

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Strängnäs

Fastighetsbeteckning

Härads Kyrkby

6:16

Värdetidpunkt

September 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Röd tegelfasad med vita detaljer samt trädgård och grusad uppfart.

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 Härads Kyrkby 6:16	Lagfaren ägare	F-1248-25-04
Objektets adress	Hantverkarvägen 8 645 71 Strängnäs	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	September 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-09-03

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1968. Uppförd i 1 plan.
Boarea	96 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	46 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 123 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Härad ca 8 km väster från Strängnäs centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten. Ytterligare utbud med service finns i Strängnäs.
Övrig byggnad	Garagebyggnad totalt ca 15 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Övrigt	Det finns även altan på baksidan.

Marknadsvärde

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

2 700 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 500 000 – 2 900 000 kronor

Kr/kvm Boarea	28 125 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,21
---------------	---------------	------------------------------------	------

Strängnäs 2025-09-22
Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Laurén
Ekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.
Fastighetsutdrag

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	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. 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	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 häri 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 2. 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.

Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Erik Laurén i närvaro av 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 inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 plan
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1968
Byggteknik	Grund	Betongplatta
	Stomme	Tegel
	Fasad	Tegel
	Fönster	2-glas kopplade, Några 3-glas ISO. Äldre och nya. Vita.
	Yttertak	Betongpannor byttes ca 2012 (enligt fastighetsägaren)
	Värme	LVP vattenburen via radiatorer. Öppen spis (Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas).
	Ventilation	Självdagsventilation.
	Övrigt	
Planlösning	Plan 1	Hall, kök/matsal, 3 sovrum och vardagsrum, tvättstuga och rum.
Kök	Utformning	Parallellt kök. Med matplats. Skick/Standard (normalt)

	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt, helkyl/helfrys (Cylinda), diskmaskin (Siemens)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Normalt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre/modernt WC/Dusch/bad. Vägg med kakel/plastmatta/målade/tapet. Golv med klinker/plastmatta/... Tvättställ, toalett och dusch/bad
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Electrolux), Torktumlare (Electrolux), ho
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/klinker Målade/bröstpanel Målat
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard och skick. Underhåll något eftersatt, saknas dörfoder, samt vissa slitna fönster.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnad garage	byggnadsår 1968 med en total BYA på ca 15 kvm. Stomme av tegel på betongplatta med fasad i tegel under tak av papp. Nyttjas idag som garage/förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. normal moderniseringsgrad. Ansluten till el.
----------------	---

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd/... 2 240 000 kr, varav byggnad 1 662 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 578 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 098 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 04-HÄR-269.1, Ändamål: väg, förmån Officialservitut. Akt: 04-HÄR-269.2, Ändamål: väg, förmån Avtalsservitut. Akt: 04-IM2-59/2997.1, Ändamål: ledning mm, förmån Avtalsservitut. Akt: 04-IM2-60/1920.1, Ändamål: ledning mm, förmån

	Avtalsservitut. Akt: 04-IM2-60/1921.1, Ändamål: ledning mm, förmån Avtalsservitut. Akt: 04-IM2-60/1922.1, Ändamål: ledning mm, förmån Avtalsservitut. Akt: 04-IM2-60/3015.1, Ändamål: ledning mm, förmån
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	Försäkringsbolag Folksam enligt lämnad uppgift från fastighetsägare
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna / markområden normalt möblerade. 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 2024-02-01 och framåt med en boarea mellan 80 och 169, tomtareal mellan 956 och 6 889.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 2 070 000 – 3 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 18 157 – 33 687 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 1,5, med en genomsnittlig nivå på 1,29 den senaste tiden.

