

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Köping

Fastighetsbeteckning

Stoet 16, tomträtt

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Blå fasad med vita detaljer samt buskar och planteringar.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Köping Stoet 16, tomträtt	Lagfaren ägare Tomträttsinnehavare	Köpings kommun F-885-25-19
Objektets adress	Skolvägen 4 731 52 Köping	Uppdragsgivare Värdetidpunkt	Kronofogden Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-28

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1975. Uppförd i 1 ½ våning
Boarea	138 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 5-6 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	410 kvm markareal Obebyggda delar utgörs huvudsakligen av trädgård med gräsmatta, buskar och planteringar.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,7 km från Köping centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsområde med småhus. En matbutik samt ett industri- och handelsområde finns i närheten. Förskola, skola finns inom ca 400m, vårdcentral finns ca 1,7 km bort.
Övrigt	Det finns även en förrådsbyggnad samt en mindre stuga på fastigheten

Marknadsvärde

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

1 500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 400 000 – 1 650 000 kronor

Kr/kvm Boarea	10 870 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,8
---------------	---------------	------------------------------------	-----

Södertälje 2025-05-12

Värderingsinstitutet Norra AB


Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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	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. 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.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	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. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Emil Larsson i närvaro av representant för tomträttshavaren. 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.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

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

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 ½ våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1975
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	betongplatta Trä Träpanel 2-glas samt isolerglasfönster. Vita betongpannor Direktverkande el Täljstenskamin (okänd funktion) Luft/luftvärmepump Okänt, troligen självdrag ev. frånluftsventilation (ej lokaliserad)
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, wc, vardagsrum och allrum i fil, sovrum, kök, tvättstuga. Takad altan på baksidan Våning 1 trappa med allrum, två mindre rum, klädkammare och dusch/wc.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med mindre matplats. Äldre. Ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Franke), diskmaskin (Electrolux), kyl, frys
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC. Målad vägg. Golv med plastmatta Tvättställ, toalett
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker Tvättställ, toalett och dusch/bad
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin, torktumlare, ho
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/klinker/parkett/textil Tapet/målade Skivor
Övrigt		
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Varierande skick. Slitna ytor och renoveringsbehov förekommer både in- och utvändigt. Vid platsbesöket var delar av byggnaden belamrad med stora mängder saker, skräp och vissa ytor samt dess skick kunde ej bedömas.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förråd	Enklare förrådsbyggnad i trä. Ansluten till el.
Uthus/stuga	Mindre stuga med enklare inredning. Anslutet till el. Ca 8 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 835 000 000 kr, varav byggnad 1 444 000 kr, varav mark 391 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 825 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Stoet GA:1. Ändamål: Garage med laddinfrastruktur, parkering, vägar, parkanläggningar, lekplats, ledningar för vatten, spillvatten och dränering, kabel-tv och internet, hus för sophantering samt ytterbelysning. Stoets samfällighetsförening
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Övrigt		Fastigheten är upplåten med tomträtt. Enligt fastighetsutdrag: Avgäld 3 188 kr, avgäldsperiod 10 år. Perioddatum från 1975-10-01. Framtida avgäld 9 384 sek periodlängd 10 startdatum 2025-10-01
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
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).
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna belamrade med diverse saker. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 110 - 140 kvm. I materialet finns objekt med byggår omkring 1974-1975 upplåtna med lagfart eller tomträtt.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1,6 – 2,0 Mkr med enstaka objekt under. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 10 000 – 15 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,7 – 1,3, med en genomsnittlig nivå på ca 1,0 för perioden. Genomsnittspris ca 1,66 Mkr och 13 500 kr/kvm.

