

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KATRINEHOLM
Fastighetsbeteckning	OPPÄNG 1:3
Värdetidpunkt	2025-12-09



Huvudobjekt, villa med vit tegelfasad samt bruna 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	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritning	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 2025-12-09.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KATRINEHOLM OPPÄNG 1:3
Adress	Idavallen 641 64 Sköldinge
Område	Sköldinge
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2000-25-04
Nybyggnadsår	1975
Värdeår	1975
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

OPPÄNG 1:3 i Katrineholm kommun ligger 15 km från centralorten och med 5 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad tegel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 113 m², fördelat på 3 rok. Biarean uppgår till 110 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 870 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025 1 600 000 KRONOR Enmiljonsexhundrausen kronor
Bedömt värdeintervall 1 520 tkr - 1 680 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	14 159
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,02

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 2025-11-20 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog representant för 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 utom planlagt område.

<i>Detaljplan</i>	Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.
<i>Bygglov</i>	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

<i>Areal totalt</i>	870 m ²
<i>Obebyggda delar</i>	Naturmark
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Gles bebyggelse och skog/natur
<i>Avstånd</i>	15 km till kommunens centralort Förskola samt skola finns i Sköldinge, även i Valla ca 5km från objektet. Närmaste hälsocentral finns i Katrineholm ca 15 km från objektet

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät
<i>Vatten</i>	Enskilt <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i> Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Avlopp</i>	Enskilt <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i> Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Bredband via fiber</i>	Ja <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i>

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

<i>Byggnadstyp</i>	Friliggande
<i>Ålder</i>	Byggår 1975 <i>Källa: Metria</i>

Boarea	113 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rok	
Biarea	110 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	
Entréväning	Hall, vardagsrum, 2 sovrum, hygienrum och kök	
Grund	Källargrund	
Stomme	Tegel	
Fasad	Tegel	
Fönster	3-glas, isolerglas, vita	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Upo), köksfläkt (Husqvarna), diskmaskin, kyl/frys (Elektro Helios)	
	Normal standard, Äldre skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, Äldre skick	
Tvättstuga	Tvättmaskin, tvättbänk	
	Golv plastmatta, väggar kakel	
	Normal standard, Äldre skick	
Helhetsintryck	Normal standard, äldre skick	

5.5 Övrig byggnad

Förråd	Trästomme med plåttak samt plåt fasad, uppgift saknas
	Låst, ej besiktigad invändig
	Byggnadsarea: 10 kvm m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Uppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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 2025-08-22, 387 055 SEK (Beslutsnummer 12254482206): 2025-08-27, D-2025-00301770:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 410 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	144 000 kr	1975-08-06	75/6654	
2	41 200 kr	1975-08-06	75/6655	
3	74 800 kr	1983-05-11	83/4586	
4	150 000 kr	1988-11-29	88/16534	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 564 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 193 000 kr

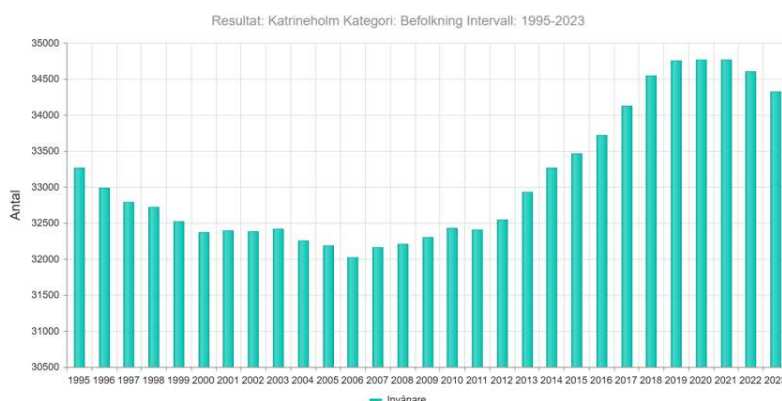
varav mark 371 000 kr

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

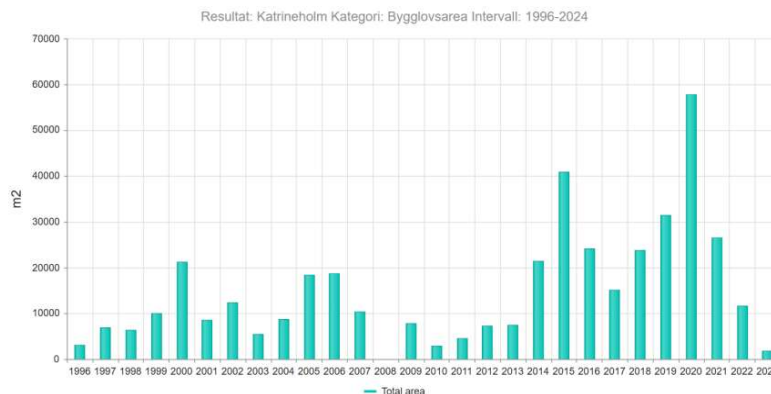
Katrineholm har en yta motsvarande 1 025 km² och är belägen där södra och västra stambanan möts. Tågstationen är knutpunkten och också historiskt sett viktig för staden. Från Katrineholm går direkttåg till både Stockholm och Göteborg med 1 respektive 2 timmars restid. De närmaste flygplatserna är Stockholm 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 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

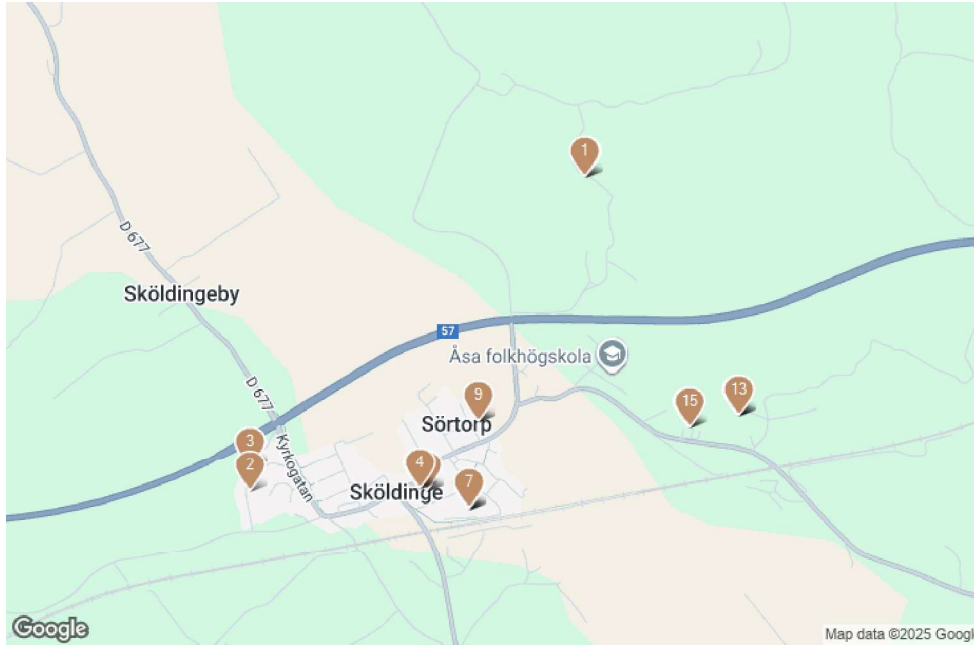
Byggande i kommunen

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

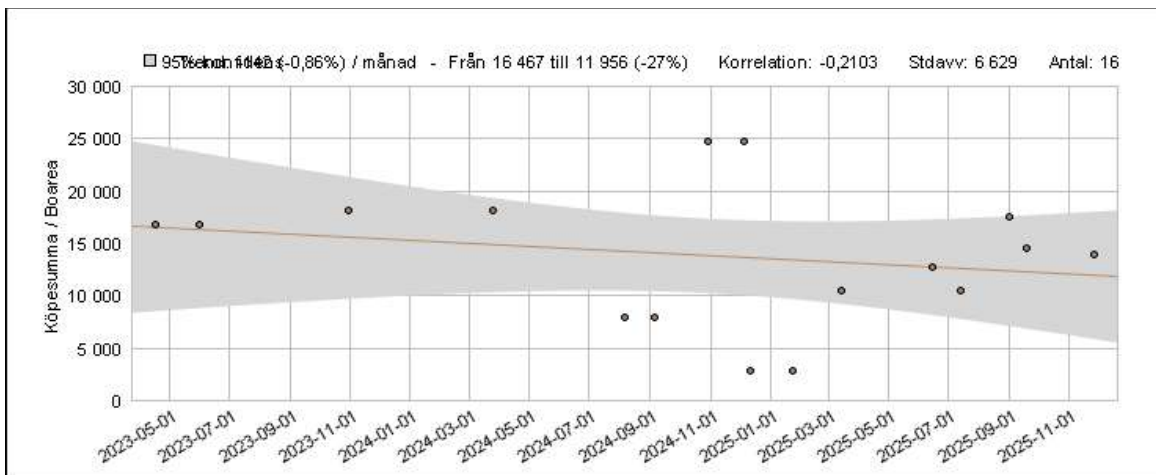


8.2 Ortsprisanalys

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 100 - 148 m², standardpoäng 24 - 45, byggår 1919 - 1973, areal tomt 792 - 3 122 m² under perioden 2023-06-01 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 390 000 - 2 775 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 785 - 24 776 kr/m² med medel 13 131 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,4 - 2,4 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Katrineholm	Katrineholm Sköldinge-Ramsta 1:95 Och 1:97	2025-09-19	120			1960	814		äg	1,5	14 583	1 750 000
Katrineholm	Sköldinge-Ramsta 1:100	2025-09-01	108	108	39	1970	1 042	E	L	1,4	17 546	1 895 000
Katrineholm	Sköldinge-Ramsta 2:47	2025-07-14	114		34	1973	825	E	L	1,2	10 526	1 200 000
Katrineholm	Katrineholm Sköldinge-Ramsta 1:100	2025-06-14	148			1970	1 042		äg	1,4	12 804	1 895 000
Katrineholm	Sköldinge-Ramsta 2:47	2025-03-14	114			1973	825		L	1,2	10 526	1 200 000
Katrineholm	Sköldinge-Ramsta 2:44	2025-01-24	140	78	31	1919	1 468	E	L	0,4	2 785	390 000
Katrineholm	Sköldinge-Ramsta 1:59	2024-12-06	112	54	45	1938	1 415	E	L	2,4	24 776	2 775 000
Katrineholm	Sköldinge-Ramsta 2:102	2024-09-06	114		30	1973	792	E	L	0,9	7 982	910 000
Katrineholm	Sköldinge-Ramsta 2:102	2024-08-06	114			1973	792		L	0,9	7 982	910 000
Katrineholm	Åsa 1:49	2024-03-25	100	100	34	1957	3 122	E	L	1,5	18 100	1 810 000
Katrineholm	Åsa 1:43	2023-06-01	101	60	24	1945	2 115	E	L	2,1	16 831	1 700 000
Medel										1,4	13 131	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Objektet har ett för orten delvis sämre läge i utkanten av samhället. Objektet har normal standard i Äldre skick, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 600 000 kr, motsvarande 14 159 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

1 600 000 KRONOR

Enmiljonsexhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 1 520 tkr - 1 680 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	14 159
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,02

Katrineholm 2025-12-09

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Förrådsbyggnad



Vy från trädgård



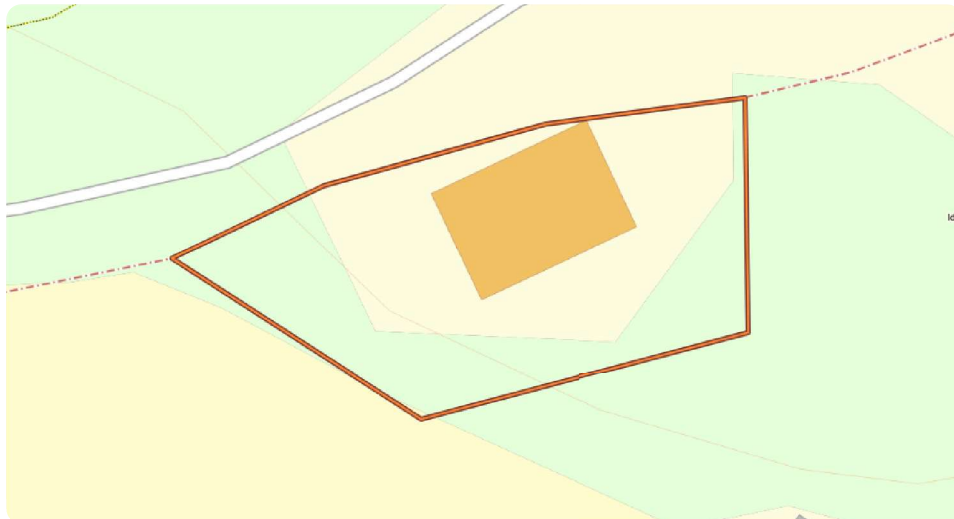
Vy från balkong



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

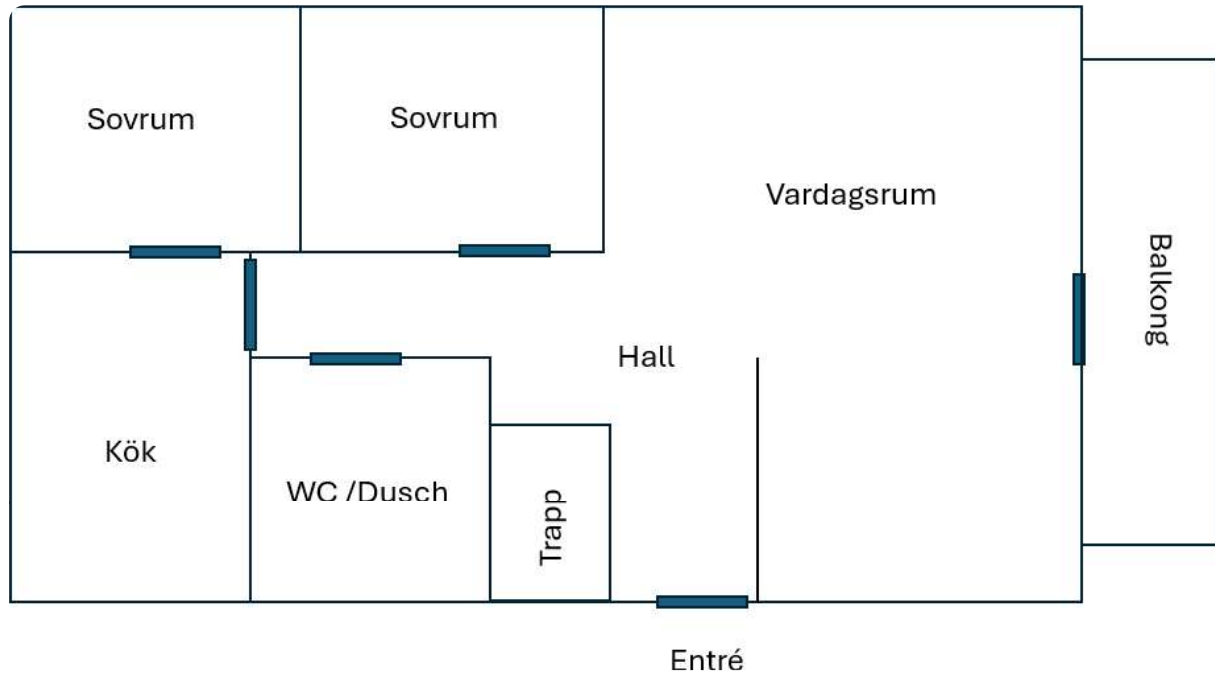


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.