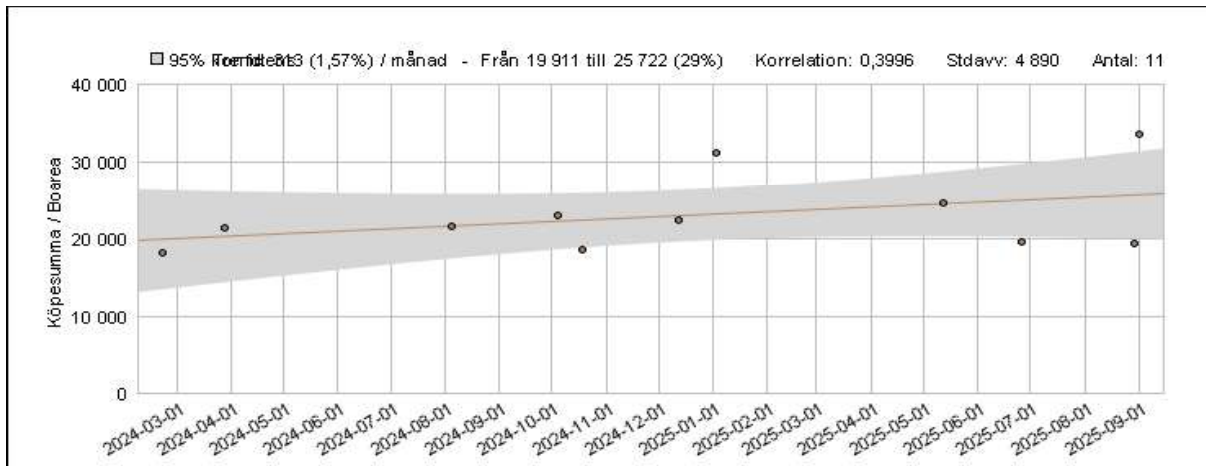


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

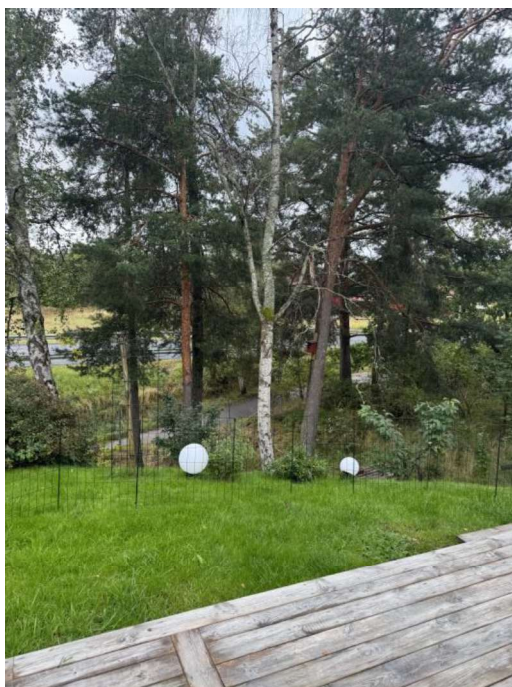
Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är äldre med normal standard och skick. Renoveringsbehov föreligger delvis visst eftersatt underhåll, dörrfoder saknas och vissa fönster slitna. Värdet bedöms därav återfinnas i den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad samt inbyggt garage

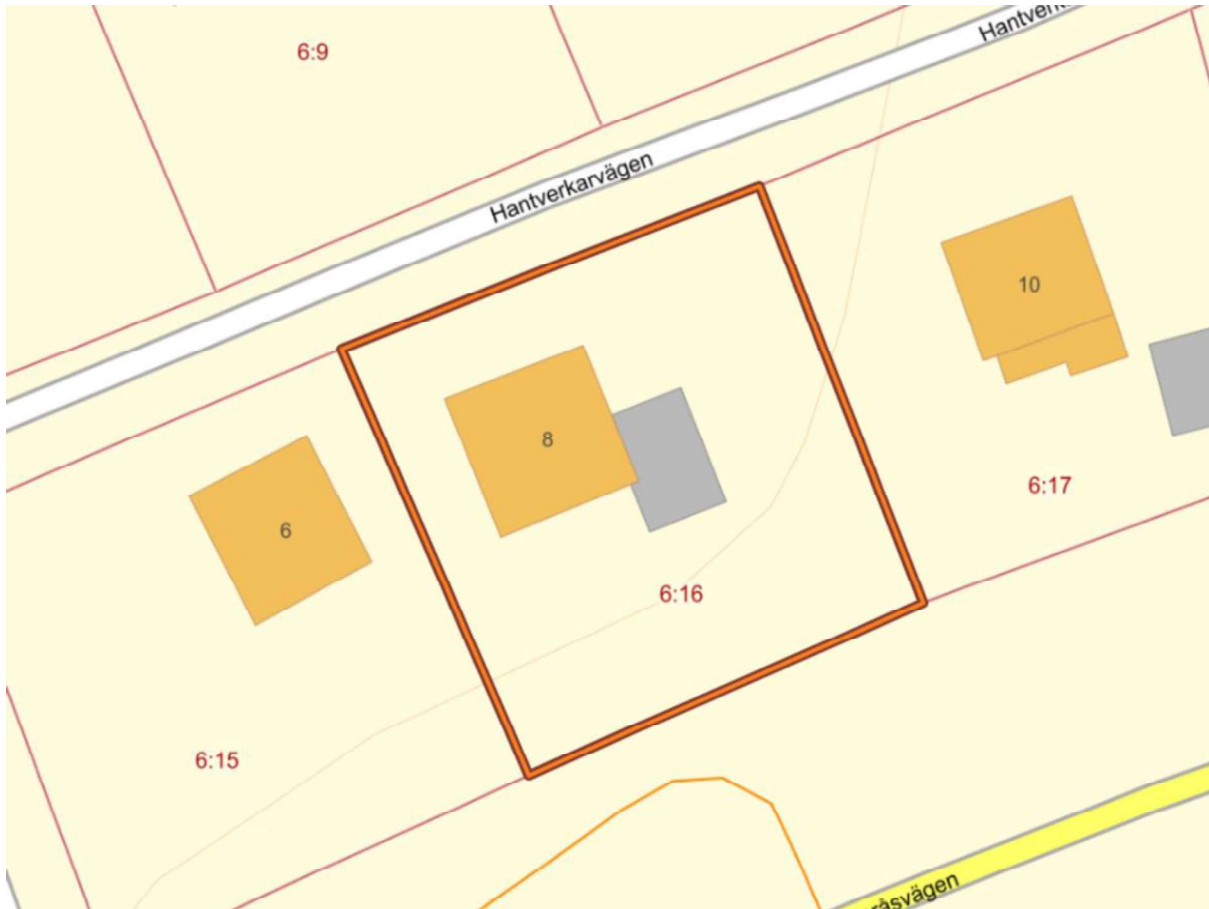


Foto, vy från altan

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

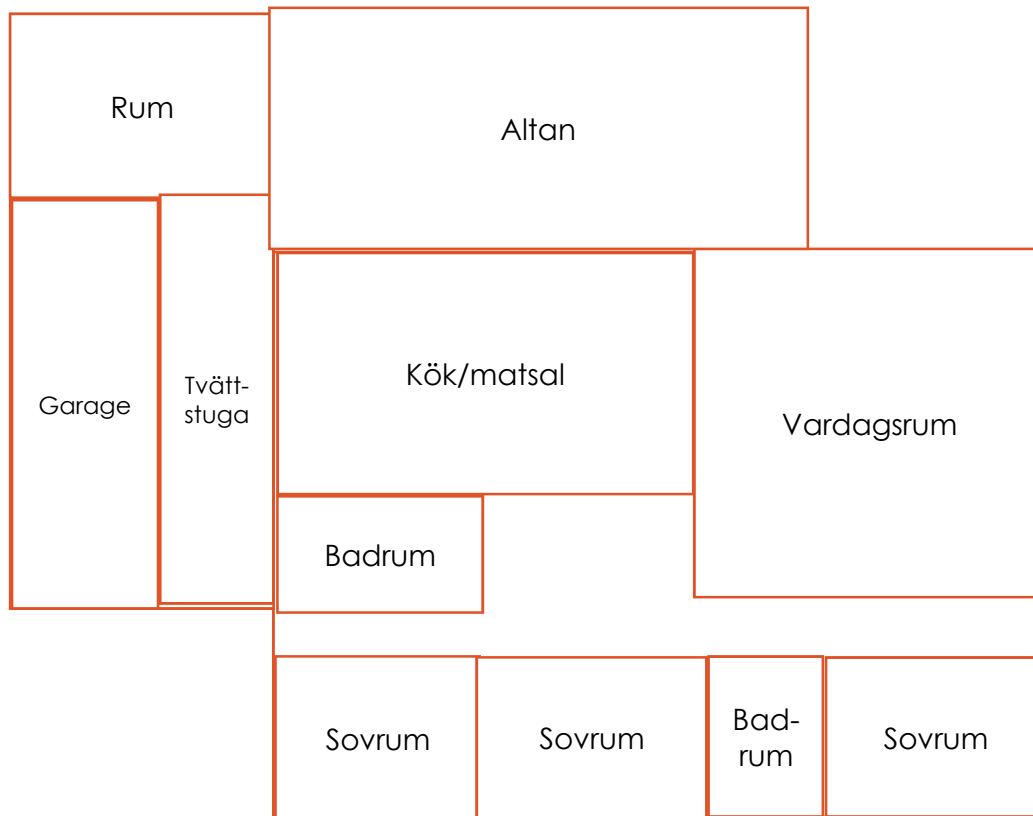


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, plan 1. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Beteckningar

Beteckning Strängnäs Härads Kyrkby 6:16	UUID 909a6a4b-883d-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 040090999	Län- och kommunkod 0486
Distrikt Härad Socken: härad	Distriktskod 212087	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-05-03	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-27
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-19			

Adress

Adress Hantverkarvägen 8 645 71 Strängnäs
--

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll Förordnande att hela fastigheten ska säljas	Inskrivningsdag 2025-04-01	Akt D-2025-00113235:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-10-24, 1.095.160 sek beslutsnummer 12245397901	2024-10-28	D-2024-00358355:1
Utmätning 2024-10-24, 1.095.160 sek beslutsnummer 12245397257	2024-10-28	D-2024-00358356:1

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 1 098 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 098 000 SEK	2006-12-05	06/31360
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrtälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan	1956-07-06	04-HÄR-265
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått Nybyggnadsförbud 110 § bl 1978-10-17 gäller ej(AKT 0486-P91/4)ändrade bestämmelser se akt 0486-11/10		
Ändring av detaljplan Övergång till kommunalt huvudmannaskap för allmän plats inom vissa tätorter	2011-10-31 Genomf. start: 2011-12-07 Genomf. slut: 2016-12-06 Laga kraft: 2011-12-06	0486-P11/10
Anmärkningar Ursprungliga planer se akter 04-åke-421,04-asp-181,04-åke-436,04-här-265,04-åke-475,04-här-296,04-åke-487,04-åke-496,04-här-306,04-åke-498,04-åke-504,04-här-330,04-van-219,04-åke-529,04-åke-545,04-åke-577,0486-p77/6,0486-p77/10,0486-p79/10,0486-p79/13,0486-p80/2,0486-p81/9,0486-p92/19,0486-p89/3,0486-p89/10,0486-p92/10,0486-p98/4,0486-p01/8,0486-p01/9		

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	04-HÄR-269.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			

Förmån
Strängnäs Härads Kyrkby 6:8-17

Last
Strängnäs Härads Kyrkby 6:7

Ändamål Väg	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 04-HÄR-269.2
-----------------------	-----------------------------------	--	-----------------------------------

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Strängnäs Härads Kyrkby 6:8-17

Last
Strängnäs Härads Kyrkby 6:7

Ändamål Ledning mm	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 04-IM2-59/2997.1
------------------------------	-----------------------------------	--	---------------------------------------

Beskrivning
Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Strängnäs Härads Kyrkby 6:7-17

Last
Strängnäs Härads-Kumla 1:9

Ändamål Ledning mm	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 04-IM2-60/1920.1
------------------------------	-----------------------------------	--	---------------------------------------

Beskrivning
Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Strängnäs Härads Kyrkby 6:7-17

Last
Strängnäs Härads Kyrkby 15:10

Ändamål Ledning mm	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 04-IM2-60/1921.1
------------------------------	-----------------------------------	--	---------------------------------------

Beskrivning
Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Strängnäs Härads Kyrkby 6:7-17

Last

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Förmån	Avtalsservitut	04-IM2-60/1922.1
Beskrivning			
Ledning mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Strängnäs Härads Kyrkby 6:7-17, 8:1			
Strängnäs Näsbyholm 3:17			
Last			
Strängnäs Härads-Kumla 2:7			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Förmån	Avtalsservitut	04-IM2-60/3015.1
Beskrivning			
Ledning mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Strängnäs Härads Kyrkby 6:7-17			
Last			
Strängnäs Härads Kyrkby 6:7			
Strängnäs Kinger 2:1			
Strängnäs Näsbyholm 3:2-18,38-39,43-45			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	555359-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2 240 000 SEK	1 662 000 SEK	578 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 18869413 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
578 000 SEK	486025		1123 kvm

		Utgör en eller flera självständiga fastigheter	
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 18870413 (2024)			
Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 662 000 SEK	Friliggande	50	96 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
46 kvm	105 kvm	1968	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1968	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1957-03-30	04-HÄR-269
Anläggningsåtgärd	2004-12-01	0486-04/71
Anläggningsåtgärd	2012-05-03	0486-12/19

Ursprung
Strängnäs Härads Kyrkby 6:1

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6581826.5	608422.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 123 m²	1 123 m²	0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

D-Härad Kyrkoby 6:16

Omregistreringsdatum

1985-10-09

Akt

04-84/510

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige