

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Strängnäs

Fastighetsbeteckning

Helgarö 5:10

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Byggnad med rödmålad träpanel med vita detaljer samt trädgård med gräsmatta.

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	Strängnäs Helgarö 5:10	Lagfaren ägare	F-59-25-04
Objektets adress	Perstorpsvägen 2 645 92 Strängnäs	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-01-30

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 2010. Uppförd i 1 våning
Boarea	117 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 354 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av infart och trädgård med gräsmatta samt vissa buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,6 mil från Strängnäs centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus, natur- och åkermark. Närmaste förskola och skola finns inom ca 6 km, vårdcentral finns ca 1,5 mil bort.
Övrigt	Det finns även två förrådsbyggnader på fastigheten.

Marknadsvärde

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

3 500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 3 250 000 – 3 700 000 kronor

Kr/kvm Boarea	29 915 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,3
---------------	---------------	------------------------------------	-----

Södertälje 2025-02-07

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 fastighetsägaren. 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 utom 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 våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår	2010
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt
	Betongplatta Trä Träpanel 3-glas iso. Vita betongpannor Vattenburen via golvvärme anslutet till frånluftsvärmepump/el (Nibe Fighter 310P). Luft/luftvärmepump Mekanisk ventilation Takfönster i vardagsrummet.

Planlösning	Våning 1	Entréplan med kök och vardagsrum i öppen planlösning, 4 sovrum, tvättstuga, wc, dusch/wc. Uterum på baksidan, altaner på byggnadens baksida och gavel.
Kök	Utformning	Vinkelkök med köksö i öppen planlösning med vardagsrummet.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Häll (Upomärke), Ugn (Upo), diskmaskin (Cylinda), inbyggd micro (Cylinda), kyl och frys (ElektroHelios)
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett, dusch, handdukstork
Tvättstuga	Utrustning	Ho, Tvättmaskin (Cylinda), värmepump, torkskåp, Torktumlare (Bosch). Utgång på byggnadens gavel.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/klinker
	Vägg	Målat/tapet
	Tak	Panel
Övrigt		
Standard/skick		Modern byggnad med normal standard. Huvudsakligen normalt skick. Vissa slitna ytor finns både in och utvändigt. Vissa golv upplevs något ojämna eller lutande enligt fastighetsägarens representant (ej verifierat)

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och tak med betongpannor. Ej besökt invändigt. Nyttjas som förråd. Normal/enkel standard. Byggnadsarea ca 10-15 kvm.
Förrådsbyggnad	Förrådsbyggnad i trä. Ej besökt invändigt. Enkel standard. Byggnadsarea ca 10 kvm.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	2 736 000 kr, varav byggnad 2 074 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 662 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 2 125 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Strängnäs Fogdö-Årby GA:2. Ändamål: Enskilda vägen från allmän väg vid gränsen mellan helgarö och fogdö socknar till samma allmänna väg vid fogdö Kyrka
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 0486-06/114.1, Ändamål: Väg, last Officialservitut. Akt: 0486-06/114.2, Ändamål: Avlopp, last Officialservitut. Akt: 0486-06/114.3, Ändamål: Avlopp, last

	Officialservitut. Akt: 0486-06/114.4, Ändamål: Vattenledning, last Officialservitut. Akt: 0486-06/114.5, Ändamål: Vattenledning, last Officialservitut. Akt: 0486-01/26.1, Ändamål: Vatten och avlopp, last Officialservitut. Akt: 0486-08/2.1, Ändamål: Starkströmsledning, last Officialservitut. Akt: 0486-91/83.1, Ändamål: Tele, last
Övrigt	
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 byggnaden möblerad och delvis belamrad med div. 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 2021-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 80 – 175 kvm. Materialet har gallrats från vissa strandnära objekt och fastigheter med mycket stor areal.

Köpeskillingarna återfinns till största del i intervallet ca 2,5 – 4,1 Mkr med vissa objekt över och under. I relation till boarean varierar köpeskillingarna huvudsakligen mellan ca 20 000 – 30 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram.

Den nedre tabellen har gallrats och avser endast objekt med taxerat byggår från 1990 och framåt. Genomsnittspris ca 3,52 Mkr och ca 29 250 kr/kvm. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) med stor spridning mellan ca 0,8 – 2,8, med en genomsnittlig nivå på 1,7 för hela perioden. Objekten med taxeringsår 2024 finns i den nedre nivån.

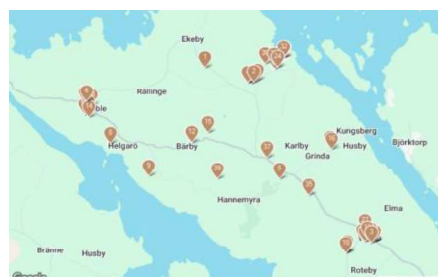
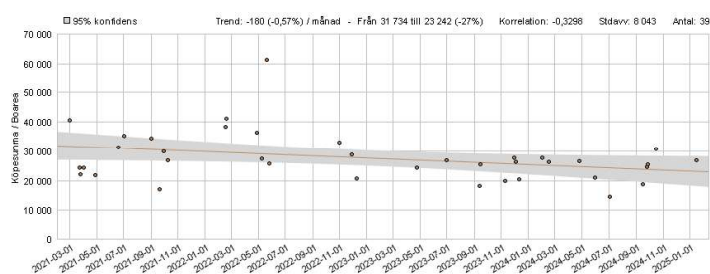


Diagram över köpesumma/boarea och karta. Källa: UCBV.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Std	Byggår	Areal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Taxår
Fogdö-Lundby 4:10	2024-12-19	136,0			2006	2 515	4 100 000	30 147	1,2	2024
Vik 8:40	2024-10-25	152,0			2010	1 333	3 000 000	19 736	0,8	2024
FOGDÖ PRÄSTGÅRD 1:10	2024-09-26	130,0		28	2018	1 840	3 200 000	24 615	1,0	2024
Vansö-Mälby 1:4	2024-06-04	116,0			2005	3 063	1 750 000	15 086	1,8	2021
HELGARÖ-ÅSBY 5:23	2023-11-30	117,0		33	2003	1 717	3 250 000	27 777	1,6	2021
VIK 8:82	2022-05-20	100,0	100,0	32	1992	4 644	6 125 000	61 250	2,9	2021
VIK 8:41	2021-09-30	128,0	35,0	28	2012	1 242	3 850 000	30 078	1,6	2021
Vansö-Östa 5:2	2021-05-03	80,0			1990	1 229	2 630 000	32 875	2,7	2018
SOLÖ 6:3	2021-04-27	175,0		28	2010	1 741	3 800 000	21 714	1,6	2018
							3 522 778	29 253	1,7	

Tabell sålda objekt. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Byggnaden är modern med normal standard. Vissa slitna ytor förekommer. Värdet bedöms återfinnas i den mellersta nivån ovan.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Bostadshus med rödmålad träpanel med vita detaljer samt trädgård med gräsmatta, vy från baksidan



Foto, huvudbyggnad. Bostadshus med rödmålad träpanel med vita detaljer samt grusad infart och trädgård med gräsmatta, vy från entré

