

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KÖPING
Fastighetsbeteckning	SUNDÄNGE 1:193
Värdetidpunkt	2025-10-03



Byggnad med röd fasad och mörka detaljer samt vildvuxen tomt

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 Planritning	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.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-10-03.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KÖPING KÖPING SUNDÄNGE 1:193
Adress	Sjöstigen 4 73196 Köping
Område	Sundänge
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1215-25-19
Nybyggnadsår	1973
Värdeår	1973
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SUNDÄNGE 1:193 i Köping kommun ligger 18 km från centralorten och med 18 km till annan service. Omgivningen utgörs av fritidshusområde.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med krypgrund och plintar, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 60 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 5 m².

Det finns även övriga byggnader såsom tillbyggnad och förråd/växthus.

Markarealen uppgår till 1 821 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark, träd och sly.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025
300 000 KRONOR
Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 220 tkr - 380 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	5 000
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,31

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 kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-10-01 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 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		
DETALJPLAN	Datum	Akt
-	2009-05-15	1983-P119
SUNDÄNGE	Laga kraft: 2009-07-16	
Anmärkningar		
Genomf. start: 2009-07-17, Genomf. slut: 2024-07-16		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 821 m ²
Obebyggda delar	Naturmark, träd och sly
Läge	Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m
Omgivning	Fritidshusområde
Avstånd	18 km till kommunens centralort
	Skola, förskola och vårdcentral finns i Köping ca 18 km bort.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	Elmätare ej lokaliserad Ytterligare undersökning bör göras.
Vatten	Enskilt Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion. okänd typ Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt okänd typ Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1973	Källa: Metria
Boarea	60 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	5 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall/farstu, kök med liten matdel, hygienrum, vardagsrum och 2 rum	
Grund	Krypgrund och plintar	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, isolerglas	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat, linoleum och trä	
Vägg	Skivor, väv och tapet	
Tak	Panel och skivor	
Uppvärmning	Direktverkande el.	
Eldstad	Kamin (i öppen spis). Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (okänt äldre), köksfläkt (Husqvarna), kyl/frys (Electrolux) Låg standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar målat WC, tvättställ, duschkabin Låg standard, sämre skick	
Helhetsintryck		

Låg standard, sämre skick. Byggnaden är övergiven. Spår av fukt och avvikande lukt förekommer i byggnaden. Rötskador förekommer utvändigt. Delar av byggnaden upplevs som lutande. Oklar funktion på elsystem, vatten och avlopp. Ytterligare teknisk undersökning bör göras.

5.5 Övriga byggnader

<i>Tillbyggnad</i>	Enklare tillbyggnad med träfasad och plåttak. mycket dåligt skick
<i>Förråd/växthus</i>	Enklare skjul med flera fönster. sämre skick

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	uppgift saknas
-------------------	----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns bråte.

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.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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

Förbud att använda byggnadsverk nummer 4 på fastigheten.: 2021-01-29, D-2021-00037778:1
Förbud att använda byggnadsverk nummer 3 på fastigheten.: 2021-01-29, D-2021-00037779:1
Utmätning 2025-05-06, 92 823 SEK, beslutsnummer 12252579474: 2025-05-08, D-2025-00160457:1
Utmätning 2025-06-23, 2 629 sek, 12253797315.: 2025-06-26, D-2025-00226588:1

Enligt muntlig information från lantmäteriet avses bl.a. användningsförbud p.g.a bristfällig underhåll och säkerhetsrisker m.m. utfärdat av Köpings kommun.

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 380 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	330 000 kr	1990-05-22	90/6923	
2	50 000 kr	2004-10-01	04/18214	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
KÖPING SUNDÄNGE GA:1

