

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>KATRINEHOLM</b>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>MJÖLKSIVLINGEN 6</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2026-01-16</b>



Huvudobjekt, ljus träfasad med vita detaljer.

## 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 .....	16
	Bilaga II Kartor .....	17
	Bilaga III Planritningar .....	20

## **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 2026-01-16.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KATRINEHOLM MJÖLKSKIVLINGEN 6
Adress	Älgstigen 5 A 641 53 Katrineholm
Område	Östra Vingåker
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2528-25-04
Nybyggnadsår	1980
Värdeår	1980
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

MJÖLKSKIVLINGEN 6 i Katrineholm kommun ligger 3 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan i suteräng. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 105 m<sup>2</sup>, fördelat på 5 rok. Biarean uppgår till 18 m<sup>2</sup>.

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 603 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per januari 2026**

**1 800 000 KRONOR**

**Enmiljonåttahundratusenkronor**

**Bedömt värdeintervall 1 710 tkr - 1 890 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>17 143</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,96</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 2026-01-14 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog ej fastighetsägaren. 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.

*Detaljplan* Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

*Källa: Metria*

Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1979-10-12	0483-P79/14
VÄRMBOL 5:1	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
Genomf. slut: 1992-06-30		

*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* 603 m<sup>2</sup>

*Obebyggda delar* Trädgård

*Läge* Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m

*Omgivning* Villor

*Avstånd* 3 km till kommunens centralort

Förskola, skola samt hälsocentral finns i närheten av objektet.

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

*El* El anslutet till allmänt nät

Avstängt \*

*Vatten* Kommunalt

Avstängt \*

Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

*Avlopp* Kommunalt

Avstängt \*

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

Bredband via fiber Ja

\*j) 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 1980	Källa: Metria
Boarea	105 m <sup>2</sup>	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rok	
Biarea	18 m <sup>2</sup>	
Våningar	Två plan i suteräng	
Entréväning	Hall, hygienrum, vardagsrum, allrum och kök	
Våning 1 tr	Hall, 2 sovrum, hygienrum, tvättstuga och allrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, kopplade, vita	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett, vinyl och laminat	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer. Avstängd. Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft).	
Ventilation	Mekanisk ventilation	
Kök	Elspis (Electrolux), diskmaskin (Siemens), kyl (Siemens), frys (Siemens) Normal standard, normalt skick	

---

<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på suterrängvåning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Normal standard, Äldre skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC/bad på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, badkar Normal standard, Äldre skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Bosch), torkskåp (Futurum), tvättbänk Golv plastmatta, väggar plastmatta Normal standard, Äldre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, äldre skick. Bostaden kallställd under längre tid. Hygienrum av äldre modell. Renoveringsbehov föreligger av externa ytskikt samt delar av uteplats.

## 5.5 Övrig byggnad

<i>Garage</i>	Betongplatta, trästomme samt papptak, el indraget Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 20 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)
---------------	---

## 5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Uppgift saknas
-------------------	----------------

## 5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet omöblerad.

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 tomt. 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, 1 792 116 SEK, beslutsnummer 12255126570: 2025-10-20, D-2025-00379285:1
Utmätning 2024-01-18 730 697 sek (1224177954): 2024-01-22, D-2024-00022059:1
Utmätning 2024-01-18 730 697 sek (1224178523): 2024-01-22, D-2024-00022191:1
Utmätning 2024-02-07, 22 362 SEK. Beslutsnr 1224428530: 2024-02-09, D-2024-00044294:1
Utmätning 2024-08-26, 1 562 225 sek jämte ränta och kostnader (01-473960-24): 2024-08-29, D-2024-00276845:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 1 695 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	275 100 kr	1981-05-13	81/5193	
2	98 200 kr	1981-05-13	81/5194	
3	28 500 kr	1981-05-13	81/5195	
4	1 293 200 kr	2020-02-03	D-2020-00042633:2	

### 7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 884 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 357 000 kr

