

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

STRÄNGNÄS

Fastighetsbeteckning

STRÄNGNÄS LAVETTEN 8

Värdetidpunkt

2025-10-28



Småhus i ett plan med fasad av tegel och träpanel, yttertak av betongpannor samt asfalterad uppfart

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	18

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 2025-10-28.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	STRÄNGNÄS LAVETTEN 8
Adress	Granbyvägen 30 A 64751 Åkers styckebruk
Område	Åker
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1712-25-04
Nybyggnadsår	1966
Värdeår	1966
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

STRÄNGNÄS LAVETTEN 8 i Strängnäs kommun ligger 15 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad tegel och träpanel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 93 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 12 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 1 110 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

2 600 000 KRONOR

Tvåmiljonersekhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 2 470 tkr - 2 730 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	27 957
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,31

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 kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-10-28 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 inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
BESTÄMMELSEPLAN	Datum	Äkt
-	1995-12-20	04-Äkt-496
-	Laga kraft: -	
Beskrivningar		
GENOMFÖRANDEPLAN FÖR UTSEET		
ÄNDRADE BESTÄMMELSE SE ÄKT 0496-211/11		
Plan		
ÄNDRADE AV DETALJPLAN	Datum	Äkt
-	2011-10-31	0496-211/10
ÖVERGÅNG TILL KOMMUNAL HUVUDBYGGNAD FÖR ALLMÄN PLATS SOM TISSA RÖKSTUGOR. Beskr: 2011-10-16		
Beskrivningar		
TILLAGGAD: PLANER SE ÄKTEN 04-ÄKT-410, 04-ÄKT-111, 04-ÄKT-436, 04-ÄKT-355, 04-ÄKT-475, 04-ÄKT-206, 04-ÄKT-497, 04-ÄKT-498, 04-ÄKT-516, 04-ÄKT-519, 04-ÄKT-514, 04-ÄKT-510, 04-ÄKT-518, 04-ÄKT-519, 04-ÄKT-545, 04-ÄKT-577, 0496-277/10, 0496-277/11, 0496-279/11, 0496-279/12, 0496-280/12, 0496-281/13, 0496-282/13, 0496-283/13, 0496-284/13, 0496-285/13, 0496-286/13, 0496-287/13, 0496-288/13, 0496-289/13, 0496-290/13, 0496-291/13, 0496-292/13, 0496-293/13, 0496-294/13, 0496-295/13, 0496-296/13, 0496-297/13, 0496-298/13, 0496-299/13, 0496-300/13, 0496-301/13, 0496-302/13, 0496-303/13, 0496-304/13, 0496-305/13, 0496-306/13, 0496-307/13, 0496-308/13, 0496-309/13, 0496-310/13, 0496-311/13, 0496-312/13, 0496-313/13, 0496-314/13, 0496-315/13, 0496-316/13, 0496-317/13, 0496-318/13, 0496-319/13, 0496-320/13, 0496-321/13, 0496-322/13, 0496-323/13, 0496-324/13, 0496-325/13, 0496-326/13, 0496-327/13, 0496-328/13, 0496-329/13, 0496-330/13, 0496-331/13, 0496-332/13, 0496-333/13, 0496-334/13, 0496-335/13, 0496-336/13, 0496-337/13, 0496-338/13, 0496-339/13, 0496-340/13, 0496-341/13, 0496-342/13, 0496-343/13, 0496-344/13, 0496-345/13, 0496-346/13, 0496-347/13, 0496-348/13, 0496-349/13, 0496-350/13, 0496-351/13, 0496-352/13, 0496-353/13, 0496-354/13, 0496-355/13, 0496-356/13, 0496-357/13, 0496-358/13, 0496-359/13, 0496-360/13, 0496-361/13, 0496-362/13, 0496-363/13, 0496-364/13, 0496-365/13, 0496-366/13, 0496-367/13, 0496-368/13, 0496-369/13, 0496-370/13, 0496-371/13, 0496-372/13, 0496-373/13, 0496-374/13, 0496-375/13, 0496-376/13, 0496-377/13, 0496-378/13, 0496-379/13, 0496-380/13, 0496-381/13, 0496-382/13, 0496-383/13, 0496-384/13, 0496-385/13, 0496-386/13, 0496-387/13, 0496-388/13, 0496-389/13, 0496-390/13, 0496-391/13, 0496-392/13, 0496-393/13, 0496-394/13, 0496-395/13, 0496-396/13, 0496-397/13, 0496-398/13, 0496-399/13, 0496-400/13, 0496-401/13, 0496-402/13, 0496-403/13, 0496-404/13, 0496-405/13, 0496-406/13, 0496-407/13, 0496-408/13, 0496-409/13, 0496-410/13, 0496-411/13, 0496-412/13, 0496-413/13, 0496-414/13, 0496-415/13, 0496-416/13, 0496-417/13, 0496-418/13, 0496-419/13, 0496-420/13, 0496-421/13, 0496-422/13, 0496-423/13, 0496-424/13, 0496-425/13, 0496-426/13, 0496-427/13, 0496-428/13, 0496-429/13, 0496-430/13, 0496-431/13, 0496-432/13, 0496-433/13, 0496-434/13, 0496-435/13, 0496-436/13, 0496-437/13, 0496-438/13, 0496-439/13, 0496-440/13, 0496-441/13, 0496-442/13, 0496-443/13, 0496-444/13, 0496-445/13, 0496-446/13, 0496-447/13, 0496-448/13, 0496-449/13, 0496-450/13, 0496-451/13, 0496-452/13, 0496-453/13, 0496-454/13, 0496-455/13, 0496-456/13, 0496-457/13, 0496-458/13, 0496-459/13, 0496-460/13, 0496-461/13, 0496-462/13, 0496-463/13, 0496-464/13, 0496-465/13, 0496-466/13, 0496-467/13, 0496-468/13, 0496-469/13, 0496-470/13, 0496-471/13, 0496-472/13, 0496-473/13, 0496-474/13, 0496-475/13, 0496-476/13, 0496-477/13, 0496-478/13, 0496-479/13, 0496-480/13, 0496-481/13, 0496-482/13, 0496-483/13, 0496-484/13, 0496-485/13, 0496-486/13, 0496-487/13, 0496-488/13, 0496-489/13, 0496-490/13, 0496-491/13, 0496-492/13, 0496-493/13, 0496-494/13, 0496-495/13, 0496-496/13, 0496-497/13, 0496-498/13, 0496-499/13, 0496-500/13, 0496-501/13, 0496-502/13, 0496-503/13, 0496-504/13, 0496-505/13, 0496-506/13, 0496-507/13, 0496-508/13, 0496-509/13, 0496-510/13, 0496-511/13, 0496-512/13, 0496-513/13, 0496-514/13, 0496-515/13, 0496-516/13, 0496-517/13, 0496-518/13, 0496-519/13, 0496-520/13, 0496-521/13, 0496-522/13, 0496-523/13, 0496-524/13, 0496-525/13, 0496-526/13, 0496-527/13, 0496-528/13, 0496-529/13, 0496-530/13, 0496-531/13, 0496-532/13, 0496-533/13, 0496-534/13, 0496-535/13, 0496-536/13, 0496-537/13, 0496-538/13, 0496-539/13, 0496-540/13, 0496-541/13, 0496-542/13, 0496-543/13, 0496-544/13, 0496-545/13, 0496-546/13, 0496-547/13, 0496-548/13, 0496-549/13, 0496-550/13, 0496-551/13, 0496-552/13, 0496-553/13, 0496-554/13, 0496-555/13, 0496-556/13, 0496-557/13, 0496-558/13, 0496-559/13, 0496-560/13, 0496-561/13, 0496-562/13, 0496-563/13, 0496-564/13, 0496-565/13, 0496-566/13, 0496-567/13, 0496-568/13, 0496-569/13, 0496-570/13, 0496-571/13, 0496-572/13, 0496-573/13, 0496-574/13, 0496-575/13, 0496-576/13, 0496-577/13, 0496-578/13, 0496-579/13, 0496-580/13, 0496-581/13, 0496-582/13, 0496-583/13, 0496-584/13, 0496-585/13, 0496-586/13, 0496-587/13, 0496-588/13, 0496-589/13, 0496-590/13, 0496-591/13, 0496-592/13, 0496-593/13, 0496-594/13, 0496-595/13, 0496-596/13, 0496-597/13, 0496-598/13, 0496-599/13, 0496-600/13, 0496-601/13, 0496-602/13, 0496-603/13, 0496-604/13, 0496-605/13, 0496-606/13, 0496-607/13, 0496-608/13, 0496-609/13, 0496-610/13, 0496-611/13, 0496-612/13, 0496-613/13, 0496-614/13, 0496-615/13, 0496-616/13, 0496-617/13, 0496-618/13, 0496-619/13, 0496-620/13, 0496-621/13, 0496-622/13, 0496-623/13, 0496-624/13, 0496-625/13, 0496-626/13, 0496-627/13, 0496-628/13, 0496-629/13, 0496-630/13, 0496-631/13, 0496-632/13, 0496-633/13, 0496-634/13, 0496-635/13, 0496-636/13, 0496-637/13, 0496-638/13, 0496-639/13, 0496-640/13, 0496-641/13, 0496-642/13, 0496-643/13, 0496-644/13, 0496-645/13, 0496-646/13, 0496-647/13, 0496-648/13, 0496-649/13, 0496-650/13, 0496-651/13, 0496-652/13, 0496-653/13, 0496-654/13, 0496-655/13, 0496-656/13, 0496-657/13, 0496-658/13, 0496-659/13, 0496-660/13, 0496-661/13, 0496-662/13, 0496-663/13, 0496-664/13, 0496-665/13, 0496-666/13, 0496-667/13, 0496-668/13, 0496-669/13, 0496-670/13, 0496-671/13, 0496-672/13, 0496-673/13, 0496-674/13, 0496-675/13, 0496-676/13, 0496-677/13, 0496-678/13, 0496-679/13, 0496-680/13, 0496-681/13, 0496-682/13, 0496-683/13, 0496-684/13, 0496-685/13, 0496-686/13, 0496-687/13, 0496-688/13, 0496-689/13, 0496-690/13, 0496-691/13, 0496-692/13, 0496-693/13, 0496-694/13, 0496-695/13, 0496-696/13, 0496-697/13, 0496-698/13, 0496-699/13, 0496-700/13, 0496-701/13, 0496-702/13, 0496-703/13, 0496-704/13, 0496-705/13, 0496-706/13, 0496-707/13, 0496-708/13, 0496-709/13, 0496-710/13, 0496-711/13, 0496-712/13, 0496-713/13, 0496-714/13, 0496-715/13, 0496-716/13, 0496-717/13, 0496-718/13, 0496-719/13, 0496-720/13, 0496-721/13, 0496-722/13, 0496-723/13, 0496-724/13, 0496-725/13, 0496-726/13, 0496-727/13, 0496-728/13, 0496-729/13, 0496-730/13, 0496-731/13, 0496-732/13, 0496-733/13, 0496-734/13, 0496-735/13, 0496-736/13, 0496-737/13, 0496-738/13, 0496-739/13, 0496-740/13, 0496-741/13, 0496-742/13, 0496-743/13, 0496-744/13, 0496-745/13, 0496-746/13, 0496-747/13, 0496-748/13, 0496-749/13, 0496-750/13, 0496-751/13, 0496-752/13, 0496-753/13, 0496-754/13, 0496-755/13, 0496-756/13, 0496-757/13, 0496-758/13, 0496-759/13, 0496-760/13, 0496-761/13, 0496-762/13, 0496-763/13, 0496-764/13, 0496-765/13, 0496-766/13, 0496-767/13, 0496-768/13, 0496-769/13, 0496-770/13, 0496-771/13, 0496-772/13, 0496-773/13, 0496-774/13, 0496-775/13, 0496-776/13, 0496-777/13, 0496-778/13, 0496-779/13, 0496-780/13, 0496-781/13, 0496-782/13, 0496-783/13, 0496-784/13, 0496-785/13, 0496-786/13, 0496-787/13, 0496-788/13, 0496-789/13, 0496-790/13, 0496-791/13, 0496-792/13, 0496-793/13, 0496-794/13, 0496-795/13, 0496-796/13, 0496-797/13, 0496-798/13, 0496-799/13, 0496-800/13, 0496-801/13, 0496-802/13, 0496-803/13, 0496-804/13, 0496-805/13, 0496-806/13, 0496-807/13, 0496-808/13, 0496-809/13, 0496-810/13, 0496-811/13, 0496-812/13, 0496-813/13, 0496-814/13, 0496-815/13, 0496-816/13, 0496-817/13, 0496-818/13, 0496-819/13, 0496-820/13, 0496-821/13, 0496-822/13, 0496-823/13, 0496-824/13, 0496-825/13, 0496-826/13, 0496-827/13, 0496-828/13, 0496-829/13, 0496-830/13, 0496-831/13, 0496-832/13, 0496-833/13, 0496-834/13, 0496-835/13, 0496-836/13, 0496-837/13, 0496-838/13, 0496-839/13, 0496-840/13, 0496-841/13, 0496-842/13, 0496-843/13, 0496-844/13, 0496-845/13, 0496-846/13, 0496-847/13, 0496-848/13, 0496-849/13, 0496-850/13, 0496-851/13, 0496-852/13, 0496-853/13, 0496-854/13, 0496-855/13, 0496-856/13, 0496-857/13, 0496-858/13, 0496-859/13, 0496-860/13, 0496-861/13, 0496-862/13, 0496-863/13, 0496-864/13, 0496-865/13, 0496-866/13, 0496-867/13, 0496-868/13, 0496-869/13, 0496-870/13, 0496-871/13, 0496-872/13, 0496-873/13, 0496-874/13, 0496-875/13, 0496-876/13, 0496-877/13, 0496-878/13, 0496-879/13, 0496-880/13, 0496-881/13, 0496-882/13, 0496-883/13, 0496-884/13, 0496-885/13, 0496-886/13, 0496-887/13, 0496-888/13, 0496-889/13, 0496-890/13, 0496-891/13, 0496-892/13, 0496-893/13, 0496-894/13, 0496-895/13, 0496-896/13, 0496-897/13, 0496-898/13, 0496-899/13, 0496-900/13, 0496-901/13, 0496-902/13, 0496-903/13, 0496-904/13, 0496-905/13, 0496-906/13, 0496-907/13, 0496-908/13, 0496-909/13, 0496-910/13, 0496-911/13, 0496-912/13, 0496-913/13, 0496-914/13, 0496-915/13, 0496-916/13, 0496-917/13, 0496-918/13, 0496-919/13, 0496-920/13, 0496-921/13, 0496-922/13, 0496-923/13, 0496-924/13, 0496-925/13, 0496-926/13, 0496-927/13, 0496-928/13, 0496-929/13, 0496-930/13, 0496-931/13, 0496-932/13, 0496-933/13, 0496-934/13, 0496-935/13, 0496-936/13, 0496-937/13, 0496-938/13, 0496-939/13, 0496-940/13, 0496-941/13, 0496-942/13, 0496-943/13, 0496-944/13, 0496-945/13, 0496-946/13, 0496-947/13, 0496-948/13, 0496-949/13, 0496-950/13, 0496-951/13, 0496-952/13, 0496-953/13, 0496-954/13, 0496-955/13, 0496-956/13, 0496-957/13, 0496-958/13, 0496-959/13, 0496-960/13, 0496-961/13, 0496-962/13, 0496-963/13, 0496-964/13, 0496-965/13, 0496-966/13, 0496-967/13, 0496-968/13, 0496-969/13, 0496-970/13, 0496-971/13, 0496-972/13, 0496-973/13, 0496-974/13, 0496-975/13, 0496-976/13, 0496-977/13, 0496-978/13, 0496-979/13, 0496-980/13, 0496-981/13, 0496-982/13, 0496-983/13, 0496-984/13, 0496-985/13, 0496-986/13, 0496-987/13, 0496-988/13, 0496-989/13, 0496-990/13, 0496-991/13, 0496-992/13, 0496-993/13, 0496-994/13, 0496-995/13, 0496-996/13, 0496-997/13, 0496-998/13, 0496-999/13, 0496-1000/13		
Genomf: start: 2011-12-17, Genomf: slut: 2016-12-16		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 1 110 m²
Obebyggda delar Trädgård
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning -
Avstånd 15 km till kommunens centralort

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 1966 *Källa: Metria*

Boarea	93 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	12 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, badrum, kök, 3 sovrum och tvättstuga med wc	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Tegel och trä	
Fasad	Tegel och träpanel	
Fönster	3-glas, isolerglas, vita	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat	
Vägg	Målade	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	Källa: Fastighetsägaren
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Spishäll (Samsung), ugn inbyggd (Electrolux), diskmaskin (Electrolux), kyl (Samsung), frys (Samsung) Kök nytt 2014 (enligt fastighetsägaren) Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork, tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Electrolux) Större badrum nytt 2021 (enligt fastighetsägaren) Normal standard, normalt skick	
Tvättstuga	Tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Electrolux) Golv klinker, väggar målade Normal standard, normalt skick	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.5 Övrig byggnad

Garage

Betongplatta, el, uppvärmd

Förråd ca 10 kvm.

Normal standard, normalt skick

Byggnadsarea: ca 20 kvm m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Finns, Folksam

Källa: Fastighetsägaren

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. VärderingsInstitutet 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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-03-19, 1 649 426 SEK, beslutnummer 1225838414: 2025-03-24, D-2025-00101781:1
Utmätning 2025-03-19, 1 649 426 SEK, beslutnummer 1225838729: 2025-03-24, D-2025-00101787:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 2 174 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	2 104 000 kr	2018-01-02	D-2018-00000223:14	
2	70 000 kr	2022-12-13	D-2022-00505056:1	

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 983 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 138 000 kr

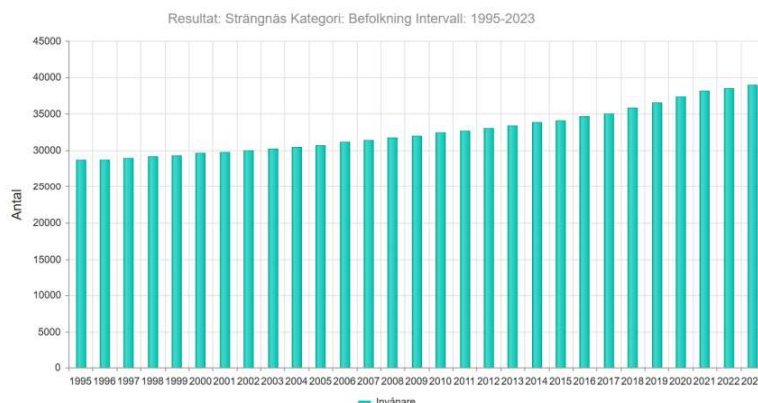
varav mark 845 000 kr

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

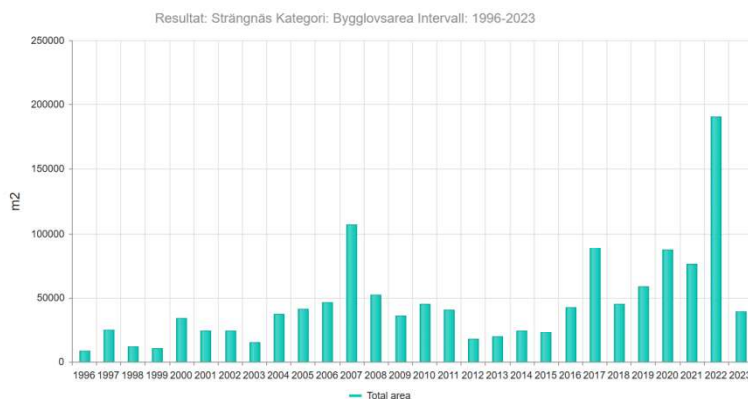
Strängnäs har en yta på cirka 975 km². I centrala Strängnäs ligger järnvägsstationen, med tågförbindelser till bland annat Stockholm (direkttåg ca 50 minuter), Eskilstuna (ca 20 minuter) och Västerås, vilket gör Strängnäs till en bra pendlingsort. Strängnäs kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och 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 mellan 70 – 111 m², standardpoäng mellan 24 – 41, byggår 1946 – 1969, areal tomt mellan 785 – 1 432 m² under perioden 2024-11-22 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 600 000 – 4 000 000 kr]. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 16 842 – 50 000 kr/m² med medel 28 074 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 – 2,2 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Strängnäs	Svavlet 5	2025-10-02	86	37	41	1959	1 385	E	L	1,2	32 558	2 800 000
Strängnäs	Granaten 1	2025-09-25	94		36	1968	1 018	E	L	1,3	31 382	2 950 000
Strängnäs	Eldröret 1	2025-09-10	94	87	32	1946	1 288	E	L	1,1	25 000	2 350 000
Strängnäs	Haubitsen 9	2025-07-29	94	29	33	1963	1 357	E	L	0,8	18 670	1 755 000
Strängnäs	Kokaren 4	2025-07-01	97	8	30	1967	791	E	L	1,2	24 226	2 350 000
Strängnäs	Stycket 1	2025-07-01	111	114	36	1964	1 117	E	L	1,0	22 792	2 530 000
Strängnäs	Pilkolet 10	2025-06-27	70	68	25	1959	1 350	E	L	1,2	28 571	2 000 000
Strängnäs	Pilkolet 1	2025-06-18	80	80	26	1959	1 155	E	L	2,2	50 000	4 000 000
Strängnäs	Svavlet 1	2025-06-10	85	33	40	1959	1 432	E	L	1,3	35 235	2 995 000
Strängnäs	Lindkolet 5	2025-05-28	85	85	27	1961	1 056	E	L	1,5	34 058	2 895 000
Strängnäs	Pilkolet 5	2025-03-20	81	80	25	1959	1 194	E	L	1,2	25 925	2 100 000
Strängnäs	Lindkolet 9	2024-12-05	85	85	24	1961	1 057	E	L	0,9	19 705	1 675 000
Strängnäs	Byssan 6	2024-11-22	95	40	30	1969	785	E	L	0,8	16 842	1 600 000
Medel											1,2	28 074

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett normalt läge med normal standard och skick, något slitna ytskikt. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 600 000 kr, motsvarande 27 957 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

2 600 000 KRONOR

Tvåmiljonersekhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 2 470 tkr - 2 730 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	27 957
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,31

Katrineholm 2025-11-11

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Jacuzzi



Altan



Förråd



Baksida



Trädgård

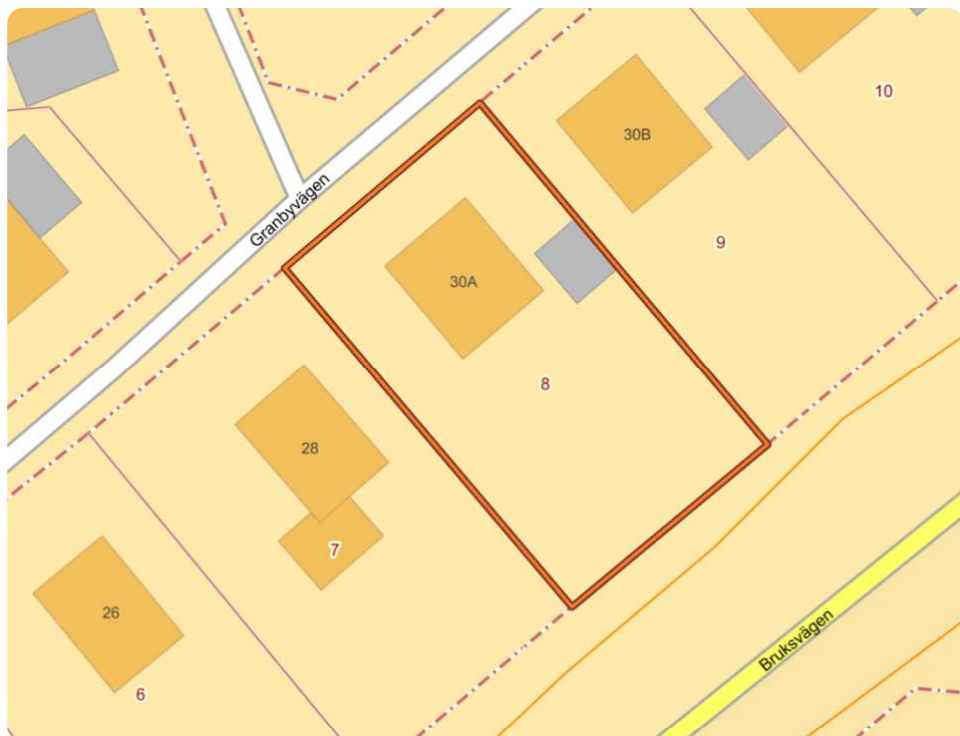


Småhus i ett plan med fasad av tegel och träpanel, yttertak av betongpannor samt asfalterad uppfart

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