

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>SURAHAMMAR</b>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>RAMNÄS KYRKBY 1:16</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2026-04-30</b>



Bostadshus med eternitfasad samt buskar och träd, vy från gatan

---

## 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 2026-04-30.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SURAHAMMAR RAMNÄS KYRKBY 1:16
Adress	Åsvägen 23 735 60 Ramnäs
Område	Ramnäs
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-3014-25-19
Nybyggnadsår	1923
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

RAMNÄS KYRKBY 1:16 i Surahammar kommun ligger i Ramnäs, ca 10 km från Surahammar och med skola, förskola i närområdet inom ca 700 m. Omgivningen utgörs av villor och blandad bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad av eternitplattor och yttertak av tegelpannor. Boarean uppgår till 88 m<sup>2</sup>, fördelat på 4 rum & kök. Biarean uppgår till 50 m<sup>2</sup>.

Det finns även ett äldre uthus/förråd på fastigheten.

Markarealen uppgår till 2 803 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av trädgård i sluttande terräng med gräsmatta, buskar och träd. Delar av tomten är bevuxen med vad synes vara parkslide.

### 2.3 Marknadsvärde

<b>Marknadsvärde per april 2026</b> <b>700 000 KRONOR</b> <b>Sjuhundratusenkronor</b>
<b>Bedömt värdeintervall 575 tkr - 800 tkr</b>

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>7 955</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,99</b>

### **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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

#### **3.2 Besiktning**

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-04-16 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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		
DETALJPLAN	Datum	Akt
-	2016-12-19	1907-P92
FÖR CENTRALA DELEN RAMNÄS	Laga kraft: 2017-01-12	
Anmärkningar		
Genomf. start: 2017-01-13, Genomf. slut: 2032-01-12		

### 5.2 Tomt och läge

<i>Areal totalt</i>	2 803 m <sup>2</sup>
<i>Obebyggda delar</i>	Trädgård i sluttande terräng med gräsmatta, buskar och träd. Delar av tomten är bevuxen med vad synes vara parkslide.
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	villor och blandad bebyggelse
<i>Avstånd</i>	10 km till kommunens centralort Förskola finns i direkt närhet, skola inom ca 700m. Övrig service finns i Surahammar.

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät
<i>Vatten</i>	Kommunalt Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Avlopp</i>	Kommunalt
<i>Bredband via fiber</i>	uppgift saknas

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

### 5.4 Beskrivning huvudbyggnad

<i>Byggnadstyp</i>	Friliggande	
<i>Ålder</i>	Byggår 1923, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
<i>Boarea</i>	88 m <sup>2</sup>	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum & kök	
<i>Biarea</i>	50 m <sup>2</sup>	

---

<i>Våningar</i>	Två plan med källare
<i>Källarvåning</i>	Pannrum och div. genomgångsrum och förråd
<i>Entréväning</i>	Hall, WC, vardagsrum, sovrum och kök
<i>Våning 1 tr</i>	Hall, sovrum, rum(f.d. kök), litet wc-rum (ej tillgängligt) och kattvindar
<i>Grund</i>	Källargrund
<i>Stomme</i>	Trä/ev. timmer, betong
<i>Fasad</i>	Eternitplattor
<i>Fönster</i>	2-glas, kopplade
<i>Yttertak</i>	Tegelpannor
<i>Balkong &amp; uteplats</i>	Balkong
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Plastmatta/linoleum och trä
<i>Vägg</i>	Tapet och målade
<i>Tak</i>	Målat, skivor och panel
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via radiatorer till värmepump (luft/vatten). Avstängd.
<i>Eldstad</i>	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Husqvarna), kyl/frys (Elektro Helios) Låg standard, slitet skick
<i>Hygienrum</i>	WC/bad på entréväning, golv klinker, väggar kakel och målat WC, tvättställ, badkar Äldre standard, sämre skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC på våning 1 trappa Troligen äldre wc-rum. Blockerat och ej tillgängligt vid platsbesöket
<i>Helhetsintryck</i>	Äldre standard, sämre skick. Äldre och slitna ytor med varierande renveringsbehov både in- och utvändigt.

## 5.5 Övrig byggnad

*Uthus/Förråd*

Äldre träbyggnad med vind. inrymmer div. förråd och redskapsbod.

Äldre standard, slitet skick

## 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 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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

### 7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-12-17 73 646 SEK beslutsnummer 12256020897: 2025-12-19, D-2025-00472628:1  
Utmätning 2026-01-08, 1 154 319 SEK, beslutsnummer 122647555: 2026-01-12, D-2026-00009984:1  
Utmätning 2026-01-08, 1 154 319 SEK, beslutsnummer 122647274: 2026-01-12, D-2026-00009982:1  
Utmätning 2026-01-08, 1 154 319 SEK, beslutsnummer 122647753: 2026-01-12, D-2026-00009990:1

### 7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 480 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	9 500 kr	1954-01-27	54/109A	
2	7 600 kr	1954-01-27	54/109B	
3	185 400 kr	1995-09-25	95/8087	
4	67 500 kr	1995-09-25	95/8088	
5	70 000 kr	2005-07-12	05/14699	
6	140 000 kr	2009-08-31	09/21804	

### 7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 704 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 339 000 kr

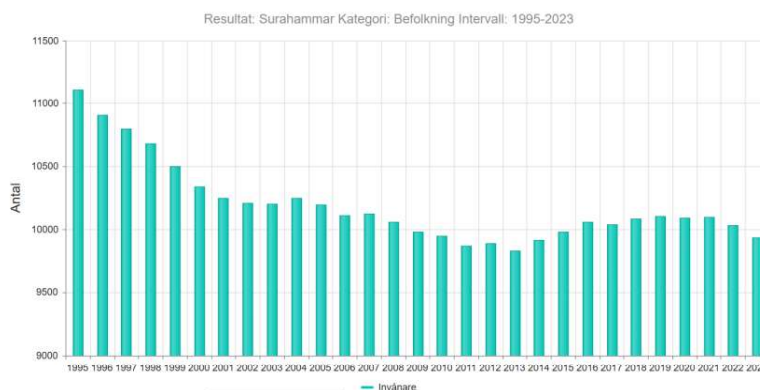
varav mark 365 000 kr

## 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

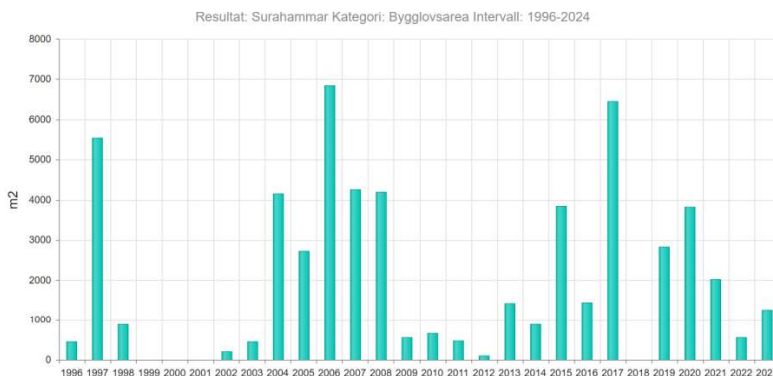
Surahammar har goda vägförbindelser genom riksväg 66, som går mellan Västerås och Ludvika, samt närhet till E18 som möjliggör snabba resor till Stockholm. Kommunen har en järnvägsstation i Surahammar, där tågförbindelser finns till bland annat Västerås och Ludvika genom Bergslagspendeln. Busstrafiken 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 ståltillverkning 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.

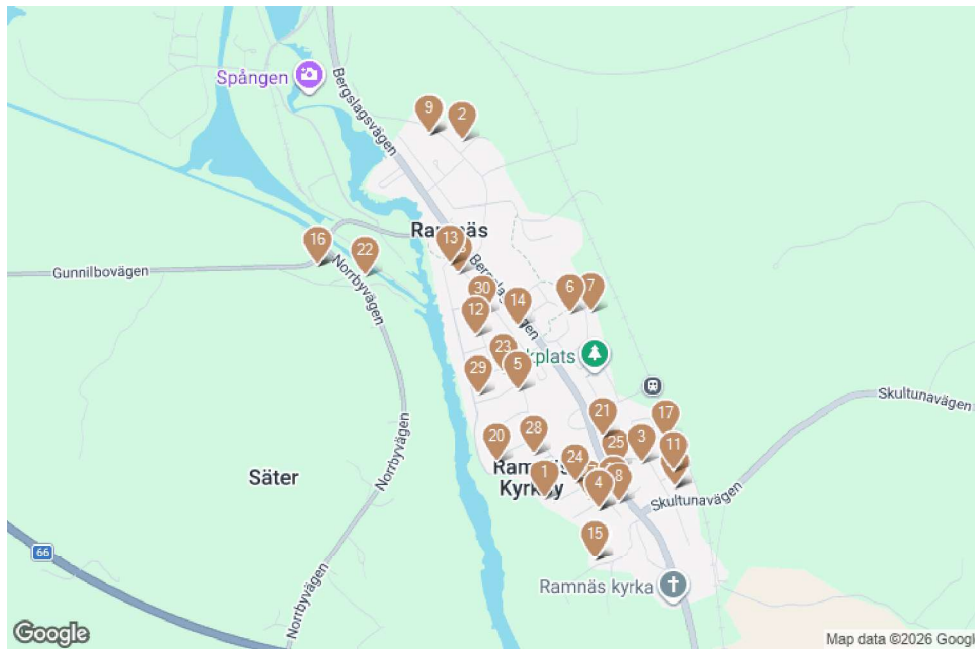
### Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan inget alls och närmare 7 000 m<sup>2</sup> (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

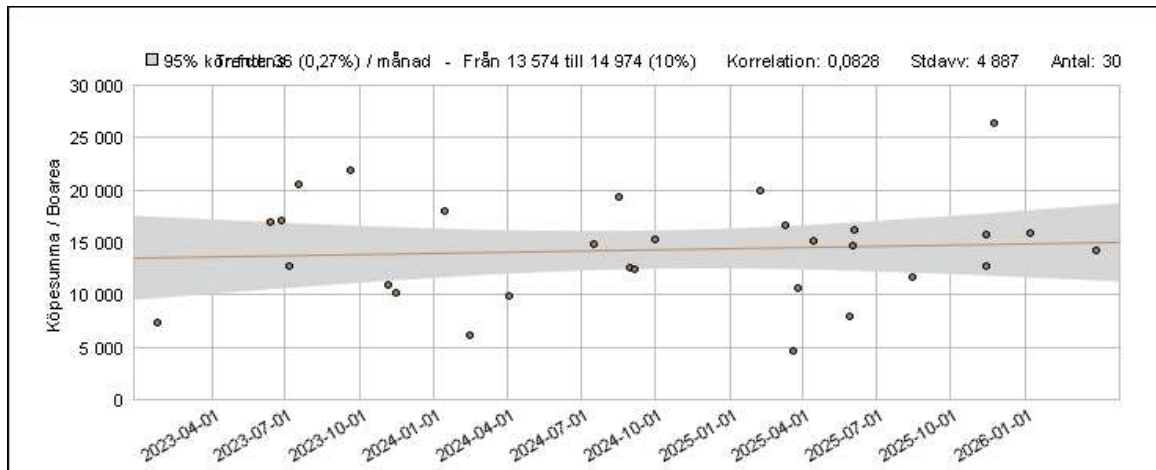


## 8.2 Ortsprisanalys

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. Materialet avser objekt uppförda före 1990 och med max 150 kvm boyta.



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 72 - 139 m<sup>2</sup>, standardpoäng på max 32 och ett byggår innan 1980.