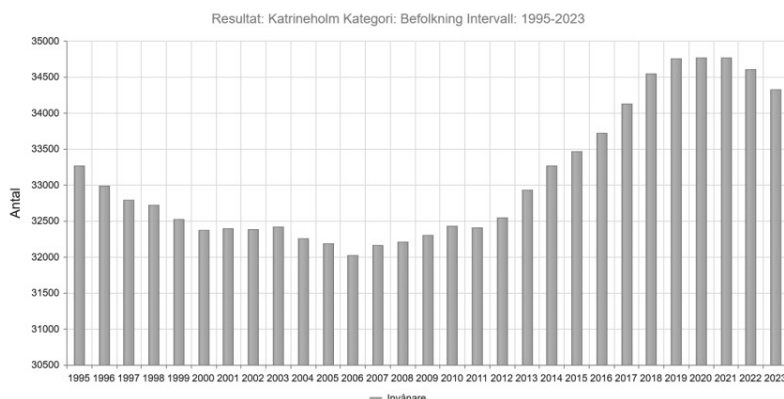
varav mark 527 000 kr

## 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, Sködinge, 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

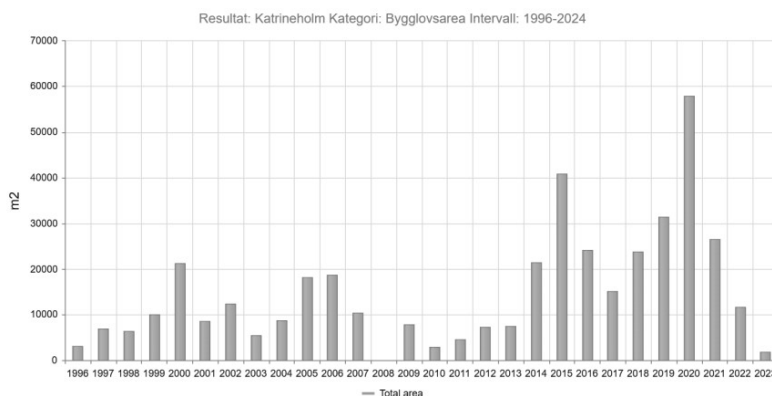
Katrineholm har en yta motsvarande 1 025 km<sup>2</sup> och är belägen där södra och västra stambanan möts. Tågstationen är knutpunkten och också historiskt sett viktig för staden. Från Katrineholm går direkttåg till både Stockholm och Göteborg med 1 respektive 2 timmars restid. De närmaste flygplatserna 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 Fritzo 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

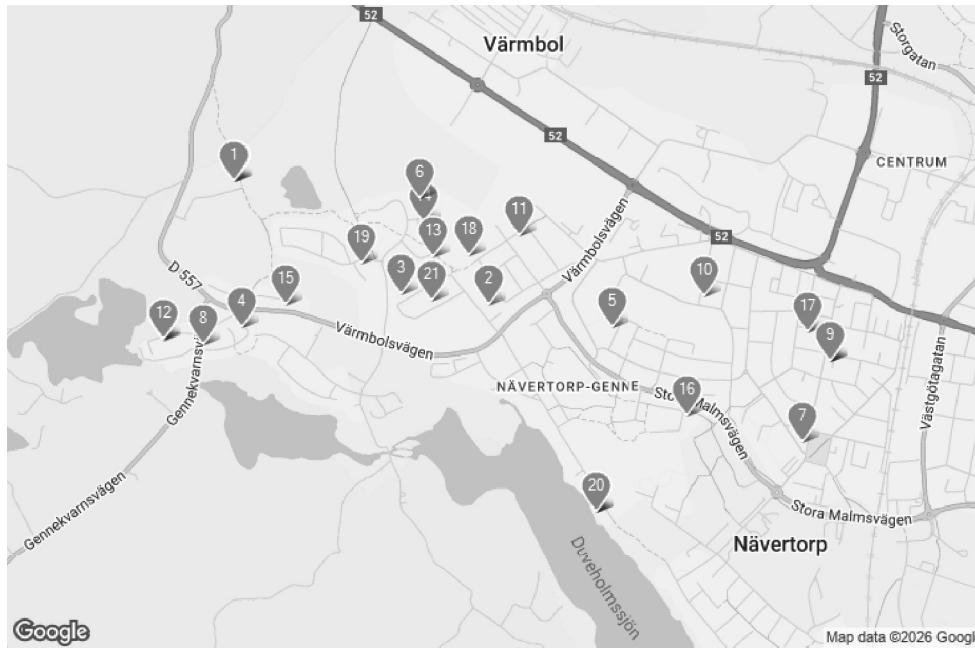
### Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 200 m<sup>2</sup> (år 2023) och närmare 60 000 m<sup>2</sup> (år 2020) (MSCI). Se diagram nedan:

