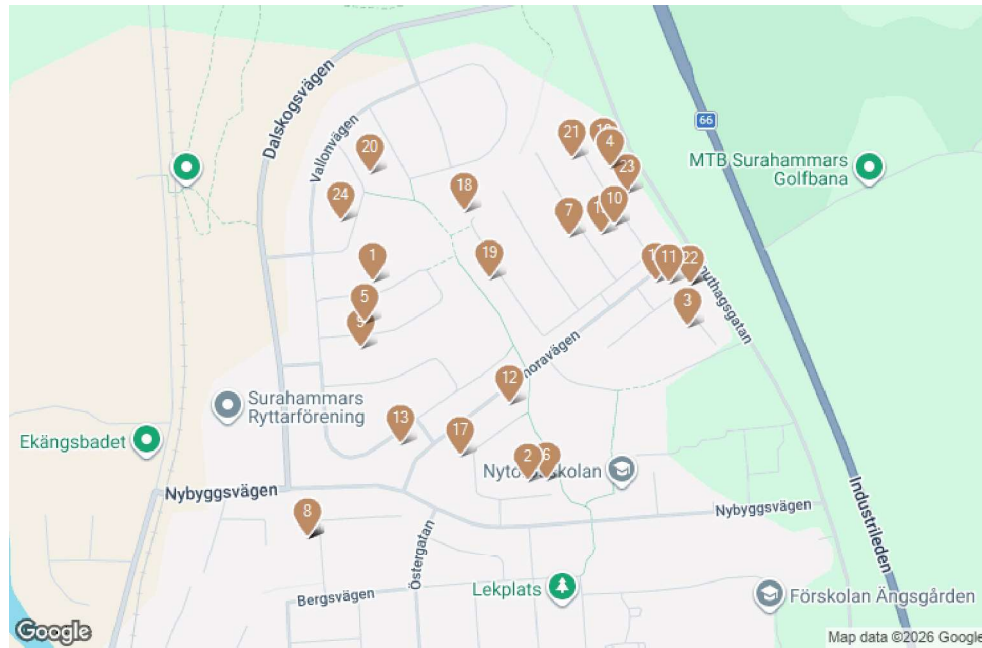
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan inget alls och närmare 7 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

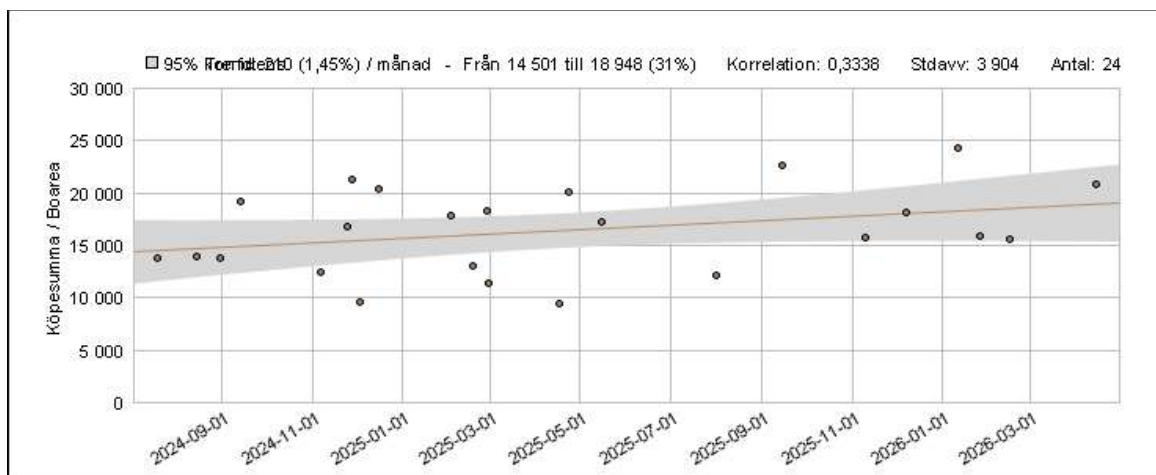


8.2 Ortsprisanalys

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 nedan har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 113 - 151 m², standardpoäng 23 - 40, byggår 1966 - 1975, areal tomt 488 - 1 209 m² under perioden 2024-08-30 och framåt.