7.4 Taxeringsvärde

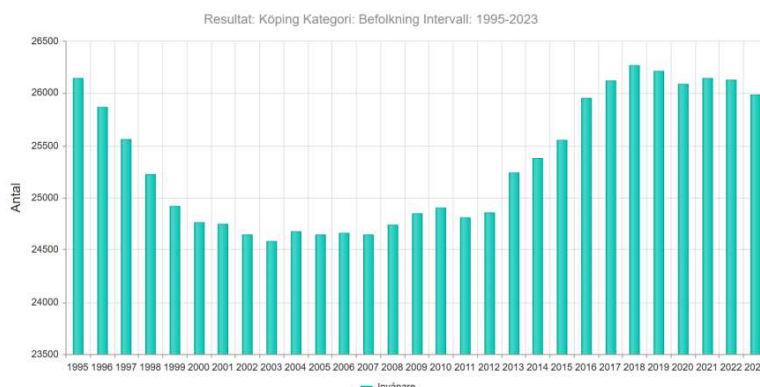
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	970 000 kr
varav byggnad	489 000 kr
varav mark	481 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Köping kommun ligger i Västmanlands län, vid Mälarens norra strand, och gränsar till Arboga, Kungsör, Hallstahammar, Surahammar och Västra Mälardalen. Kommunen präglas av en blandning av tätort, landsbygd, skog och vatten, där Köpingsån och Mälaren är viktiga naturresurser. Centralorten Köping är den största tätorten, och kommunen har en befolkning på nästan 26 000 personer (2023, MSCI). Förutom centralorten finns även mindre samhällen som Munktorp och Kolsva, där Kolsva är den största orten utanför Köping. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen från år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

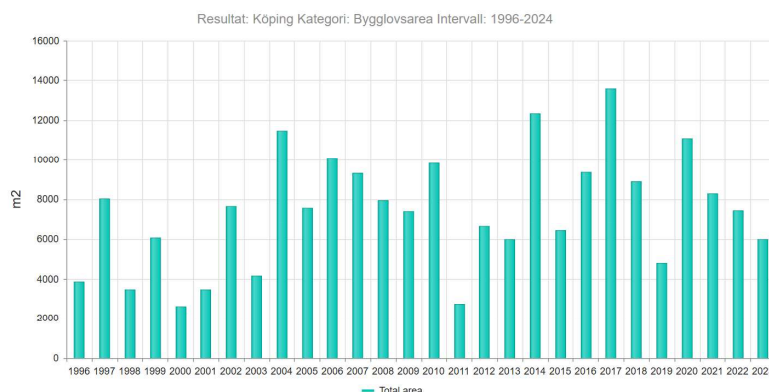
Köping har goda transportförbindelser, vilket gör det till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar samman Köping med Västerås (ca 25 minuter), Örebro (ca 40 minuter) och Stockholm (ca 1 timme och 30 minuter). Köpings järnvägsstation erbjuder regional- och fjärrtågtrafik med direkta förbindelser till bland annat Stockholm, Västerås, Örebro och Göteborg. Busstrafiken inom kommunen och till närliggande orter hanteras av VL (Västmanlands Lokaltrafik). Kommunen har även en djuphamn vid Mälaren, vilket möjliggör sjötransporter av gods och kopplar samman Köping med Stockholmsområdet och andra hamnar längs Mälaren. Närmaste flygplatser är Stockholm Västerås flygplats (ca 50 km) och Stockholm Arlanda flygplats (ca 140 km).

Näringsliv

Köping har en lång industriell tradition, med verkstads- och tillverkningsindustrin som en viktig del av den lokala ekonomin. Kommunen är hem för flera stora arbetsgivare, inklusive Volvo Group AB och GKN Driveline, som båda har tillverkningsverksamhet i området. Förutom industrin finns en växande handel- och servicesektor, samt företag inom logistik, teknik och hälsovård. Kommunen arbetar aktivt för att stärka näringslivet och locka fler företagsetableringar. Det finns ungefär 1 300 registrerade företag i kommunen. Turismen i Köping är främst kopplad till Mälaren, friluftsliv och historiska sevärdheter, såsom Köpings museum och gamla industriområden. Kommunen har även en levande idrotts- och föreningskultur.