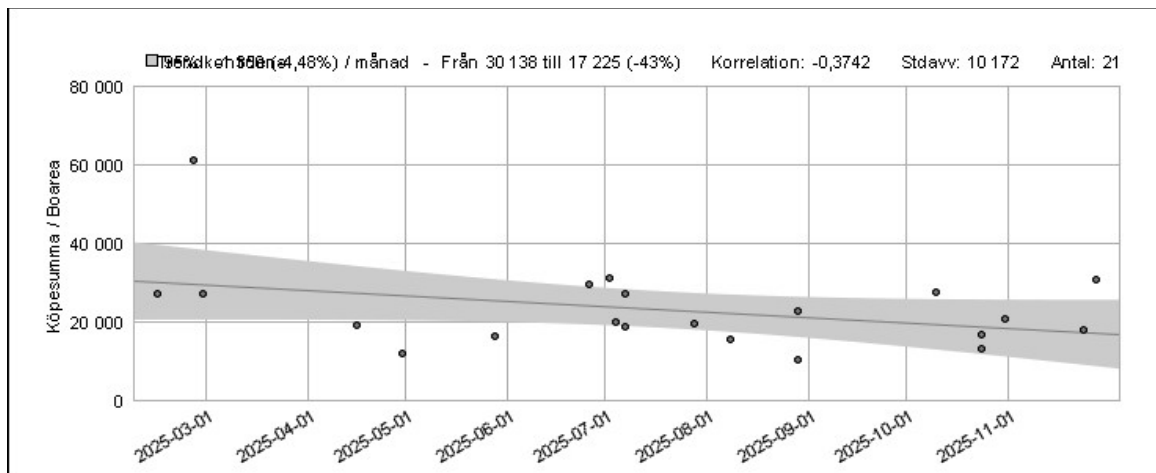


## 8.2 Ortsprisanalys

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 112 - 153 m<sup>2</sup>, standardpoäng 30 - 50, byggår 1954 - 1982, areal tomt 469 - 1 552 m<sup>2</sup> under perioden 2025-06-26 och framåt.

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 600 000 - 3 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 10 457 - 29 464 kr/m<sup>2</sup> med medel 19 287 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 1,4 med medel 1,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Byta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Katrineholm	Höstmusseronen 1	2025-06-26	112	110	50	1954	1 552	E	L	1,4	29 464	3 300 000
Katrineholm	Brokkremlan 2	2025-10-31	115	90	34	1969	852	E	L	1,2	20 869	2 400 000
Katrineholm	Tråget 3	2025-10-24	116	35	38	1958	570	E	L	0,9	16 810	1 950 000
Katrineholm	Eldsoppen 3	2025-07-07	146		42	1982	544	N	L	1,2	18 835	2 750 000
Katrineholm	Lärksoppen 1	2025-08-29	153		30	1981	469	N	L	0,7	10 457	1 600 000
Medel										1,1	19 287	

Std=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=Belägenhet, E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand, UF=Upplåteform, L=Lagfart, T=Tomträtt, K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde  
Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett bra läge samt normal standard i Äldre skick. Kallställt under längre tid med föreliggande renoveringsbehov. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 800 000 kr, motsvarande 17 143 kr/m<sup>2</sup>.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per januari 2026**  
**1 800 000 KRONOR**  
**Enmiljonåttahundratusenkronor**

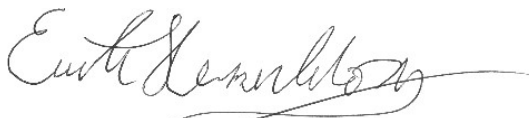
**Bedömt värdeintervall 1 710 tkr - 1 890 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>17 143</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,96</b>

Katrineholm 2026-03-13

#### VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar  
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Vy från gavel



Vy från balkong

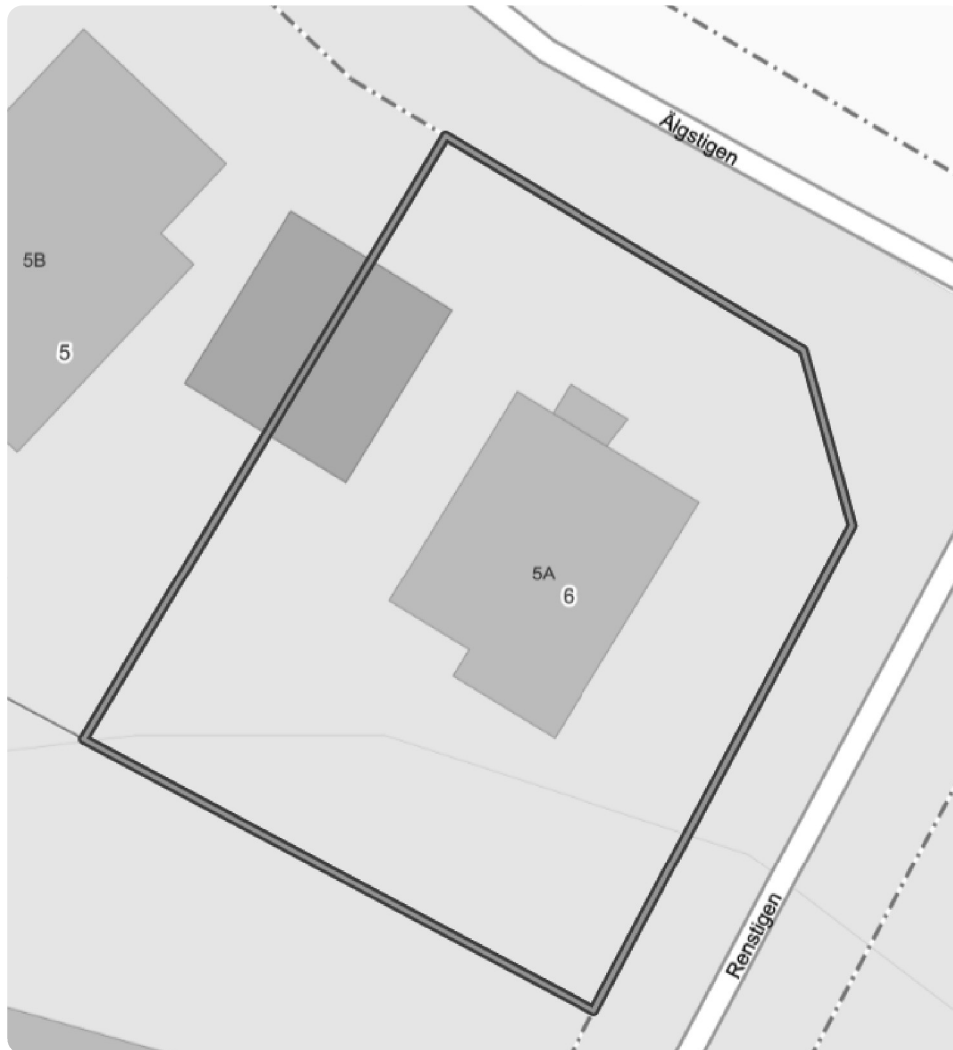


Garage

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

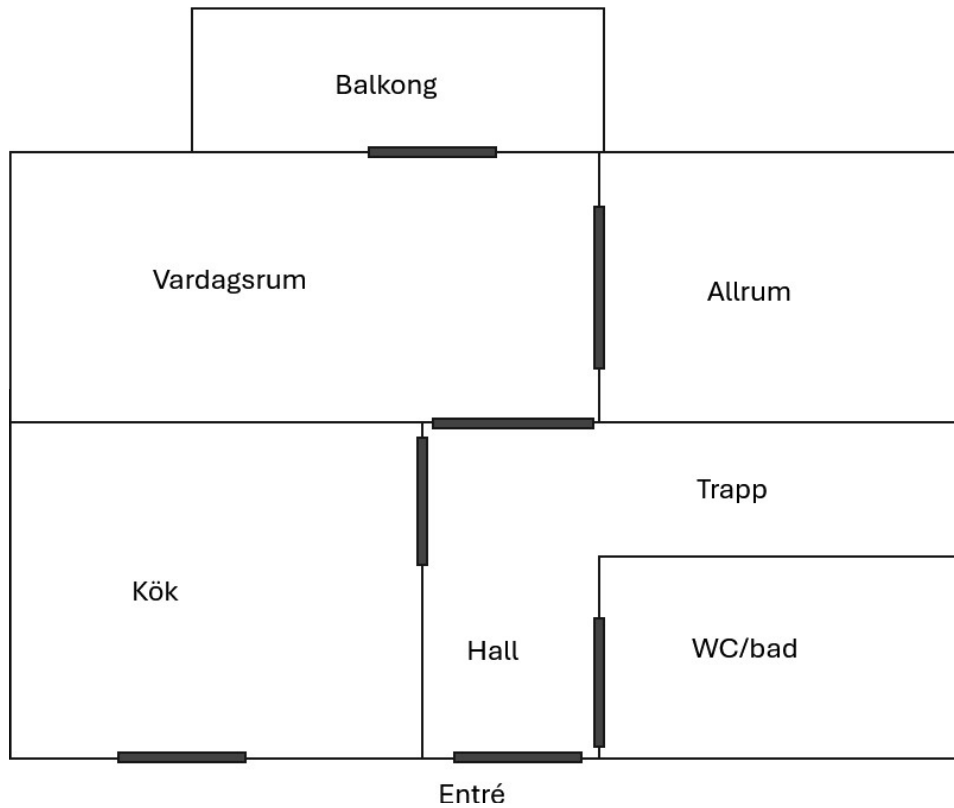


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

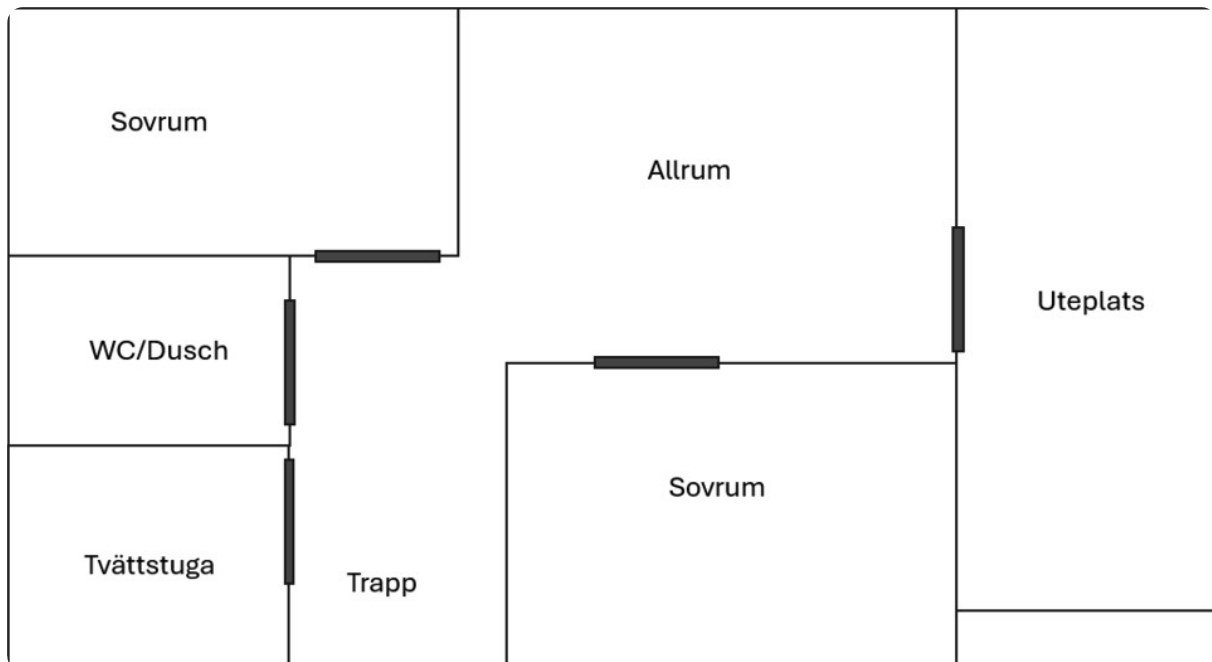


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritningar



Planritning Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning källarplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.