



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

KÖPING

Fastighetsbeteckning

HINGSTEN 3

Värdetidpunkt

2025-10-23



Bostadshus i ett plan med tegelfasad samt trädgård med buskar och gräsmatta

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-10-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KÖPING HINGSTEN 3
Adress	Sadelgatan 16 73152 Köping
Område	Köping
Upplåtelseform	Tomträtt
D-nr	F-1613-25-19
Nybyggnadsår	1976
Värdeår	1976
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HINGSTEN 3 i Köping kommun ligger 2 km från centralorten och med 500 m till annan service. Omgivningen utgörs av bostadsområde med villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad tegel och trä, fönster 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 147 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 32 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 810 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och stenbelagd yta.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025
2 875 000 KRONOR
Tvåmiljoneråttahundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 2 750 tkr - 3 050 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	19 558
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,13

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 2025-10-22 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog en av fastighetsägarna. 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2027-02-10, energiklass F.
Källa: Boverket.

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	Datum	Akt
STADSPLAN	1974-02-21	19-KÖP-417
-	Laga kraft: -	
NIBBLESBACKE DEL AV, STG 2381		
Anmärkingar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	810 m ²
Obebyggda delar	Gräsmatta och stenbelagd yta
Läge	-
Omgivning	Bostadsområde med villor
Avstånd	2 km till kommunens centralort Förskola, skola och butiker finns inom ca 500m. Vårdcentral finns ca 2 km bort.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
Vatten	Kommunalt	Källa: Metria
Avlopp	Kommunalt	Källa: Metria
Bredband via fiber	Uppgift saknas	

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1976	Källa: Metria
Boarea	147 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	32 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, vardagsrum och matsal i vinkel, 2 hygienrum, tvättstuga/hall, kök, 4 sovrum och isolerat uteru	
Grund	Betongplatta	

<i>Stomme</i>	Sannolikt trä
<i>Fasad</i>	Tegel och trä
<i>Fönster</i>	3-glas, isolerglas, vita
<i>Yttertak</i>	Betongpannor
<i>Balkong & uteplats</i>	Uteplats och uppvärmt uterum
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Klinker
<i>Vägg</i>	Målade
<i>Tak</i>	Skivor
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via golvvärme till bergvärmepump (Thermia).
<i>Ventilation</i>	Mekanisk ventilation
<i>Kök</i>	Spishäll, ugn inbyggd (Miele), micro inbyggd (Miele), köksfläkt (Thermex), diskmaskin (Miele), kyl (Miele), frys (Miele)
	Modern, gott skick
<i>Hygienrum</i>	WC/bad, golv klinker, väggar kakel
	WC, tvättställ, badkar
	Modern standard, gott skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel
	WC, tvättställ, dusch
	Modern standard, gott skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Miele), torktumlare (Miele), tvättbänk
	Golv klinker, väggar målade
	Modern standard, gott skick
<i>Helhetsintryck</i>	Modern standard, gott skick. Genomgående renoverat invändigt efter 2017 enligt ägaren.

5.5 Övrig byggnad

<i>Garage</i>	Oisolerad träbyggnad med mindre garage och förråd.
	Normal/enkel standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 40 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring uppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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.

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 2025-06-23, 930 347 SEK, beslutsnummer 12253795806: 2025-06-24, D-2025-00225178:1
Utmätning 2025-06-23, 930 347 SEK, beslutsnummer, 12253795921: 2025-06-24, D-2025-00225176:1
Utmätning 2025-06-23, 930 347 SEK, beslutsnummer 12253796002: 2025-06-24, D-2025-00222365:1
Utmätning 2025-06-23, 930 347 SEK, beslutsnummer 12253795681: 2025-06-24, D-2025-00225177:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 8 inteckningar om 2 300 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	139 300 kr	1977-07-20	77/6997	
2	193 700 kr	1987-02-18	87/4919	
3	16 000 kr	1987-02-18	87/4920	
4	114 000 kr	1987-10-28	87/18114	
5	727 000 kr	2017-04-24	D-2017-00165047:3	
6	510 000 kr	2017-08-17	D-2017-00342404:1	
7	523 000 kr	2018-01-22	D-2018-00031975:1	
8	77 000 kr	2018-04-30	D-2018-00208698:1	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 2 547 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 995 000 kr

varav mark 552 000 kr

7.4 Övrigt

Tomträtt

Avgäld 5 436 SEK,

Tidigaste uppsägningsdatum 2036-10-01,

Avgäldsperiod 10 år,

Efterföljande uppsägningsperiod 40 år,

Upplåtelsedag 1975-09-01,

Perioddatum från 2016-10-01,

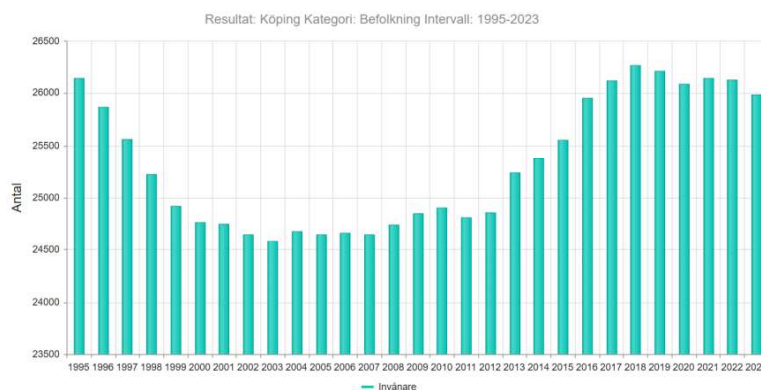
Framtida avgäld: 9 660 SEK, Periodlängd 10, Startdatum 2026-10-01

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

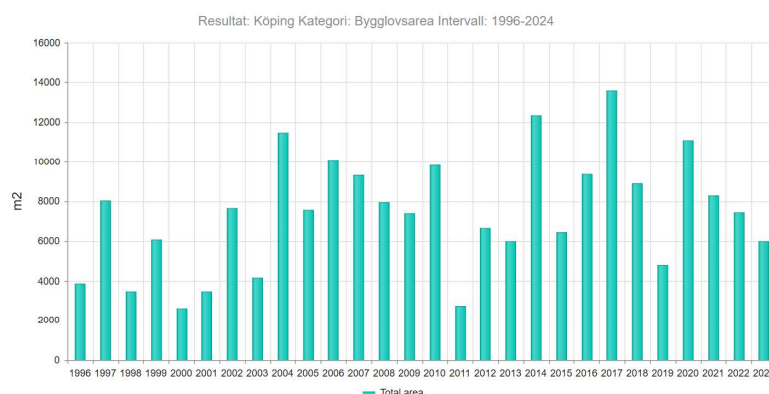
Köping har goda transportförbindelser, vilket gör det till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar samman Köping med Västerås (ca 25 minuter), Örebro (ca 40 minuter) och Stockholm (ca 1 timme och 30 minuter). Köpings järnvägsstation erbjuder regional- och fjärrtågtrafik med 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.

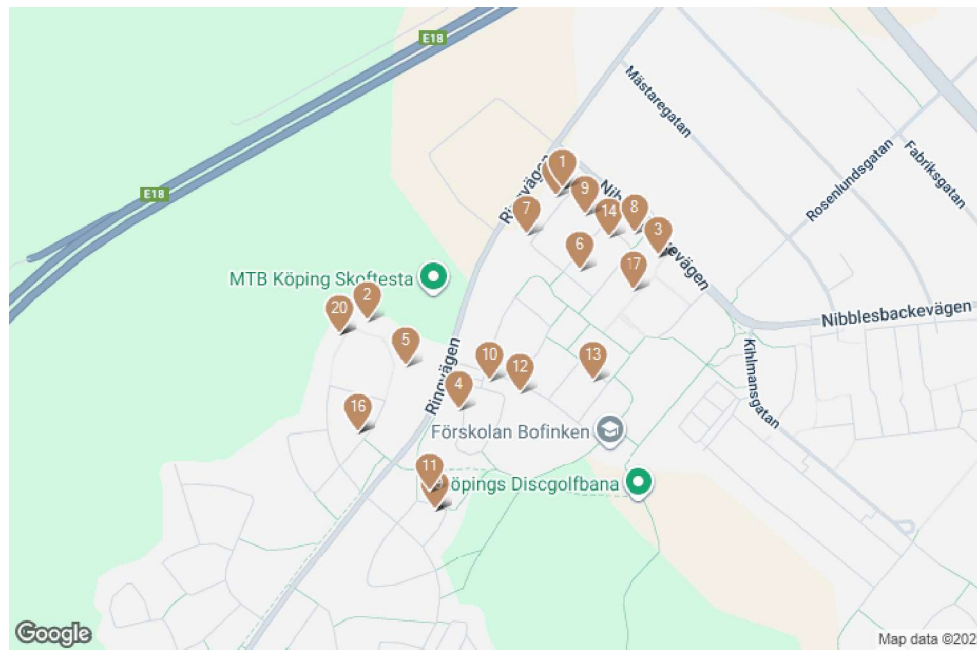
Byggande i kommunen

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:

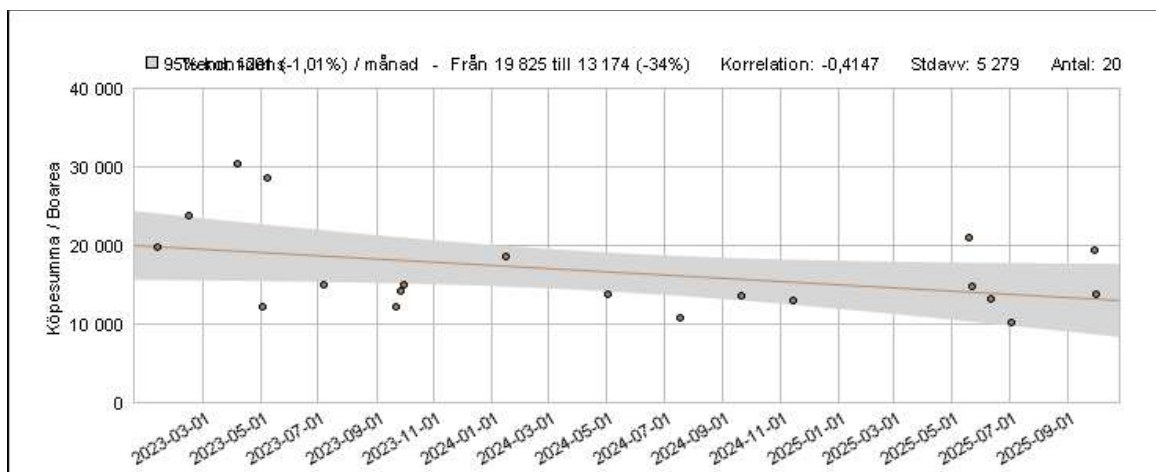


8.2 Ortsprisanalys

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 i närområdet, samt dess spridning. Prisutvecklingen för materialet har varit negativ.

Materialet nedan har gallrats och omfattar objekt med typkod 220 med boyta 112 - 141 m², standardpoäng 29 - 40, byggår 1974 - 1977, areal tomt 550 - 1 016 m² under perioden 2023-02-15 och framåt. Objekt av rad- och kedjehustyp enligt taxeringen har gallrats bort.

Sökningen genererade 7 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 1 595 000 - 2 950 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 12 269 - 23 717 kr/m² med medel 16 887 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 1,5 med medel 1,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Köping	Hingsten 1	2025-05-20	141	10	37	1976	798	E	T	1,2	20 921	2 950 000
Köping	Fölet 2	2024-09-20	122	122	37	1975	1 016	E	T	0,7	13 524	1 650 000
Köping	Valacken 1	2024-01-16	129		40	1977	550	E	T	1,3	18 565	2 395 000
Köping	Kusken 1	2023-09-29	134	134	33	1976	775	E	T	1,1	14 925	2 000 000
Köping	Piskan 4	2023-09-26	112	142	34	1974	798	E	T	0,9	14 285	1 600 000
Köping	Hingsten 4	2023-09-22	130		29	1976	798	E	T	1,0	12 269	1 595 000
Köping	Araben 1	2023-02-15	117	33	40	1977	646	E	L	1,5	23 717	2 775 000
Medel										1,1	16 887	

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

Läget bedöms för området som normalt. Byggnaden har efter 2017 moderniserats och renoverats invändigt och bedöms ha modern standard i Gott skick. Markandsvärdet bedöms ligga över medelvärde för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 2 875 000 kr, motsvarande 19 558 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

2 875 000 KRONOR

Tvåmiljoneråttahundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 2 750 tkr - 3 050 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	19 558
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,13

Katrineholm 2025-11-26

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus i ett plan med tegelfasad samt buskar och gräsmatta, vy från gatan



Bostadshus med tegelfasad samt buskar och gräsmatta

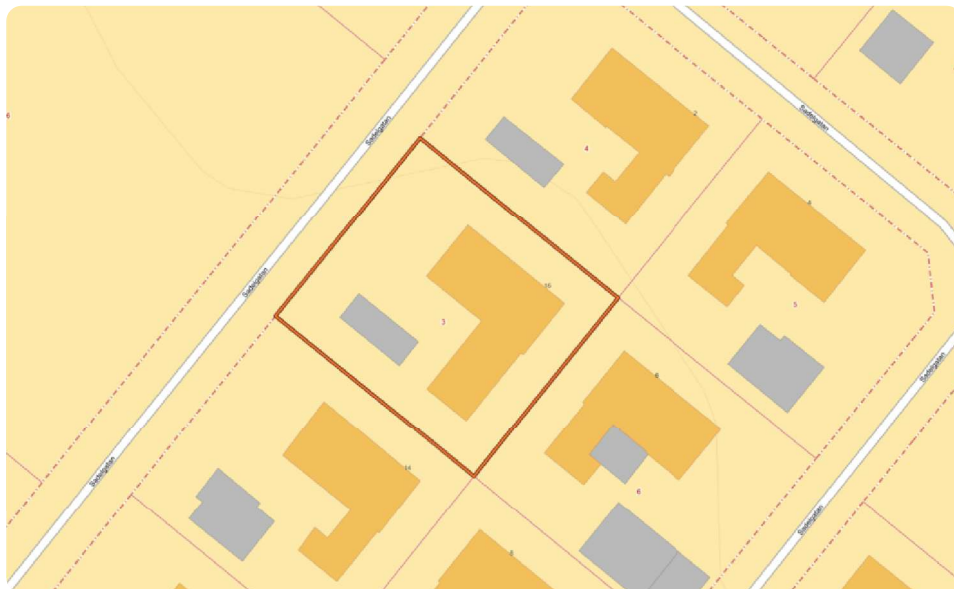


Bostadshus med tegelfasad samt gräsmatta

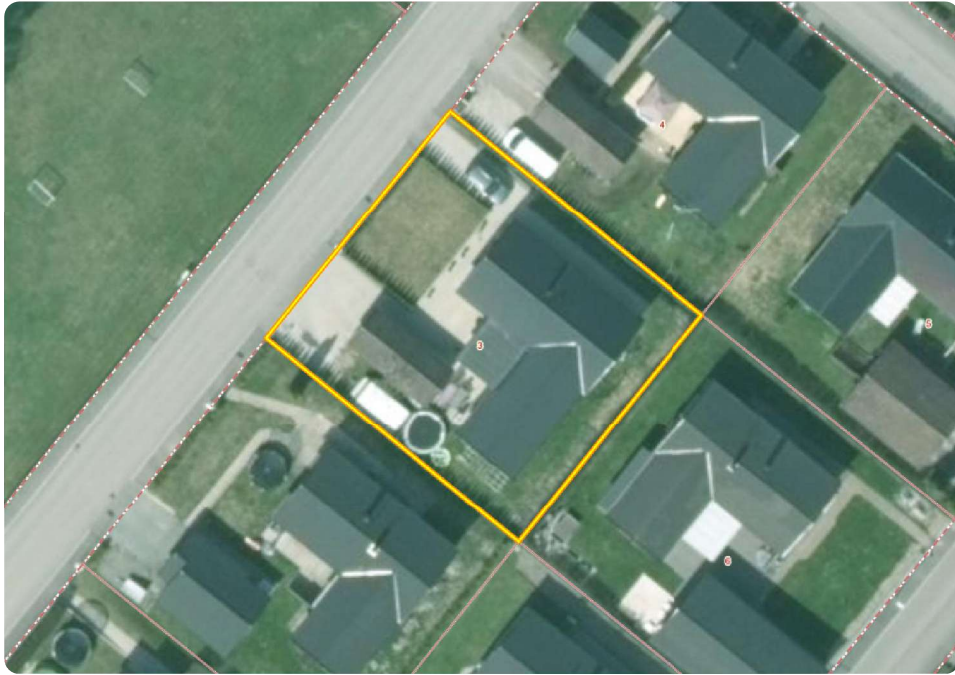
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.