Sökningen genererade ca 14 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 1 350 000 - 2 375 000 kr med ett genomsnittspris på ca 1 987 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 507 - 20 796 kr/m² med medel 14 860 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 1,7 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Surahammar	Surahammar 14:32	2026-04-15	113		33	1970	959	E	L	1,4	20 796	2 350 000
Surahammar	Surahammar 9:765	2026-02-16	151		23	1974	618	E	L	1,7	15 562	2 350 000
Surahammar	Surahammar 9:819	2026-01-26	142		40	1975	608	E	L	1,1	15 845	2 250 000
Surahammar	Surahammar 14:17	2025-12-08	113		36	1970	945	E	L	1,2	18 141	2 050 000
Surahammar	Surahammar 9:767	2025-11-10	151		37	1974	488	E	L	1,2	15 728	2 375 000
Surahammar	Surahammar 9:635	2025-08-01	123	96	29	1966	994	E	L	0,9	12 195	1 500 000
Surahammar	Surahammar 14:4	2025-05-15	133	88	35	1970	1 053	E	L	1,1	17 270	2 297 000
Surahammar	Surahammar 9:808	2025-04-17	142		31	1975	688	E	L	0,7	9 507	1 350 000
Surahammar	Surahammar 9:753	2025-02-28	146	14	34	1974	982	E	L	1,0	11 438	1 670 000
Surahammar	Surahammar 9:676	2025-02-27	120	50	27	1968	1 209	E	L	1,5	18 333	2 200 000
Surahammar	Surahammar 9:807	2025-02-17	142		27	1975	688	E	L	1,1	13 028	1 850 000
Surahammar	Surahammar 9:746	2024-12-03	151		30	1974	588	E	L	0,8	9 602	1 450 000
Surahammar	Surahammar 14:198	2024-11-25	129	58	31	1973	574	E	L	1,6	16 860	2 175 000
Surahammar	Surahammar 9:809	2024-08-30	142		30	1974	780	E	L	1,1	13 732	1 950 000
Medel											1,2	14 860

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsojektet bedöms ha ett normalt läge i området. Byggnaden har normal standard i Varierande skick. Vissa renoveringsbehov finns. Värdet bedöms sammantaget ligga omkring eller något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 1 950 000 kr, motsvarande 13 448 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

1 950 000 KRONOR

Enmiljonniohundrafemtio tusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 775 tkr - 2 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	13 448
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,05

Västerås 2026-06-03

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus med ljus fasad och röda detaljer samt altan och gräsmatta



