

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

STRÄNGNÄS

Fastighetsbeteckning

STRÄNGNÄS HELGARÖ 5:10

Värdetidpunkt

2026-03-17



Värderingsobjektets framsida. Träpanel med betongpannor. 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	14
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	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 2026-03-17.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	STRÄNGNÄS HELGARÖ 5:10
Adress	Perstorpsängen 2 645 92 Strängnäs
Område	Vårfruberga
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-3041-25-04
Nybyggnadsår	2010
Värdeår	2010
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

STRÄNGNÄS HELGARÖ 5:10 i Strängnäs kommun ligger 15 km från centralorten och med 10 mil till Stockholm. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel, fönster 3-glas, takfönster från Velux och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 117 m², fördelat på 5 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom 2 st kallförråd.

Markarealen uppgår till 2 354 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026
3 000 000 KRONOR
Tremiljoner kronor

Bedömt värdeintervall 2 850 tkr - 3 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	25 641
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,10

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 2026-03-17 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 354 m ²
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	15 km till kommunens centralort ca 10 mil till Stockholm

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 2010	Källa: Metria
Boarea	117 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum och 4 sovrum, uteplats inglasad samt altan	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Trä och betong	
Fasad	Träpanel	
Fönster	3-glas, takfönster för velux, isolerglas, vita	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Uteplats och inglasad uteplats	

Invändiga ytskikt

Golv	Parkett och klinker
Vägg	Målade
Tak	Panel
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via golvvärme till frånluftvärmepump (luft/vatten) och (luft/luft) (Nibe). <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Mekanisk ventilation
Kök	Spishäll (Upo), ugn inbyggd (Upo), micro inbyggd (Cylinda), köksfläkt (Upo), diskmaskin (Cylinda), kyl (Elektro Helios), frys (Elektro Helios) Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Cylinda), torktumlare (Bosch), torkskåp, tvättbänk Amt diskho Golv klinker, väggar kakel Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.5 Övrig byggnad

2 st kallförråd	Delvis gjutet och plintgrund, träpanel, yttertak av betongtegel, isolerat, el finns Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 15 kvm och 10 kvm m ² (uppmätt enligt fastighetsägaren)
-----------------	---

5.6 Övrigt

Försäkring	Finns, ICA Försäkring	<i>Källa: Fastighetsägaren</i>
------------	-----------------------	--------------------------------

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 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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-11-11, 550 607 kr jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-593855-25: 2025-11-14, D-2025-00418271:1
Utmätning, 2025-11-11, 65 268 kr jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-593723-25: 2025-11-14, D-2025-00418269:1
Utmätning 2025-11-11, 607 963 kr jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-594490-25: 2025-11-14, D-2025-00418270:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 2 125 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	1 000 000 kr	2007-09-27	07/24950	
2	250 000 kr	2008-04-14	08/8244	
3	105 750 kr	2011-06-10	11/9502	
4	519 250 kr	2012-03-16	12/3572	
5	250 000 kr	2012-03-16	12/3573	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
TELE	LAST	LEDNINGSRÄTT	0406-91/83.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: -			
Last: Strängnäs HELGARÖ 5:10			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTENLEDNING	LAST	OFFICIALSERVITUT	0406-06/114.5
Bildningsåtgärd			
KLYVNING			
Beskrivning			
RÄTT ATT ANLÄGGA, UNDERHÅLLA OCH FÖRNYA VATTENLEDNING I UNGEFÄRLIG STRÄCKNING C.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån: STRÄNGNÄS HELGARÖ 5:9			
Last: Strängnäs HELGARÖ 5:10			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTENLEDNING	LAST	OFFICIALSERVITUT	0406-06/114.4
Bildningsåtgärd			
KLYVNING			
Beskrivning			
RÄTT ATT ANLÄGGA, UNDERHÅLLA OCH FÖRNYA VATTENLEDNING I UNGEFÄRLIG STRÄCKNING B.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån: STRÄNGNÄS HELGARÖ 5:8			

Last: Strängnäs HELGARÖ 5:10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	LAST	OFFICIALSERVITUT	0486-06/114.1

Bildningsåtgärd
KLYVNING

Beskrivning
RÄTT ATT ANVÄNDA ETT 4 METER BRETT OMRÅDE A FÖR UTFART.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån: STRÄNGNÄS HELGARÖ 5:9

Last: Strängnäs HELGARÖ 5:10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTEN OCH AVLOPP	LAST	LEDNINGSRÄTT	0486-01/26.1

Bildningsåtgärd
LEDNINGSRÄTTÅTGÄRD

Beskrivning
UNDERJORDISKA VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR MED TILLBEHÖR SOM VENTILER OCH TRYCKANLÄGGNINGAR. FÖR LEDNINGARNA UPPLÅTES OMRÅDET LR PÅ NEDANSTÄENDE FASTIGHETER TILL EN BREDD OM SEX METER, SE KARTAN, AHTBILAGA KA.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån:

Last: Strängnäs HELGARÖ 5:10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
AVLOPP	LAST	OFFICIALSERVITUT	0486-06/114.2

Bildningsåtgärd
KLYVNING

Beskrivning
RÄTT ATT ANLÄGGA, UNDERHÅLLA OCH FÖRNYA AVLOPPSLEDNING I UNGEFÄRLIG STRÄCKNING B.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån: STRÄNGNÄS HELGARÖ 5:8

Last: Strängnäs HELGARÖ 5:10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
STARKSTRÖMSLEDNING	LAST	LEDNINGSRÄTT	0486-08/2.1

Bildningsåtgärd
LEDNINGSRÄTTÅTGÄRD

Beskrivning
TILL FÖRMÅN FÖR SEVAB NÄT AB UPPLÅTES RÄTT ATT ANLÄGGA OCH FÖR ALL FRAMTID BIBEHÅLLA ELEKTRISK STARKSTRÖMSLEDNING MED SYSTEMSPÄNNING OM HÖGST 24 KV I MARK (JORDKABEL) INOM ANGIVNA FASTIGHETER, SE NEDAN.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån: STRÄNGNÄS NÄSBYHOLM 3:37

Last: Strängnäs HELGARÖ 5:10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
AVLOPP	LAST	OFFICIALSERVITUT	0486-06/114.3

Bildningsåtgärd

KLYVNING

Beskrivning

RÄTT ATT ANLÄGGA, UNDERHÅLLA OCH FÖRNYA AVLOPPSLEDNING I UNGEFÄRLIG STRÄCKNING C.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån: STRÄNGNÄS HELGARÖ 5:9

Last: Strängnäs HELGARÖ 5:10

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
STRÄNGNÄS FOGDÖ-ÅRBY GA:2

7.5 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 2 736 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 2 074 000 kr

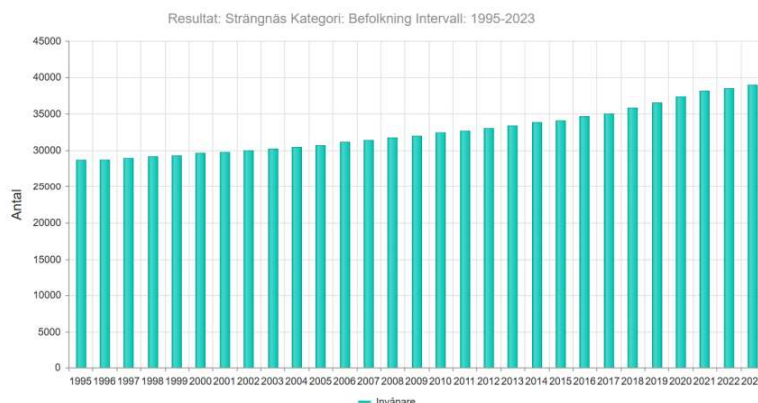
varav mark 662 000 kr

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

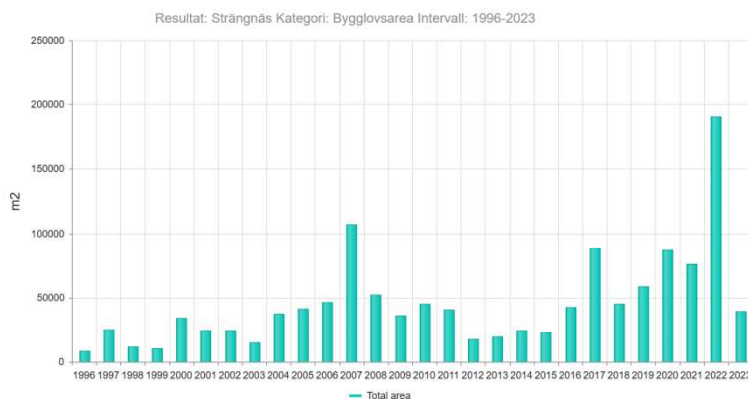
Strängnäs har en yta på cirka 975 km². I centrala Strängnäs ligger järnvägsstationen, med tågförbindelser till bland annat Stockholm (direkttåg ca 50 minuter), Eskilstuna (ca 20 minuter) och Västerås, vilket gör Strängnäs till en bra pendlingsort. Strängnäs kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och 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.

Byggande 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 108 – 136 m²], standardpoäng 28 – 35, byggår 1967 – 2018, areal tomt 1 840 – 3 665 m² under perioden 2024-09-26 och framåt.

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 2 200 000 – 4 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 20 000 – 30 147 kr/m² med medel 24 433 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 – 1,6] med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Strängnäs	Hovgården 2:4	2025-09-30	108	25	30	1983	2 405	E	L	1,0	20 370	2 200 000
Strängnäs	Bärby 1:17	2025-09-01	120	50	32	1978	3 235	E	L	1,1	22 500	2 700 000
Strängnäs	Fogdö-Årby 7:2	2025-08-07	130	36	29	1983	3 665	E	L	1,1	20 000	2 600 000
Strängnäs	Fogdö-Berga 3:2	2025-07-31	126		28	1967	3 207	E	L	1,6	28 968	3 650 000
Strängnäs	Fogdö-Lundby 4:10	2025-05-22	136	17	35	2006	2 515	E	L	1,2	30 147	4 100 000
Strängnäs	Fogdö Prästgård 1:10	2024-09-26	130		28	2018	1 840	E	L	1,0	24 615	3 200 000
Medel										1,2	24 433	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge och byggår samt normal standard och delvis slitna ytskikt. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 3 000 000 kr, motsvarande 25 641 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

3 000 000 KRONOR

Tremiljoner kronor

Bedömt värdeintervall 2 850 tkr - 3 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	25 641
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,10

Katrineholm 2026-03-24

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



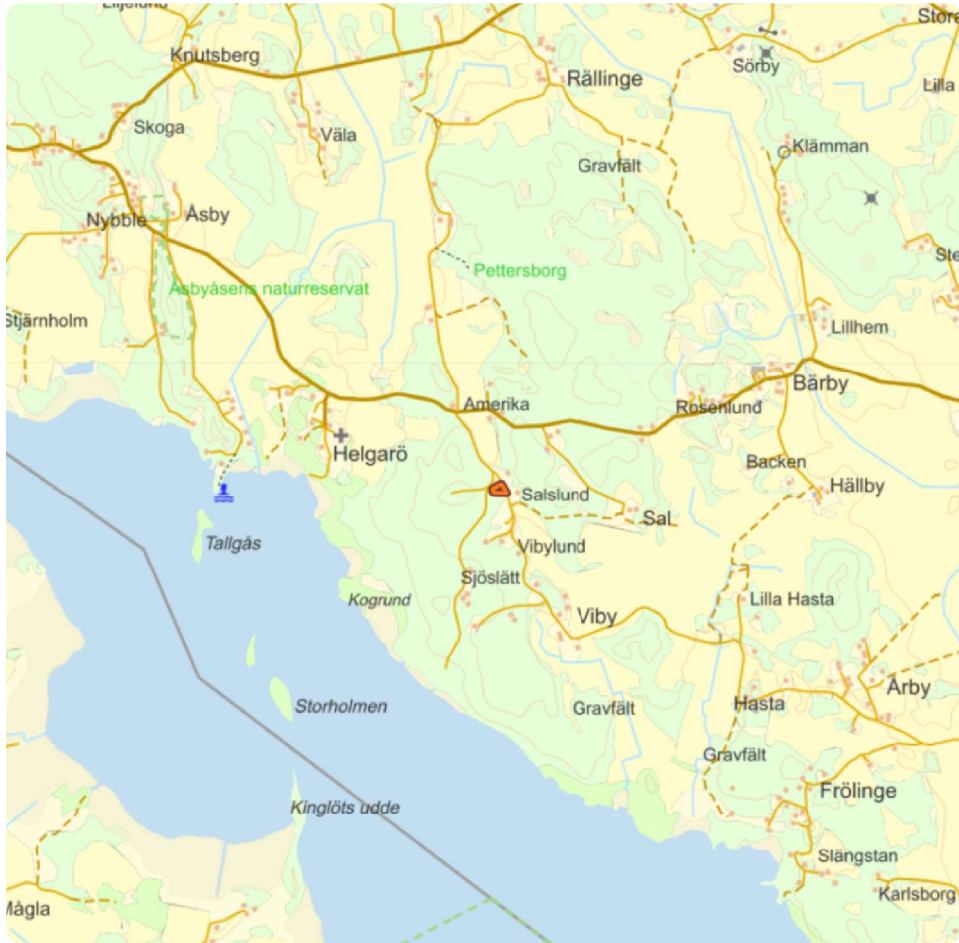
Kallförråd



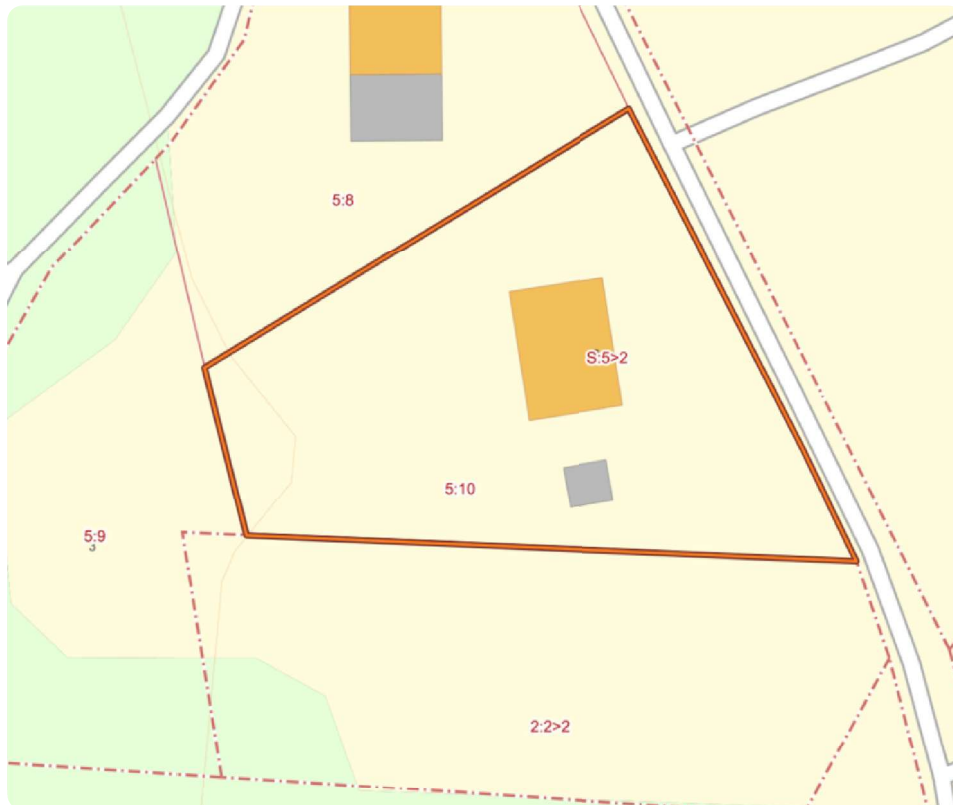
Kallförråd



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

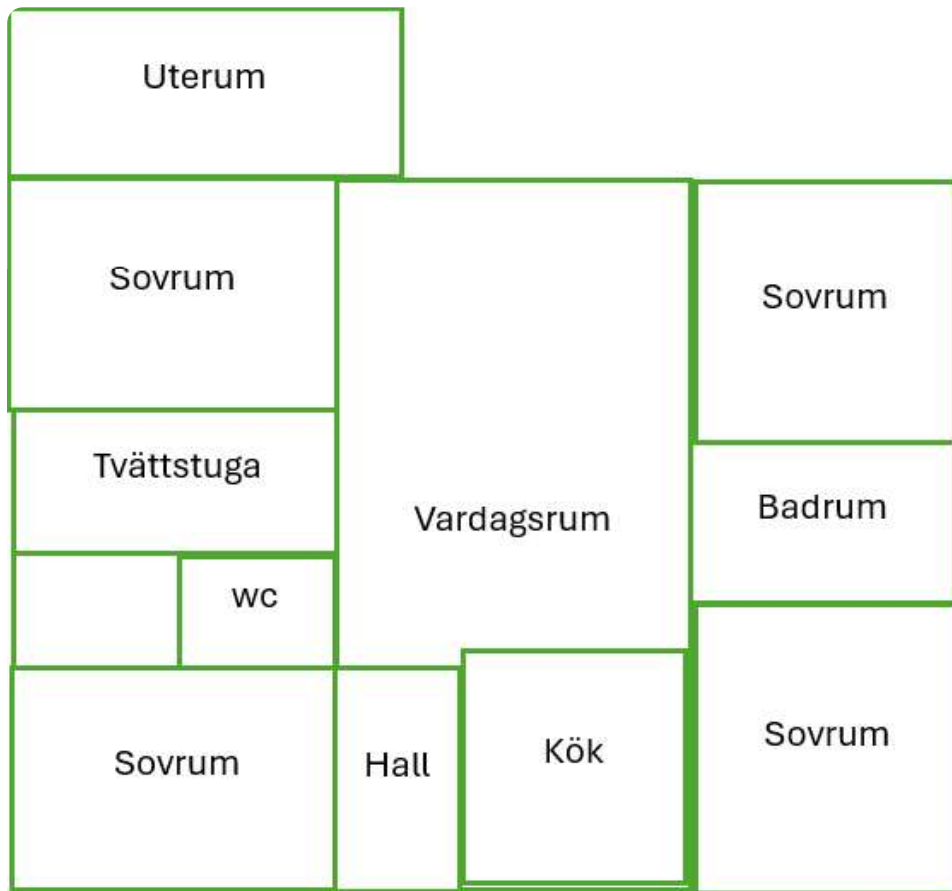


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Kallförråd 1



Kallförråd 2

Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.