

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

STRÄNGNÄS

Fastighetsbeteckning

LOKATTEN 23

Värdetidpunkt

2026-01-14



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Röd träpanel med vita detaljer och eternittak

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

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	19

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 2026-01-14.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	STRÄNGNÄS LOKATTEN 23
Adress	Brunnsvägen 166 C 64543 Strängnäs
Område	Strängnäs domkyrkodistrikt
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2007-25-04
Nybyggnadsår	1976
Värdeår	1976
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

LOKATTEN 23 i Strängnäs kommun ligger 2 km från centralorten och med 2 km till annan service. Omgivningen utgörs av rad/par/kedjehus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel, tegel, fönster 2-glas och yttertak eternit. Boarean uppgår till 116 m², fördelat på 4,5 rum och kök.

Markarealen uppgår till 192 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026

2 100 000 KRONOR

Tvåmiljonerehundra tusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 995 tkr - 2 205 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	18 103
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,16

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 Erik Lauren. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och personal från Kronofogden. 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 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.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
STADSPLAN	1973-09-24	04-STIS-189
-	Laga kraft: -	
-		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	192 m ²
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Rad/par/kedjehus
Avstånd	2 km till kommunens centralort
	Närhet till skola och 2 km till Strängnäs centralstation och utbud

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Ja	Källa: Fastighetsägaren

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	116 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4,5 rum och kök	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, vardagsrum, kök/matplats, wc, tvättstuga, sovrum och uteplats	
Våning 1 tr	Hall, 2 sovrum och badrum samt balkong	

Grund	Betongplatta
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel, tegel
Fönster	2-glas, isolerglas, vita
Yttertak	Eternit
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Klinker och parkett, laminat
Vägg	Målade
Tak	Målat
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer till värmepump (luft/luft). <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll (Siemens), ugn inbyggd (Siemens), micro inbyggd (Siemens), köksfläkt (Siemens), diskmaskin (Siemens), kyl/frys (Siemens) Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/bad på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, badkar Golvvärme i badrummet (el) Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Electrolux), tvättbänk Samt ho Golv plastmatta, väggar målade Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.5 Övrigt

Försäkring

Finns, Trygg-Hansa

Källa: Fastighetsägaren

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet .

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 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 1 743 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	1 743 000 kr	2016-02-29	D-2016-00085459:4	

7.2 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar STRÄNGNÄS LOKATTEN GA:2

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 817 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 373 000 kr

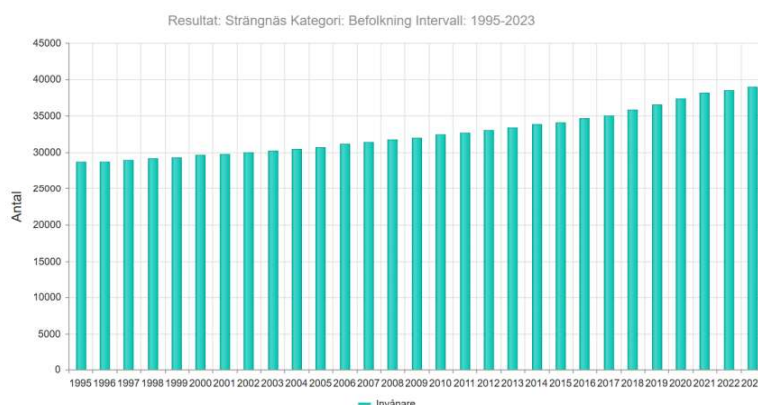
varav mark 444 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Strängnäs kommun ligger i den mellersta delen av Södermanlands län och gränsar till Mälaren. Kommunen består av en blandning av små tätorter och landsbygd, med Strängnäs som centralort. Andra tätorter inkluderar Mariefred, Stallarholmen och Åkers Styckebruk. Kommunen har en befolkning motsvarande 38 917 personer (2023, MSCI), varav omkring 14 000 bor i centralorten Strängnäs, medan resterande befolkning är spridd över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

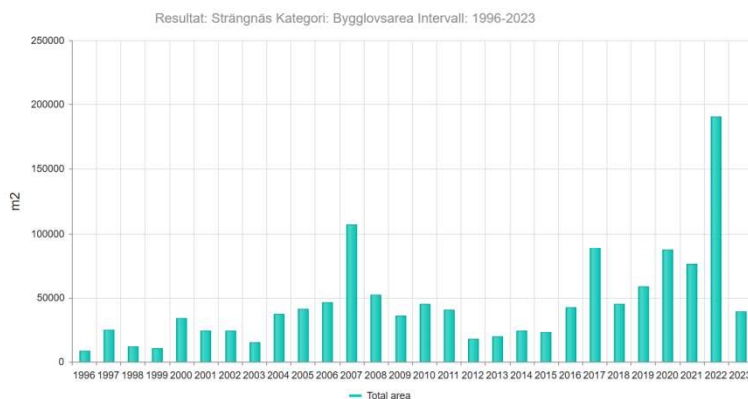
Strängnäs har en yta på cirka 975 km². I centrala Strängnäs ligger järnvägsstationen, med tågförbindelser till bland annat Stockholm (direkttåg ca 50 minuter), Eskilstuna (ca 20 minuter) och Västerås, vilket gör Strängnäs till en bra pendlingsort. Strängnäs kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker både tätorts- och landsbygdstransport inom och utanför kommunen. De närmaste flygplatserna är Stockholm Skavsta och Stockholm Arlanda (båda cirka 1 timme och 20 minuter med bil). De största närliggande städerna är Eskilstuna, Södertälje och Västerås, alla inom en timmes avstånd. Europaväg 20 och riksväg 55 är viktiga vägar som passerar genom Strängnäs och kopplar kommunen till andra större vägar och orter.

Näringsliv

Strängnäs är en utpräglad småföretagskommun med flera lokala satsningar för en aktiv näringslivsutveckling som erbjuder stöd och rådgivning till företagare. Det finns cirka 4 000 registrerade företag i kommunen som sysselsätter över 10 000 personer. De största privata arbetsgivarna är Union Electric Åkers, följt av lokala tjänsteföretag som Thomas Betong AB. Strängnäs kommun är den största arbetsgivaren med många anställda inom vård, skola och omsorg. Kommunen har även ett rikt föreningsliv. I kommunen finns också hotell- och konferensanläggningar som Gripsholms Vårdshus i Mariefred och Ulvhälls Herrgård.

Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan under 25 000 m² (år 2015) till cirka 190 000 m² (år 2022) (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.

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 102 – 138 m², standardpoäng 26 – 38, byggår 1975 – 1979, areal tomt 166 – 809 m² under perioden 2025-01-31 och framåt.

Sökningen genererade 19 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 660 000 – 5 025 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 14 310 – 40 853 kr/m² med medel 23 507 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 – 1,6 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Byta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling	
Strängnäs	Järven 86	2026-01-27	108			1979	219		L	1,6	29 629	3 200 000	
Strängnäs	Bävern 6	2026-01-09	131		32	1978	494	E	L	1,4	28 244	3 700 000	
Strängnäs	Järven 9	2025-11-17	108			1978	269		L	1,4	25 462	2 750 000	
Strängnäs	Järven 72	2025-10-28	103		33	1979	322	E	L	1,2	27 669	2 850 000	
Strängnäs	Illern 12	2025-10-15	130			1978	423		L	1,2	25 384	3 300 000	
Strängnäs	Hermelinen 59	2025-10-02	113		27	1977	208	E	L	1,0	17 477	1 975 000	
Strängnäs	Hermelinen 89	2025-09-02	113		26	1977	182	E	L	1,0	17 477	1 975 000	
Strängnäs	Lokatten 30	2025-08-20	135		30	1976	222	E	L	1,1	19 185	2 590 000	
Strängnäs	Hermelinen 60	2025-08-01	102		29	1977	179	E	L	1,4	26 470	2 700 000	
Strängnäs	Räven 5	2025-08-01	123	151	35	1977	809	E	L	1,5	40 853	5 025 000	
Strängnäs	Bävern 3	2025-07-01	133	24	30	1978	449	E	L	1,3	25 563	3 400 000	
Strängnäs	Hermelinen 66	2025-06-13	113		29	1977	216	E	L	1,2	23 451	2 650 000	
Strängnäs	Uttern 6	2025-05-15	130	6	38	1978	448	E	L	1,4	31 153	4 050 000	
Strängnäs	Hermelinen 72	2025-04-14	135	30	30	1977	166	E	L	1,1	19 962	2 695 000	
Strängnäs	Lokatten 22	2025-03-10	116		27	1976	192	E	L	0,9	14 310	1 660 000	
Strängnäs	Lokatten 91	2025-02-27	138		28	1975	223	E	L	1,3	19 927	2 750 000	
Strängnäs	Lokatten 74	2025-02-27	103		29		191	E	L	0,9	16 504	1 700 000	
Strängnäs	Lokatten 75	2025-02-10	116		33		191	E	L	1,2	22 370	2 595 000	
Strängnäs	Lokatten 94	2025-01-31	137		30	1975	224	E	L	0,9	15 547	2 130 000	
Medel											1,2	23 507	

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

Framförallt värderingsobjektets läge i närhet till Strängnäs centrum samt normal standard och skick. Delvis sämre skick. Tillsammans med värderingsobjektet 26 standardpoäng medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 100 000 kr, motsvarande 18 103 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026
2 100 000 KRONOR
Tvåmiljonertthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 995 tkr - 2 205 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	18 103
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,16

Katrineholm 2026-02-09

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren
Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



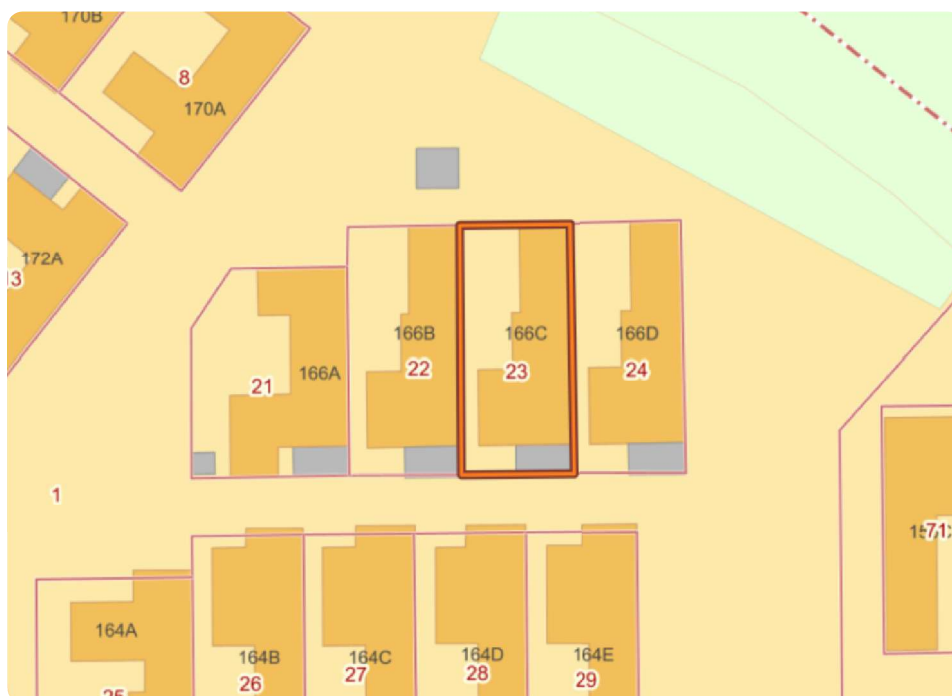
Bilaga I Foton utvändigt



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

