

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

STRÄNGNÄS

Fastighetsbeteckning

BJÖRSUND 9:4

Värdetidpunkt

2026-01-23



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Röd träpanel med plåt och betongpannor och stor tomt.

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

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	13
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	19

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 2026-01-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	STRÄNGNÄS BJÖRSUND 9:4
Adress	Lundtorp 408, 410 64592 Strängnäs
Område	Vårfruberga
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2527-25-04
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BJÖRSUND 9:4 i Strängnäs kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett och 1 halvt plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och 2-glas och yttertak plåt och betongpannor. Boarean uppgår till 202 m², fördelat på 2 rum och kök. Biarean uppgår till 64 m².

Det finns även övriga byggnader såsom 2 gäststuga, garage och bastu.

Markarealen uppgår till 8 641 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026
4 500 000 KRONOR
Fyramiljonerfemhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 4 275 tkr - 4 725 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	62 500
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	2,45

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 2026-01-23 av Erik Lauren. 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

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 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.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	8 641 m ²
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m
Omgivning	Villor

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Nej	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 ca 1650, om/tillbyggt 1929	Källa: Fastighetsägaren
Boarea	202 m ²	Källa: Besiktning
	Fördelat på 2 rum och kök	
Biarea	64 m ²	
Våningar	Ett och 1 halvt plan	
Entréväning	hall, badrum, kök/matsplats, vardagsrum och sovrum.	
Våning 1 tr	3 sovrum	
Grund	Torpargrund	
Stomme	Timmer	
Fasad	Träpanel. saknas delvis	
Fönster	3-glas, isolerglas, vita	
	2-glas	
Yttertak	Plåt och betongpannor. 2019 nya pannor	
Balkong & uteplats	Inglasad uteplats	

Invändiga ytskikt

Golv	Laminat. saknas delvis
Vägg	Målade
Tak	Målat
Uppvärmning	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft). 3 st LVP.
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, kyl, frys Normal standard, sämre skick
Hygienrum	WC, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, duschkabin, handdukstork, tvättmaskin (Bosch) Normal standard, normalt skick

5.5 Övriga byggnader

Gäststuga	Trästomme, betongplatta, plåt, 3 glas iso. kök från 2020. wc, handfat. förberett för dusch., el, vatten, värme. Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: ca 80 m ² (uppskattad yta)
Garage	Betongplatta, plåttak., el. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: ca 40 kvm + 25 kvm m ² (uppskattad yta)
Gäststuga	Betongplatta, plitgrund. kök, badrum kakel/klinker, golvvärme, lvp. laminat målat. 2000-talet, el, vatten och värme. Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: ca 50 kvm m ² (uppskattad yta)
Bastu	Bastu. vedeldad. plåt sjöbod, 15 kvm. lvp lamniant, målat. plåt, el. Låg standard, normalt skick

Byggnadsarea: 5 kvm m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

Källa: Fastighetsägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet .

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 2025-10-16, 367 472 SEK, 12255121514: 2025-10-20, D-2025-00379303:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 0 inteckningar om 0 kr.

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

1 Avtalsservitut 1981-01-21 81/786 Övrigt ändamål: VÄG
2 Avtalsservitut 2009-08-27 09/18933 Övrigt ändamål: BAD- OCH BÅTPLATS

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	04-IM2-81/786.1
Beskrivning VÄG			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: STRÄNGNÄS BJÖRSUND 4:9 Last: Strängnäs BJÖRSUND 9:4			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTEN OCH AVLOPP	LAST	LEDNINGSRÄTT	0486-13/22.1
Bildningsåtgärd LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD			
Beskrivning MARKFÖRLAGDA UNDERJORDISKA VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR MED TILLHÖRANDE ANORDNINGAR SÅSOM PUMPSTATION, BRUNNAR, VENTILER, OPTOKABEL MM			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Last: Strängnäs BJÖRSUND 9:4			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
AVLOPP	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	0486-06/96.1
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Beskrivning RÄTT ATT LEDA DAGVATTEN I KULVERTERAT DIKE I UNGEFÄRLIGT LÅGE X			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Strängnäs BJÖRSUND 9:4 Last: STRÄNGNÄS BJÖRSUND 9:3, STRÄNGNÄS BJÖRSUND 9:1, STRÄNGNÄS BJÖRSUND 9:2			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	0486IM-09/18933.1