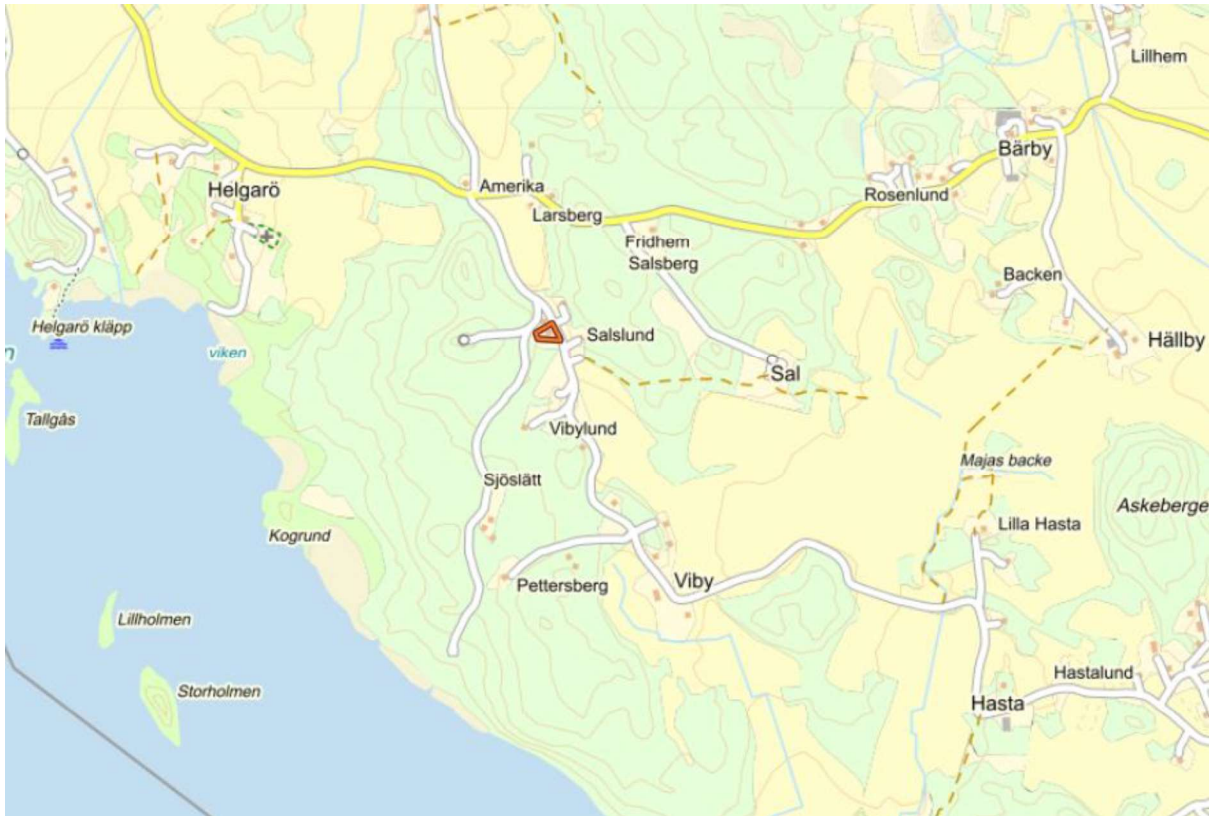


Foto, huvudbyggnad. Bostadshus med rödmålad träpanel med vita detaljer samt trädgård med gräsmatta.

