

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>KATRINEHOLM</b>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>JULITA-ÄNGTORP 1:112</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2026-01-22</b>



Huvudobjekt, röd 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 .....	17
	Bilaga II Kartor .....	18
	Bilaga III Planritning .....	21

## **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 2026-01-22.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KATRINEHOLM JULITA-ÄNGTORP 1:112
Adress	Krokvägen 19 64396 Julita
Område	Julita
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2008-25-04
Nybyggnadsår	1976
Värdeår	1976
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

JULITA-ÄNGTORP 1:112 i Katrineholm kommun ligger 26 km från centralorten och med 8 km till annan service. Omgivningen utgörs av fritidshus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 76 m<sup>2</sup>, fördelat på 4 rok. Biarean uppgår till 0 m<sup>2</sup>.

Det finns även övriga byggnader såsom gäststuga och bastu.

Markarealen uppgår till 1 576 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per januari 2026**  
**450 000 KRONOR**  
**Fyrahundrafemtiotusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 428 tkr - 473 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>5 921</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,43</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, 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 2026-01-14 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 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 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	Datum	Akt
BYGGNADSPÅN	1968-01-16	04-JUL-508
-	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

*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* 1 576 m<sup>2</sup>

*Obebyggda delar* Trädgård

*Läge* Klass 4: Inte strand eller strandnära

*Omgivning* Fritidshus

*Avstånd* 26 km till kommunens centralort

Förskola samt skola finns i Äsköping ca 8km från objektet. Hälsocentral finns i Katrineholm ca 26km från objektet.

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

*El* El anslutet till allmänt nät  
Avstängt \*

*Vatten* Enskilt  
Avstängt \*  
Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

*Avlopp* Enskilt  
Avstängt \*  
Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej

\*) 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 1976	Källa: Metria
Boarea	76 m <sup>2</sup>	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rok	
Biarea	0 m <sup>2</sup>	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, 2 sovrum, allrum, vardagsrum, kök och hygienrum	
Grund	Krypgrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, vita	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta	
Vägg	Tapet	
Tak	Panel	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis, köksfläkt	
	Låg standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch	
	Låg standard, sämre skick	
Helhetsintryck		

Normal standard, sämre skick. Källställt under längre tid. Renoveringsbehov föreligger. Byggnades stomme märkbart påverkad av yttre faktorer, vidare teknisk undersökning rekommenderas.

## 5.5 Övriga byggnader

<i>Gäststuga</i>	Torpargrund med trästomme samt trä fasad. Ej uppvärmt
<i>Bastu</i>	Plintar samt trästomme och träfasad Ej uppvärmt

## 5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Saknas
-------------------	--------

## 5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet omöblerat. På tomten fanns vildvuxen.

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 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 264 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	105 000 kr	1983-05-25	83/5320	
3	65 000 kr	1986-07-31	86/11059	
4	10 000 kr	1989-06-12	89/8359	
5	50 000 kr	1990-09-10	90/12087	
6	34 000 kr	1997-04-01	97/3197	

### 7.2 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	04-IM3-76/3762.1
Beskrivning LEDNING MM			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: KATRINEHOLM JULITA-ÄNGTORP 1:4 Last: Katrineholm JULITA-ÄNGTORP 1:112			

### 7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar KATRINEHOLM JULITA-ÄNGTORP GA:1
---

### 7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 058 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 710 000 kr

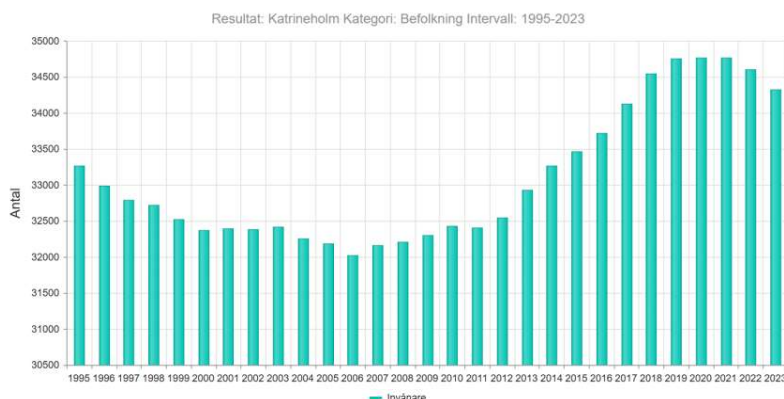
varav mark 348 000 kr

## 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. Befolkningmängden 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