Sökningen genererade 17 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 658 000 - 2 250 000 kr med en stor andel mellan ca 1 000 000 - 1 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 115 - 26 445 kr/m<sup>2</sup> med medel 13 616 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar kraftigt mellan 0,8 - 2,6 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 1:43	2026-01-07	108	35	27	1948	1 784	E	L	1,8	15 972	1 725 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 2:12	2025-11-24	83		31	1909	1 375	E	L	2,6	26 445	2 195 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 1:148	2025-11-14	106		30	1959	1 326	E	L	1,2	12 735	1 350 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 1:38	2025-05-30	112	81	25	1937	1 183	E	L	1,0	7 946	890 000
Surahammar	Ramnäs Prästgård 1:23	2025-03-27	82	91	26	1963	1 036	E	L	1,0	10 670	875 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 1:268	2025-03-10	72	72	31	1952	1 224	N	L	1,4	16 666	1 200 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 2:43	2024-09-30	122	2	28	1920	1 462	E	L	1,9	15 368	1 875 000
Surahammar	Norrby 2:33	2024-09-06	120	71	28	1947	1 493	N	L	1,5	12 500	1 500 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 1:269	2024-08-16	83	83	29	1951	1 903	N	L	2,1	19 277	1 600 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 2:74	2024-07-16	109	121	28	1973	1 547	E	L	1,9	14 908	1 625 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 1:204	2024-04-03	118	19	21	1969	885	N	L	1,8	9 830	1 160 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 2:49	2024-02-15	139	48	32	1979	1 539	E	L	0,8	6 115	850 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 1:137	2023-11-16	113	22	28	1959	982	E	L	1,5	10 176	1 150 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 2:58	2023-11-06	101		32	1975	1 170	E	L	1,3	10 891	1 100 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 2:83	2023-09-19	103	101	32	1974	1 283	E	L	2,4	21 844	2 250 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 2:70	2023-07-06	117	77	32	1974	1 027	E	L	1,5	12 820	1 500 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 1:264	2023-01-24	90	42	31	1948	1 042	N	L	0,9	7 311	658 000
Medel											1,6	13 616

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

Värderingobjektet bedöms ha ett för området normalt/bra läge och med en tämligen stor tomt som ev. kan vara avstyckningsbar. Byggnaden har äldre standard med genomgående slitna ytor och renoveringsbehov. Värdet bedöms sammantaget ligga bland del lägre nivåerna och uppgå till ca 700 000 kr, motsvarande 7 955 kr/m<sup>2</sup>.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per april 2026**

**700 000 KRONOR**  
**Sjuhundratusenkronor**

**Bedömt värdeintervall 575 tkr - 800 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>7 955</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,99</b>

Västerås 2026-05-01

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Emil Larsson  
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus med eternitfasad, vy från gatan



Bostadshus med eternitfasad samt mark med gräs och buskar.