Bostadshus med ljus fasad och röda detaljer samt altan och gräsmatta



Bostadshus med ljus fasad och röda detaljer samt gräsmatta och träd

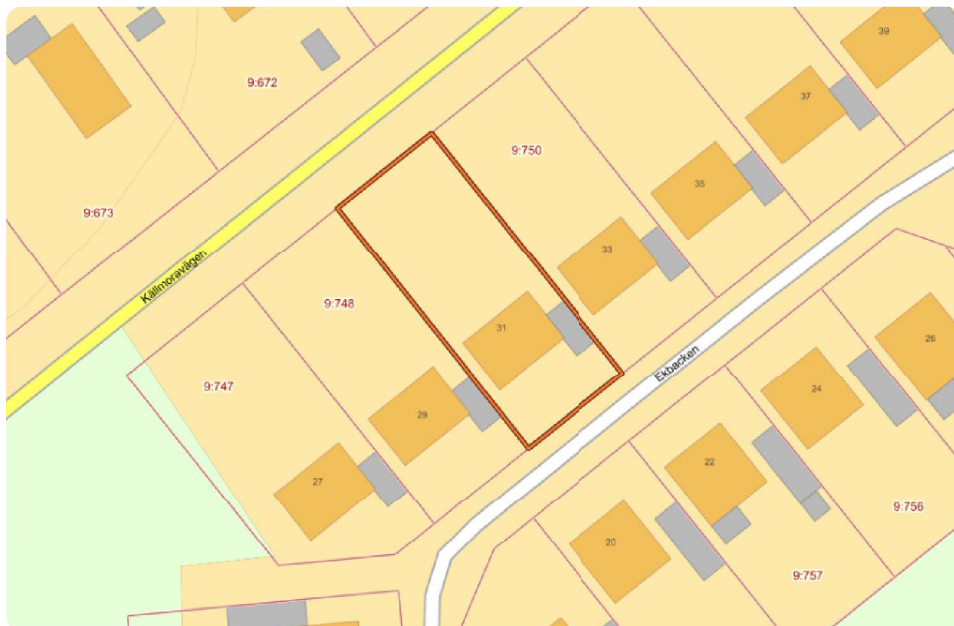


Rödmålad förrådsbyggnad

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

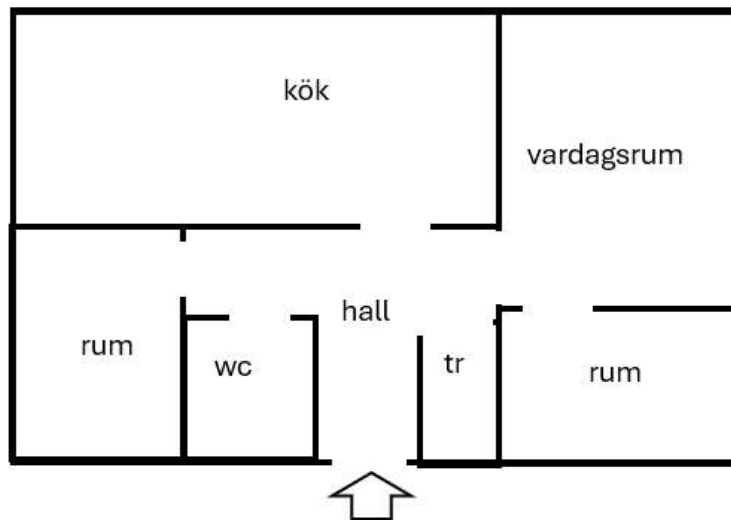


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

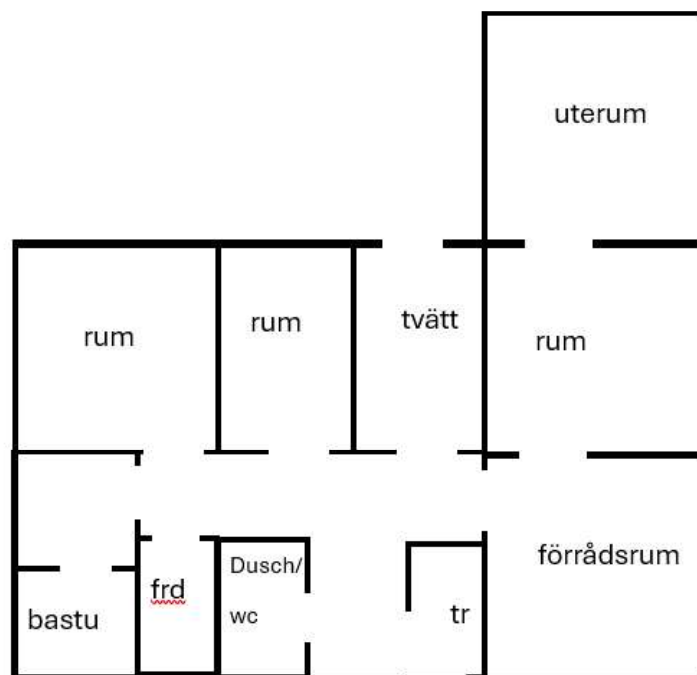


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning, souterrängplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.