

## VÄRDEUTLÅTANDE

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| <b>Kommun</b>               | <b>HALLSTAHAMMAR</b> |
| <b>Fastighetsbeteckning</b> | <b>EKEBY 2:20</b>    |
| <b>Värdetidpunkt</b>        | <b>2025-10-10</b>    |



Bostadshus med röd träpanel med mörka och vita detaljer samt vildvuxen gräsyta

---

## 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 .....         | 13 |
|   | Bilaga I Foton utvändigt .....       | 18 |
|   | Bilaga II Kartor .....               | 19 |
|   | Bilaga III Planritningar .....       | 21 |

## **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 2025-10-10.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning HALLSTAHAMMAR EKEBY 2:20

Adress Ekeby 19  
73492 Hallstahammar

Område

Upplåtelseform

D-nr F-1230-25-19

Nybyggnadsår 1977

Värdeår 1977

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

EKEBY 2:20 i Hallstahammar kommun ligger 5 km från centralorten och med 4,5 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor och lantbruk.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 148 m<sup>2</sup>, fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m<sup>2</sup>.

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 1 336 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av grusad yta och vildvuxen trädgård med gräsmatta och buskar.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per oktober 2025**

**1 450 000 KRONOR**

**Enmiljonfyrahundrafemtiotusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 1 325 tkr - 1 550 tkr**

#### Nyckeltal

|                         |                                  |              |
|-------------------------|----------------------------------|--------------|
| <b>Kr/m<sup>2</sup></b> | (marknadsvärde / boarea)         | <b>9 797</b> |
| <b>K/T</b>              | (marknadsvärde / taxeringsvärde) | <b>0,62</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, 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 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 utom planlagt område.

### 5.2 Tomt och läge

|                 |                                                                                        |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Areal totalt    | 1 336 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Obebyggda delar | Grusad yta och vildvuxen trädgård med gräsmatta och buskar                             |
| Läge            | Klass 4: Inte strand eller strandnära                                                  |
| Omgivning       | Villor och lantbruk                                                                    |
| Avstånd         | 5 km till kommunens centralort<br>Förskola, skola och vårdcentral finns inom ca 4,5 km |

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

|                    |                                                                                                                              |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| El                 | El anslutet till allmänt nät<br>Avstängt *                                                                                   |
| Vatten             | Enskilt<br>Avstängt *<br>Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.                          |
| Avlopp             | Enskilt<br>okänd typ<br>Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas. |
| Bredband via fiber | Ja<br>Funktion ej verifierad                                                                                                 |

\*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningsstillfället. 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 1977        | Källa: Metria |
| Boarea      | 148 m <sup>2</sup> | Källa: Metria |

|                    |                                                                                                                   |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | Fördelat på 5 rum och kök                                                                                         |
| Biarea             | 0 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Våningar           | Två plan                                                                                                          |
| Entréväning        | Hall, hygienrum, utriven tvättstuga, kök, vardagsrum och sovrum. Takad altan på byggnadens gavel                  |
| Våning 1 tr        | Allrum, utrivet hygienrum och 2 små sovrum. Balkong på byggnaden gavel                                            |
| Grund              | Krypgrund                                                                                                         |
| Stomme             | Trä                                                                                                               |
| Fasad              | Träpanel                                                                                                          |
| Fönster            | 2-glas, isolerglas                                                                                                |
| Yttertak           | Plåt                                                                                                              |
| Balkong & uteplats | Takad altan och balkong                                                                                           |
| Invändiga ytskikt  |                                                                                                                   |
| Golv               | Parkett och laminat                                                                                               |
| Vägg               | Tapet och målade                                                                                                  |
| Tak                | Skivor och panel                                                                                                  |
| Uppvärmning        | Direktverkande el.<br>Avstängd.<br>Luftburet värmesystem till värmepump (luft/luft).<br>okänd funktion.           |
| Ventilation        | Självdraagsventilation                                                                                            |
| Kök                | Elspis (Cylinda), diskmaskin (Elektro Helios)<br>Låg standard, sämre skick                                        |
| Hygienrum          | WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta<br>WC, tvättställ, dusch<br>Låg standard, sämre skick |
| Hygienrum 2        | Hygienrum på våning 1 trappa<br>Utrivet f.d. hygienrum<br>Låg standard, sämre skick                               |
| Hygienrum 3        | Hygienrum/tvättstuga på entréväning<br>Utriven f.d. tvättstuga alternativt hygienrum                              |

*Helhetsintryck* Låg standard, sämre skick  
Låg standard, sämre skick. Bättre skick utvändigt.

## 5.5 Övrig byggnad

*Garage* Garagebyggnad vidbyggt bostadshuset.  
Skadade ytor. Dörr saknas  
Låg standard, sämre skick

## 5.6 Övrigt

*Försäkring* uppgift saknas

## 5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet omöblerad.

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 del-marknad, 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*

|                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Utmätning 2025-04-29, 448 899 SEK. Beslutsnr 12252513325: 2025-05-02, D-2025-00151559:1 |
| Utmätning 2025-04-29, 448 899 SEK. Beslutsnr 12252515023: 2025-05-02, D-2025-00151554:1 |
| Utmätning 2025-05-08, 1 695 347 SEK, 12252608109: 2025-05-12, D-2025-00165594:1         |
| Utmätning 2025-05-08, 1 695 347 SEK, 12252607531: 2025-05-12, D-2025-00165527:1         |

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 11 inteckningar om 1 678 000 kr:

| Nr                                                                    | Belopp     | Inskrivningsdag | Akt               | Källa: Metria |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------------|---------------|
| 1                                                                     | 137 200 kr | 1976-11-24      | 76/14583          |               |
| 2                                                                     | 105 000 kr | 1986-01-15      | 86/732            |               |
| 3                                                                     | 199 000 kr | 1987-09-16      | 87/16122          |               |
| 4                                                                     | 212 500 kr | 1990-08-07      | 90/11094          |               |
| 5                                                                     | 212 500 kr | 1990-08-07      | 90/11096          |               |
| 6                                                                     | 33 800 kr  | 2004-12-22      | 04/25746          |               |
| 7                                                                     | 120 000 kr | 2006-03-01      | 06/4420           |               |
| 8                                                                     | 75 000 kr  | 2007-07-05      | 07/12107          |               |
| Innehavare: 07/12108 SWEDBANK AB(PUBL), BOX 511, 734 27 HALLSTAHAMMAR |            |                 |                   |               |
| 9                                                                     | 100 000 kr | 2007-11-09      | 07/21025          |               |
| 10                                                                    | 200 000 kr | 2012-06-12      | 12/8038           |               |
| 11                                                                    | 283 000 kr | 2021-07-19      | D-2021-00318919:2 |               |

### 7.3 Rättigheter

*Källa: Metria*

| Ändamål                                                  | Rättsförhållande | Rättighetstyp    | Beteckning    |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| VÄG                                                      | FÖRMÅN           | OFFICIALSERVITUT | 19-HAA-1150.1 |
| Övrig berörkrets, kan vara ofullständig                  |                  |                  |               |
| Förmån: Hallstahammar Ekeby 2:20                         |                  |                  |               |
| Last: HALLSTAHAMMAR EKEBY 2:19, HALLSTAHAMMAR EKEBY 2:15 |                  |                  |               |

### 7.4 Gemensamhetsanläggningar

*Källa: Metria*

|                          |
|--------------------------|
| Gemensamhetsanläggningar |
| HALLSTAHAMMAR EKEBY GA:1 |

### 7.5 Taxeringsvärde

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| Typkod         | 220: Småhusenhet, bebyggd |
| Taxeringsår    | 2024                      |
| Taxeringsvärde | 2 329 000 kr              |

varav byggnad 1 869 000 kr

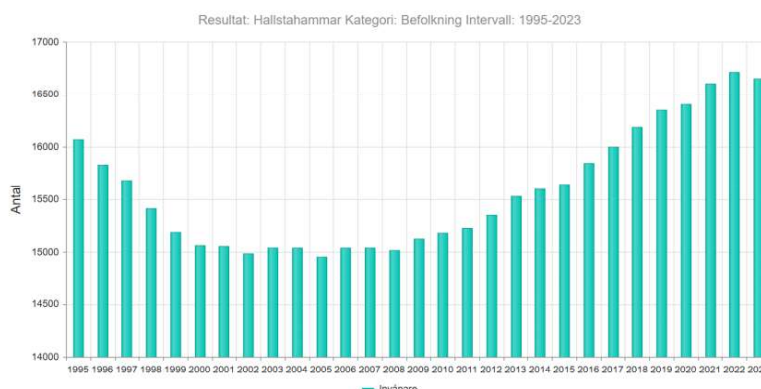
varav mark 460 000 kr

## 8 Marknadsvärdebedömning

### 8.1 Områdesbeskrivning

#### Geografi och befolkning

Hallstahammar kommun ligger i Västmanlands län, strax väster om Västerås, och gränsar till Surahammar, Västerås och Köping. Kommunen har en blandning av tätorter, landsbygd och skogsområden, med Strömsholms kanal som en viktig del av landskapet. Centralorten Hallstahammar är den största tätorten, följt av Kolbäck och Strömsholm. Kommunen har en befolkning på cirka 16 500 personer (2023, MSCI), varav merparten bor i Hallstahammar och Kolbäck. Kommunen har haft en stabil befolkningsutveckling, delvis tack vare sitt goda pendlingsläge till Västerås och övriga Mälardalen. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen från år 1995 till år 2023.



#### Förbindelser och vägnät

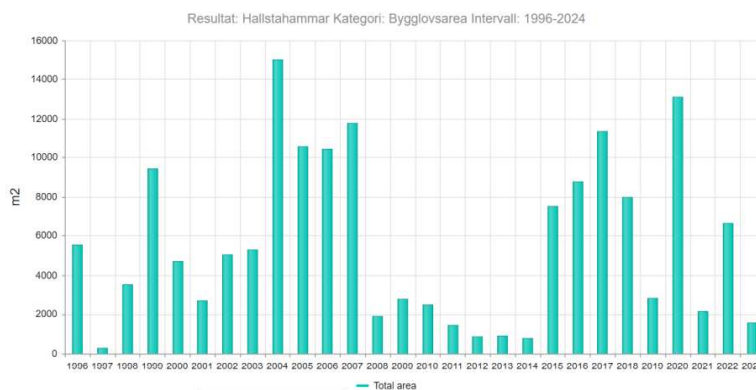
Hallstahammar är väl anslutet till väg- och järnvägsnätet. E18 passerar genom kommunen och gör det enkelt att resa till Västerås (ca 15 minuter), Stockholm (ca 1 timme) och Örebro (ca 50 minuter) med bil. Kolbäcks järnvägsstation, som ligger i kommunen, erbjuder regionaltågstrafik till Västerås, Eskilstuna och Örebro. Busstrafiken inom kommunen och till närliggande städer sköts av VL (Västmanlands Lokaltrafik). Närmaste flygplatser är Stockholm Västerås flygplats (ca 30 km) och Stockholm Arlanda flygplats (ca 120 km).

#### Näringsliv

Hallstahammar har en stark industriell tradition, där verkstads- och tillverkningsindustrin länge varit en viktig del av den lokala ekonomin. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Kanthal AB. Kommunen själv är också en viktig arbetsgivare. Kommunen har även en växande småföretagssektor, särskilt inom handel, service och besöksnäring. Det finns ungefär 700 registrerade företag i kommunen. Strömsholm, som är känt för sitt slott och ridsportcentrum, är en viktig destination för turism och evenemang.

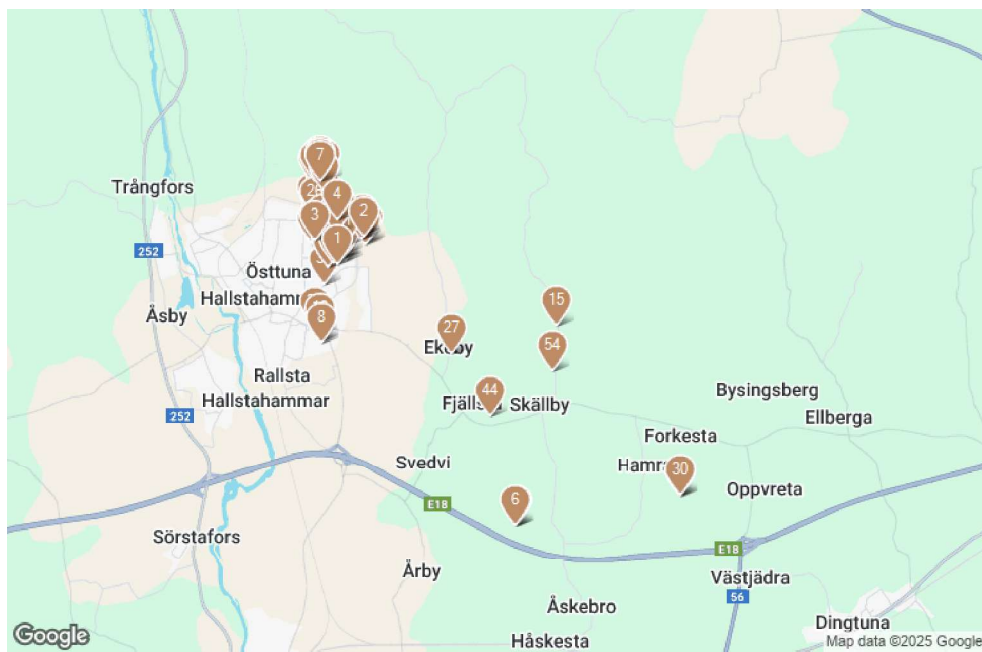
## Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarea varierat mellan ungefär 1 000 m<sup>2</sup> (2014) och nästan 13 000 m<sup>2</sup> (år 2020) (MSCI). Se diagram nedan:

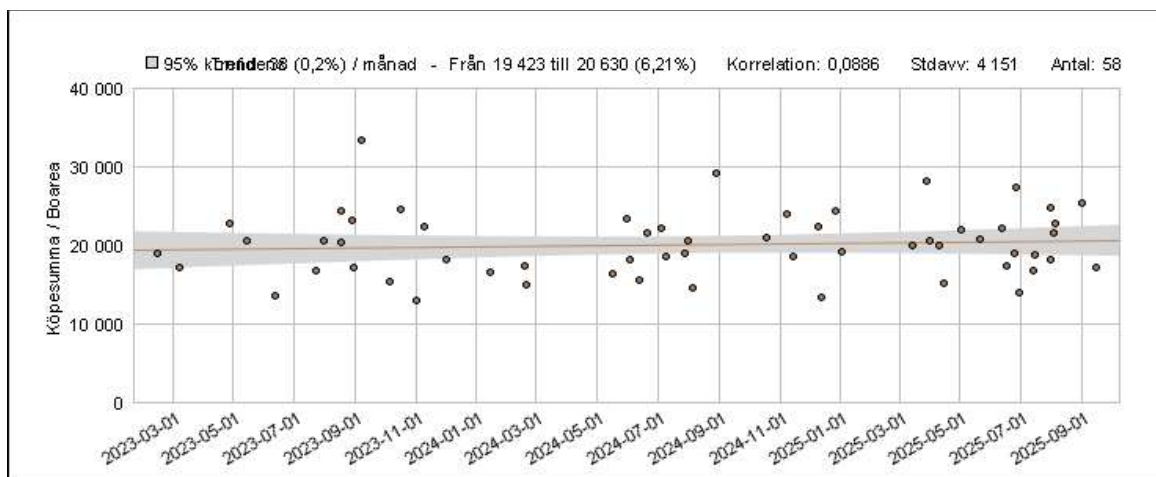


## 8.2 Ortsprisanalys

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.

Materialet har gallrats från objekt med mycket stor areal, byggår på 2000-talet och standardpoäng över 35. Tabellen omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 95 - 1 68 m<sup>2</sup>, standardpoäng 24 - 35, byggår 1959 - 1987, areal tomt 660 - 2 515 m<sup>2</sup> under perioden 2023-05-15 och framåt.

Sökningen genererade 25 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 1 300 000 - 3 450 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 12 974 - 33 495 kr/m<sup>2</sup> med medel 18 978 kr/m<sup>2</sup>.

Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 2,4 med medel 1,4, se nedanstående tabell. Objekt med lägre standardpoäng återfinns till större del i den lägre nivån. Värderingsbetyget har 35 standardpoäng enligt taxeringen, dock finns flera renoveringsbehov och en jämförelse med objekt med lägre standard bedöms som mer relevant.

| Kommun        | Beteckning                | Datum      | Boyta | Biyta | Std | Byggår | Tomt  | Bel | UF | K/T | Kvmpris | Köpeskill |
|---------------|---------------------------|------------|-------|-------|-----|--------|-------|-----|----|-----|---------|-----------|
| Hallstahammar | Hallstahammar-Nibble 1:60 | 2023-09-08 | 103   | 103   | 31  | 1969   | 796   | E   | T  | 2,4 | 33 495  | 3 450 000 |
| Hallstahammar | Täljstenen 6              | 2025-06-27 | 108   | 18    | 34  | 1978   | 928   | E   | T  | 1,5 | 27 314  | 2 950 000 |
| Hallstahammar | Turisten 17               | 2024-11-08 | 102   | 102   | 35  | 1963   | 702   | E   | L  | 1,3 | 24 019  | 2 450 000 |
| Hallstahammar | Östväg 1                  | 2024-07-05 | 126   | 126   | 35  | 1967   | 1 320 | E   | T  | 1,6 | 22 222  | 2 800 000 |
| Hallstahammar | Klippblocket 4            | 2025-06-13 | 122   |       | 32  | 1981   | 960   | E   | T  | 1,3 | 22 131  | 2 700 000 |
| Hallstahammar | Östbo 5                   | 2025-08-04 | 130   | 130   | 31  | 1969   | 954   | E   | T  | 1,4 | 21 692  | 2 820 000 |
| Hallstahammar | Klippblocket 12           | 2024-06-20 | 138   | 3     | 34  | 1981   | 1 014 | E   | T  | 1,6 | 21 521  | 2 970 000 |
| Hallstahammar | Ekeby 2:13                | 2024-10-18 | 112   | 112   | 34  | 1966   | 2 515 | E   | L  | 1,1 | 20 982  | 2 350 000 |
| Hallstahammar | Tuna 10:26                | 2025-04-01 | 116   | 9     | 34  | 1972   | 768   | E   | L  | 1,2 | 20 689  | 2 400 000 |
| Hallstahammar | Tunahem 11                | 2023-05-15 | 126   | 75    | 24  | 1959   | 855   | E   | T  | 2,2 | 20 634  | 2 600 000 |
| Hallstahammar | Tuna 1:93                 | 2024-07-29 | 136   | 50    | 32  | 1987   | 1 147 | E   | L  | 1,4 | 19 080  | 2 595 000 |
| Hallstahammar | Klippblocket 5            | 2025-07-15 | 136   |       | 33  | 1981   | 925   | E   | T  | 1,1 | 18 823  | 2 560 000 |
| Hallstahammar | Nivån 5                   | 2024-11-14 | 113   | 63    | 31  | 1975   | 1 021 | E   | T  | 1,0 | 18 584  | 2 100 000 |
| Hallstahammar | Hornbländet 5             | 2024-02-19 | 143   | 61    | 30  | 1978   | 904   | E   | L  | 1,4 | 17 482  | 2 500 000 |
| Hallstahammar | Tuna 10:48                | 2025-07-14 | 116   | 42    | 26  |        | 754   | E   | T  | 1,2 | 16 810  | 1 950 000 |
| Hallstahammar | Klippblocket 14           | 2023-07-24 | 163   | 75    | 33  | 1981   | 1 014 | E   | L  | 1,3 | 16 748  | 2 730 000 |
| Hallstahammar | Nimrod 1                  | 2024-05-17 | 168   | 69    | 32  | 1979   | 1 120 | E   | L  | 1,4 | 16 369  | 2 750 000 |
| Hallstahammar | Hallstahammar-Nibble 1:71 | 2024-06-13 | 96    | 38    | 24  | 1971   | 780   | E   | T  | 1,4 | 15 625  | 1 500 000 |
| Hallstahammar | Turisten 5                | 2023-10-05 | 99    | 99    | 25  | 1962   | 723   | E   | T  | 1,4 | 15 454  | 1 530 000 |
| Hallstahammar | Österby 5                 | 2025-04-15 | 125   | 43    | 30  | 1966   | 772   | E   | L  | 1,0 | 15 200  | 1 900 000 |
| Hallstahammar | Östvallen 15              | 2024-02-20 | 108   | 63    | 35  | 1963   | 660   | E   | L  | 1,1 | 14 907  | 1 610 000 |
| Hallstahammar | Österlen 13               | 2024-08-05 | 128   | 50    | 31  | 1963   | 660   | E   | L  | 1,0 | 14 609  | 1 870 000 |
| Hallstahammar | Bäcktorp 2:2              | 2023-06-12 | 95    |       | 25  | 1964   | 1 650 | E   | L  | 1,2 | 13 684  | 1 300 000 |
| Hallstahammar | Urberget 8                | 2024-12-12 | 138   |       | 27  | 1980   | 930   | E   | T  | 0,9 | 13 405  | 1 850 000 |
| Hallstahammar | Fjällsta 2:12             | 2023-11-02 | 158   |       | 26  |        | 1 609 | E   | L  | 1,7 | 12 974  | 2 050 000 |
| Medel         |                           |            |       |       |     |        |       |     |    |     | 1,4     | 18 978    |

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjekt bedöms ha ett för området normalt läge. Byggnad med f.n. låg standard. Tämligen normalt skick utvändigt; Dock med genomgående renoveringsbehov invändigt och en osäkerhet kring tekniska funktioner och anslutningar. Värdet bedöms sammantaget ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 1 450 000 kr, motsvarande 9 797 kr/m<sup>2</sup>.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per oktober 2025**  
**1 450 000 KRONOR**  
**Enmiljonfyrahundrafemtiotusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 1 325 tkr - 1 550 tkr**

#### Nyckeltal

|                                                  |              |
|--------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea) | <b>9 797</b> |
| <b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)      | <b>0,62</b>  |

Hallstahammar 2025-10-10

**VärderingsInstituten Norra AB**



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD**  
**FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

## Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus med röd träpanel och mörka detaljer samt grus- och vildvuxen gräsyta

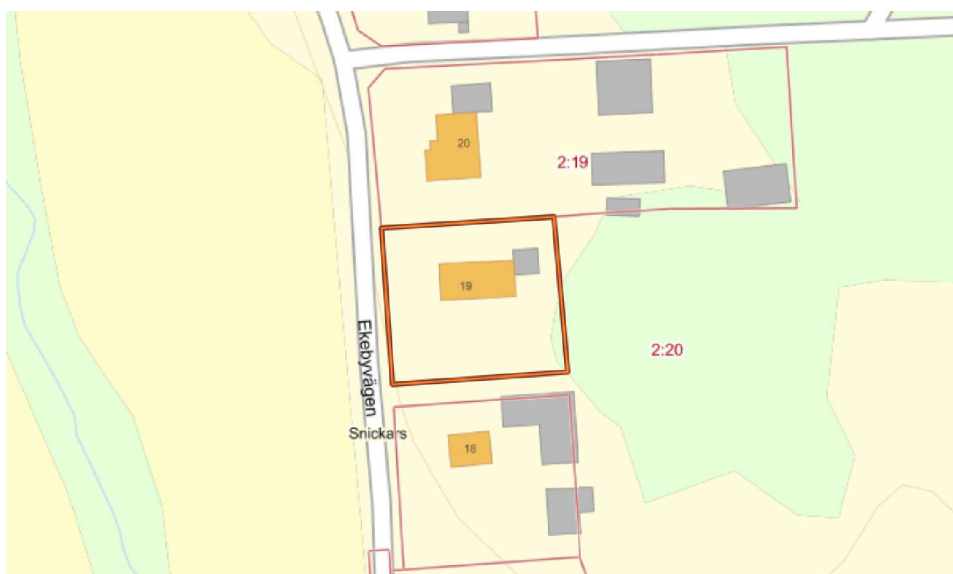


Bostadshus med röd träpanel med mörka och vita detaljer samt vildvuxen gräsyta

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

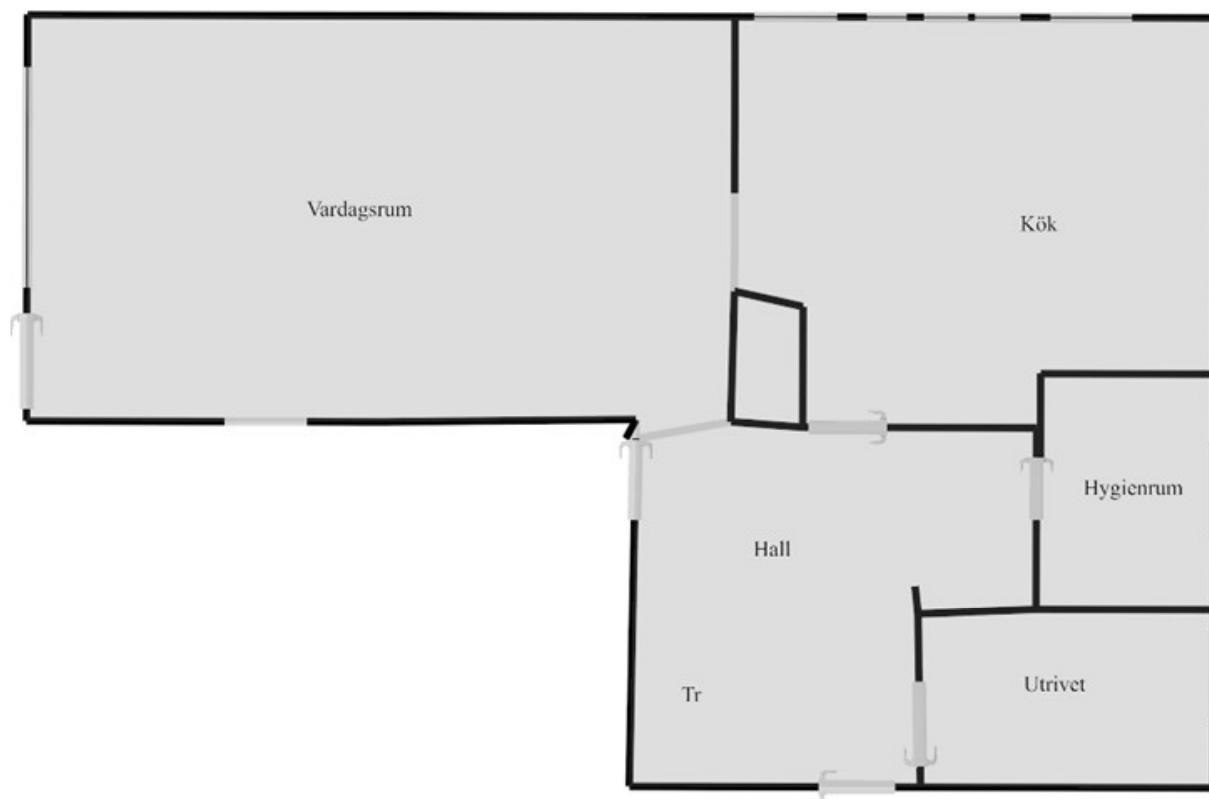


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

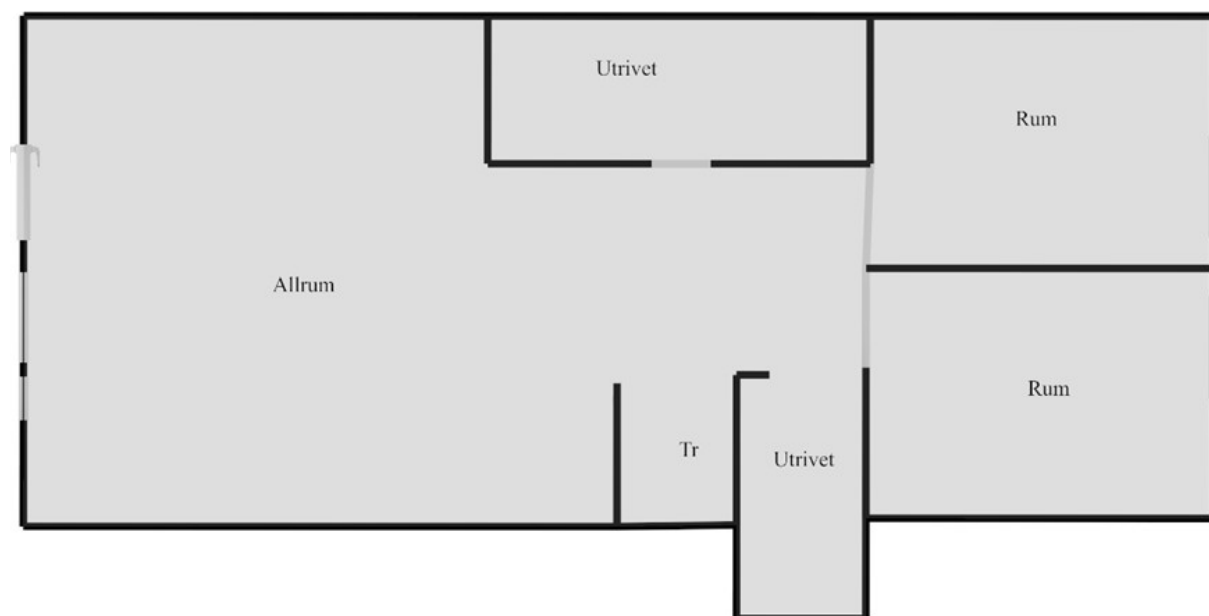


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritningar



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.