

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**VÄSTERÅS**

**Fastighetsbeteckning**

**GÅNGHOLMEN 1:1 (BYGGNAD PÅ)**

**Värdetidpunkt**

**2026-03-23**



Byggnad med gul fasad och vita detaljer samt gräsmatta, buskar och träd

---

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

Värbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Uppdraget</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Värdebedömning sammanfattning</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Värderingsunderlag</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Hållbarhet</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Beskrivning värderingsobjekt</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Värderingsteorier och -metoder</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Ekonomiska data</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Marknadsvärdebedömning</b>	<b>14</b>
	<b>Bilaga I Foton utvändigt</b>	<b>19</b>
	<b>Bilaga II Kartor</b>	<b>20</b>
	<b>Bilaga III Planritning</b>	<b>23</b>

## **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 2026-03-23.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	VÄSTERÅS GÅNGHOLMEN 1:1 (BYGGNAD PÅ)
Adress	Lönnvägen 9 725 90 Västerås
Område	Gångholmen
Upplåtelseform	Arrende, byggnad på ofri grund
D-nr	F-2909-25-19
Nybyggnadsår	1940
Värdeår	1940
Typkod	225: Småhusenhet, småhus på ofri grund

### 2.2 Allmän beskrivning

Byggnad på ofri grund på fastigheten GÅNGHOLMEN 1:1 i Västerås kommun, beläget vid Gångholmen ca 12 km från centrala Västerås. Objektet upplåts med arrende. Areal ca 800 kvm vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta och buskar i anslutning till Mälaren. Omgivningen utgörs av fritidshus, villor, lantbruk, sjö och betesmark.

Byggnaden utgörs av ett fritidshus i 1 1/2 plan. Ca 70 kvm fördelat på ca 5 rum och ett f.d. kök. Uppförd med plintar, fasad av träpanel, 2-glasfönster och yttertak med shingel. Byggnaden har enklare standard och för närvarande saknas fungerande hygienrum och kök.

Det finns även en enklare förrådsbyggnad.

### 2.3 Marknadsvärde

<b>Marknadsvärde per mars 2026</b> <b>950 000 KRONOR</b> <b>Niohundrafemtiotusen kronor</b>
<b>Bedömt värdeintervall 825 tkr - 1 075 tkr</b>

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>13 571</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,99</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 2026-03-12 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog arrendatorn. 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**

Objektet 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
-	2012-06-14	1980K-P2012/57
GÅNGHOLMEN	Laga kraft: 2012-07-09	
Anmärkningar		
Genomf. start: 2012-07-09, Genomf. slut: 2017-07-08		
Plan		
OMRÅDESBESTÄMMELSER	Datum	Akt
-	1989-02-02	1980K-P1989/183
GÅNGHOLMEN I BARKARÖ	Laga kraft: -	
Plan		
DETALJPLAN	Datum	Akt
-	1998-06-16	1980K-P1998/103
GÅNGHOLMEN 1:5 M M	Laga kraft: 1998-07-08	
Anmärkningar		
Genomf. start: 1998-07-09, Genomf. slut: 2003-07-08		

### 5.2 Tomt och läge

Areal totalt	800 m <sup>2</sup>
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta och buskar. Enligt tomtkartan uppgår arealen till ca 770 m <sup>2</sup>
Läge	Tomten ligger i anslutning till Mälaren
Omgivning	Fritidshus, lantbruk och sjö och betesmark
Avstånd	12 km till kommunens centralort Skola, förskola finns inom ca 4 km.

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.
Vatten	kommunalt, gemensamt via förening Källa: arrendatorn Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Kommunalt, gemensamt via förening Källa: arrendatorn

Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej

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

#### 5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1940	Källa: Metria
Boarea	70 m <sup>2</sup>	Källa: Besiktning
	ej kontrollmätt	
	Fördelat på ca 5 rum och kök	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Vardagsrum, 2 rum, f.d. kök och f.d. hygienrum	
Våning 1 tr	2 mindre rum med lägre takhöjd och snedtak	
Grund	Plintar	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas	
Yttertak	Shingeltak	
Balkong & uteplats	Balkong och altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Trä och textil	
Vägg	Panel och tapet	
Tak	Panel och skivor	
Uppvärmning	Avstängd.	
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Bortrivet kök, under renovering	
	Låg standard, sämre skick	
Hygienrum	F.d. Hygienrum	

Utrivet f.d. hygienrum. Ytskikt, ev. tätskikt och utrustning saknas.

Låg standard, sämre skick

*Helhetsintryck*

Enkel standard, normalt till sämre skick. Fungerande kök och hygienrum saknas.

## 5.5 Övrig byggnad

*Förråd*

Låg standard

## 5.6 Övrigt

*Försäkring*

Saknas

*Källa: arrendatorn*

## 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 Inteckningar/pantbrev

Totalt 9 inteckningar om 28 357 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	13 340 000 kr	2009-03-16	09/5752	Avsåg urspr. även: Belastar även VÄSTERÅS GÅNGHOLMEN 1:10
3	805 000 kr	2009-03-16	09/5753	Avsåg urspr. även: Belastar även VÄSTERÅS GÅNGHOLMEN 1:10
4	341 000 kr	2011-10-28	11/14161	Avsåg urspr. även: Belastar även VÄSTERÅS GÅNGHOLMEN 1:10
5	4 430 000 kr	2012-01-10	12/369	Avsåg urspr. även: Belastar även VÄSTERÅS GÅNGHOLMEN 1:10
6	340 000 kr	2013-11-04	13/14692	Avsåg urspr. även: Belastar även VÄSTERÅS GÅNGHOLMEN 1:10
7	1 000 000 kr	2019-07-10	D-2019-00310240:1	Avsåg urspr. även: Belastar även VÄSTERÅS GÅNGHOLMEN 1:10
8	825 000 kr	2019-11-29	D-2019-00519950:1	Avsåg urspr. även: Belastar även VÄSTERÅS GÅNGHOLMEN 1:10
9	3 576 000 kr	2022-12-05	D-2022-00492657:1	Avsåg urspr. även: Belastar även VÄSTERÅS GÅNGHOLMEN 1:10
10	3 700 000 kr	2024-05-22	D-2024-00159603:1	Avsåg urspr. även: Belastar även VÄSTERÅS GÅNGHOLMEN 1:10

### 7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

1 Avtalsservitut 1979-10-31 79/4225 Övrigt ändamål: VATTENLEDNING MM

Det är ej utrett vilka eventuella servitut eller rättigheter som är aktuella för värderingsobjektet.

### 7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	LAST	OFFICIALSERVITUT	19-VÄG-125.1
Bildningsåtgärd			
AVSTYCKNING			
Övrigt berörkrets, med rättsförhållande			
Föränd: VÄSTERÅS GÅNGHOLMEN 1:12, VÄSTERÅS GÅNGHOLMEN 1:11			

Last: VÄSTERÅS GÅNGHOLMEN 1:1			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSEKVIK	19-TM-79/425.1
Beskrivning			
VATTENLEDNING M			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förman: VÄSTERÅS GÅNGHOLMEN 1:9			
Last: VÄSTERÅS GÅNGHOLMEN 1:1			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VA	LAST	LEDNINGSRÄTT	190M-1990/137.1
Bildningsåtgärd			
LEDNINGSRÄTTSGÄRD			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förman:			
Last: VÄSTERÅS GÅNGHOLMEN 1:1			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÅG	LAST	OFFICIALSERVIK	190M-2000/116.1
Bildningsåtgärd			
AVSTYCKNING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förman: VÄSTERÅS GÅNGHOLMEN 1:10			
Last: VÄSTERÅS GÅNGHOLMEN 1:1			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTEN OCH AVLOPP	LAST	LEDNINGSRÄTT	190M-2005/18.1
Bildningsåtgärd			
LEDNINGSRÄTTSGÄRD			
Beskrivning			
Vattenledning (diameter max 63 mm) med brunnar, ventiler, visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. Spillvattenledning (diameter max 63 mm) med pumpstationer, brunnar, ventiler, visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förman:			
Last: VÄSTERÅS GÅNGHOLMEN 1:1			

Det är ej utrett vilka eventuella servitut eller rättigheter som är aktuella för värderingsobjektet.

## 7.5 Taxeringsvärde

Typkod	225: Småhusenhet, småhus på ofri grund	
Taxeringsår	2024	
Taxeringsvärde	477 000 kr	Källa: Metria
varav byggnad	477 000 kr	
varav mark	0 kr	

Ytorna uppgivna av arrendatorn har ej kontrollmätts utöver en grov rimlighetsbedömning. I taxeringen har byggnaden en boyta på 52 kvm.

## **7.6 Övrigt**

Objektet upplåtet med arrende.

Arrendetid 10 år från 1/6 2021. Arrendeavgift 37 000 kr (2021). Uppräknas årligen med årsmedel KPI.

Detta bör ge en beräknad avgift på 46 038 kr idag (ej verifierat).

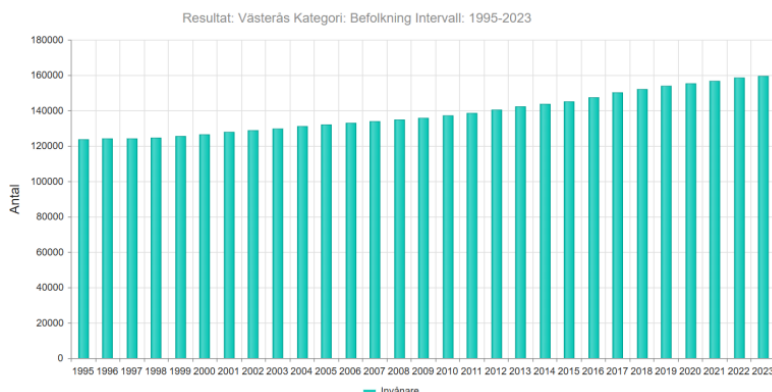
## 8 Marknadsvärdebedömning

### 8.1 Områdesbeskrivning

#### Geografi och befolkning

Västerås kommun ligger i Västmanlands län och är en av Sveriges största kommuner sett till befolkning. Kommunen är belägen vid Mälarens norra strand och har en varierad geografi med skogsområden, jordbruksmark och en omfattande skärgård. Västerås är en av Sveriges äldsta städer och har en rik historia kopplad till handel, industri och sjöfart.

Centralorten Västerås är kommunens största stad och fungerar som både administrativt och ekonomiskt centrum. Andra orter i kommunen inkluderar Skultuna, Tillberga, Dingtuna och Barkarö. Kommunen har en befolkning på cirka 159 600 personer (2023, MSCI) och är en av de snabbast växande i landet. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen från år 1995 till år 2023.



#### Förbindelser och vägnät

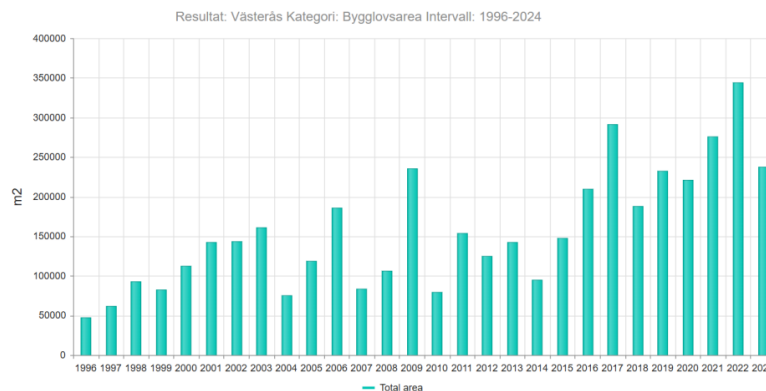
Västerås har ett välutvecklat väg- och järnvägsnät som gör staden till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar Västerås till Stockholm i öster och Örebro i väster. Kommunen har en järnvägsstation i Västerås, där tågförbindelser finns till bland annat Stockholm, Uppsala, Eskilstuna och Göteborg. Mälartåg och SJ trafikerar linjerna och gör Västerås till en populär pendlingsstad. Västerås har även en internationell flygplats, Stockholm Västerås flygplats, som erbjuder reguljära flyg till olika europeiska destinationer. Västerås hamn är en av Sveriges största insjöhamnar och har stor betydelse för regionens industri och handel. Genom hamnen transporteras gods till och från Mälardalen, vilket gör den till en viktig logistisk nod.

#### Näringsliv

Västerås har en stark och diversifierad ekonomi med företag inom industri, teknik, handel och tjänstesektor. Staden har en lång historia som ett industriellt centrum och är känd för att vara ett nav för elektronik- och energisektorn. Bland de största arbetsgivarna finns ABB, Northvolt, Bombardier och Västerås kommun. Västerås har också en växande startup-scen, med fokus på teknik, hållbarhet och innovation. Handeln är en viktig del av stadens ekonomi, och Västerås är en av Sveriges ledande handelsstäder. Det finns ungefär 5 000 registrerade företag i kommunen. Besöksnäringen i kommunen är omfattande, med attraktioner som Västerås Domkyrka, Vallby Friluftsmuseum, Kokpunkten Actionbad och Mälarens skärgård. Västerås är också känt för sina många evenemang och festivaler.

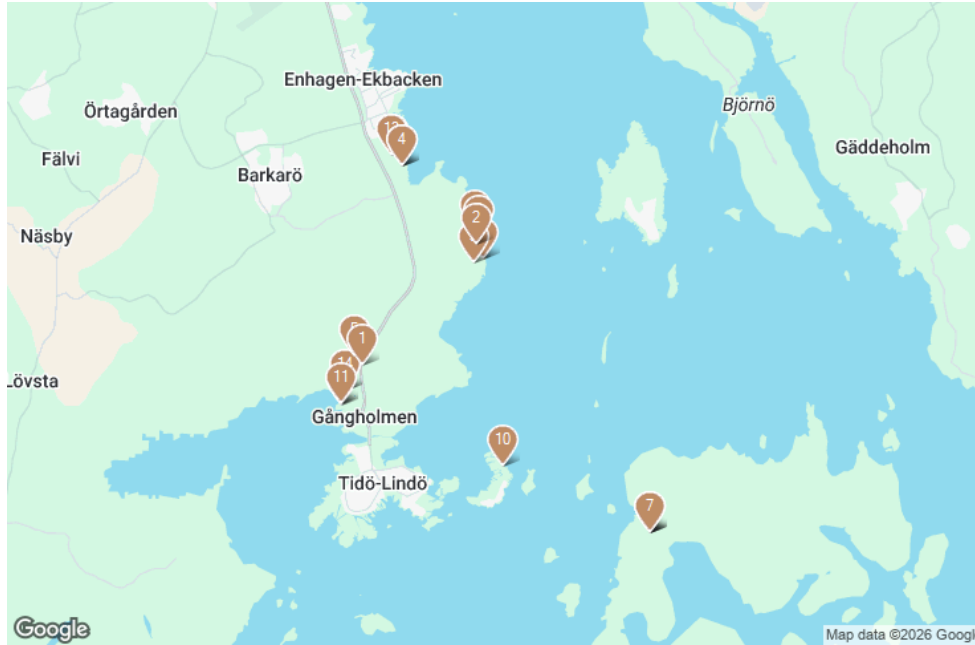
### Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan närmare 100 000 m<sup>2</sup> (år 2014) och nästan 350 000 m<sup>2</sup> (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

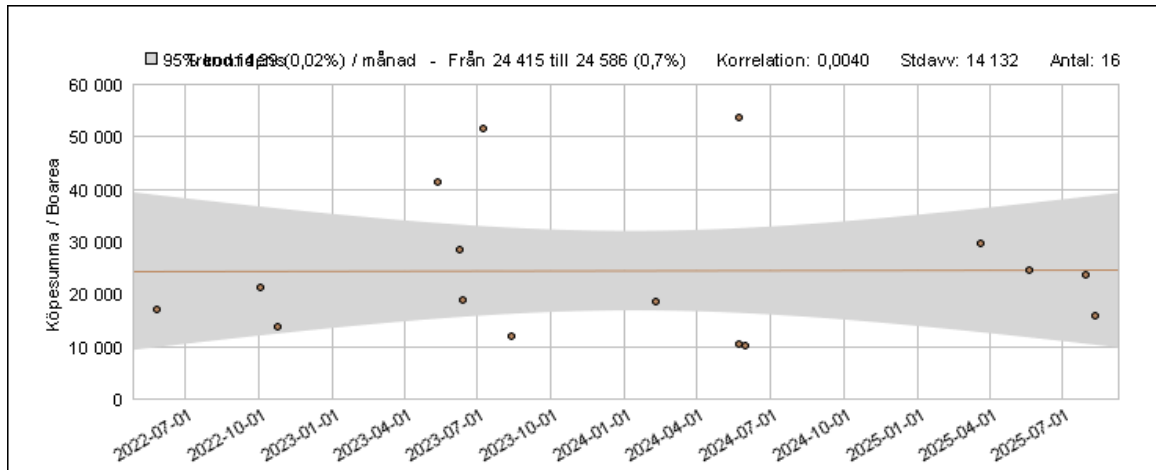


## 8.2 Ortsprisanalys

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 av objekt upplåtna med arrende i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet nedan har gallrats och omfattar objekt med typkod 225, byggnad på ofri grund gjorda i det mer direkta närområdet. I materialet finns objekt med boyta 50 - 101 m<sup>2</sup>, standardpoäng -, byggår 1940 - 60-talet, areal tomt 625 - 2 312 m<sup>2</sup> under perioden 2022-05-02 och framåt.

Sökningen genererade 6 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 950 000 - 1 400 000 kr med ett genomsnittspris på 1 175 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 13 861 - 25 000 kr/m<sup>2</sup> med medel 18 041 kr/m<sup>2</sup>. Uppgift om K/T hittades endast för en försäljning. I materialet finns både objekt med och utan strandlägen. Värderingsobjektet självt finns i materialet och såldes 2022 för 1 200 000 kr.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Västerås	Västerås Gångholmen 1:1	2024-04-24	59			60-talet	2 312		ar		16 101	950 000
Västerås	Gångholmen 1:1	2023-06-14	50			1954	625		ar		19 000	950 000
Västerås	Västerås Gångholmen 1:1	2022-11-24	70			1973	2 100		ar		17 142	1 200 000
Västerås	Gångholmen 1:1	2022-10-24	101			1979	988		ar		13 861	1 400 000
Västerås		2022-05-27	70			1940	800		ar		17 142	1 200 000
Västerås	Västerås Gångholmen 1:1	2022-05-02	54			1945	1 678		ar	2,5	25 000	1 350 000
Medel											2,5	18 041

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 för området normalt/bra läge i anslutning till vattnet. Byggnaden har f.n. enkel standard i normalt till sämre skick med renoveringsbehov och ej färdigställda utrymmen som rivits ut. Värdet bedöms sammantaget finnas i den nedre nivån och uppgå till ca 950 000 kr, motsvarande 13 571 kr/m<sup>2</sup>.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per mars 2026**

**950 000 KRONOR**

**Niohundrafemtiotusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 825 tkr - 1 075 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>13 571</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,99</b>

Västerås 2026-06-07

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Emil Larsson  
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Byggnad med gul fasad och vita detaljer samt gräsmatta, buskar och träd



Vy mot vattnet från balkongen



Vy mot vattnet. Vass, buskar och skö

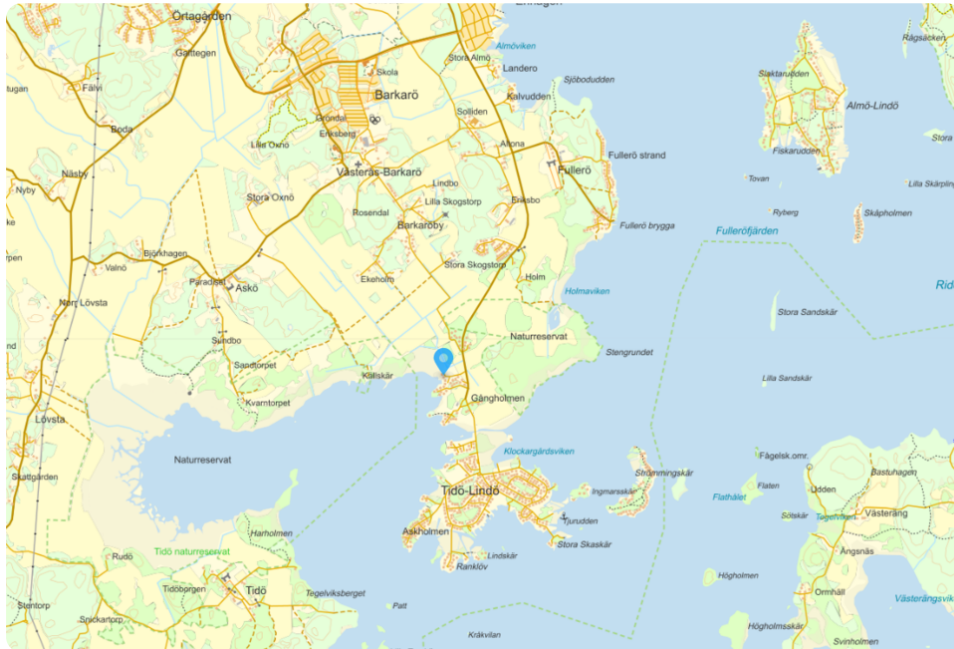


Byggnad med gul fasad och vita detaljer samt altan och gräsmatta

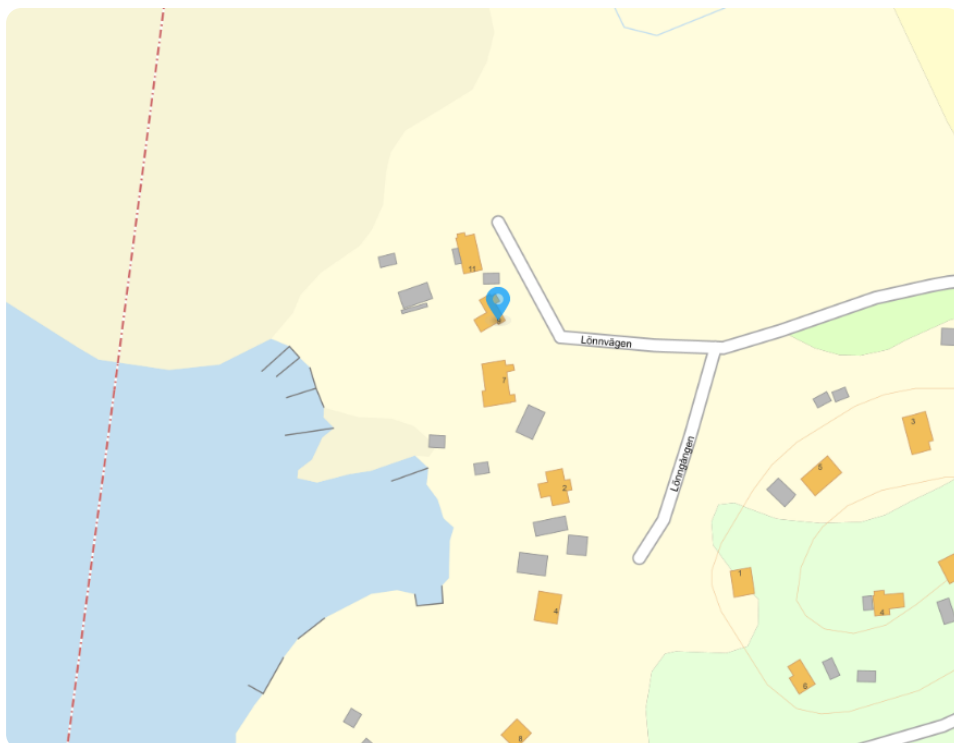


Byggnad med gul fasad och vita detaljer samt buskar