Bostadshus samt mark med gräsytor, buskar och träd, vy från baksidan



Äldre uthus med röd fasad



Mark med gräs, buskar och träd

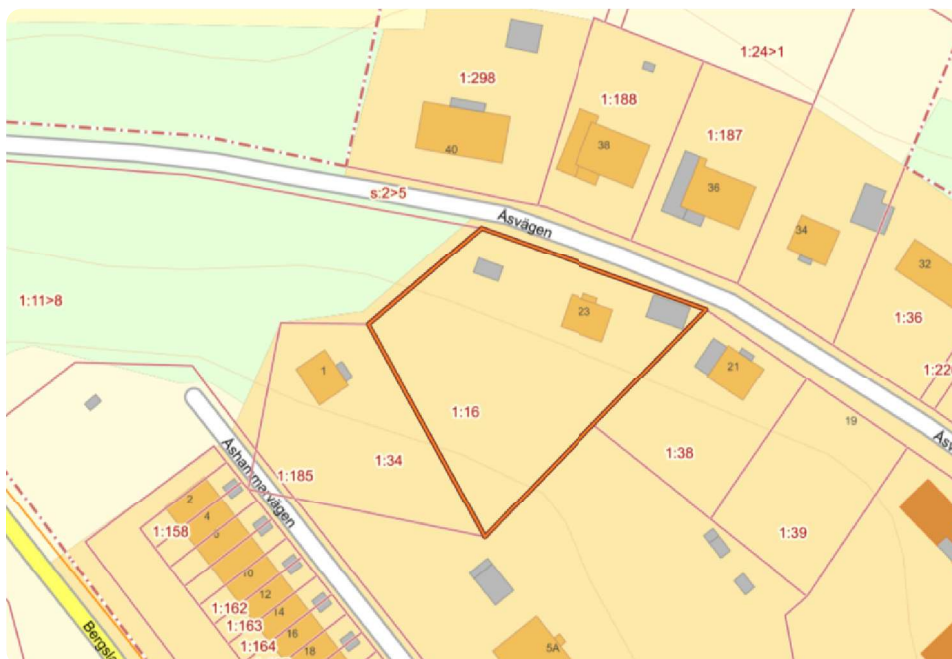


Mark med gräs och buskar

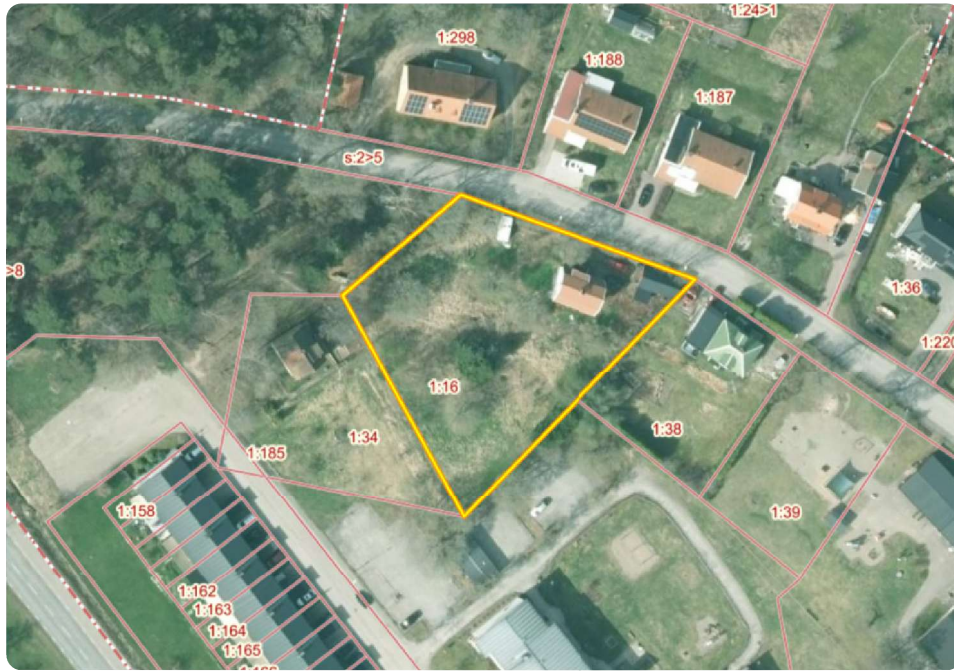
## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

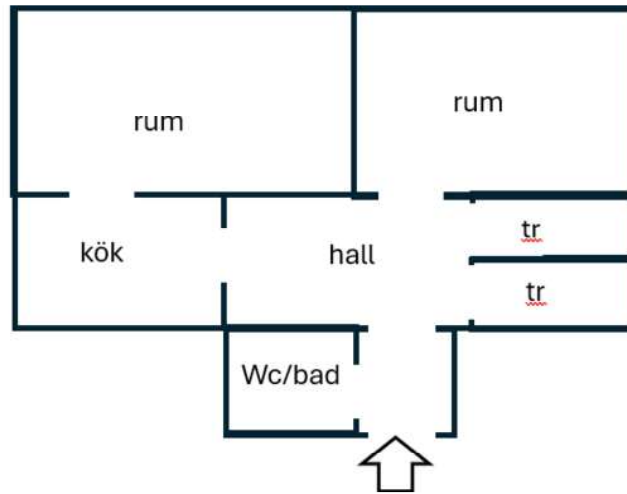


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

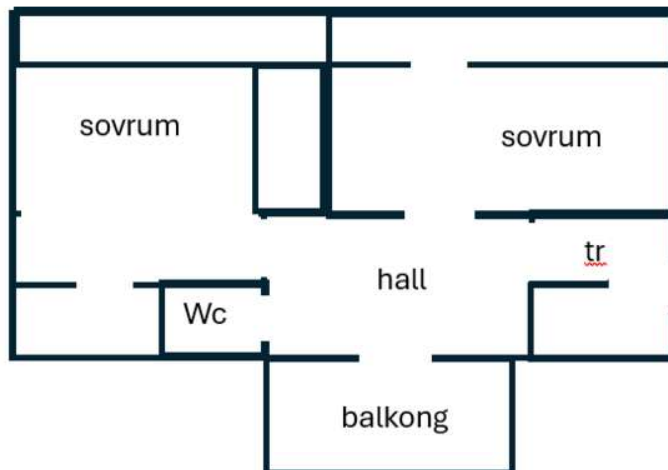


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

### Bilaga III Planritningar



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.