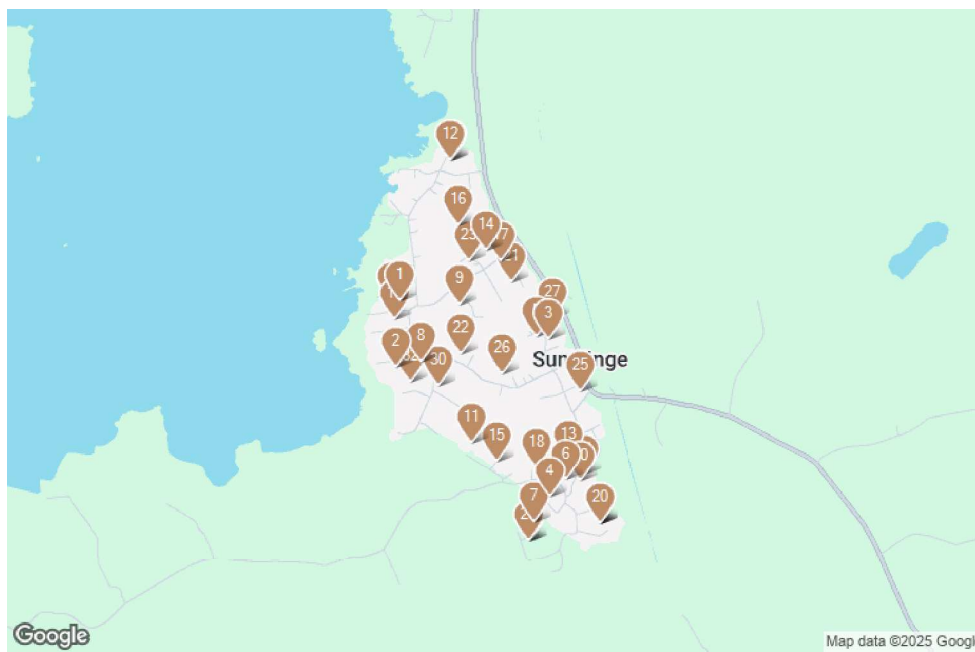
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt 5 000 m² (2019) och nästan 14 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

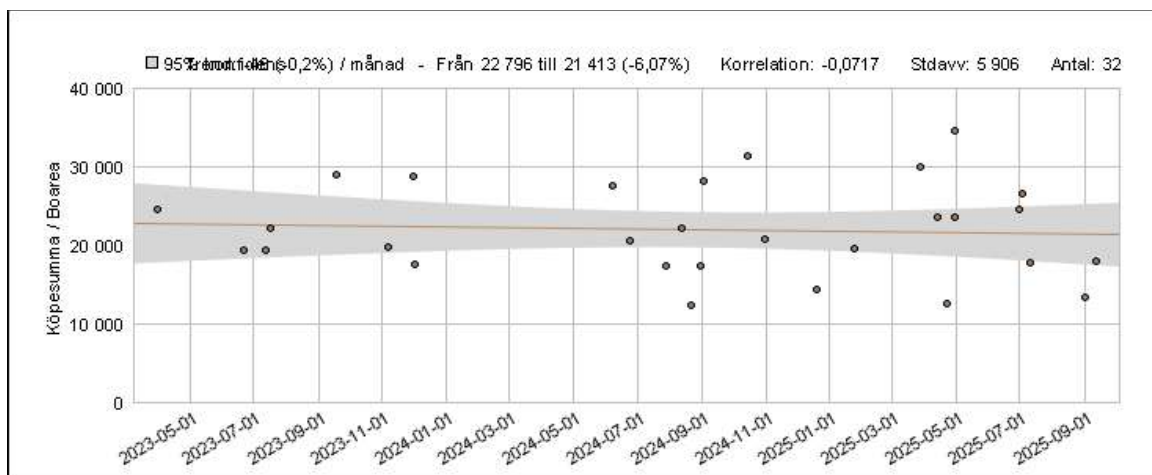


8.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning. Priserna återfinns huvudsakligen mellan 750 000 - 1 900 000 kr och ca 15 000 - 30 000 kr/kvm.

Materialet har gallrats och omfattar bebyggda och obebyggda fastigheter typkod 220, 210 med boyta 40 - 89 m², standardpoäng 23 - 46, byggår 1967 - 1976, areal tomt 1 351 - 1 868 m² i direkt närhet under perioden 2024-04-25 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 200 000 - 2 100 000 kr, huvudsakligen över 700 tkr. De lägsta nivåerna på 200 000 kr avser obebyggda tomter varav en ligger i direkt närhet till värderingsobjektet. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 12 631 - 24 553 kr/m² med medel 19 826 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 3,1 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Köping	Sundänge 1:177	2025-07-11	48		27	1974	1 549	E	L	1,3	17 708	850 000
Köping	Sundänge 1:285	2025-07-01	56		25	1976	1 464	E	L	1,7	24 553	1 375 000
Köping	Sundänge 1:191	2025-06-17					1 695	N	L	0,6		200 000
Köping	Sundänge 1:286	2025-04-22	57		23	1968	1 868	E	L	1,1	12 631	720 000
Köping	Sundänge 1:264	2025-04-14	89		46	1967	1 703	E	L	1,5	23 595	2 100 000
Köping	Sundänge 1:282	2025-01-24	65		26	1975	1 377	E	L	1,4	19 615	1 275 000
Köping	Sundänge 1:268	2024-10-31	89		34	1969	1 678	E	L	1,5	20 786	1 850 000
Köping	Sundänge 1:244	2024-08-30	40		26	1973	1 731	E	L	1,0	17 500	700 000
Köping	Sundänge 1:294	2024-08-12	54		28	1976	1 460	E	L	1,7	22 222	1 200 000
Köping	Sundänge 1:287	2024-04-25					1 351	E	L	3,1		200 000
Medel										1,5	19 826	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtebeform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillig/Taxeringsvärde
Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderinsobjektet läge bedöms för området som normalt. Tomten är ovårdad, vildvuxen och byggnaden har låg standard och Sämre skick. Marknadsvärdet bedöms sammantaget ligga under en normal nivå för sålda småhus i området och närmare nivåerna för tomtmark. Marknadsvärdet bedöms uppgå till ca 300 000 kr, motsvarande 5 000 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

300 000 KRONOR

Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 220 tkr - 380 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	5 000
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,31

Köping 2025-10-03

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



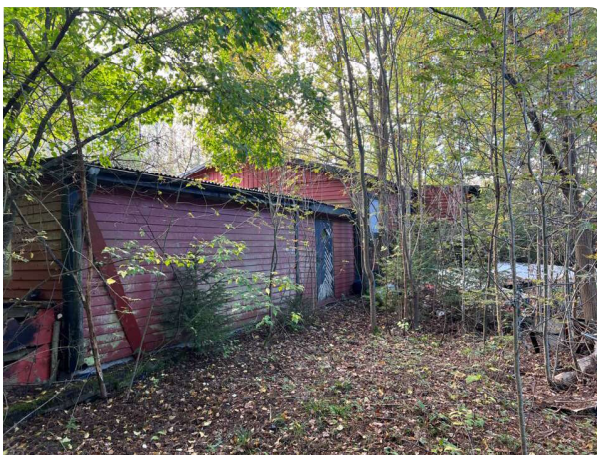
Byggnad med röd fasad och mörka detaljer samt vildvuxen tomt, vy från baksidan



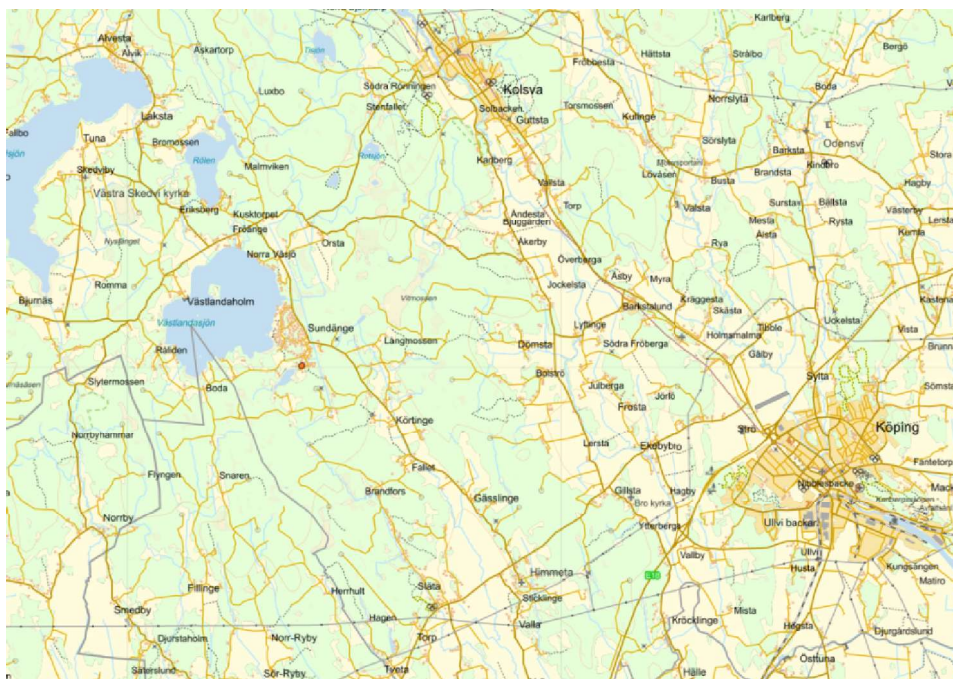
Byggnad med röd fasad och mörka detaljer

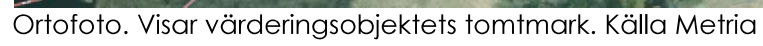


Enklare förråd eller växthus



Byggnad med röd fasad och mörka detaljer samt vildvuxen tomt





Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.