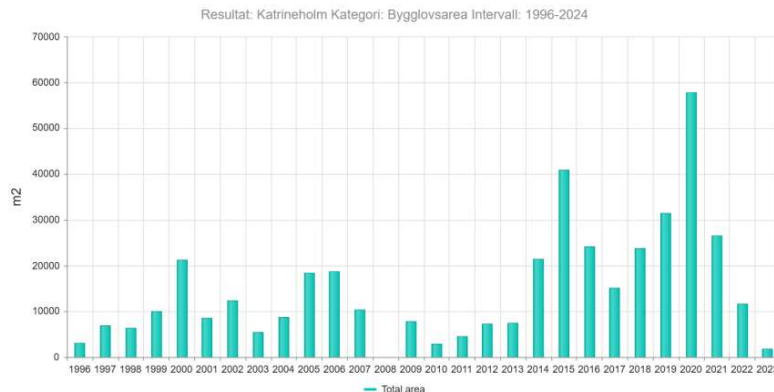
Katrineholm har en yta motsvarande 1 025 km<sup>2</sup> och är belägen där södra och västra stambanan möts. Tågstationen är knutpunkten och också historiskt sett viktig för staden. Från Katrineholm går direkttåg till både Stockholm och Göteborg med 1 respektive 2 timmars restid. De närmaste flygplatserna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

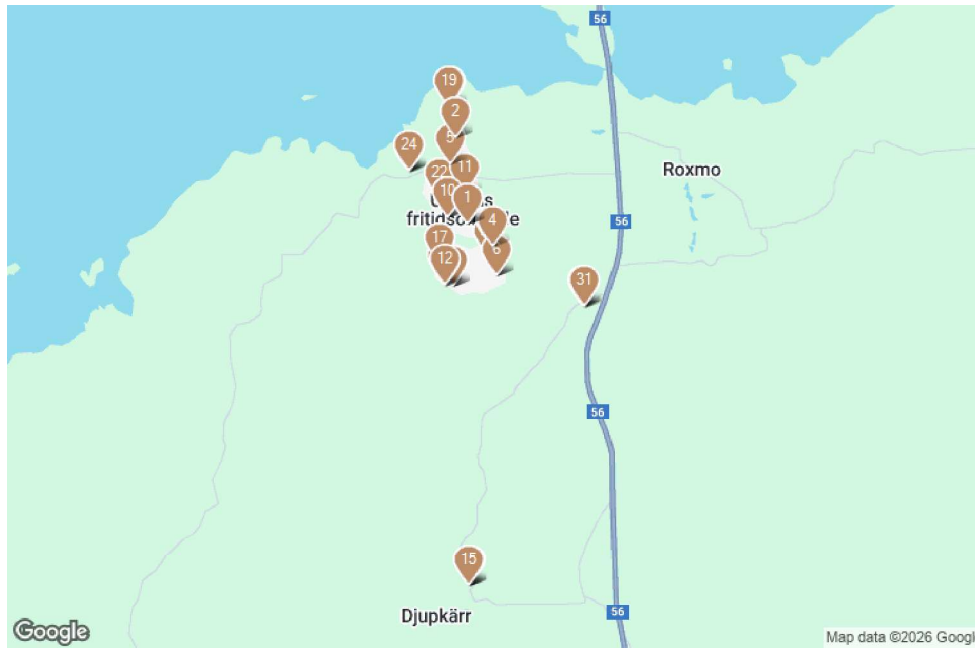
### Byggande i kommunen

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:

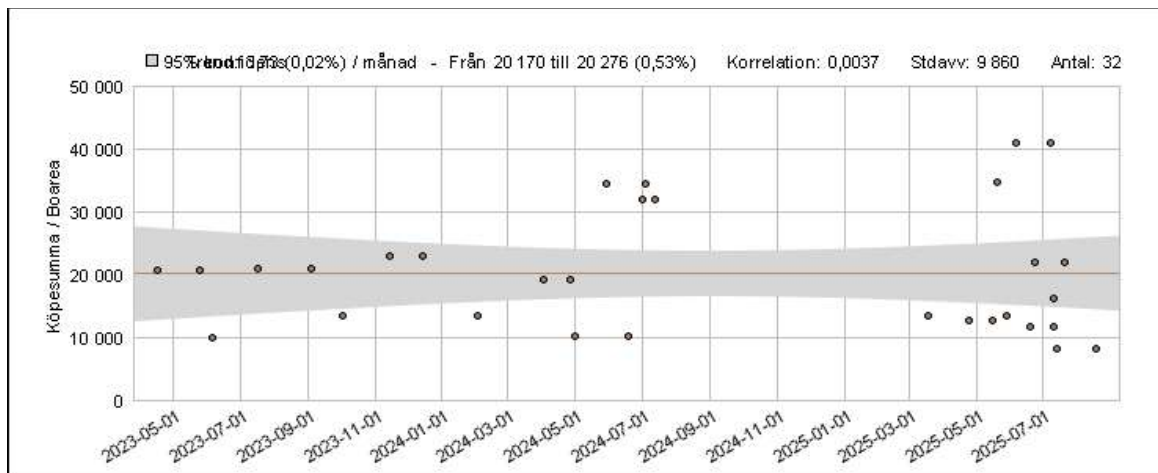


## 8.2 Ortsprisanalys

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 65 - 78 m<sup>2</sup>, standardpoäng 21 - 29, byggår 1909 - 1982, areal tomt 1 532 - 4 081 m<sup>2</sup> under perioden 2023-05-26 och framåt.

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 560 000 - 1 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 235 - 23 076 kr/m<sup>2</sup> med medel 15 313 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 2,5 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Katrineholm	Julita-Ängtorp 1:19	2024-06-18	65		22	1973	1 550	E	L	1,1	10 153	660 000
Katrineholm	Julita-Ängtorp 1:102	2025-08-18	68	24	29	1976	1 532	E	L	0,5	8 235	560 000
Katrineholm	Julita-Ängtorp 1:98	2025-05-28	74	15	21	1976	1 548	E	L	1,1	13 513	1 000 000
Katrineholm	Långkärr 1:7	2023-05-26	75		23	1909	4 081	E	L	2,5	20 666	1 550 000
Katrineholm	Julita-Ängtorp 1:39	2025-07-11	77	3	28	1976	1 562	E	L	1,1	16 233	1 250 000
Katrineholm	Julita-Ängtorp 1:164	2023-12-14	78		29	1982	2 136	E	L	1,9	23 076	1 800 000
Medel										1,4	15 313	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge i ett fritidshusområde. Huvudbyggnaden har normal standard men är i Sämre skick. Renoveringsbehov föreligger. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 450 000 kr, motsvarande 5 921 kr/m<sup>2</sup>.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per januari 2026**

**450 000 KRONOR**

**Fyrahundrafemtiotusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 428 tkr - 473 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>5 921</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,43</b>

Katrineholm 2026-02-04

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar  
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Vy från gavel



Övrig byggnad

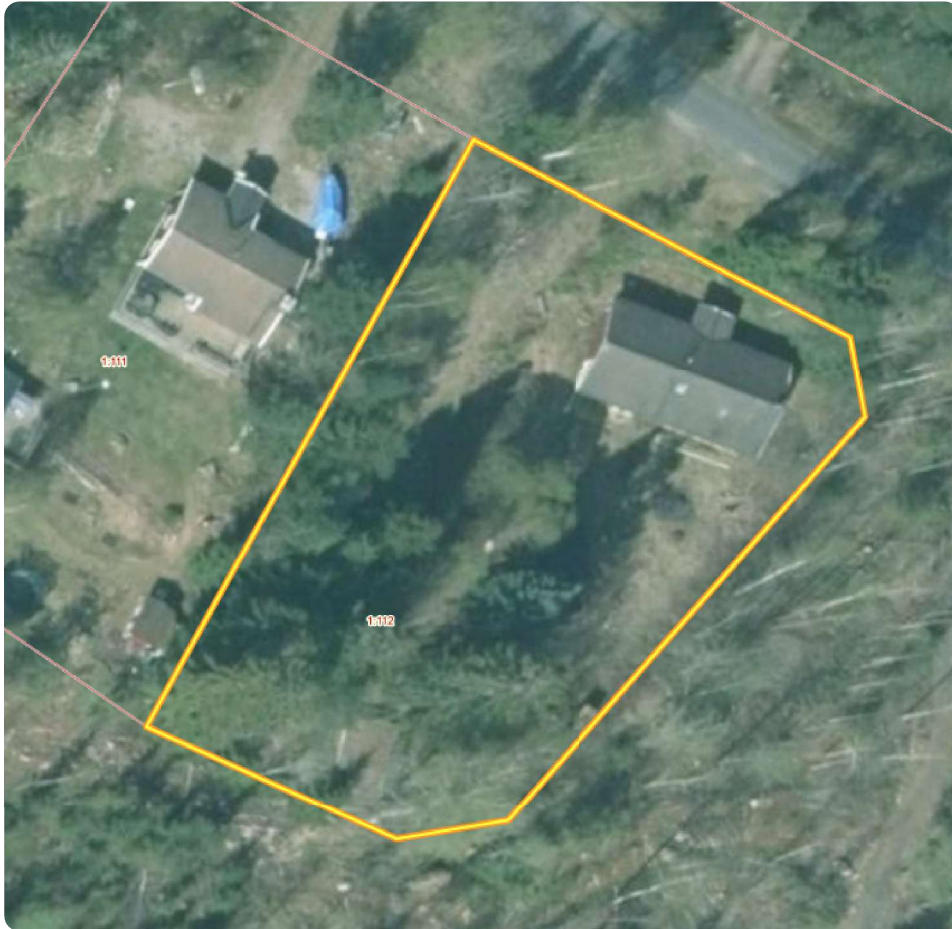
## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

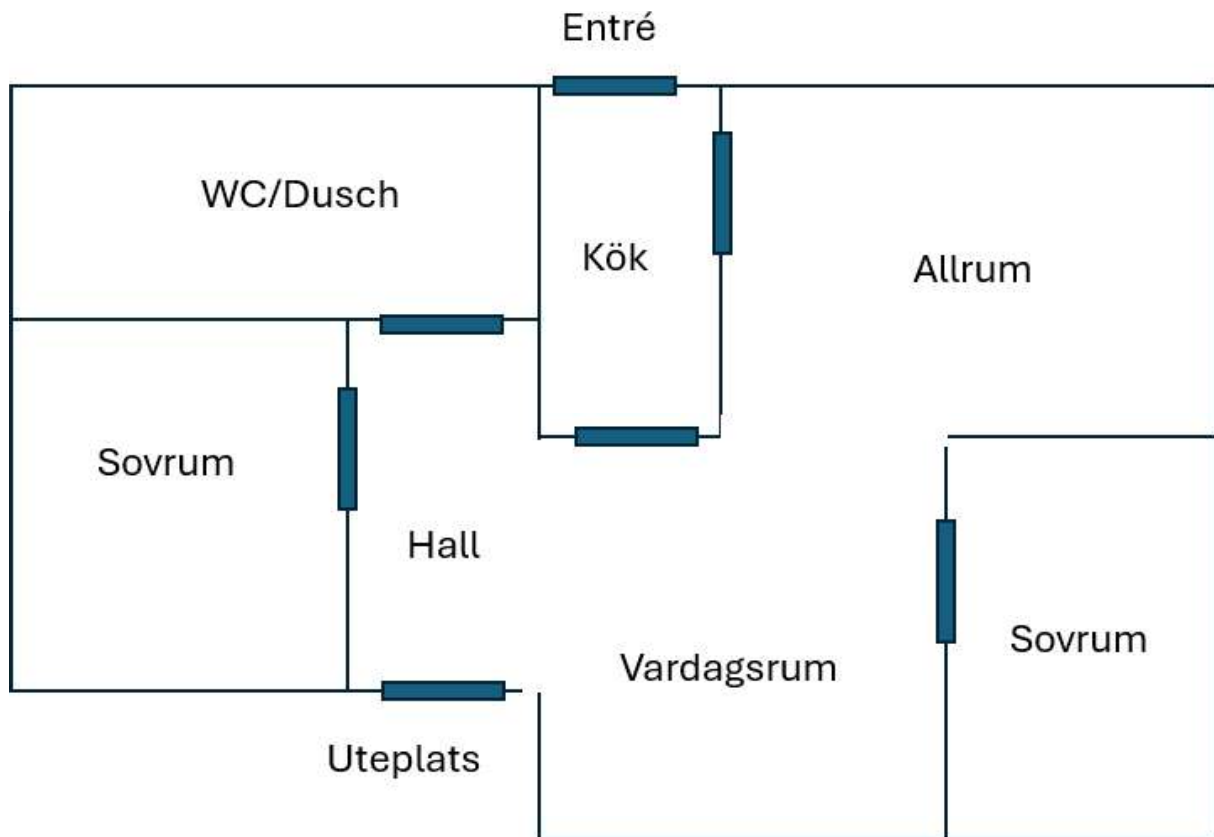


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.