

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KATRINEHOLM
Fastighetsbeteckning	ÖKNA 2:23
Värdetidpunkt	2026-04-02



Huvudobjekt, gul trä fasad

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 2026-04-02.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KATRINEHOLM ÖKNA 2:23
Adress	Ivarsgården 64197 Katrineholm
Område	Floda
Upplåtelseform	
D-nr	F-3009-25-04
Nybyggnadsår	1947
Värdeår	1947
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ÖKNA 2:23 i Katrineholm kommun ligger 20 km från centralorten och med 17 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 74 m², fördelat på 3 rok. Biarean uppgår till 59 m².

Markarealen uppgår till 1 490 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 190 tkr - 210 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	2 703
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,21

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 2026-03-30 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog 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 utom planlagt område.

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 1 490 m²

Obebyggda delar Trädgård

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Gles bebyggelse

Avstånd 20 km till kommunens centralort

Förskola, skola finns i Bie ca 17 km från objektet.
Närmsta hälsocentral finns i Katrineholm ca 20km från objektet.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Avstängt *

Vatten Enskilt

Avstängt *

Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Enskilt

Avstängt *

Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Förbud att släppa ut spillvatten. Se avsnitt 7.2 för vidare information.

Ny avloppsanläggning installerad men ej ansluten till Ökna 2:23. Anslutning via Ökna 2:4.

Vidare undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1947	Källa: Metria
Boarea	74 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rok	
Biarea	59 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	Ej möjligt att besiktiga	
Entréväning	Kök, 2 sovrum, vardagsrum, hygienrum och hall	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, kopplade, bruna	
Yttertak	Tegelpannor. Takkonstruktion synligt skadad, taket har delvis rasat in i bostaden. Takets bärande konstruktion synligt påverkad.	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat	
Vägg	Tapet	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till okänd värmekälla.	
	Ej möjligt att besiktiga källarutrymmen.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis, kyl/frys	
	Låg standard, sämre skick. Belamrat med sopor	
Hygienrum	WC/bad på entréväning, golv klinker, väggar målad väv	
	WC, tvättställ, badkar	
	Låg standard, sämre skick	

Helhetsintryck

Låg standard, sämre skick. Bostaden kallställd under längre tid, vidare teknisk undersökning av anslutningar samt dess funktioner rekommenderas. Ej möjligt att besiktiga källarvåning mot bakgrund av blockerad källartrappa efter att taket rasat in.

5.5 Övrigt

Försäkring

Saknas

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis 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. 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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-12-12, 292 445 SEK, beslutsnummer: 12255980703: 2025-12-16, D-2025-00464858:1
Förbud att släppa ut spillvatten till befintlig avloppsanordning, Dnr MEA.2025.1793: 2026-02-23, D-2026-00062117:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 525 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	425 000 kr	1992-08-11	92/8543	
2	100 000 kr	2013-04-24	13/6816	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VA	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	0483-92/34.2
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: Katrineholm ÖKNA 2:23			
Last: KATRINEHOLM ÖKNA 2:4			

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
KATRINEHOLM ÖKNA GA:3

7.5 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 957 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 667 000 kr

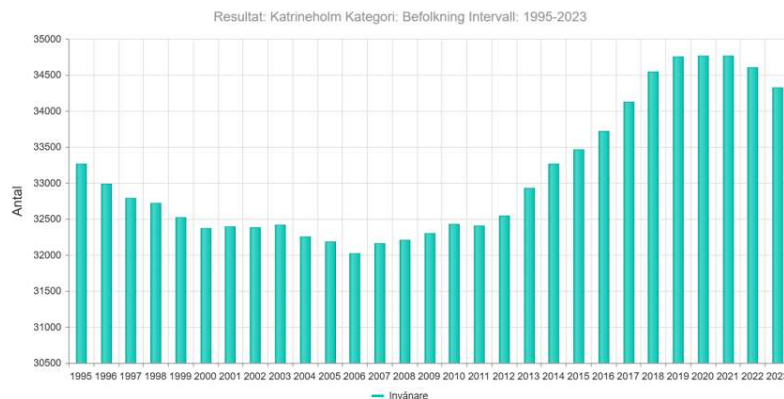
varav mark 290 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Katrineholms kommun ligger i västra Södermanland strax intill den sydöstra stranden vid sjön Hjälmarén. Katrineholms kommun består både av tätort och landsbygd. Kommunen består av centralorten Katrineholm samt de sju tätorterna Bie, Björkvik, Forssjö, Sköldinge, Strångsjö, Valla och Julita/Äsköping. Befolkningsmängden för hela kommunen motsvarade vid slutet av år 2023 34 334 personer, varav ungefär 29 000 personer bor i Katrineholm centralort. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

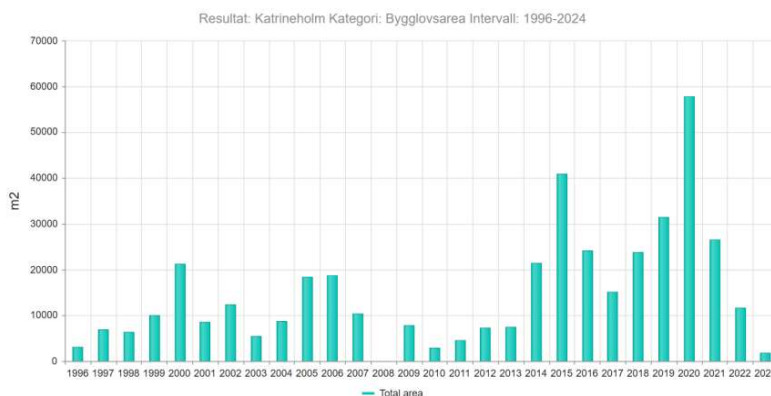
Katrineholm har en yta motsvarande 1 025 km² och är belägen där södra och västra stambanan möts. Tågstationen är knutpunkten och också historiskt sett viktig för staden. Från Katrineholm går direkttåg till både Stockholm och Göteborg med 1 respektive 2 timmars restid. De närmaste flygplatserna är Stockholm Skavsta och Stockholm Arlanda med en restid motsvarande 50 minuter respektive 2 timmar och 20 minuter. Större närliggande städer (cirka en timmes restid) är bland annat Örebro, Eskilstuna, Linköping och Norrköping. Utöver tågtrafiken har kommunen etablerad busstrafik för både landsbygds- och stadstrafik. Riksväg 56, 52, 55 och 57 ansluter alla till centralorten och har en viktig funktion för in- och utgående trafik. De ansluter till större vägar som E20, E18 och E4.

Näringsliv

Katrineholm har en stark industrihistoria kopplad till järnvägen. SKF Mekan AB är en av de största privata arbetsgivarna, medan kommunen själv är den största arbetsgivaren. Andra viktiga företag är Kronfågel AB, Prestado AB och Ljungberg Fritzoe AB. Kommunen har ett gott företagsklimat, enligt Svenskt Näringslivs undersökning (2023). Det finns ungefär 1 500 registrerade företag i kommunen. Turismen är betydelsefull, och besökare lockas av Julita gård, Sveriges lantbruksmuseum, vackra naturområden samt sjöar och vandringsleder. Katrineholm har även flera hotell och konferensanläggningar som bidrar till besöksnäringen

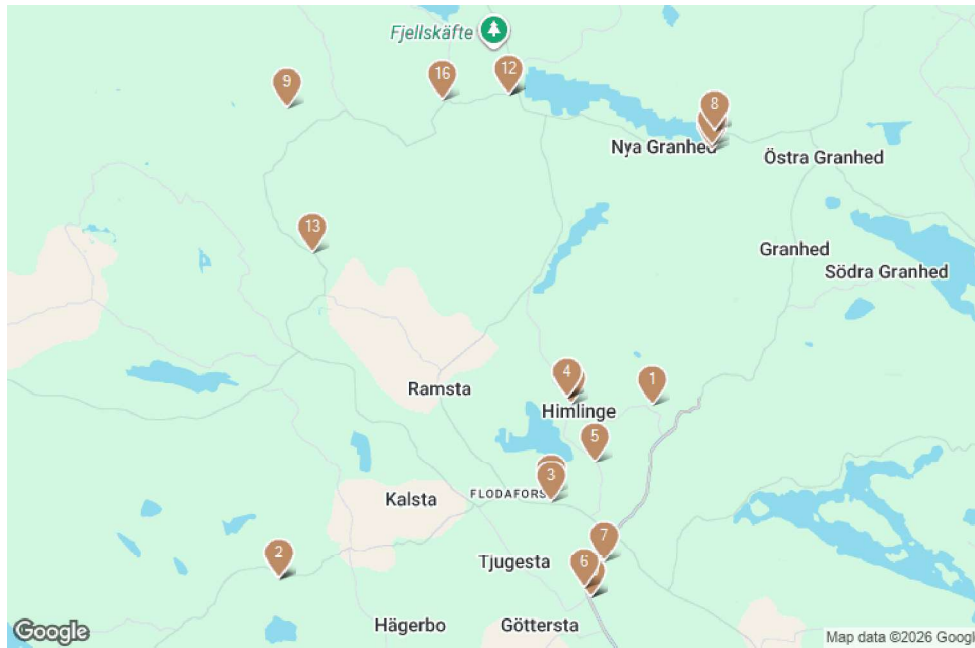
Byggnande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 200 m² (år 2023) och närmare 60 000 m² (år 2020) (MSCI). Se diagram nedan:

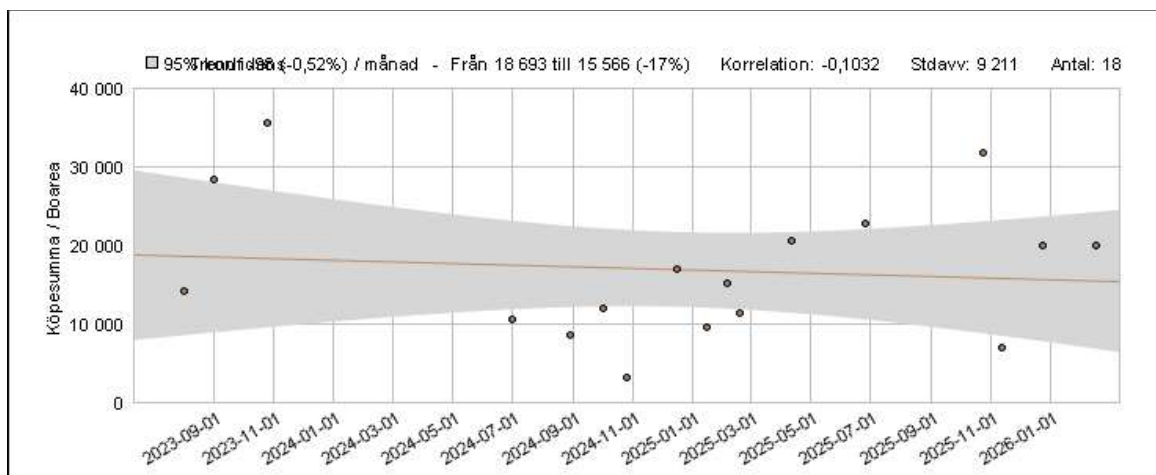


8.2 Ortsprisanalys

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.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 44 - 95 m², standardpoäng 17 - 31, byggår 1895 - 1966, areal tomt 1 293 - 4 563 m² under perioden 2023-10-25 och framåt.

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 525 000 - 1 566 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 907 - 35 590 kr/m² med medel 19 524 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 3,1 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std Byggår	Tomt Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Katrineholm	Himlinge 3:2	2025-10-24	44	43	26 1909	1 827 E	L	2,1	31 818	1 400 000
Katrineholm	Himlinge 3:2	2023-10-25	44	43	26 1909	1 827 E	L	3,1	35 590	1 566 000
Katrineholm	Granhammar 2:10	2025-06-26	55	30	17 1895	1 420 E	L	2,5	22 727	1 250 000
Katrineholm	Granhammar 3:3	2025-11-12	76	76	27 1966	1 293 E	L	0,5	6 907	525 000
Katrineholm	Floda-Väsby 1:8	2025-01-15	94	24	31 1957	4 563 E	L	0,7	9 574	900 000
Katrineholm	Granhammar 3:14	2024-07-01	95	18	29 1909	1 368 E	L	1,3	10 526	1 000 000
Medel									1,7	19 524

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett mindre bra läge samt låg standard. Vid besiktningstillfället uppvisade fastigheten dåligt skick där bärande konstruktioner givit vika och delar av taket rasat in. Avlopp utdömt, bostaden kallställd en längre tid varför vidare teknisk undersökning av anslutningar rekommenderas. Detta sammantaget medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 200 000 kr, motsvarande 2 703 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 190 tkr - 210 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 703
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,21

Katrineholm 2026-04-06

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy uteplats



Vy från gavel

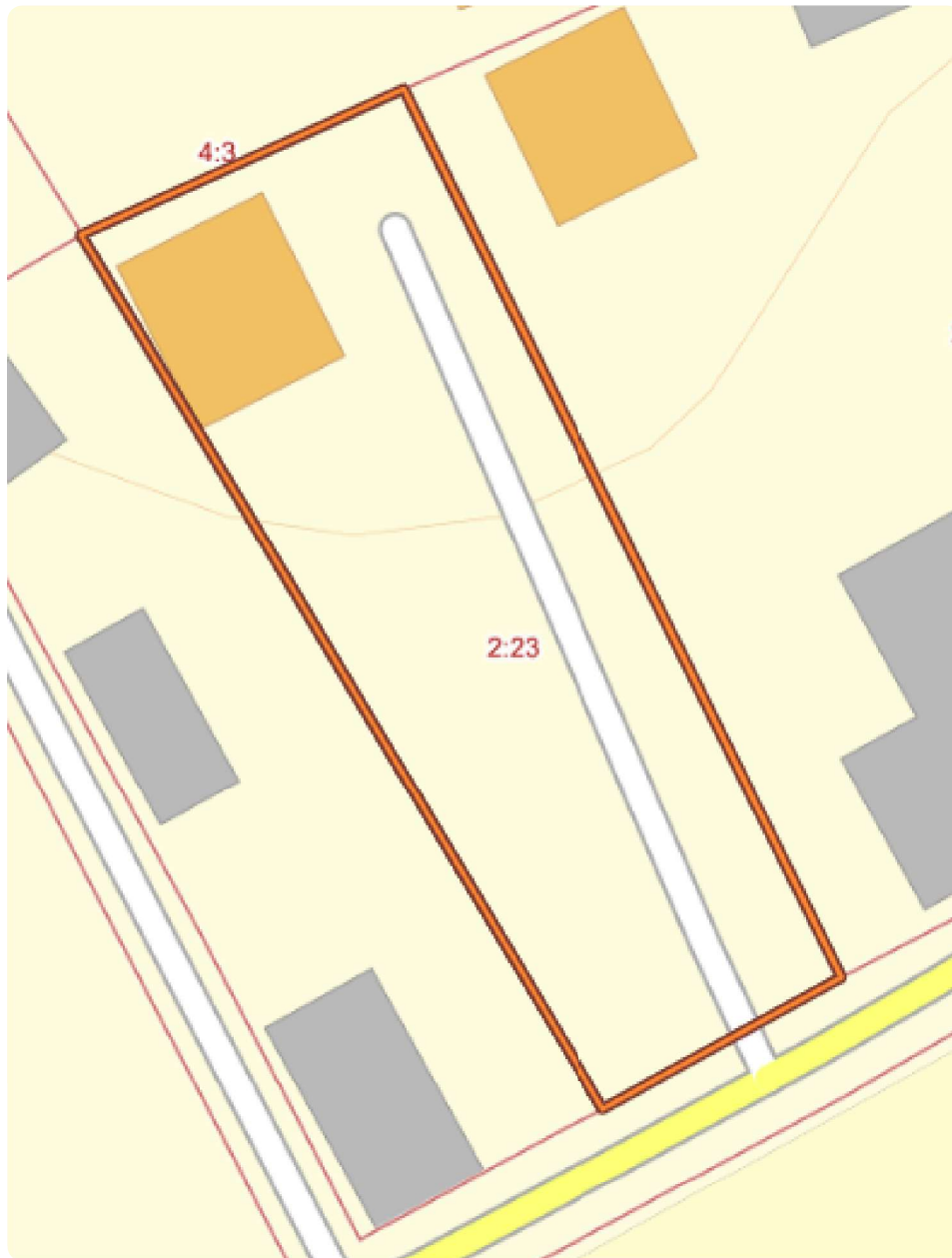


Vy från gavel

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

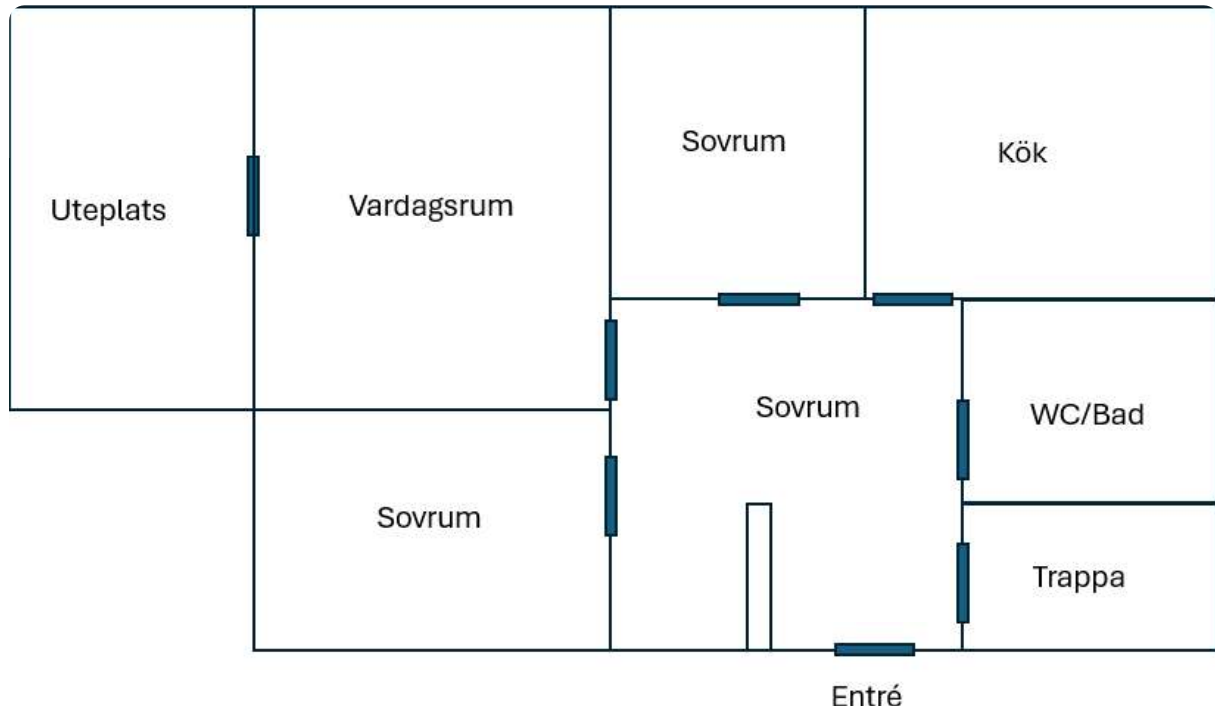


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.