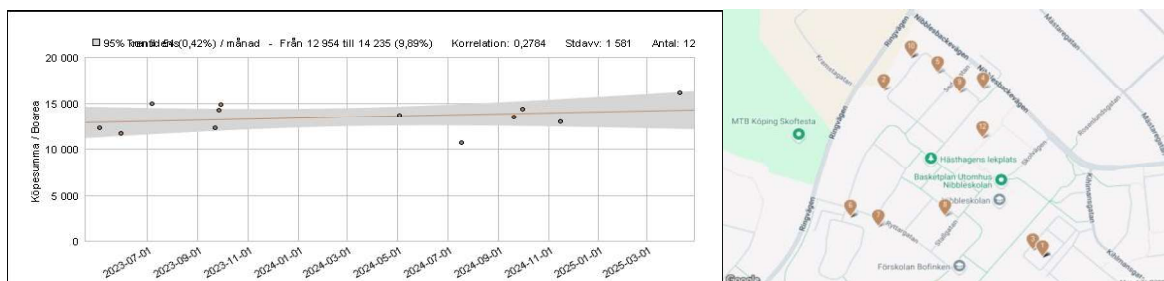


Diagram över köpesumma/boarea och karta. Källa: UCBV.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Std	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Upplåtelseform	Taxår
SKOGSBRYNET 20	2025-04-10	111,0		27	1974	253	1 800 000	16 216	1,2	Tomträtt	2024
FUXEN 5	2024-11-15	127,0	29,0	31	1975	432	1 650 000	12 992	0,9	Lagfart	2024
SKOGSBRYNET 17	2024-10-01	111,0		28	1974	346	1 595 000	14 369	1,0	Tomträtt	2024
FÖLET 2	2024-09-20	122,0	122,0	37	1975	1 016	1 650 000	13 524	0,7	Tomträtt	2024
FUXEN 18	2024-07-18	123,0	29,0	30	1975	482	1 320 000	10 731	0,8	Tomträtt	2021
RYTTAREN 1	2024-05-03	131,0		28	1976	584	1 800 000	13 740	1,2	Tomträtt	2021
KUSKEN 1	2023-09-29	134,0	134,0	33	1976	775	2 000 000	14 925	1,1	Tomträtt	2021
PISKAN 4	2023-09-26	112,0	142,0	34	1974	798	1 600 000	14 285	0,9	Tomträtt	2021
HINGSTEN 4	2023-09-22	130,0	0,0	29	1976	798	1 595 000	12 269	1,0	Tomträtt	2021
FUXEN 10	2023-07-07	127,0	29,0	27	1975	432	1 900 000	14 960	1,3	Lagfart	2021
SKOGSBRYNET 20	2023-05-30	111,0		27	1974	253	1 300 000	11 711	1,0	Tomträtt	2021
STOET 6	2023-05-04	138,0	7,0	29	1975	347	1 695 000	12 282	1,1	Tomträtt	2021
							30	1 658 750	13 500	1,0	

Diagram över köpesumma/boarea och karta. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Byggnaden bedöms ha normal standard i varierande skick. Slitna ytor och vissa renoveringsbehov förekommer både in- och utvändigt. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Bostadshus med blå fasad och vita detaljer samt buskar och planteringar.



Foto, byggnad. Bostadshus med blå fasad och vita detaljer samt gräsmatta och buskar.

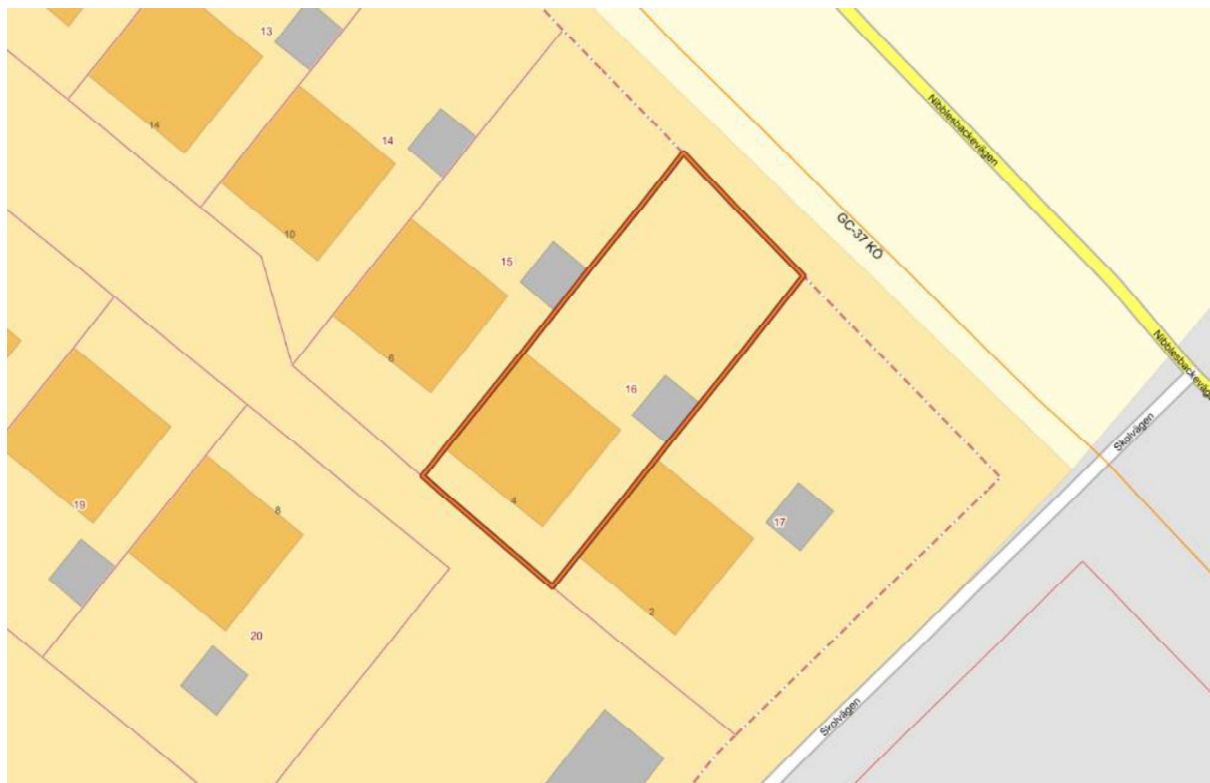


Foto, byggnad. Uthus/stuga med blågrå fasad samt trädgård med gräsmatta buskar och mindre träd.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

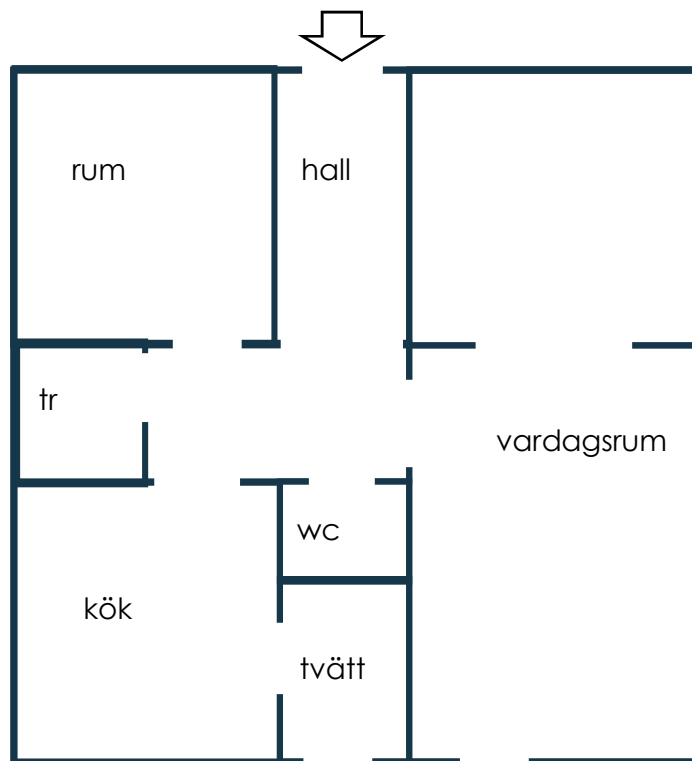


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

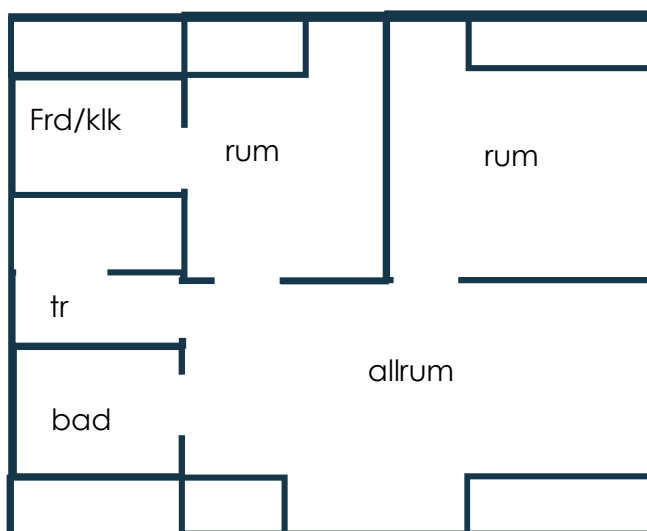


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-28

Fastighet

Beteckning Köping Stoet 16	UUID: 909a6a75-d820-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-06-12
Nyckel: 190045329	Län- och kommunkod 1983	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-13
Distrikt Köping	Distriktskod 214011	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-24

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress	
Skolvägen 4 731 52 Köping	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6597566.1	554774.6	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	410 kvm	410 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
------------	-------	-----------------	-----

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1974-12-27	74/2375	1974-10-01

Ändamål Bostadsbebyggelse	Avgäld 3.188 SEK
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1975-10-01

Tidigaste uppsägningsdatum 2035-10-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas
---	---	--

Anmärkning: Framtida avgäld 9384 sek periodlängd 10 startdatum 2025-10-01, Ny avgäld mm 84/1614, ny avgäld 94/9179, ny avgäld 04/15686, ny avgäld 3.188 sek fr.o.m. 2015-10-01 enl anm 14/10726

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2114	1/1	1888-04-03	88/15

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köpings Kommun 731 85 Köping			
Gåva: 1888-01-25 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Övriga fång 66/477a, 54/143, 67/567, 54/2, 56/158, 67/724, 62/929, 28/104, 67/563, 68/677, 64/1403, 65/951, 53/38, 67/1020, 68/678, 68/309, 52/51, 67/1280, 62/1341, 68/313, 57/176, 63/420, 67/781, 67/564, 56/66, 68/675, 64/910, 68/676, 67/559, 66/20, 40/36, 62/1313, 67/561, 68/1042, 62/987, 70/1300, 69/2065			
Anmärkning: Anmärkning 87/2952			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-10, 1 755 429 (sek) jämte ränta och kostnader (01-122150-25)	2025-03-12	D-2025-00087056:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande abe7efa6-762B-4589-8BA9-707044DF22D2 Avser inskrivet ägande eeb148e4-84E3-4012-BAB9-5865E603FA26 Avser inteckning 07/23038 Avser inteckning 76/7015 Avser inteckning 83/11442 Avser inteckning 83/11443 Avser inteckning 95/7885 Avser inteckning d-2021-00038706:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1.825.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	112.000 SEK	1976-05-26	76/7015
2	155.000 SEK	1983-09-28	83/11442
3	57.000 SEK	1983-09-28	83/11443
4	26.000 SEK	1995-09-18	95/7885
5	635.000 SEK	2007-12-07	07/23038
6	840.000 SEK	2021-02-01	D-2021-00038706:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Nibblesbacke del av, Stg 2381	1974-02-21	19-KÖP-417 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)			
399980-4			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.835.000 SEK	1.444.000 SEK	391.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
Värderingsenhet småhusmark 002021401.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
391.000 SEK	1983038	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
410 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika		
	1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 002022401.			
Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng	
Kedjehus	1.444.000 SEK	29	
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta	
138 kvm	0 kvm	138 kvm	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
1975		1975	
Under Byggnad	Antal lika		
Nej	1		
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter			
Gemensamhetsanläggningar			
Köping Stoet GA:1			

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1974-07-26	19-KÖP-424 Akt
Anläggningsåtgärd	2023-06-12	1983-2022/39 Akt

Ursprung

Köping Nibblesbacke 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Köping Stg 2381aq	1976-02-13	Akt
U-Köping Stoet 16	1988-10-26	19-ARJ-388 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Mora
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet