



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HALLSTAHAMMAR

Fastighetsbeteckning

STRÖMSHOLM 7:10

Värdetidpunkt

2025-01-21



Bostadshus med ljus, putsad fasad samt altandäck med pool

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	6
4	Hållbarhet	7
5	Beskrivning värderingsobjekt	8
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritning	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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-01-21.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HALLSTAHAMMAR STRÖMSHOLM 7:10
Adress	Apotekarbacken 4 73494 Strömsholm
Område	Borgåsund
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2265-25-19
Nybyggnadsår	1970
Värdeår	1970
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

STRÖMSHOLM 7:10 i Hallstahammar kommun ligger 14 km från centralorten och med 3 km till Strömsholm med viss service. Omgivningen utgörs huvudsakligen av villor. Fasigheten är högt belägen och har sjöutsikt.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasader av puts och träpanel, 3-glasfönster och yttertak av betongpannor. Boarean uppgår till 112 m², fördelat på ca 3 rum & kök. Därtill kommer rum i källaren. Biarean uppgår till 117 m². Omkring byggnaden finns altandäck och en swimmingpool. Bostadshuset bedöms huvudsakligen ha normal standard i varierande skick.

Det finns även en garagebyggnad på fastigheten.

Markarealen uppgår till 997 m². Utöver altandäcket utgörs obebyggda delar främst av sluttande mark med buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2025

3 400 000 KRONOR

Tremiljonerfyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 3 200 tkr - 3 600 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	30 357
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,47

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 2026-01-20 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och 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	Datum	Akt
STADSPLAN	1977-07-13	19-KOB-866
-	Laga kraft: -	
BORGÅSUND		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	997 m ²
Obebyggda delar	Buskar och träd. En stor del av tomten utgörs av altan
Läge	Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m
Omgivning	Villor
Avstånd	14 km till kommunens centralort
	Skola, förskola och viss service finns i Strömsholm ca 3 km bort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
Vatten	Kommunalt	Källa: taxering
Avlopp	Kommunalt	Källa: taxering
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 1970	Källa: Metria
Boarea	112 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum & kök	
Biarea	117 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	allrum/gillestuga, f.d. wc, tvättstuga, pannrum, genomgångsrum och div. förrådsrum	
Entréväning	Hall, korridor, kök med matplats och vardagsrum i vinkel, wc, bad, sovrum, klk samt ett större rum	

Grund	Källargrund
Stomme	sannolikt trä
Fasad	Puts och träpanel
Fönster	3-glas, isolerglas
Yttertak	Betongpannor
Balkong & uteplats	Altan runt byggnaden samt swimmingpool (linerpool ca 9x4m)
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett
Vägg	Tapet
Tak	Skivor och panel
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till grundvattenvärme (IVT). Källa: Fastighetsägaren Bristfällig funktion enligt ägaren. Värms f.n. med el. Ytterligare undersökning bör göras.
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Mekanisk ventilation Radonsug
Kök	Ugn inbyggd (Husqvarna), micro inbyggd (Husqvarna), köksfläkt, kyl (Samsung), frys (Samsung) Normal standard
Hygienrum	WC på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ Normal standard
Hygienrum 2	Bad på entréväning, golv klinker, väggar kakel Tvättställ, bubbelbad Normal standard
Hygienrum 3	F.d. wc på källarväning, golv klinker, väggar ytskikt saknas utrivet/ej färdigställd f.d. wc. Låg standard
Tvättstuga	Tvättmaskin, torktumlare, tvättställ Golv klinker, väggar kakel

	Normal standard
Helhetsintryck	Normal standard, varierande skick. Till synes delvis renoverat på senare år. Slitna och/eller ej färdigställda ytor förekommer dock invändigt. Underhållsbehov finns utvändigt samt av byggnationer kring byggnaden.

5.5 Övriga byggnader

Garage	Garagebyggnad med träfasad och plåttak. Normal/enkel standard, något slitet skick/eftersatt underhåll Byggnadsarea: 50 kvm m ² (uppskattad yta)
Teknikrum	Mindre, enklare teknikrum till poolen Låg standard

5.6 Övrigt

Försäkring	uppgift saknas
------------	----------------

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 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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-08-11, 1 387 435 SEK jämte ränta och kostnader, 01-416777-25: 2025-08-13, D-2025-00284214:1
Konkurs: 2024-10-10, D-2024-00333268:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 1 526 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	1 258 000 kr	2006-08-16	06/17677	
2	268 000 kr	2013-11-15	13/15532	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 2 312 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 634 000 kr

varav mark 678 000 kr

7.8 Övrigt

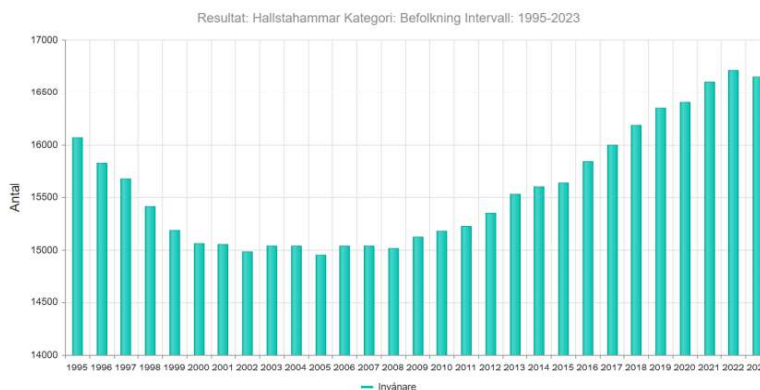
Ingen inskriven information hittades

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

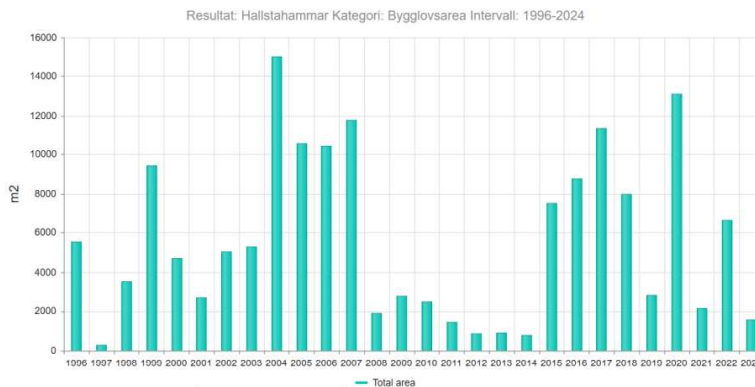
Hallstahammar är väl anslutet till väg- och järnvägsnätet. E18 passerar genom kommunen och gör det enkelt att resa till Västerås (ca 15 minuter), Stockholm (ca 1 timme) och Örebro (ca 50 minuter) med bil. Kolbäcks järnvägsstation, som ligger i kommunen, erbjuder regionaltågstrafik till Västerås, Eskilstuna 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.

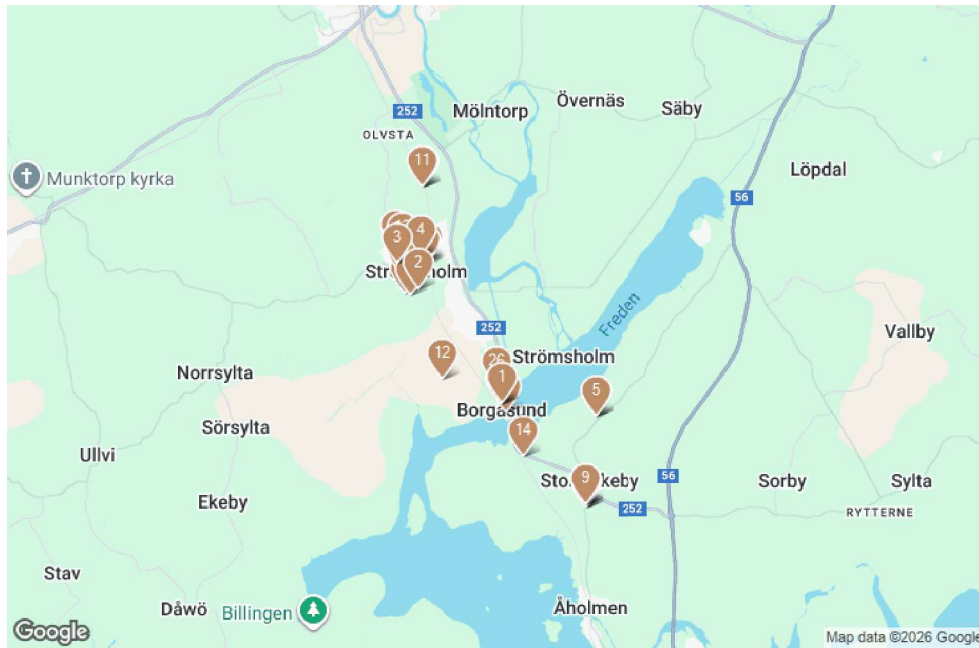
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarea varierat mellan ungefär 1 000 m² (2014) och nästan 13 000 m² (år 2020) (MSCI). Se diagram nedan:

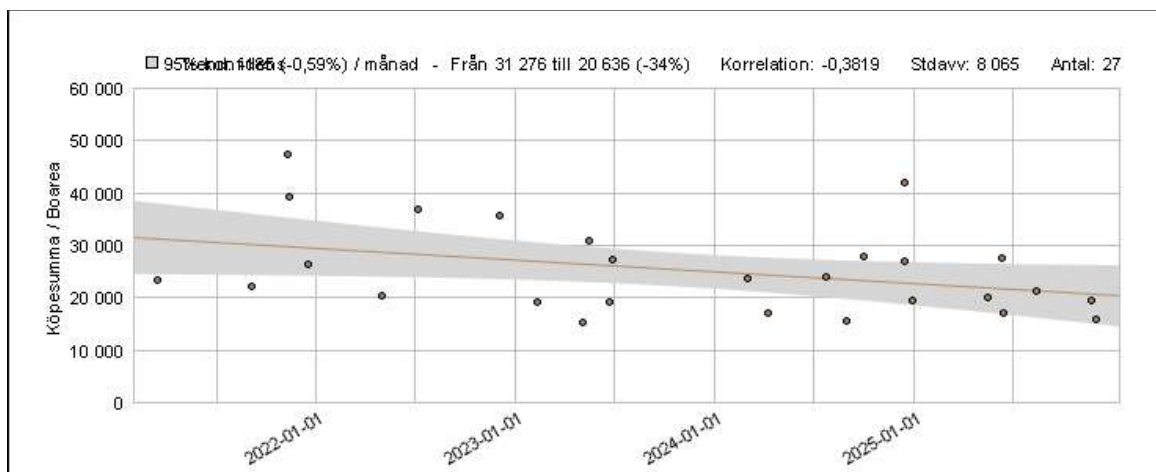


8.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning. Vissa objekt uppförda på 2000-talet har gallrats bort.

Försäljningar i det direkta närområdet är tämligen få de senaste åren. Tabellen nedan avser objekt i Borgåsund med typkod 220, boyta 115 - 189 m², standardpoäng 27 - 32, byggår 1909 - 2003, areal tomt 205 - 1 354 m² under perioden 2021-09-03 och framåt.

Sökningen genererade 6 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 2 950 000 - 4 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 15 873 - 37 288 kr/m² med medel 25 697 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 2,6 med medel 1,9, se nedanstående tabell. Större objekt genererar ofta ett något lägre pris per kvadratmeter. De flesta objekten i materialet har en något större boarea än värderingsobjektet.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Hallstahammar	Strömsholm 7:43	2025-12-01	189	100	30	1962	804	E	L	1,1	15 873	3 000 000
Hallstahammar	Strömsholm 7:26	2024-09-30	115	12	27	1909	205	N	L	1,9	27 826	3 200 000
Västerås	Horn 6:17	2024-03-01	125	80	30	1924	912	N	L	1,4	23 600	2 950 000
Hallstahammar	Strömsholm 7:30	2023-12-08	118	3	28	2003	255	E	L	2,6	37 288	4 400 000
Hallstahammar	Strömsholm 7:34	2023-06-28	153	37	32	1909	887	N	L	2,2	27 450	4 200 000
Hallstahammar	Strömsholm 7:49	2021-09-03	149	22	30	1979	1 354	E	L	2,2	22 147	3 300 000
Medel											1,9	25 697

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge i området. Högt beläget och med sjöutsikt. Bostadshuset bedöms ha normal standard i varierande skick. Vissa invändiga renoveringar gjorda på senare tid. Dock finns flera ej färdigställda ytor och visst eftersatt underhåll både in och utvändigt. Marknadsvärdet bedöms sammantaget ligga något över medelvärdet per kvadratmeter för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 3 400 000 kr, motsvarande 30 357 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2025

3 400 000 KRONOR

Tremiljonerfyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 3 200 tkr - 3 600 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	30 357
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,47

Västerås 2026-02-11

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Garagebyggnad med vit fasad samt buskar och väg



Altandäck med pool samt del av garagebyggnad och plank



Bostadshus med ljus, putsad fasad samt altan, vy från baksidan

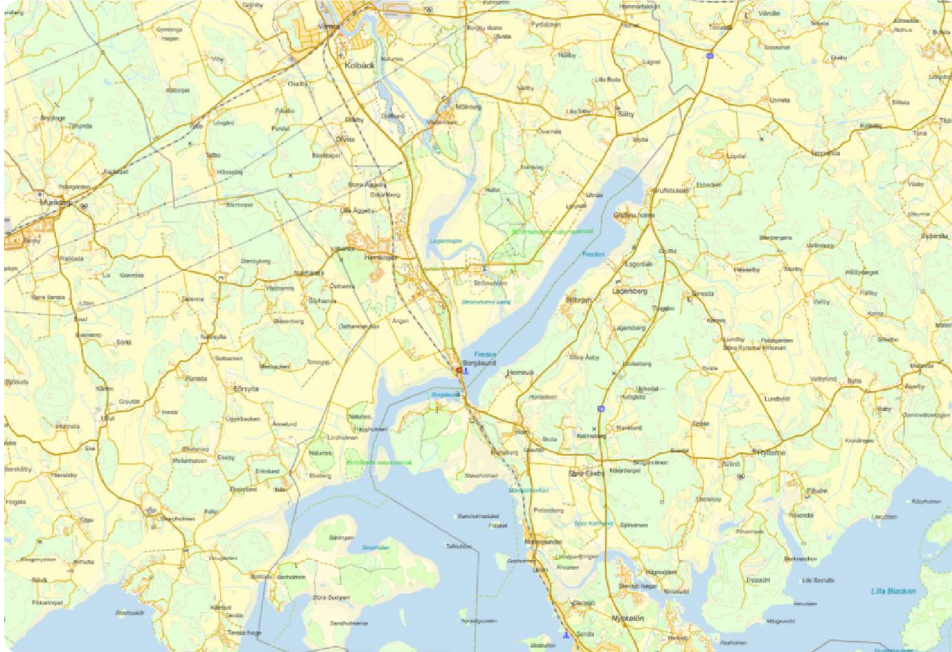


Bostadshus med ljus, putsad fasad samt altan, vy från baksidan



Vy från altanen. Utsikt mot sjö, badplats och väg.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

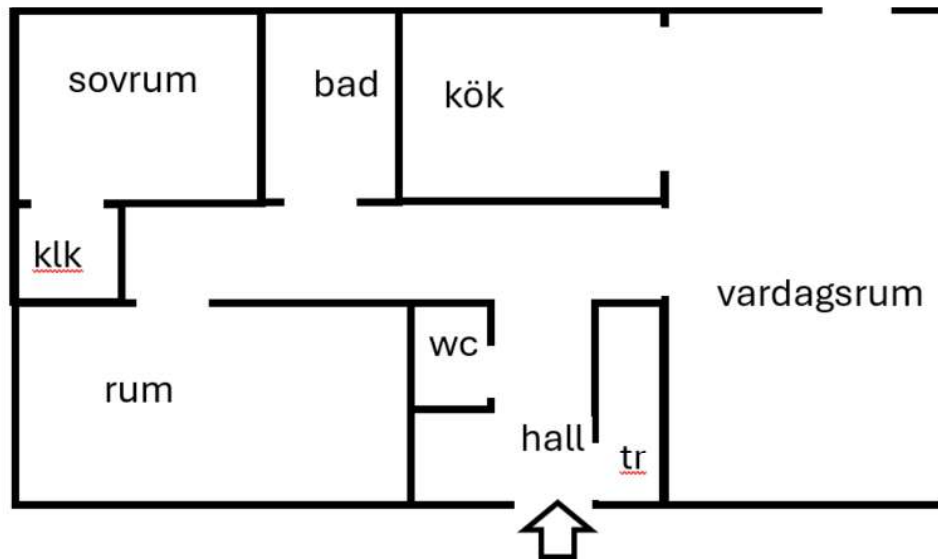


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.