

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KÖPING
Fastighetsbeteckning	GISSLARBO 1:20
Värdetidpunkt	2026-01-26



Huvudobjekt, röd trä fasad med vita detaljer

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

VärderingsInstituten 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 VärderingsInstituten Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-01-26.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KÖPING GISSLARBO 1:20
Adress	Gisslarbo 73 731 15 Kolsva
Område	Kolsva
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2532-25-19
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

GISSLARBO 1:20 i Köping kommun ligger 16 km från centralorten och med 4 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i 1,5 plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 62 m², fördelat på 3 rok. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 1 400 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026

850 000 KRONOR

Åttahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 808 tkr - 893 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	13 710
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,02

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 2026-01-26 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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 utom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 1 400 m²

Obebyggda delar Trädgård

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Gles bebyggelse

Avstånd 16 km till kommunens centralort

Förskola, skola samt hälsocentral finns i Kolsva ca 4 km från objektet.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät
Solcells anläggning om ca 10kw installerad på fastigheten.

Vatten Enskilt *Källa: Fastighetsägaren*
Borrad brunn *Källa: Fastighetsägaren*
Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Enskilt *Källa: Fastighetsägaren*
3-kammarbrunn med infiltration *Källa: Fastighetsägaren*
Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Ja *Källa: Fastighetsägaren*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1909, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	62 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rok	
Biarea	0 m ²	
Våningar	1,5 plan	
Entréväning	Hall, hygienrum, kök, allrum och vinterrum	
Våning 1 tr	2 sovrum och allrum	
Grund	Krypgrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel. Äldre skick	
Fönster	2-glas, isolerglas	
Yttertak	Tegelpannor. Äldre skick	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Panel	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer. Vattenburen golvvärme i badrum.	
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Eldspis (Elektro Helios), kyl/frys (Logik), vedspis Vedspis, godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, duschkabin, bastu Normal standard, normalt skick	
Tvättstuga	Tvättmaskin (Bosch), tvättbänk	

Egen ingång

Helhetsintryck

Normal standard, äldre skick. Renoveringsbehov föreligger.

5.5 Övrig byggnad

Förråd

Trästomme med träpanel

Byggnadsarea: 20 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Finns, Trygg-Hansa

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 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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-10-17, 264 405 SEK, beslutsnummer 12255179801: 2025-10-21, D-2025-00381169:1
Utmätning 2025-10-17, 264 405 SEK, beslutsnummer 12255180072: 2025-10-21, D-2025-00381170:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 250 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	40 000 kr	1995-07-25	95/6193	
2	42 000 kr	1998-07-02	98/3863	
3	168 000 kr	2006-09-29	06/20783	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	19-KOS-320.1

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: Köping GISSLARBO 1:20
Last: KÖPING GISSLARBO S:2

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
KÖPING GISSLARBO GA:9

7.5 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 833 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 503 000 kr

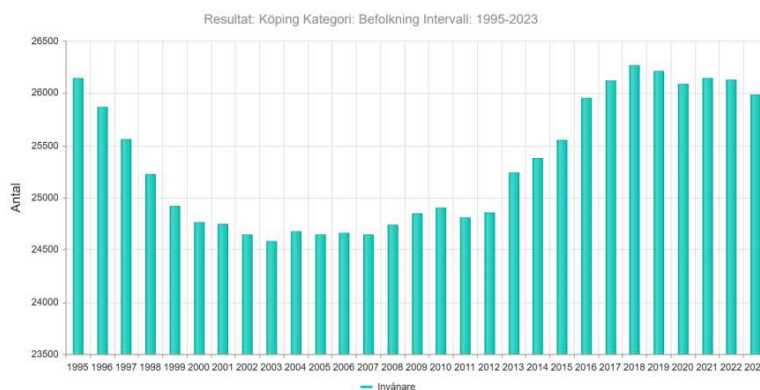
varav mark 330 000 kr

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

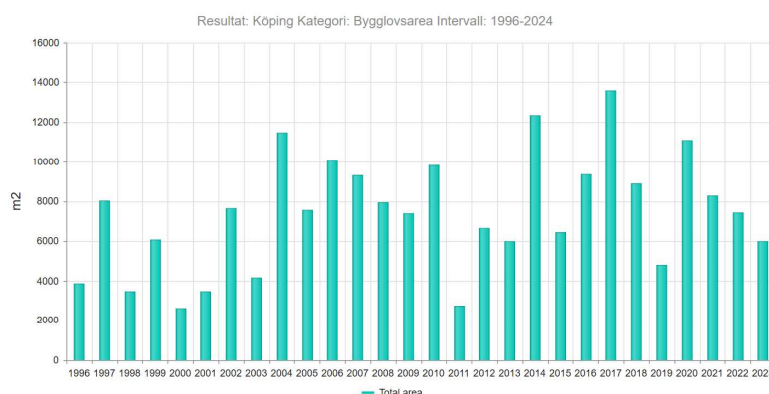
Köping har goda transportförbindelser, vilket gör det till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar samman Köping med Västerås (ca 25 minuter), Örebro (ca 40 minuter) och Stockholm (ca 1 timme och 30 minuter). Köpings järnvägsstation erbjuder regional- och fjärrtågtrafik med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

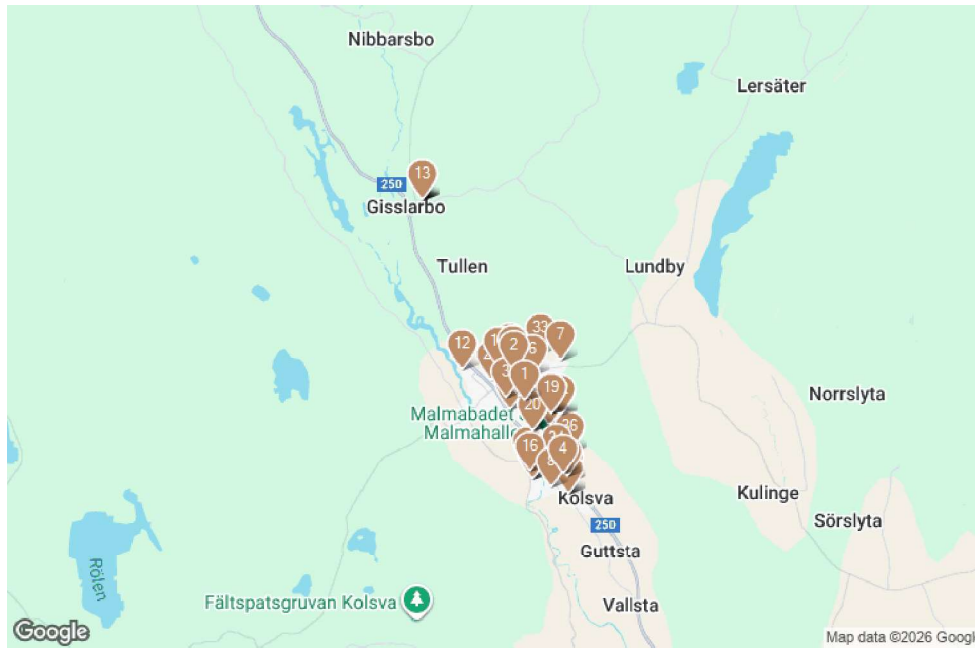
Byggande i kommunen

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:

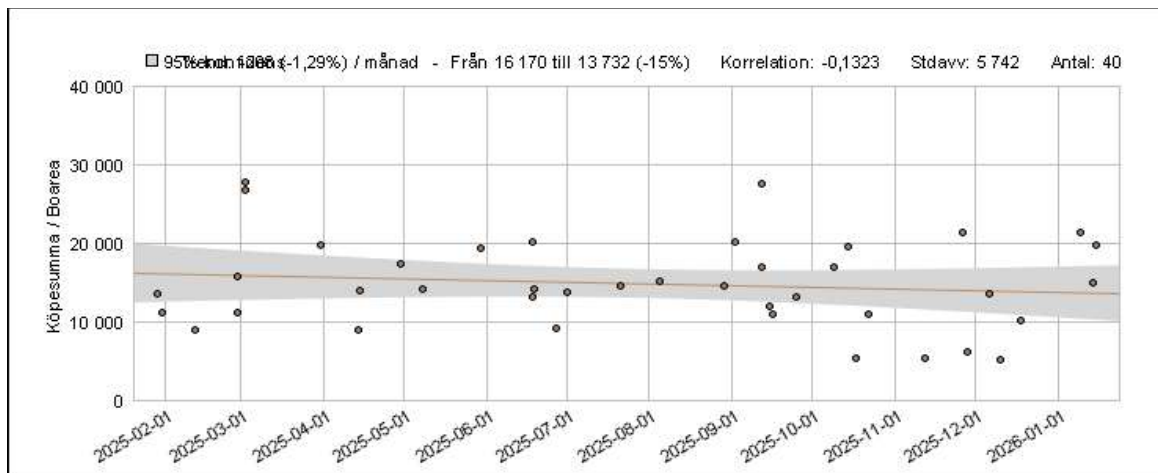


8.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 44 - 98 m², standardpoäng 24 - 27, byggår 1909 - 1962, areal tomt 541 - 4 391 m² under perioden 2025-01-29 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 430 000 - 2 095 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 119 - 27 702 kr/m² med medel 15 485 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 2,3 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Köping	Hagen 2:1	2025-01-29	44	63	24	1943	541	E	L	1,0	13 636	600 000
Köping	Guttsta 18:7	2025-03-03	74	70	26	1962	1 029	E	L	2,3	27 702	2 050 000
Köping	Solbacken 5:13	2025-05-08	77			1940	1 162		L	1,1	14 285	1 100 000
Köping	Gisslarbo 2:14	2025-10-09	82		27	1909	4 391	E	L	1,3	17 012	1 395 000
Köping	Köping Guttsta 15:5	2025-12-10	84			1956	732		äg	0,5	5 119	430 000
Köping	Köping Ekbacken 16:1	2026-01-15	86			1926	1 290		äg	2,0	19 767	1 700 000
Köping	Bergtorpet 10:9	2026-01-14	89			1909	1 022		L	1,5	15 056	1 340 000
Köping	Köping Guttsta 7:4	2025-11-26	98			1956	1 023		äg	2,3	21 377	2 095 000
Köping	Köping Ekbacken 21:1	2025-10-17	98			1940	1 154		äg	0,7	5 408	530 000
Medel											1,4	15 485

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra lantligt läge med normal standard i Äldre skick. Renoveringsbehov föreligger såväl invändigt som utvändigt. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 850 000 kr, motsvarande 13 710 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

850 000 KRONOR

Åttahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 808 tkr - 893 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	13 710
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,02

Katrineholm 2026-01-31

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Carport



Vy från baksida



Solceller om ca 10 kw

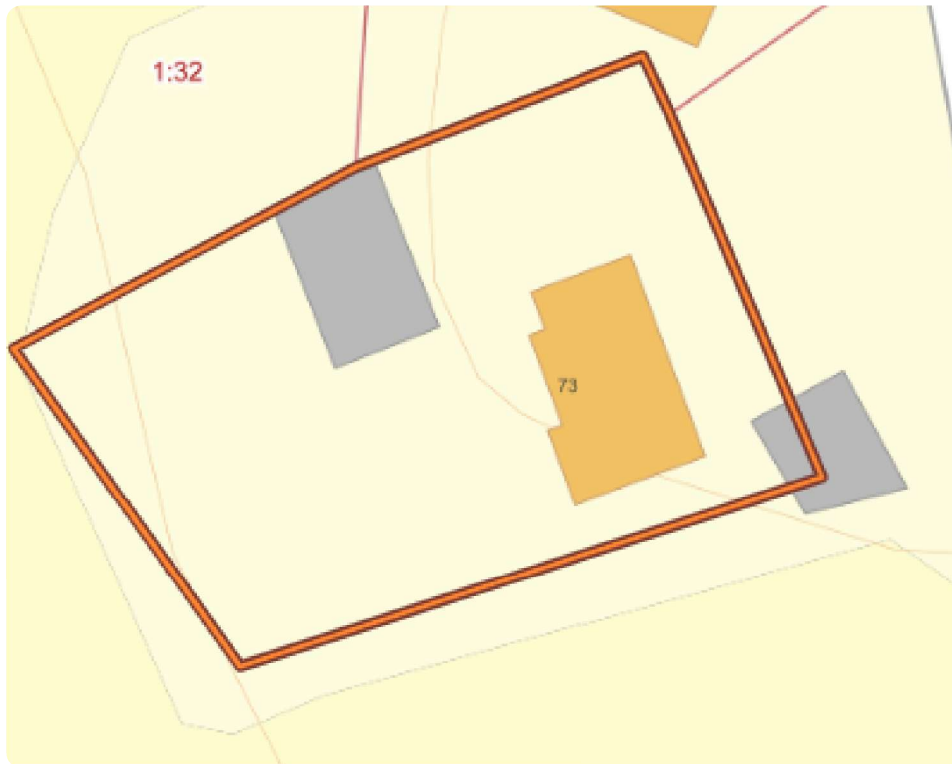


Övrig byggnad, förrådsbyggnad

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

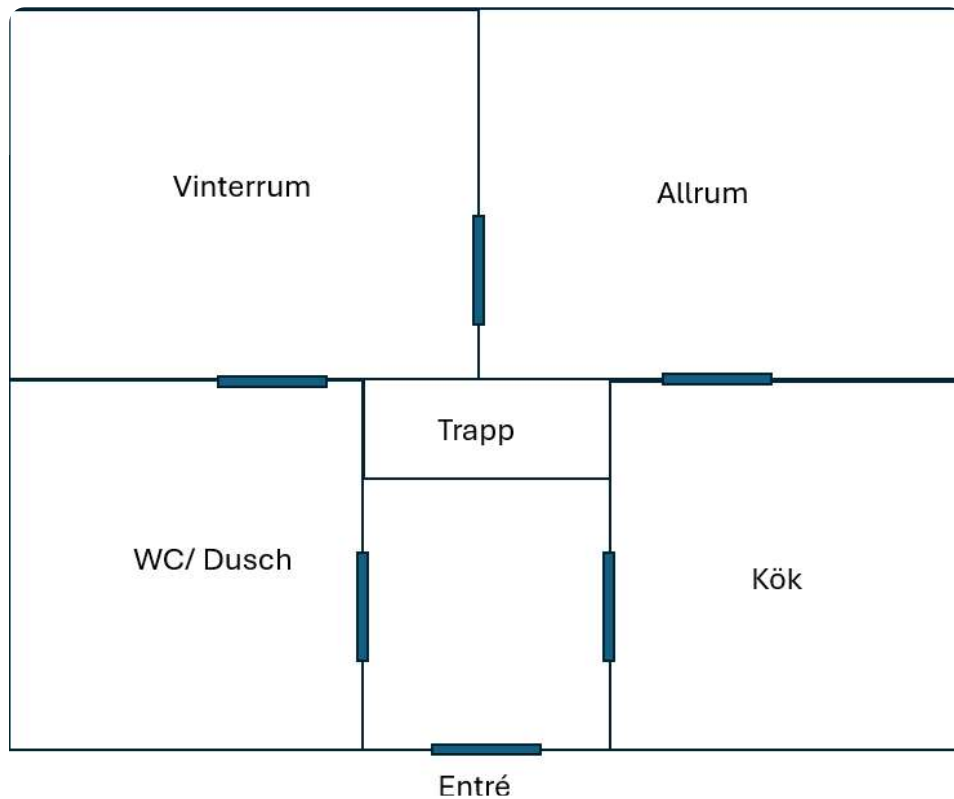


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

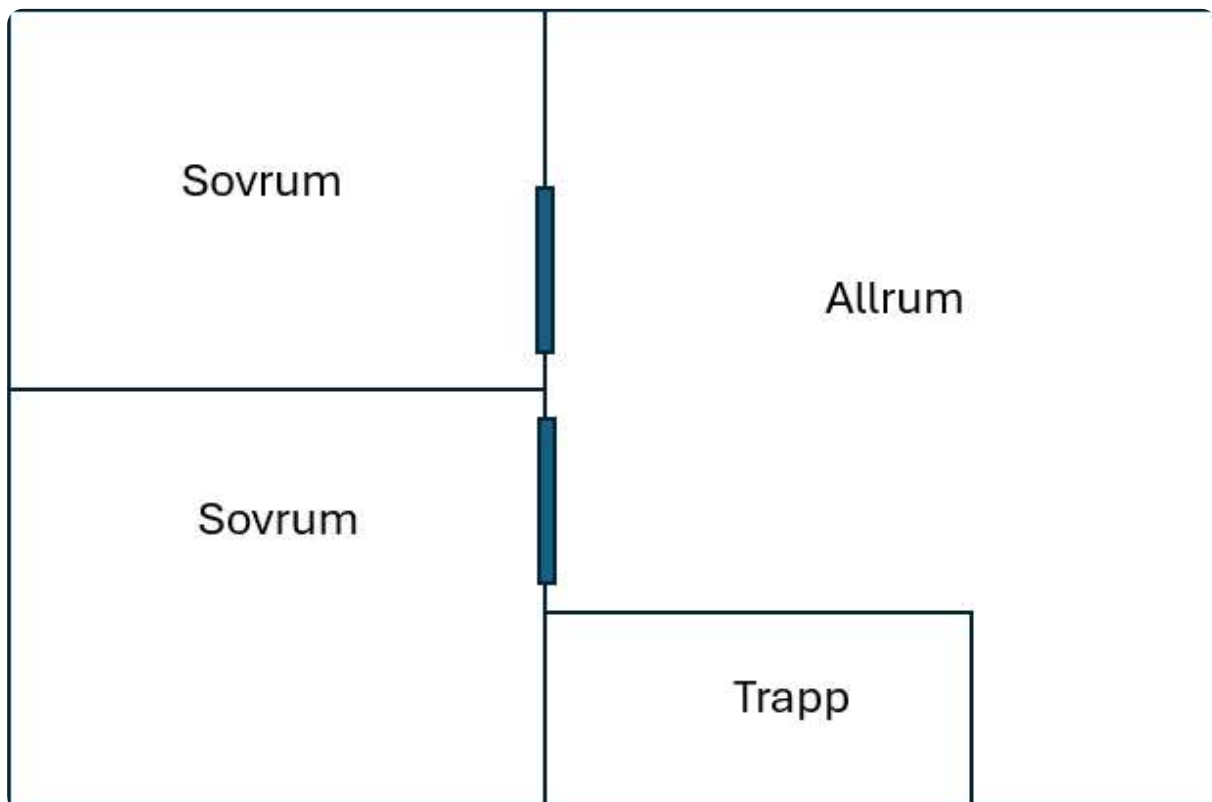


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.