

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Strängnäs

Bostadsrättsförening

BRF Skogvaktaren

Lägenhet nr

05-3330-3-302

Värdetidpunkt

Juli 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med ljus tegelfasad och vita detaljer.

Företag	Värderingsinstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB	Hemsida	www.properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm	E-post	norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Strängnäs	Bostadsrättshavare	F-1038-25-04
Bostadsrättsförening	BRF Skogvaktaren	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	05-3330-3-302	Värdetidpunkt	Juli 2025
Objektets adress	Södertäljevägen 5A 645 32 Strängnäs	Besiktningstidpunkt	2025-07-28

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum och kokvrå, på våning 1 av 3. Balkong
Boarea	27,9 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centrala Strängnäs, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och småhus. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	2 543 kr/mån. I avgiften ingår vatten, värme, sophantering, TV-utbud samt bredband.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

740 000 kronor

Bedömt värdeintervall 700 000 – 790 000 kronor

Kr/kvm Boarea	26 703 kr/kvm
---------------	---------------

Katrineholm 2025-07-28

Värderingsinstitutet Norra AB



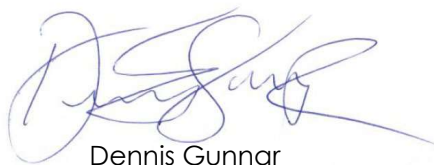
Erik Hernblom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Dennis Gunnar

Fastighetsvärderare

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrätten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av bostadsrätts transaktioner för likartade bostadsrätter 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, skick samt föreningens ekonomi. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Lägenhetens bo- och bi area har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Dennis Gunnar i närvaro av representant för BRF Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		Lägenhet nr 05-3330-3-302
Läge i byggnaden		Våning 1 av 3. Hiss finns
Byggår		1944
Planlösning		Hall, wc/dusch, kombinerat sov- & vardagsrum, kokvrå
Balkong/uteplats		Balkong i västerläge
Kök	Utformning	Vinkelkök utan matplats. Normal standard, slitet skick
	Utrustning	Ljusa skåpsluckor. Fläkt (Franke), kyl/frys (Electrolux)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Bad. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och badkar
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat
	Vägg	Tapet samt målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns förråd
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Beläget på första våningen med balkong i västerläge. Generellt slitna ytskikt. Kokvrå saknar delvis vitvaror. Bristfälligt underhåll.
Inre underhållsfond		0 kr
Pantsättning		Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Skogvaktaren
Fastighetsbeteckning		Skogvaktaren 1,2 & 3
Byggnader		1 flerbostadshus i 3 våningar
		Totalt 63 st lägenheter och 2 st lokaler
Ytor	Bostäder	3 450 kvm
	Lokaler	20 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd
	Garage	0 st
	P-platser	38 st

Taxeringsvärde	16 359 000 kr (Skogvaktaren 3)
Långfristiga skulder	11 403 638 kr, motsvarande ca 3 285 kr/kvm totalyta
Yttre fond	8 003 462 kr
Underhåll	Byte av dilationsfogar på alla 3 fastigheternas fasader 2024. Takbesiktning 2028
Höjning av avgift	5 % 2024
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-06-24. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten utan möbler. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om -2 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-07-01 och framåt med en boarea mellan 30 och 84.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 700 000 – 2 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 14 655 – 40 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

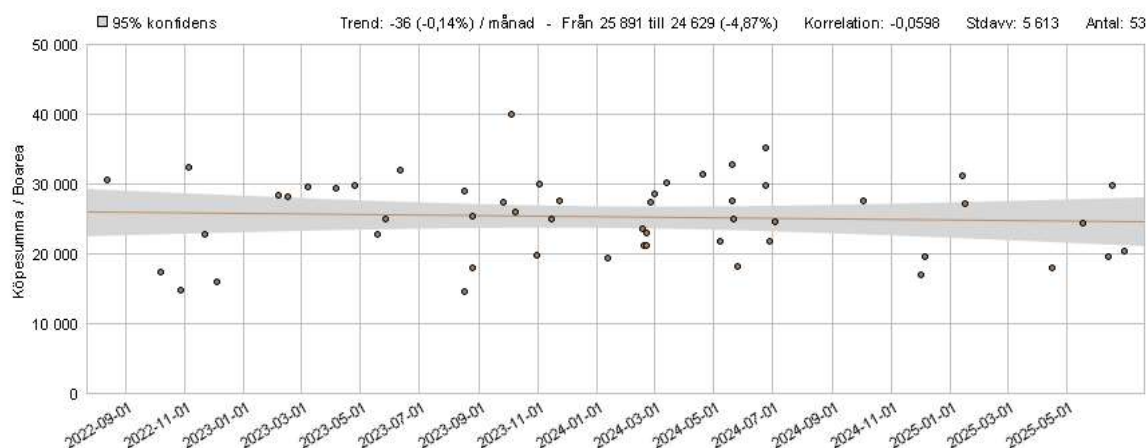


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under de senaste åren har lägenheter i föreningen på 1 RoK och en boarea på 27,9 m² sålts i intervallet ca 550 000 – 900 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på ca 725 000 kr.

Firma	Datum	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris
Brf Skogvaktaren	2021-12-29	27,9	1,0	1,0	2 422	900 000	32 258
Brf Skogvaktaren	2019-12-04	27,9	1,0	1,0	2 633	550 000	19 713

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenheten har normal standard men i sämre skick. Ytskikt generellt slitna samt eftersatt underhåll. Köket saknar vitvaror. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad



Foto, vy från balkong



Foto, gemensam gård

Kartor



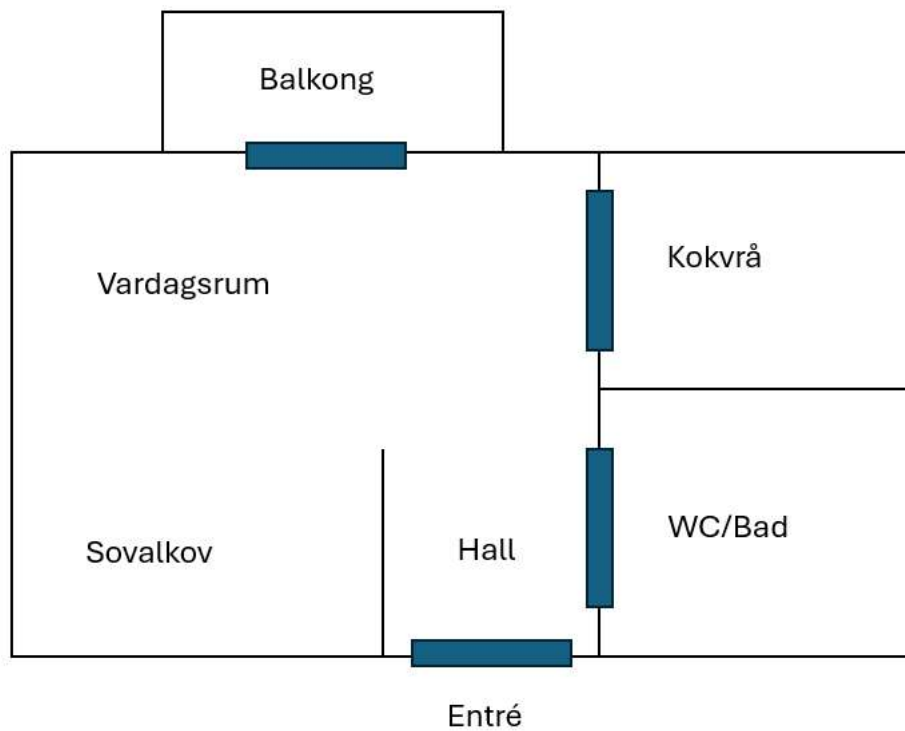
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning Strängnäs Skogvaktaren 3	UUID 909a6a4b-9c0c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 040096070	Län- och kommunkod 0486
Distrikt Strängnäs domkyrkodistrikt	Distriktskod 212114	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-03-04	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1993-09-06
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-15			

Adress

Adress
Södertäljevägen 5 A, 5 B, 5 C
645 32 Strängnäs

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 719500-0109 Brf Skogvaktaren Larslundavägen 8a, 645 32 Strängnäs Inskrivet ägarnamn: Brf Skogvaktaren i Strängnäs	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1945-11-14	Akt 45/91
Berört fång 45/91, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 1945-09-04 Ingen köpeskilling redovisad			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 9 998 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	266 000 SEK	1990-06-15	90/10182
2	84 000 SEK	1990-06-15	90/10184
3	6 822 000 SEK	1990-10-01	90/17729
4	2 826 000 SEK	1990-10-01	90/17731

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
----------------------------------	--------------------------------------

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1944-02-25	0486K-S26

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning Skogvaktaren	1944-04-13	0486K-174
-------------------------------	------------	-----------

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 555800-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 16 359 000 SEK	därav byggnadsvärde 12 800 000 SEK	därav markvärde 3 559 000 SEK
Taxerade ägare 719500-0109 Brf Skogvaktaren Larslundavägen 8a 64532 Strängnäs	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 19765413 (2025)

Taxeringsvärde 3 559 000 SEK	Riktvärdeområde 486024	Byggrätt ovan mark 1 483 kvm	Riktvärde byggrätt 2 400 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 19764413 (2025)

Taxeringsvärde 12 800 000 SEK	Riktvärdeområde 486024	Bostadsyta 1 186 kvm	Hyra 1 559 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1946	Tillbyggnadsår 1990	Värdeår 1990
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1944-05-05	0486K-T295
Sammanläggning		1945-07-30	0486K-20/1945
Ursprung			
Strängnäs Strängnäs 1:414-418			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6583255.1	615031.8
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 800 m ²	1 800 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar:			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
D-Strängnäs Skogvaktaren:3		1985-10-09	04-84/510

Källa: Lantmäteriet