## Bilaga II Kartor



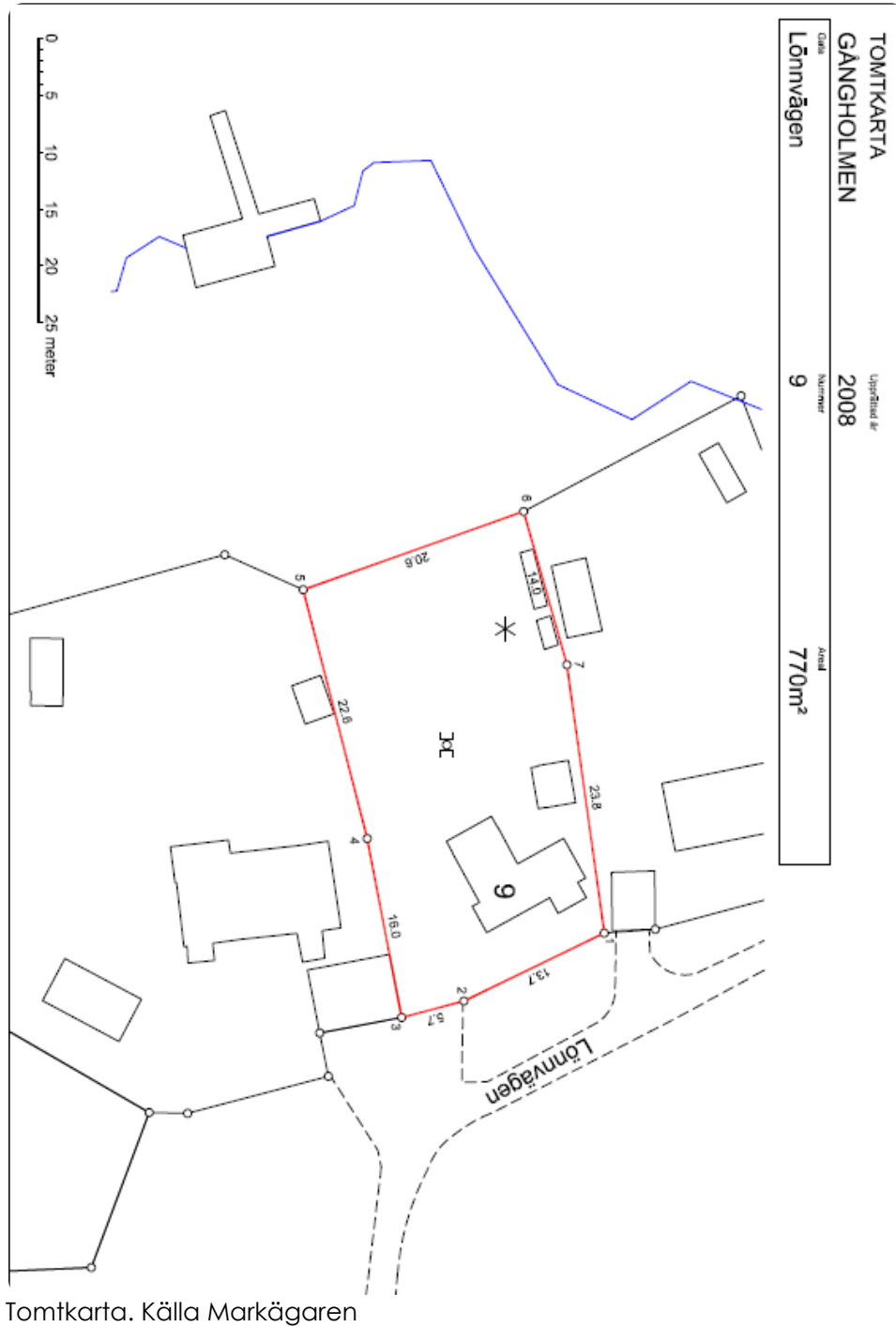
Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



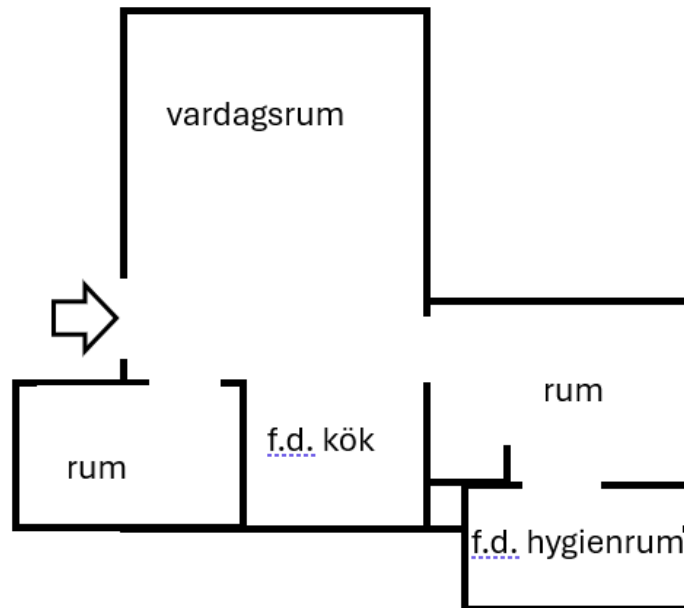
Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Källa Metria



## Bilaga III Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.