Beskrivning
BAD- OCH BÅTPLATS

Övrig berörkrets, med rättsförhållande
Förmån: STRÄNGNÄS BJÖRSUND 9:3
Last: Strängnäs BJÖRSUND 9:4

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
STRÄNGNÄS BJÖRSUND GA:11

7.6 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 840 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 640 000 kr

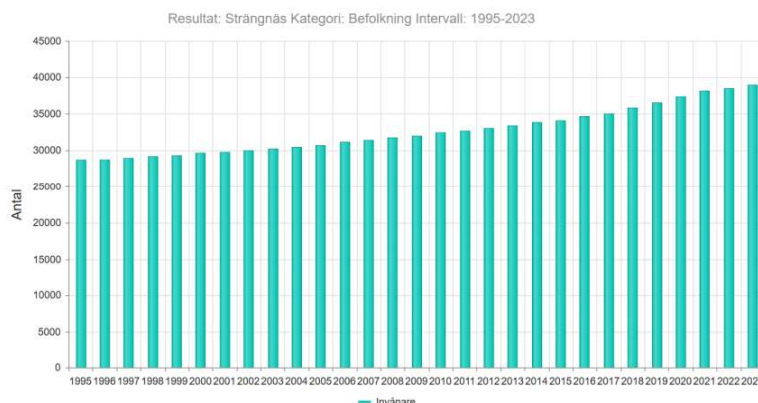
varav mark 1 200 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Strängnäs kommun ligger i den mellersta delen av Södermanlands län och gränsar till Mälaren. Kommunen består av en blandning av små tätorter och landsbygd, med Strängnäs som centralort. Andra tätorter inkluderar Mariefred, Stallarholmen och Åkers Styckebruk. Kommunen har en befolkning motsvarande 38 917 personer (2023, MSCI), varav omkring 14 000 bor i centralorten Strängnäs, medan resterande befolkning är spridd över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

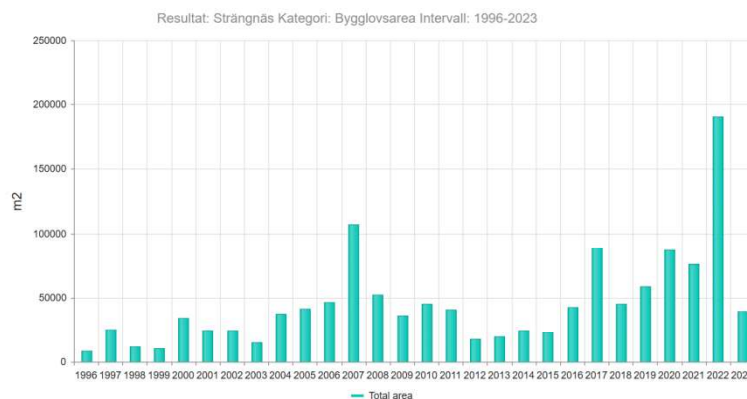
Strängnäs har en yta på cirka 975 km². I centrala Strängnäs ligger järnvägsstationen, med tågförbindelser till bland annat Stockholm (direkttåg ca 50 minuter), Eskilstuna (ca 20 minuter) och Västerås, vilket gör Strängnäs till en bra pendlingsort. Strängnäs kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker både tätorts- och landsbygdstransport inom och utanför kommunen. De närmaste flygplatserna är Stockholm Skavsta och Stockholm Arlanda (båda cirka 1 timme och 20 minuter med bil). De största närliggande städerna är Eskilstuna, Södertälje och Västerås, alla inom en timmes avstånd. Europaväg 20 och riksväg 55 är viktiga vägar som passerar genom Strängnäs och kopplar kommunen till andra större vägar och orter.

Näringsliv

Strängnäs är en utpräglad småföretagskommun med flera lokala satsningar för en aktiv näringslivsutveckling som erbjuder stöd och rådgivning till företagare. Det finns cirka 4 000 registrerade företag i kommunen som sysselsätter över 10 000 personer. De största privata arbetsgivarna är Union Electric Åkers, följt av lokala tjänsteföretag som Thomas Betong AB. Strängnäs kommun är den största arbetsgivaren med många anställda inom vård, skola och omsorg. Kommunen har även ett rikt föreningsliv. I kommunen finns också hotell- och konferensanläggningar som Gripsholms Vårdshus i Mariefred och Ulvhälls Herrgård.

Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan under 25 000 m² (år 2015) till cirka 190 000 m² (år 2022) (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.

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 41 - 185 m², standardpoäng 14 - 43, byggår 1909 - 2017, areal tomt 896 - 9 900 m²] under perioden 2023-02-27 och framåt.

Sökningen genererade 26 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan [Live tabell-köpesumma-min-max: 2 000 000 - 10 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 17 692 - 107 407 kr/m² med medel 52 258 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,45 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Strängnäs	Haget 1:3	2025-12-05	64		23	1946	1 469	N	L	1,0	37 500	2 400 000
Strängnäs	Norrsta 2:9	2025-11-03	185	20	33	2003	1 777	N	L	1,4	36 486	6 750 000
Strängnäs	Andala 1:5	2025-10-30	54		14	1938	9 000	S	L	1,7	107 407	5 800 000
Strängnäs	Vadholm 6:18	2025-07-18	55		40	1956	1 589	N	L	1,6	55 454	3 050 000
Strängnäs	Vik 8:93	2025-07-11	105		33	1989	896	N	L	1,6	43 809	4 600 000
Strängnäs	Vadholm 6:6	2025-06-12	66		29	1972	1 527	N	L	1,0	36 287	2 395 000
Strängnäs	Björnsund 4:16	2025-05-02	175	32	37	2017	1 771	N	L	1,2	30 285	5 300 000
Strängnäs	Vik 8:68	2025-03-28	55		27	1978	1 392	N	L	1,7	64 545	3 550 000
Strängnäs	Brunnsåker 3:22	2025-01-13	53	3	33	1962	1 938	N	L	1,9	78 301	4 150 000
Strängnäs	Björnsund 4:13	2024-12-10	152	12	29	1991	1 563	N	L	1,3	27 960	4 250 000
Strängnäs	Björnsund 1:11	2024-09-27	45		38	1954	2 334	N	L	1,9	88 888	4 000 000
Strängnäs	Logarn 1:122	2024-08-01	87	76	35	1994	1 996	N	L	1,8	50 862	4 425 000
Strängnäs	Sanda 2:57	2024-07-12	136	17	29	1923	1 990	S	L	2,0	76 102	10 350 000
Strängnäs	Aspö-Edeby 2:14	2024-07-03	78	10	30	1988	2 871	N	L	2,4	67 948	5 300 000
Strängnäs	Logarn 1:48	2024-06-27	72		23	1976	1 527	N	L	1,3	27 777	2 000 000
Strängnäs	Björnsund 10:35	2024-06-12	138		28	2016	1 182	N	L	1,9	36 956	5 100 000
Strängnäs	Ramåsen 1:5	2024-06-05	175	65	31	1994	5 470	N	L	1,8	28 571	5 000 000
Strängnäs	Kråkvilan 1:6	2024-05-31	71		34	1963	1 225	N	L	1,4	35 211	2 500 000
Strängnäs	Solhem 1:2	2024-03-05	41	5	27	1909	4 218	S	L	1,1	68 292	2 800 000
Strängnäs	Vadholm 6:26	2024-02-23	68		25	1957	1 118	N	L	1,8	36 838	2 505 000
Strängnäs	Magröhorn 1:26	2024-02-21	130	38	32	1989	2 321	N	L	1,1	17 692	2 300 000
Strängnäs	Fogdö-Lida 2:6	2023-10-10	65		39	1943	9 900	S	L	1,9	96 923	6 300 000
Strängnäs	Brunnsåker 3:17	2023-07-18	65	20	43	1962	2 264	N	L	2,1	97 692	6 350 000
Strängnäs	Sanda 1:32	2023-05-16	70		14	1954	3 321	N	L		42 857	3 000 000
Strängnäs	Aspö-Björktorp 1:23	2023-04-03	135	22	33	1956	1 920	N	L	1,4	35 555	4 800 000
Strängnäs	Sanda 2:20	2023-02-27	123		35	1990	1 258	N	L	1,7	32 520	4 000 000
Medel											1,6	52 258

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt standard och äldre och varierat skick. Tomtarealen storlek tillsammans med läget och förekomst av renoveringsbehov medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 4 500 000 kr, motsvarande 62 500 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026
4 500 000 KRONOR
Fyramiljonerfemhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 4 275 tkr - 4 725 tkr

Nyckeltal

Kr/m ²	(marknadsvärde / boarea)	62 500
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	2,45

Katrineholm 2026-02-23

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren
Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Gäststuga



Garage/förråd





Bastu



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