

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>VINGÅKER</b>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>STAREN 6</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2025-12-12</b>



Vit tegelvilla i ett plan med trädgård bestående av buskar och träd

---

## 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 .....	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 2025-12-12.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	VINGÅKER STAREN 6
Adress	Ekgatan 44 64333 Vingåker
Område	Västra Vingåker
Upplåtelseform	
D-nr	F-2282-25-04
Nybyggnadsår	1970
Värdeår	1970
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

VINGÅKER STAREN 6 i Vingåker kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad tegel, fönster 2-glas och yttertak papp. Boarean uppgår till 112 m<sup>2</sup>, fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 8 m<sup>2</sup>.

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 906 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av trädgård, buskar och träd.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per december 2025**

**900 000 KRONOR**  
Niohundrausen kronor

**Bedömt värdeintervall 800 tkr - 1 000 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>8 036</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,83</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 2025-12-11 av Håkan Bennetoff. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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 2027-04-28, energiklass E.  
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.

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

*Källa: Metria*

Plan	Datum	Akt
STADSPLAN	1970-11-20	04-VIN-214
-	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

*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* 906 m<sup>2</sup>  
*Obebyggda delar* Trädgård, buskar och träd  
*Läge* Klass 4: Inte strand eller strandnära  
*Omgivning* Villor  
*Avstånd* I kommunens centralort

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

*El* El anslutet till allmänt nät *Källa: Fastighetsägaren*  
*Vatten* Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*  
 Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.  
*Avlopp* Kommunalt *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 1970	Källa: Metria
Boarea	112 m <sup>2</sup>	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	8 m <sup>2</sup>	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, tvättstuga, 3 sovrum, allrum, hygienrum, hygienrum och kök	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Tegel	
Fasad	Tegel	
Fönster	2-glas, kopplade	
Yttertak	Papp	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och parkett. Sämre skick	
Vägg	Tapet	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Mitsubishi). Direktverkande el via radiatorer.	Källa: Fastighetsägaren
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt, diskmaskin, kyl/frys (Elektro Helios) Normal standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/bad på entréväning, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, badkar Normal standard, normalt skick	
Hygienrum 2	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar Tapet WC, tvättställ	

---

<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin, tvättbänk, dusch/duschkabin Golv plastmatta, väggar plastmatta Normal standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, sämre skick

## 5.5 Övrig byggnad

<i>Garage</i>	El, vatten, avlopp Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 30 kvm m <sup>2</sup> (uppskattad yta)
---------------	--

## 5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Saknas
-------------------	--------

## 5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat. 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.

## 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 2025-09-24, 782 522 SEK, beslutsnummer 12254819035: 2025-09-29, D-2025-00346983:1
Utmätning 2025-09-24, 785 522 SEK, beslutsnummer 12254819357: 2025-09-29, D-2025-00347335:1
Utmätning 2025-09-24, 782 522 SEK, beslutsnummer 12254818805: 2025-09-29, D-2025-00346980:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 8 inteckningar om 753 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	81 800 kr	1971-04-28	71/2201	
2	19 000 kr	1971-04-28	71/2202	
3	9 500 kr	1971-04-28	71/2203	
4	30 000 kr	1979-06-27	79/7836	
5	68 000 kr	2000-11-07	00/5772	
6	369 700 kr	2005-12-06	05/31716	
7	122 000 kr	2018-02-14	D-2018-00070636:2	
8	53 000 kr	2019-08-16	D-2019-00360227:1	

### 7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 086 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 846 000 kr

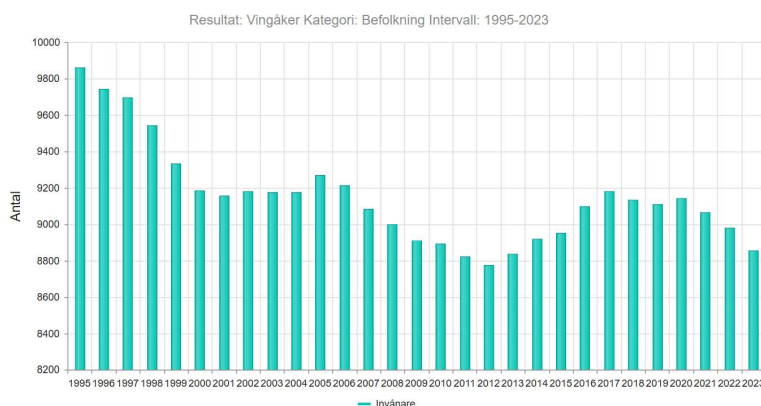
varav mark 240 000 kr

## 8 Marknadsvärdebedömning

### 8.1 Områdesbeskrivning

#### Geografi och befolkning

Vingåkers kommun är belägen i västra delen av Sörmland i kant med landskapsgränsen och ansluter till sjön Hjälmarens i norr. Genom kommunen flyter Vingåkersån. Kommunen består av både tätort och landsbygd med Vingåker som centralort samt de mindre tätorterna Högsjö, Baggetorp, Marmorbyn och Läppe. Den totala befolkningmängden uppskattas till 8 856 personer (2023, MSCI) varav omkring 6 000 bor i centralorten och resterande i de mindre tätorterna och på landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen mellan år 1995-2023:



#### Förbindelser och vägnät

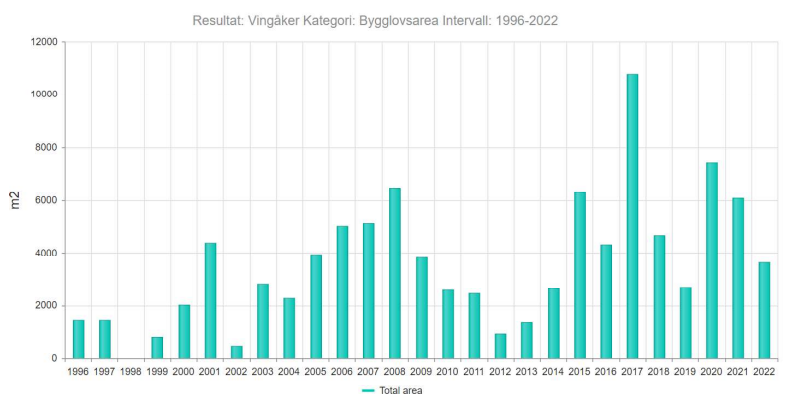
Vingåkers totala yta uppskattas till 440 km<sup>2</sup>. Centralt i Vingåkers centralort finns Vingåkers tågstation med förbindelser till bland annat Hallsberg, Katrineholm, Eskilstuna och Norrköping och direkttåg till Stockholm nästan varje timme vilket gör orten pendlingsvänlig. Vingåkers kommun samarbetar även med Sörmlandstrafikens bussbolag vilket tillåter både tätortstrafik och landortstrafik inom och utanför kommunen. Närmaste flygplatser är Stockholm Skavsta (1 timme, 8 min med bil) och Stockholm Arlanda (2 timmar, 40 minuter med bil). De största, närliggande orterna är Örebro, Eskilstuna och Norrköping, alla inom en timmes avstånd. Riksväg 52 går genom Vingåker och förbinder kommunen med andra större vägar. Riksväg 52 sträcker sig från Nyköping vid kusten, genom Katrineholm och vidare till Kumla. Länsväg 214 är en annan viktig väg som går genom Vingåker och kopplar kommunen till andra närliggande områden.

#### Näringsliv

Vingåkers kommuns näringsliv är på uppgång och har ett stort antal småföretagare. Det finns cirka 600 registrerade företag i kommunen. Nätverket Vingåker Näringsliv arbetar för att främja samverkan och utveckling bland företagen i kommunen. Den största privata arbetsgivaren i Vingåker är Voith Paper Fabrics Högsjö AB med cirka 250 anställda. Andra betydande företag inkluderar Vingåkers Factory Outlet som är ett populärt utflyktsmål och lockar över en halv miljon besökare varje år. Även Mählqvist Rör, Silver & Stål, Vingåkersverken, Vingåker Slakteri, och Nävertorp Bygg är viktiga aktörer. Kommunen själv är den största arbetsgivare med många anställda inom vård, skola och omsorg. Dessutom har Arbetsförmedlingen en lokal närvaro i Vingåker, vilket bidrar till sysselsättningen i området.

### Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (2 300 m<sup>2</sup>) har bygglovsarean varierat mellan 2 300 m<sup>2</sup> (år 2014 och 2019) och 10 300 m<sup>2</sup> (år 2017). (MSCI). Se diagram nedan.

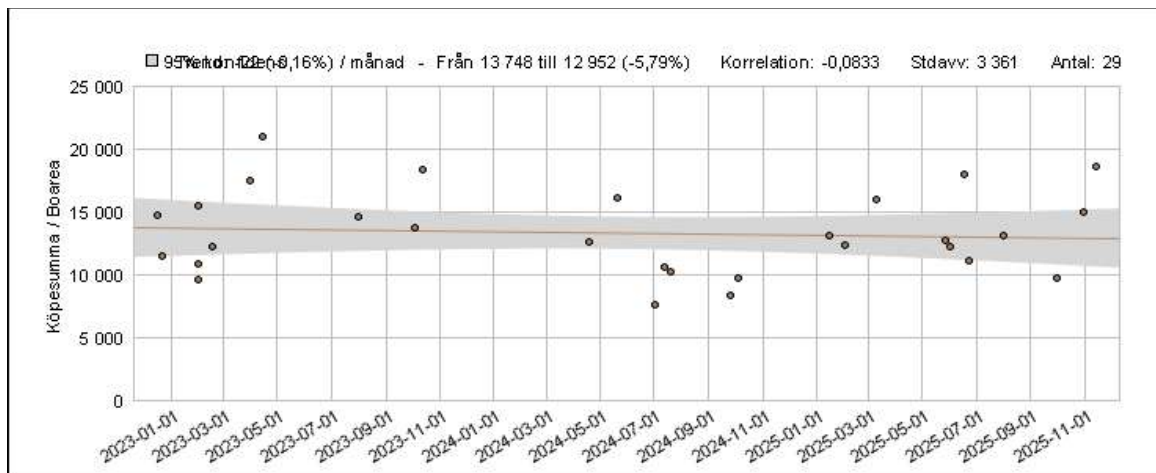


## 8.2 Ortsprisanalys

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 62 - 144 m<sup>2</sup>, standardpoäng 23 - 36, byggår 1865 - 1991, areal tomt 640 - 2 616 m<sup>2</sup> under perioden 2022-12-22 och framåt.

Sökningen genererade 17 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 895 000 - 1 375 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 638 - 20 967 kr/m<sup>2</sup> med medel 11 879 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 2,2 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Vingåker	Flädern 12	2025-09-30	100	99	29	1959	989	E	L	1,1	9 750	975 000
Vingåker	Häggen 11	2025-08-01	91	91	36	1962	1 164	E	L	1,1	13 131	1 195 000
Vingåker	Staren 9	2025-06-23	124	55	27	1973	883	E	L	1,3	11 088	1 375 000
Vingåker	Hjorten 6	2025-06-02	102		29	1991	774	E	L	1,3	12 254	1 250 000
Vingåker	Vesslan 10	2025-05-27	94	94	33	1965	1 119	E	L	1,1	12 765	1 200 000
Vingåker	Renen 12	2025-03-10	72	60	27	1951	1 140	E	L	1,6	15 972	1 150 000
Vingåker	Ugglan 3	2024-10-04	123	119	27	1966	1 007	E	L	1,2	9 756	1 200 000
Vingåker	Vargen 2	2024-09-25	107	42	26	1969	640	E	L	1,2	8 364	895 000
Vingåker	Bävren 9	2024-07-19	107	25	31	1970	644	E	L	1,3	10 280	1 100 000
Vingåker	Örnen 6	2024-07-12	94	127	32	1970	954	E	L	1,1	10 638	1 000 000
Vingåker	Älgen 1	2024-07-02	144	72	28	1949	1 047	E	L	1,3	7 638	1 100 000
Vingåker	Råbocken 12	2024-04-19	102		28	1865	2 616	E	L	1,8	12 647	1 290 000
Vingåker	Renen 12	2023-08-01	72	60	27	1951	1 140	E	L	1,8	14 583	1 050 000
Vingåker	Råbocken 1	2023-04-14	62	62	30	1946	863	E	L	2,2	20 967	1 300 000
Vingåker	Hjorten 2	2023-02-01	140	50	32	1972	1 248	E	L	1,2	9 642	1 350 000
Vingåker	Häggen 1	2023-02-01	91	91	23	1962	1 215	E	L	1,5	10 934	995 000
Vingåker	Vesslan 7	2022-12-22	91	91	29	1965	1 349	E	L	1,3	11 538	1 050 000
Medel											1,4	11 879

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge med normal standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 900 000 kr, motsvarande 8 036 kr/m<sup>2</sup>.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per december 2025**

**900 000 KRONOR**  
**Niohundrausen kronor**

**Bedömt värdeintervall 800 tkr - 1 000 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>8 036</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,83</b>

Katrineholm 2025-12-22

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff  
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Vy från infart.

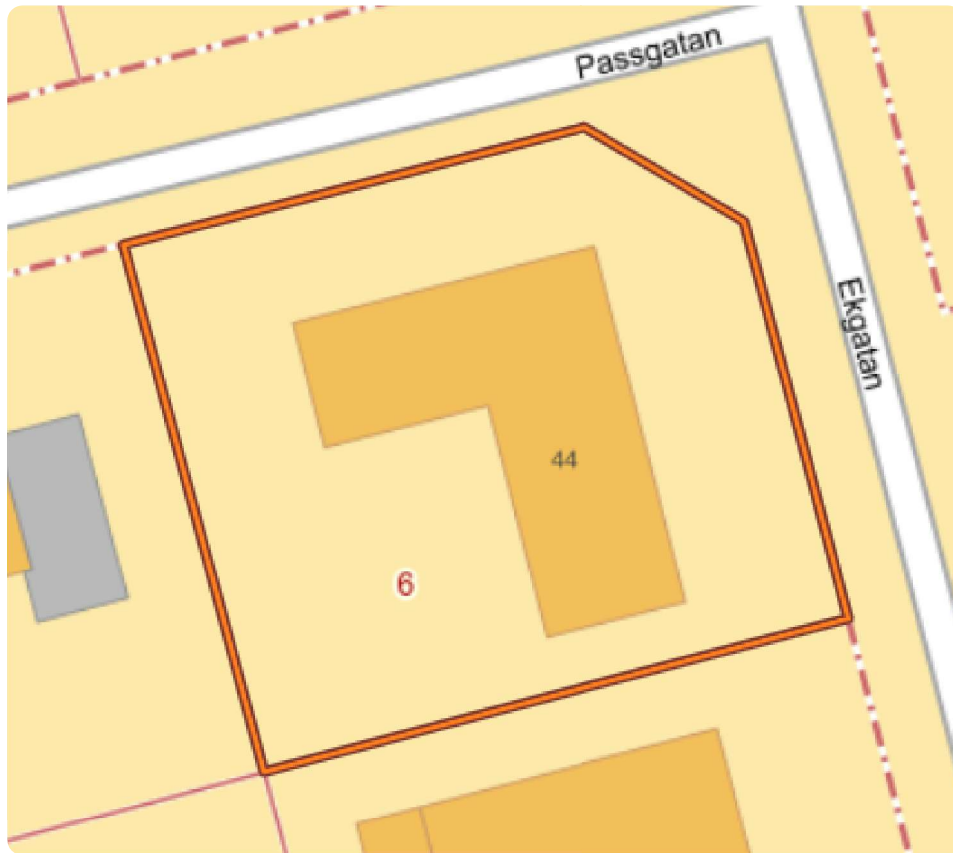


Vy från baksida

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



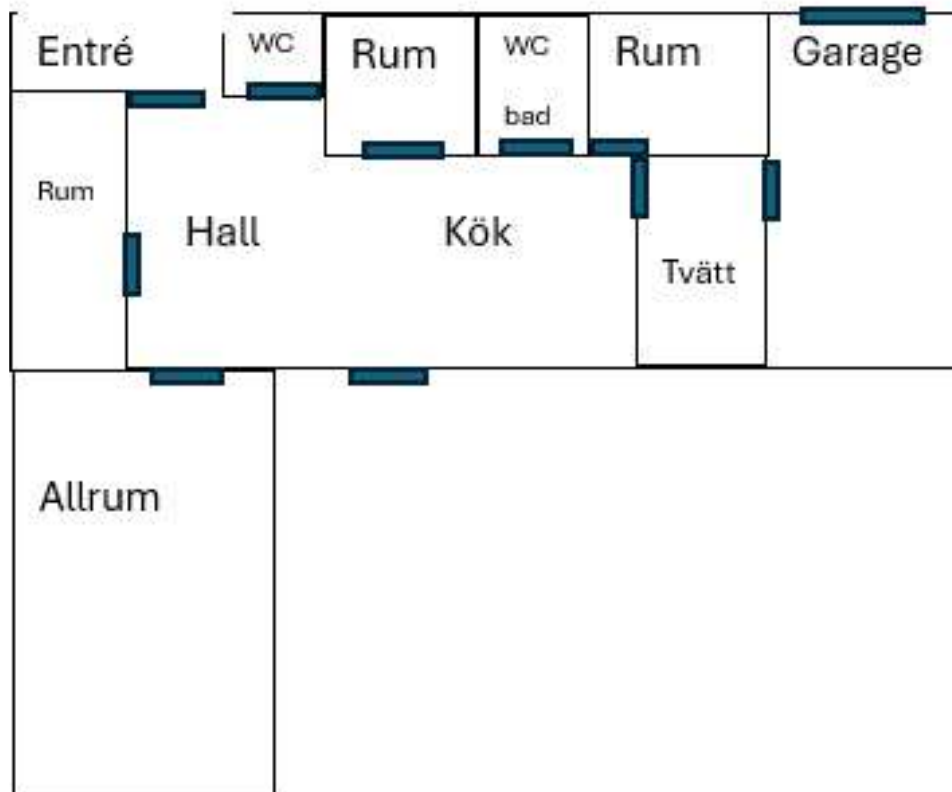
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritning

### Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.