

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**Surahammar**

**Fastighetsbeteckning**

**Surahammar 9:974**

**Värdetidpunkt**

**Mars 2025**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Tegelfasad med betongtegel och garage.

---

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Beskrivning och värdering

### Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Surahammar Surahammar 9:974	Lagfaren ägare	F-612-25-19
Objektets adress	Handbollsvägen 9 735 37 Surahammar	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-18

### Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1977. Uppförd i 4 våning samt suterräng
Boarea	107 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6 rum och kök
Biarea	147 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	835 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,2 km sydöst från Surahammars centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten.
Övrigt	Det finns även byggnad garage

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

**2 500 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 2 300 000 – 2 700 000 kronor

Kr/kvm Boarea	23 364 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,33
---------------	---------------	------------------------------------	------

Uppsala 2025-03-28

**Värderingsinstitutet Norra AB**



Erik Hernblom  
Civilekonom / Jägmästare



Erik Laurén  
Ekonom / Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	<p>Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.</p> <p>Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare <a href="http://www.properate.se">www.properate.se</a>).</p> <p>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.</p> <p>Denna rapportens 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.</p>

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	<p>Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p>
Besiktning	<p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Erik Laurén i närvaro av fastighetsägaren.</p> <p>Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.</p>
Miljöaspekter	<p>Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.</p>

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
<p>Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.</p>	

<b>Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad</b>		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare/vind
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1977
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Sutteräng, betongplatta Tegel Tegel, träpanel 2-glas iso med utanpåliggande enkelglas. Från byggår Betongpannor Direktverkande el, LVP/luft, öppen spis med insats (rekommenderas teknisk undersökning) Mekanisk frånluft 2006 totalrenovering, ny el, kök, badrum. Altan delvis undertak
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Entréplan med hall, kök, vardagsrum, 3 sovrum, badrum, kapprum Suterrängplan med gillestuga, sovrum, hobbyrum, förråd, tvättstuga
Kök	Utformning	Vinkelkök. Med matplats. Skick/Standard (normalt)
	Utrustning	Ljusa vita skåpluckor. Spis (Electrolux) samt gasspis, fläkt, kyl/frys (LG), diskmaskin (Bosch), mikro (Whirlpool)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch, bad
		Wc, kakel klinker
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin, torktumlare, tvätttho, frysbox, Bastu och duschkabin
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Markis på framsidan.
Standard/skick		70-tals byggnad med normal standard. Renoverat 2006. Underhåll normalt.

<b>Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader</b>		
Byggnad garage		Byggnad med tegelfasad och papptak. Ansluten till el och vatten. Nyttjas som garage. Standard/skick normalt. Byggnadsarea ca 60 kvm.

Ekonomiska data	
Taxering	<p>Typkod Taxeringsvärde/år</p> <p>220 Småhusenhet, bebyggd 1 873 000 kr, varav byggnad 1 442 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 431 000 kr.</p>
Pantbrev	<p>Inteckningshavare</p> <p>Fastigheten belastas av 13 st pantbrevsinteckningar om totalt 2 425 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2</p>
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	
Övrigt	
<p>Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.</p>	

Övrigt	
Energideklaration	Energideklaration utförd: 2024-02-13. Källa: Boverket
Försäkring	Försäkringbolag Länsförsäkringar enligt lämnad uppgift från fastighetsägare
Handräckning	<p>Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade.</p> <p>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.</p>

### Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-06-01 och framåt med en boarea mellan 106 och 176, tomtareal X samt X.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 310 000 – 3 620 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 10 791 – 28 503 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 3,3, med en genomsnittlig nivå på 1,7 den senaste tiden.

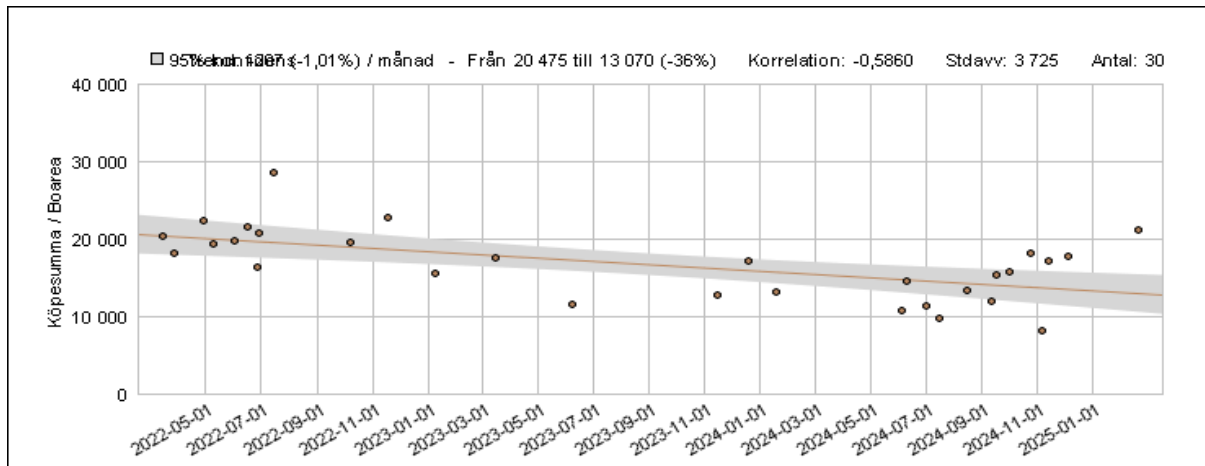


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnaden är äldre från 1970-talet med normal standard. Renoverat 2006 och normalt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den övre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad

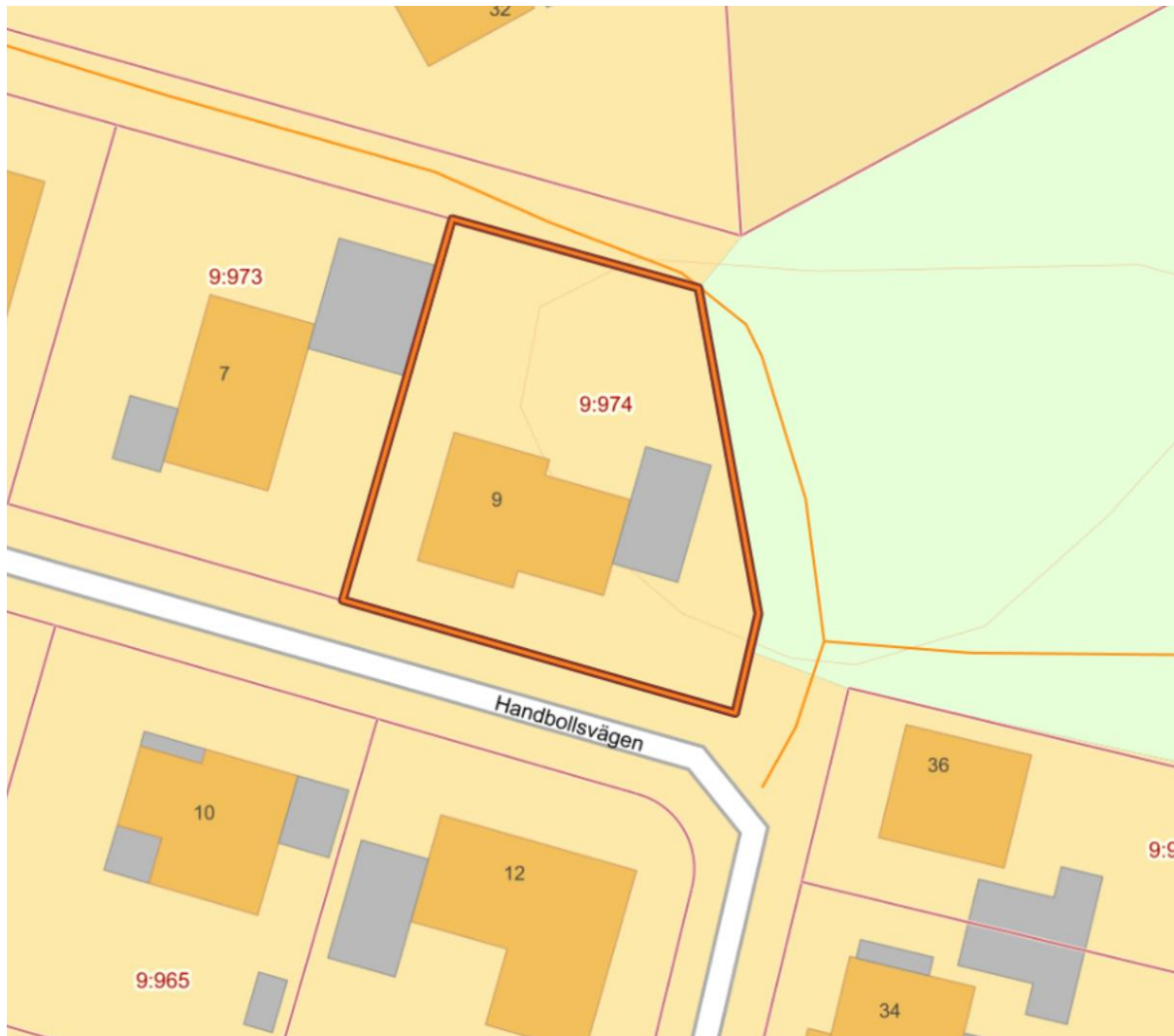


Foto, trädgård och lekstuga

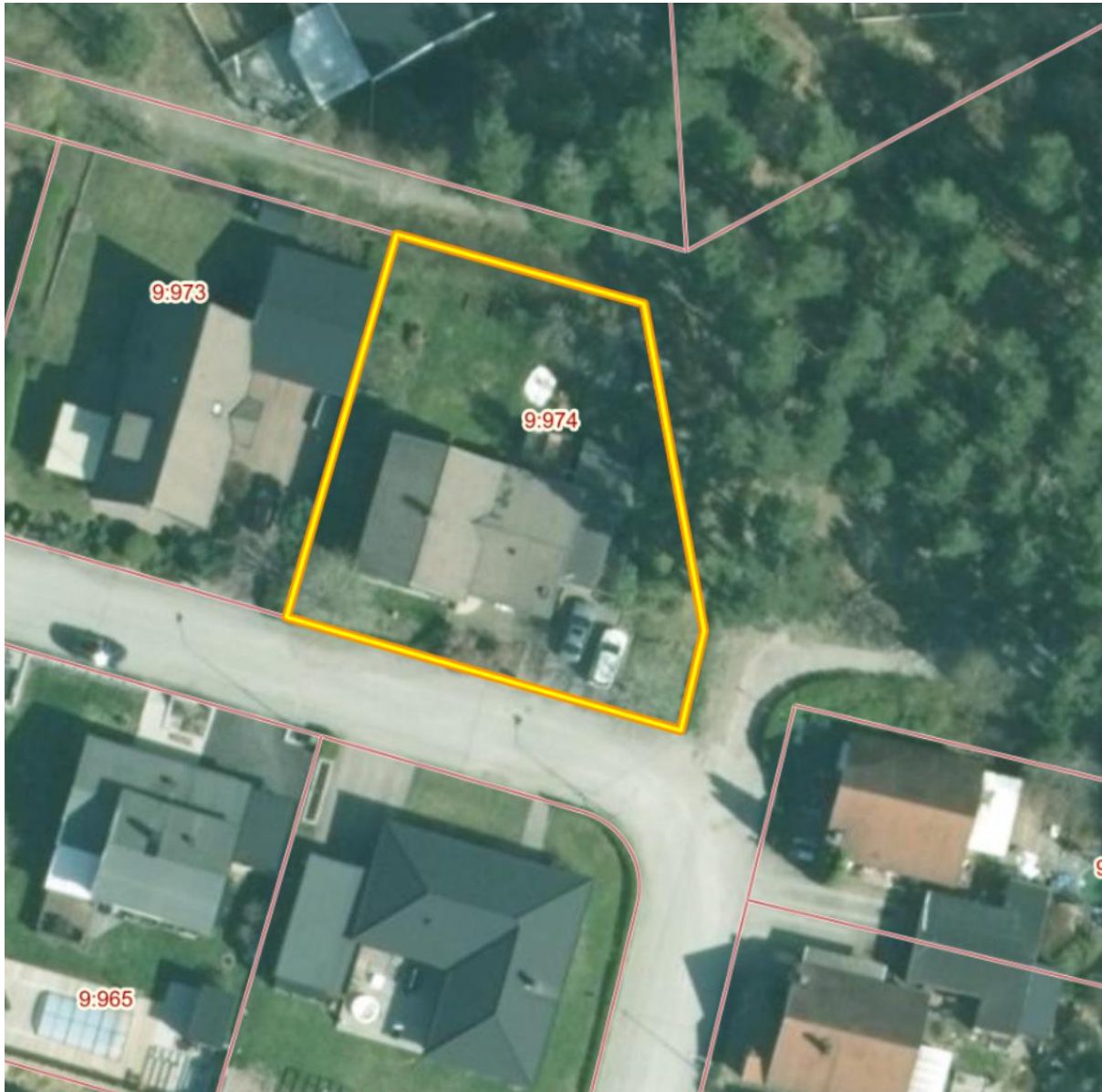
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

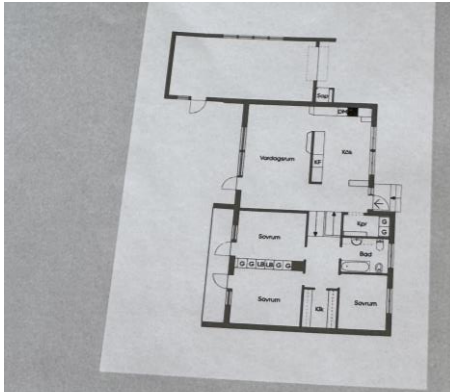


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

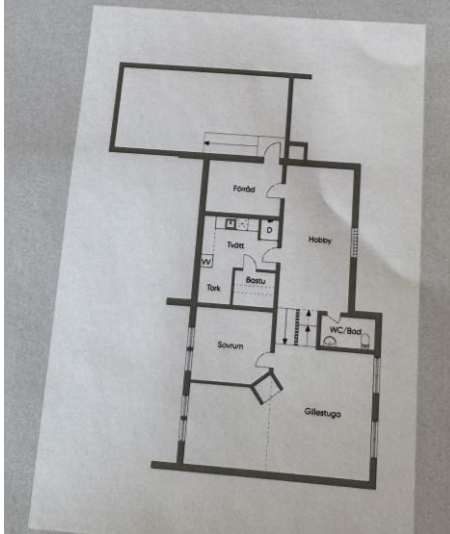


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, Entréplan och ½ upp. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planritning, suterrängplan och ½ ner. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

**Bilaga 2**

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-18

**Fastighet**

<b>Beteckning</b> Surahammar Surahammar 9:974	<b>UUID:</b> 909a6a76-4829-90ec-e040- ed8f66444c3f	
<b>Nyckel:</b> 190074010	<b>Län- och kommunkod</b> 1907	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-01-16
<b>Distrikt</b> Sura Socken: Sura	<b>Distriktskod</b> 214036	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-03-17

**Adress**

Handbollsvägen 9  
735 37 Surahammar

**Läge, karta**

Område	N (SWERE F 99 TM)	E (SWERE F 99 TM)	
1	6618755.9	569369.5	Stor fastighetskarta Liten fastighetskarta Fastighetskarta Ortofoto

**Areal**

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
<b>Totalt</b>	835 kvm	835 kvm	

**Anteckningar**

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-13, 1 298 191 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-24304-25	2025-01-15	D-2025-00016143:1

**Anmärkningar:**

Avser inteckning 06/4203  
Avser inteckning 77/5122  
Avser inteckning 77/5123  
Avser inteckning 78/3446  
Avser inteckning 78/57  
Avser inteckning 78/8481  
Avser inteckning 87/19335  
Avser inteckning 87/19336  
Avser inteckning 88/16164  
Avser inteckning 89/10134  
Avser inteckning 89/22800

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar:  
13

Totalt belopp: 2.425.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		204.400 SEK	1977-05-25	77/5122
2		73.000 SEK	1977-05-25	77/5123
3		50.000 SEK	1978-01-04	78/57
4		20.000 SEK	1978-03-29	78/3446
5		20.000 SEK	1978-08-02	78/8481
6		62.000 SEK	1987-11-18	87/19335
7		100.000 SEK	1987-11-18	87/19336
8		150.000 SEK	1988-11-07	88/16164
9		160.000 SEK	1989-05-24	89/10134
10		50.000 SEK	1989-11-16	89/22800
11		385.600 SEK	2006-02-27	06/4203
12	Skriftligt pantbrev	150.000 SEK	2008-01-07	08/299
13	Skriftligt pantbrev	1.000.000 SEK	2017-05-31	D-2017-00221876:1
Innehavare: D-2024-00069012:1 Hedlund Ingemar Öster Mälarstrands Allé 150 72356 Västerås Sverige				

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Källbergsområdet, Del av	1976-02-27	19-SUR-977 <u>Akt</u>

### Taxeringsuppgifter

<b>Taxeringsenhet</b>
Småhusenhet, bebyggd (220)
238083-7
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.873.000 SEK	1.442.000 SEK	431.000 SEK

**Värderingsenhet småhusmark 074808400.**

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
431.000 SEK	1907001	Självständig
<b>Tomtareal</b> 835 kvm	<b>Strand</b> (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	<b>Vatten o avlopp</b> Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	<b>Antal lika</b> 1	

**Värderingsenhet småhusbyggnad 074809400.**

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	1.442.000 SEK	34
<b>Bostadsyta</b> 107 kvm	<b>Biutrymmesyta</b> 147 kvm	<b>Värdeyta</b> 127 kvm
<b>Nybyggnadsår</b> 1977	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1977
<b>Under Byggnad</b> Nej	<b>Antal lika</b> 1	

**Åtgärd**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1976-10-08	19-SUR-983 <u>Akt</u>

**Ursprung**

Surahammar Surahammar 9:722

**Tidigare Beteckning**

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Sura Surahammar 9:974	1988-10-26	19-ARJ-388 <u>Akt</u>

**Ajourförande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Mora  
**Telefon:** 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet