

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>SURAHAMMAR</b>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>RAMNÄS BRUK 5:27</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2025-12-03</b>



Bostadshus i ett plan med beige fasad och vita detaljer, vy från gatan

## 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**

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 2025-12-03.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SURAHAMMAR RAMNÄS BRUK 5:27
Adress	Voltvägen 7 73560 Ramnäs
Område	Ramnäs
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1960-25-19
Nybyggnadsår	1981
Värdeår	1981
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

RAMNÄS BRUK 5:27 i Surahammar kommun ligger 10 km från centralorten och med 1 km till annan service. Omgivningen utgörs av bostadsområde med småhus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 121 m<sup>2</sup>, fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m<sup>2</sup>. Altandäck med pool på baksidan.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 952 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av trädgård med vildvuxen gräsmatta och buskar.

### 2.3 Marknadsvärde

<b>Marknadsvärde per december 2025</b> <b>2 475 000 KRONOR</b> Tvåmiljonerfyrahundrasjuttiofemtusen kronor
<b>Bedömt värdeintervall 2 325 tkr - 2 625 tkr</b>

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>20 455</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,87</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, 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 2025-11-27 av Emil Larsson. 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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan		
BYGGNADSPLAN	Datum	Akt
-	1976-07-29	19-RAM-747
ÅSENOMRÅDET	Laga kraft: -	
Naturvardsbestämmelse		
Bestämmelse	Datum	Akt
VATTENSKYDDSSOMRÅDE	1970-11-26	19-GXIII:16
VIRSBO-RAMNÄS SEGLINGSBERG	Laga kraft: 1970-12-24	

Tillbyggnad som troligen inrymt förråd eller liknande har byggts om till extra hall och förrådsrum sammankopplat med bostaden. För uppgift om eventuella bygglov kontakta kommunen.

### 5.2 Tomt och läge

Areal totalt	952 m <sup>2</sup>
Obebyggda delar	Trädgård med vildvuxen gräsmatta och buskar
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Bostadsområde med småhus
Avstånd	10 km till kommunens centralort
	Förskola och skola finns i närområdet inom ca 1 km. Ytterligare service finns i Surahammar ca 10 km bort.

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt
Bredband via fiber	

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

### 5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1981	Källa: Metria
Boarea	121 m <sup>2</sup>	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	

<i>Biarea</i>	0 m <sup>2</sup>
<i>Våningar</i>	Ett plan
<i>Entréväning</i>	Hall, kök, vardagsrum, 4 sovrum,hygienrum, f.d. wc(ej klar),tvättstuga. Hall och förrådsrum i tillb.
<i>Grund</i>	Betongplatta
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Kalksandsten och träpanel
<i>Fönster</i>	3-glas
<i>Yttertak</i>	Plåt
<i>Balkong &amp; uteplats</i>	Uterum och altandäck med pool
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Laminat och plastmatta
<i>Vägg</i>	Tapet och målade
<i>Tak</i>	Skivor och målat
<i>Uppvärmning</i>	Direktverkande el. Luftburet värmesystem till värmepump (luft/luft).
<i>Eldstad</i>	Öppen spis med insats. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Mekanisk ventilation
<i>Kök</i>	Spishäll, ugn inbyggd, micro inbyggd, köksfläkt, diskmaskin, kyl, frys Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Normal standard, gott skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC, golv plastmatta Utrustning saknas helt. Ej färdigställt utrymme/under renovering Låg standard
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Bosch), torktumlare (Electrolux) Golv plastmatta Normal standard, gott skick
<i>Helhetsintryck</i>	

Normal standard, normalt/gott skick. Till stor del renoverad byggnad. Vissa renoveringsbehov förekommer dock utvändigt, samt ej färdigställd wc inne.

### **5.5 Övrig byggnad**

*Förråd* Delar av tillbyggnaden utgörs av enklare förråd som nås utvändigt.

### **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. 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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

### 7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Föreläggande att anordna skydd som uppfyller kraven enligt beslut (Dnr 2024/101): 2025-03-17, D-2025-00091707:1  
Utmätning 2025-07-03, 1 651 855 kronor, jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-362836-25: 2025-07-07, D-2025-00242012:1

Kontakta kommunen för ytterligare information. Avser att staket saknas runt poolen enligt fastighetsägaren.

### 7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 2 465 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	1 863 000 kr	2021-05-05	D-2021-00187076:3	
2	602 000 kr	2021-12-13	D-2021-00564989:3	

### 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 1 326 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 056 000 kr

varav mark 270 000 kr

### 7.8 Övrigt

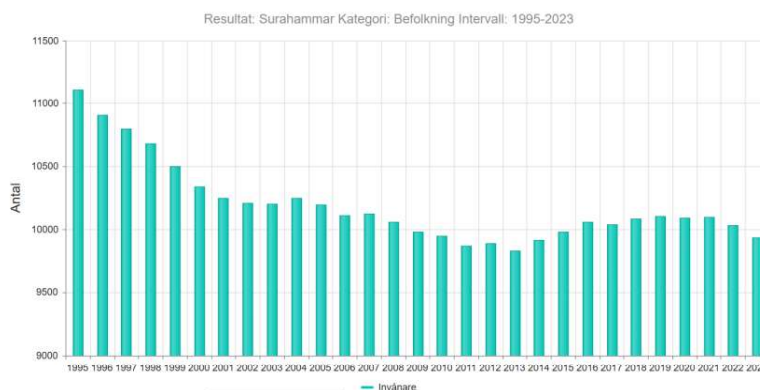
Ingen inskriven information hittades

## 8 Marknadsvärdebedömning

### 8.1 Områdesbeskrivning

#### Geografi och befolkning

Surahammars kommun ligger i Västmanlands län och är en del av Bergslagen, vilket ger kommunen en stark industriell prägel. Kommunen har ett varierat landskap med skog, sjöar och vattendrag, där Kolbäcksån spelar en viktig roll i områdets historia och natur. Centralorten Surahammar är kommunens största tätort och administrativa centrum. Andra orter i kommunen inkluderar Ramnäs och Virsbo. Kommunen har en befolkning på cirka 9 900 personer (2023, MSCI), där majoriteten bor i centralorten. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen från år 1995 till år 2023.



#### Förbindelser och vägnät

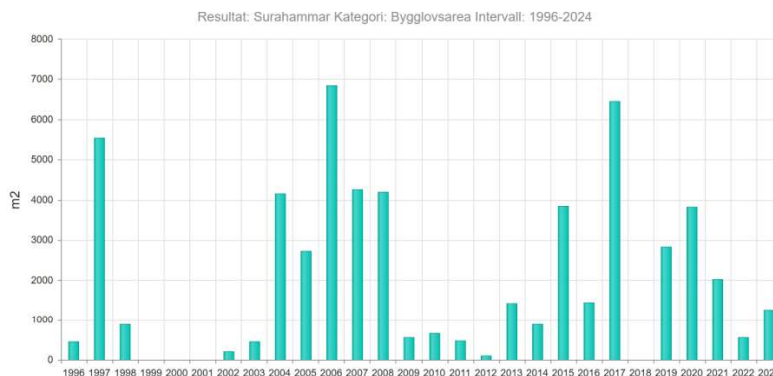
Surahammar har goda vägförbindelser genom riksväg 66, som går mellan Västerås och Ludvika, samt närhet till E18 som möjliggör snabba resor till Stockholm. Kommunen har en järnvägsstation i Surahammar, där tågförbindelser finns till bland annat Västerås och Ludvika genom Bergslagspendeln. Busstrafiken inom kommunen och till närliggande orter sköts av VL (Västmanlands Lokaltrafik). Närmaste flygplats är Stockholm Västerås flygplats (ca 30 km), medan Stockholm Arlanda flygplats ligger cirka 120 km bort.

#### Näringsliv

Surahammar har en stark industrikultur, där stållverkning och metallindustri har varit dominerande i över 100 år. Surahammars Bruk, som idag ägs av Tata Steel, är en av kommunens största arbetsgivare. Även Uponor AB är en stor arbetsgivare. Utöver industrin finns en växande tjänstesektor och många mindre företag inom hantverk, service och handel. Det finns ungefär 320 registrerade företag i kommunen. Besöksnäringen har också en viktig roll, där Strömsholms kanal, Surahammars Bruksområde och Virsbo Konsthall lockar besökare. Naturen i kommunen erbjuder goda möjligheter för fiske, vandring och friluftsliv.

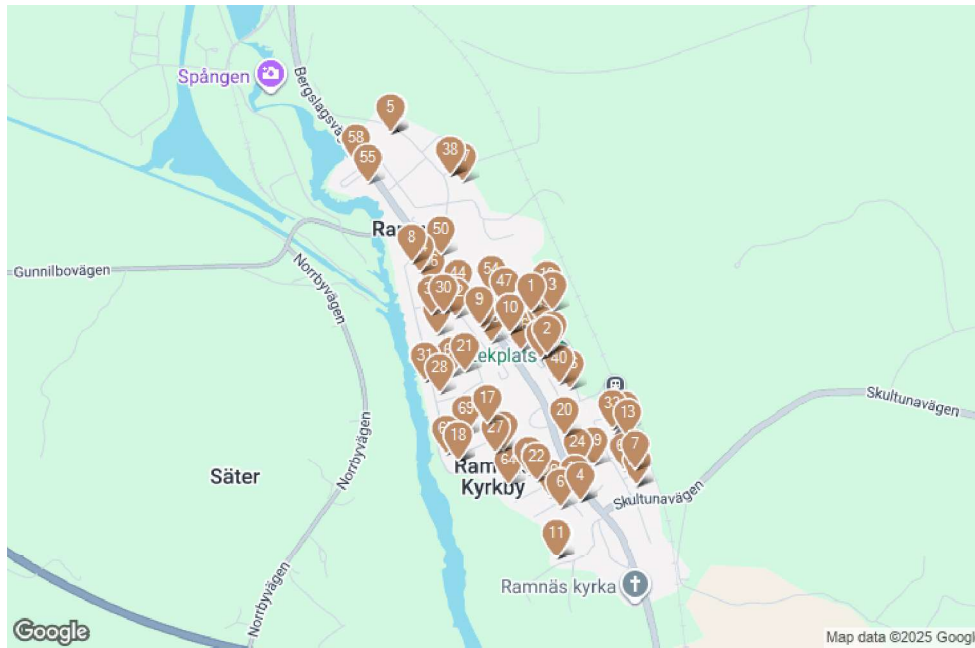
### Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan inget alls och närmare 7 000 m<sup>2</sup> (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

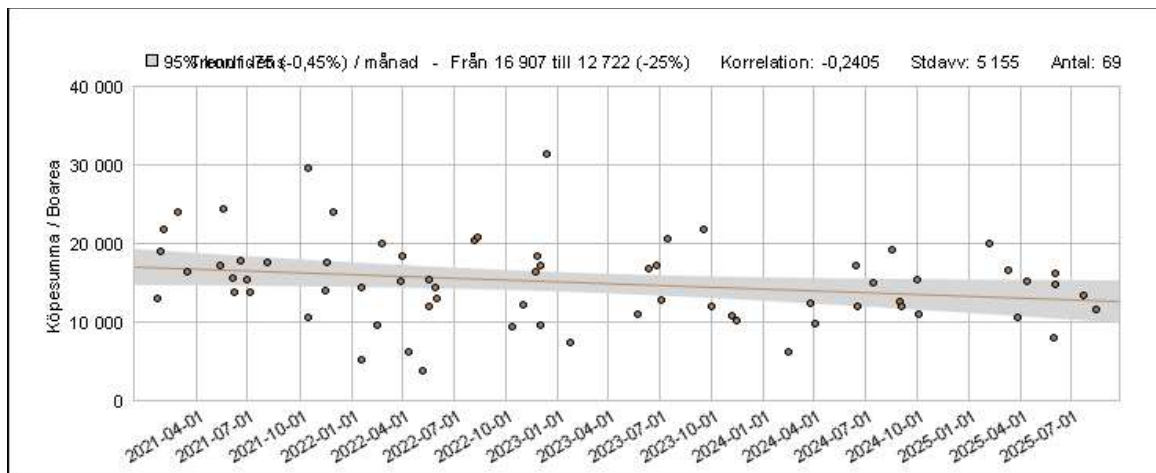


## 8.2 Ortsprisanalys

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. Prisutvecklingen har varit negativ under perioden

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 105 - 161 m<sup>2</sup>, standardpoäng 21 - 47, byggår 1920 - 1991, areal tomt 621 - 1 547 m<sup>2</sup> under perioden 2024-02-15 och framåt.

Sökningen genererade 17 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 850 000 - 2 550 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 115 - 20 000 kr/m<sup>2</sup> med medel 13 099 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 2,1 med medel 1,4, se nedanstående tabell. Värderingsobjektet självt såldes 2 ggr under 2021 för 2,3 respektive 2,9 Mkr.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Surahammar	Ramnäs Bruk 5:34	2025-08-14	129	81	34	1979	900	E	L	1,0	11 627	1 500 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 1:303	2025-07-23	133		38	1991	752	E	L	1,0	13 496	1 795 000
Surahammar	Ramnäs Bruk 5:49	2025-06-04	111		29	1983	650	E	L	1,5	16 171	1 795 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 2:75	2025-06-02	127	72	35	1973	1 465	E	L	1,3	14 763	1 875 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 1:38	2025-05-30	112	81	25	1937	1 183	E	L	1,0	7 946	890 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 2:80	2025-04-14	117	52	35	1974	1 252	E	L	1,3	15 170	1 775 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 1:110	2025-02-07	105	120	36	1957	1 179	E	L	1,6	20 000	2 100 000
Surahammar	Ramnäs Bruk 5:22	2024-10-04	145		31	1980	621	E	L	1,1	11 000	1 595 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 2:43	2024-09-30	122	2	28	1920	1 462	E	L	1,9	15 368	1 875 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 1:302	2024-09-04	133		38	1991	753	E	L	0,9	11 992	1 595 000
Surahammar	Ramnäs Prästgård 1:44	2024-08-30	117	10	31	1986	1 357	E	L	1,0	12 649	1 480 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 2:74	2024-07-16	109	121	28	1973	1 547	E	L	1,9	14 908	1 625 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 1:304	2024-06-17	133		32	1991	696	E	L	1,3	12 030	1 600 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 1:227	2024-06-13	148		47	1971	1 021	E	L	2,1	17 229	2 550 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 1:204	2024-04-03	118	19	21	1969	885	N	L	1,8	9 830	1 160 000
Surahammar	Ramnäs Bruk 5:37	2024-03-26	161	52	30	1982	1 000	E	L	1,6	12 391	1 995 000
Surahammar	Ramnäs Kyrkby 2:49	2024-02-15	139	48	32	1979	1 539	E	L	0,8	6 115	850 000
Medel											1,4	13 099

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Byggnaden är till stor del renoverad på senare tid med normal standard och huvudsakligen normalt/gott skick. Visst eftersatt underhåll och ej färdigställda ytor förekommer dock. Marknadsvärdet bedöms sammantaget ligga bland de högre nivåerna i jämförelsematerialet och uppgå till ca 2 475 000 kr, motsvarande 20 455 kr/m<sup>2</sup>.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per december 2025**

**2 475 000 KRONOR**

**Tvåmiljonerfyrahundrasjuttiofemtusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 2 325 tkr - 2 625 tkr**

---

**Nyckeltal**

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>20 455</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,87</b>

Örebro 2025-12-04

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Emil Larsson  
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

## Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus i ett plan med beige fasad och vita detaljer samt gräsmatta



Bostadshus i ett plan samt altandäck med pool, vy från baksidan



Bostadshus i ett plan, uppfart och delvis snötäckt väg



Bostadshus med tillbyggnad samt vildvuxen gräsyta, vy från baksidan

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

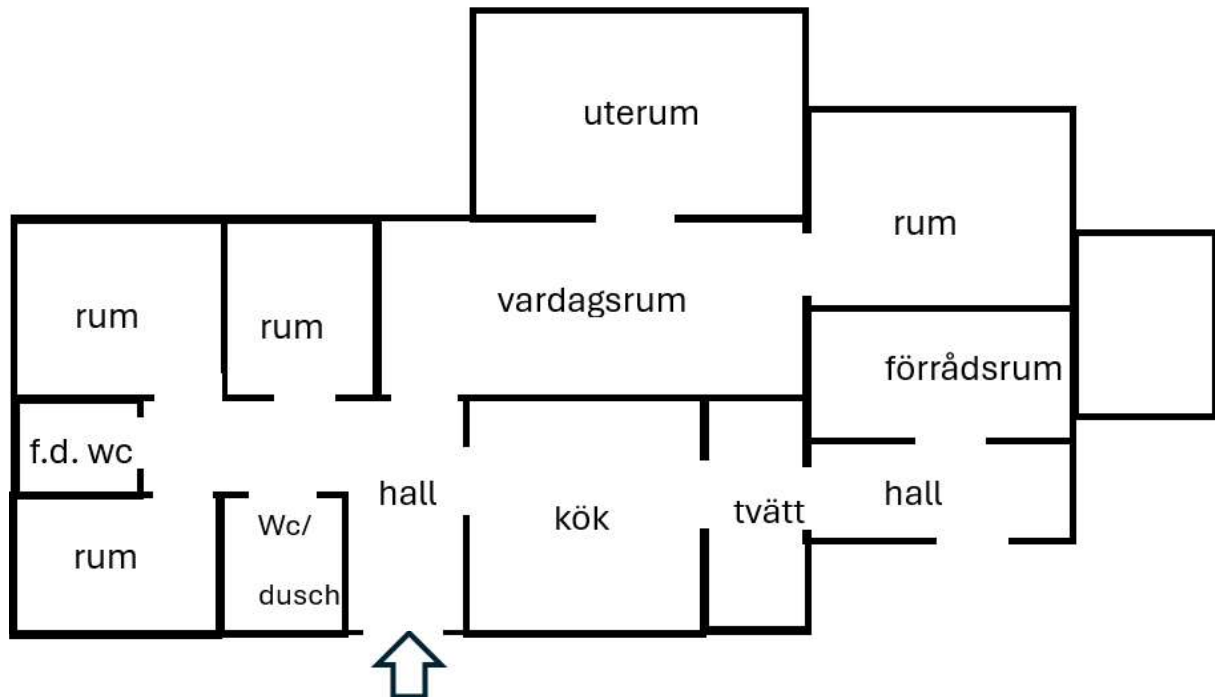


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.