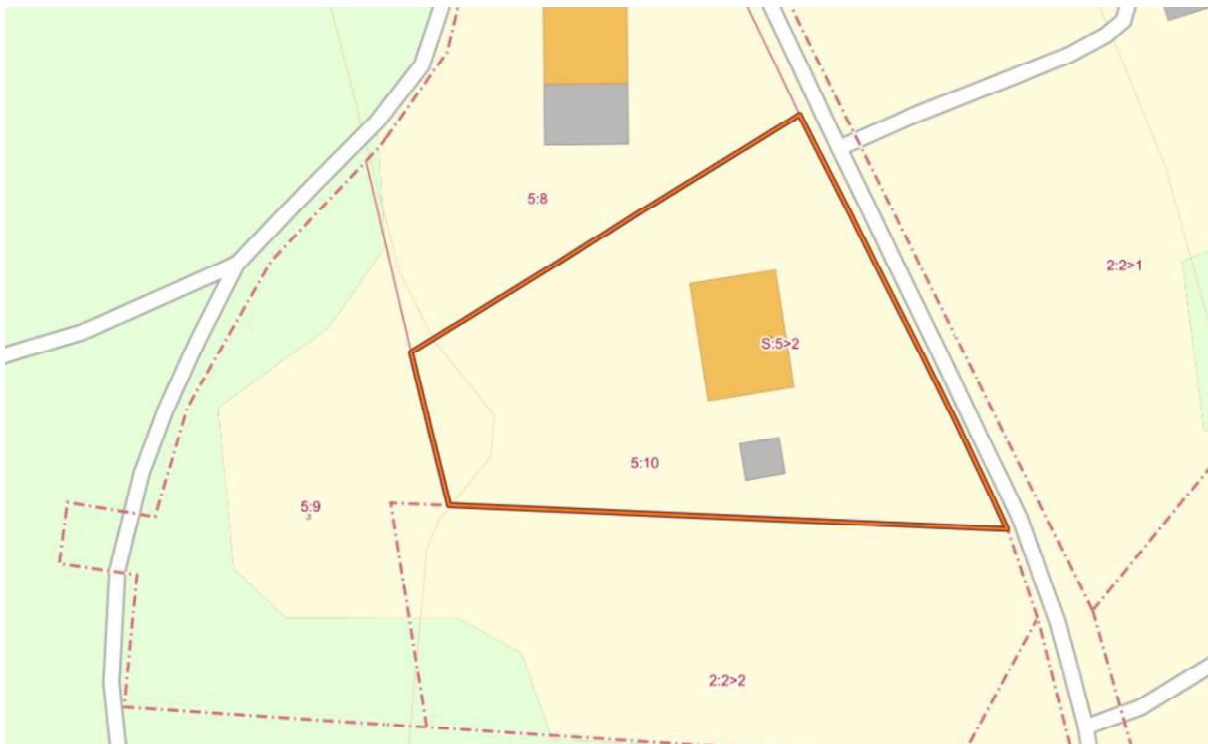


Foto, byggnad. Förrådsbyggnad med röd fasad och vita detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-01-30

Fastighet

Beteckning Strängnäs Helgarö 5:10	UUID: 909a6a4c-03e9-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2011-09-20
Nyckel: 040178238	Län- och kommunkod 0486	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-01
Distrikt Vårfruberga Socken: Helgarö	Distriktskod 212117	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-01-28

Adress

Adress	
Perstorpsängen 2 645 92 Strängnäs	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6589319.1	603131.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 354 kvm	2 354 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
-------	-------	-----------------	-----

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-09-26 1 142 058 sek jämte ränta och kostnader 12244956855	2024-09-30	D-2024-00318338:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 663082a3-01CA-44D8-90D4-AEFF7221613B

Utmätning 2024-09-26 1 173 039 sek jämte ränta och kostnader 12244958125	2024-09-30	D-2024-00318348:1
--	------------	-------------------

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 663082a3-01CA-44D8-90D4-AEFF7221613B

Avser inteckning 12/3572

Avser inteckning 12/3573

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 2.125.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
----	--------	-----------------	-----

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.000.000 SEK	2007-09-27	07/24950
2	250.000 SEK	2008-04-14	08/8244
3	105.750 SEK	2011-06-10	11/9502
4	519.250 SEK	2012-03-16	12/3572
5	250.000 SEK	2012-03-16	12/3573

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Last	Officialservitut	0486-06/114.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Klyvning		
	Beskrivning: Rätt att använda ett 4 meter brett område a för utfart.		
Avlopp	Last	Officialservitut	0486-06/114.2 Akt
	Bildningsåtgärd: Klyvning		
	Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya avloppsledning i ungefärlig sträckning b.		
Avlopp	Last	Officialservitut	0486-06/114.3 Akt
	Bildningsåtgärd: Klyvning		
	Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya avloppsledning i ungefärlig sträckning c.		
Vattenledning	Last	Officialservitut	0486-06/114.4 Akt
	Bildningsåtgärd: Klyvning		
	Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning i ungefärlig sträckning b.		
Vattenledning	Last	Officialservitut	0486-06/114.5 Akt
	Bildningsåtgärd: Klyvning		
	Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning i ungefärlig sträckning c.		
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0486-01/26.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Underjordiska vatten-och avloppsledningar med tillbehör som ventiler och tryckanläggningar. för ledningarna upplåtes området lr på nedanstående fastigheter till en bredd om sex meter, se kartan, aktbilaga ka.		
Starkströmsledning	Last	Ledningsrätt	0486-08/2.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Till förmån för sevab nät ab upplåts rätt att anlägga och för all framtid bibehålla elektrisk starkströmsledning med systemspänning om högst 24 kv i mark (jordkabel) inom angivna fastigheter, se nedan.		

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Tele	Last	Ledningsrätt	0486-91/83.1 Akt

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
715396-4			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav
Taxeringsår		byggnadsvärde	markvärde
2024	2.736.000 SEK	2.074.000 SEK	662.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
Värderingsenhet småhusmark 300567777.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
662.000 SEK	0486001	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
2 354 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika		
	1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 300681855.			
Bebyggelsestyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng	
Friliggande	2.074.000 SEK	27	
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta	
117 kvm	0 kvm	117 kvm	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
2010		2010	

Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
----------------------	-----------------	--

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Strängnäs Fogdö-Årby GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Klyvning Anslutning Rättelse enligt förvaltningslagen	2007-07-30	0486-06/114 Akt
Ledningsåtgärd	2011-09-20	0486-08/2 Akt

Ursprung

Strängnäs Helgarö 5:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet