

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Strängnäs
Bostadsrättsförening	BRF Söderport
Lägenhet nr	Lägenhet nr 30790-005
Värdetidpunkt	Juni 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med vit fasad och grå detaljer samt gräsmatta och buskar. Värderingsobjektet markerat.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Strängnäs	Bostadsrättshavare	F-1056-25-04
Bostadsrättsförening	BRF Söderport	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 30790-005	Värdetidpunkt	Juni 2025
Objektets adress	Petterstorp 6A 645 91 Strängnäs	Besiktningstidpunkt	2025-06-13

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 4 rum och kök, på våning 2 av 2. Balkong.
Boarea	118 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 5,5 km från Strängnäs centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av blandad bebyggelse, grönområden. Handels- och industriområden ligger i närheten. Förskola, skola och vårdcentral finns inom ca 4 km.
Månadsavgift	6 109 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten (enligt uppgift från styrelsen). Enligt uppgift från styrelsen höjs avgiften med 3% till 6 292 kr den 1/7 2025.

Marknadsvärde

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

1 380 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 225 000 – 1 525 000 kronor

Kr/kvm Boarea	11 695 kr/kvm
---------------	---------------

Södertälje 2025-06-17
Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
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	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Emil Larsson i närvaro av personal från kronofogden och representanter för bostadsrättsföreningen.

	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 30790-005
Läge i byggnaden		Våning 2 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1979
Planlösning		Hall, wc/dusch, wc, korridor, 3 sovrum, vardagsrum, förrådsrum, kök. Utgång till balkong från vardagsrummet.
Balkong/uteplats		Balkong mot öster
Kök	Utformning	Vinkelkök utan matplats. Slitet skick, delvis skadade ytor.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. induktionshäll (okänt märke), inbyggd ugn (okänt märke), fläkt (Ardo), kyl och frys (okänt märke)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Två tvättställ, toalett, duschkabin, handdukstork.
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/klinker
	Vägg	Tapet/panel
	Tak	Målat/skivor
Övrigt		Täljstenskamin i vardagsrummet (okänd funktion)
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Delvis renoverat på senare tid. Dock finns flera slitna och skadade ytor samt vissa renoveringsbehov. Spår av ev. tidigare fukt/vattenskada noterades i köket.

Inre underhållsfond	-
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Söderport
Fastighetsbeteckning		Strängnäs Gorsinge 1:76
Byggnader		Byggnader i 1-2 våningar.
		Totalt 18 st lägenheter
Ytor	Bostäder	1249 kvm
	Lokaler	Uppgift saknas
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga
	Garage	Nej
	P-platser	Finns, uppgift om antal hittades ej. F.n. ingen kö enligt uppgift från styrelsen.

Taxeringsvärde	7 564 000 kr
Långfristiga skulder	9 950 000 kr inklusive kortfristig skuld till kreditinstitut, motsvarande ca 7 996 kr/kvm boyta
Yttre fond	66 594 kr
Underhåll	Inga större projekt aktuella enligt uppgift från styrelsen.
Höjning av avgift	Kommer att höjas med 3% juli 2025 enligt uppgift från styrelsen
Övrigt	Något hög belåning per kvadratmeter. Negativt resultat de senaste åren.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2024-03-14, energiklass E. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besikten 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 3-4 rum och kök har gjorts omkring de södra delarna av Strängnäs från 2022-01-01 och framåt med en boarea över 70 kvm. Materialet har gallrats från vissa nyare objekt.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1,3 – 2,3 Mkr med enstaka objekt över. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 15 000 – 25 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. De mindre objekten i materialet har ett högre pris per kvadratmeter. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm. Prisutvecklingen för perioden har varit negativ.

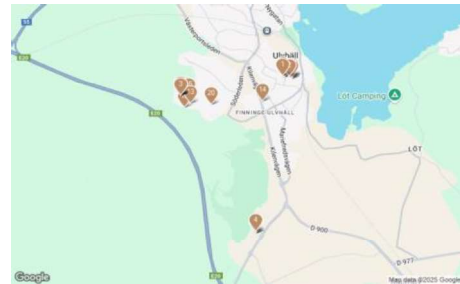
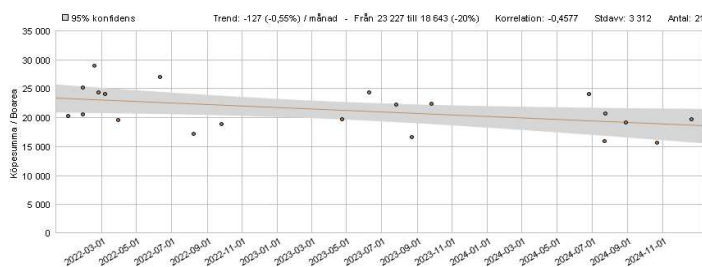


Diagram över köpesumma/boarea och karta. Källa: UCBV.

Inom föreningen hittades 4 försäljningar av lägenheter över 60 kvm under samma period. Dessa är dock mindre (ca 65 – 83 kvm) och synes vara belägna på bottenplanet med uteplatser och mer radhuskaraktär. Priserna för dessa återfinns mellan ca 1,3 – 1,7 Mkr (ca 18 000 – 22 000 kr/kvm). Den senaste försäljningen avser en 3 Rok (103 kvm) på bottenplan med uteplats/trädgård under 2025 för 2,0 Mkr enligt hemnet. En något mindre 4 Rok på våning 2 (90 kvm) i samma byggnad såldes 2021 för 1,7 Mkr. Värderingsobjektet har funnits till försäljning på öppna marknaden under lång tid till ett utgångspris på 2,0 Mkr och har senare prissänkts till 1,5 Mkr. Någon försäljning har ej kommit till stånd.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt till något sämre på våning 2 av 2. Huvudsakligen normal standard i varierande skick. Delvis slitna och skadade ytor och renoveringsbehov finns. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Bostadshus med vit fasad och grå detaljer samt gräsmatta och buskar, värderingsobjektet markerat.



Foto, vy från balkong. Gräsytor, buskar, träd och parkering.

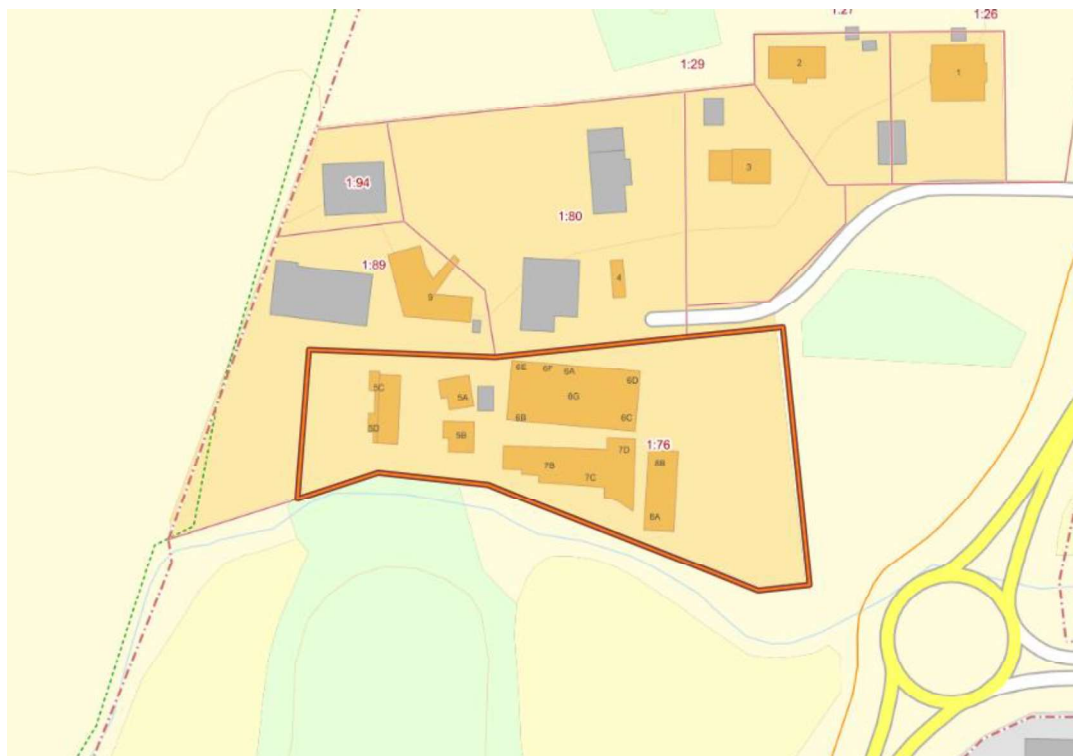


Foto, byggnad. Bostadshus i radhusliknande karaktär med vit fasad och grå detaljer. Värderingsobjektet beläget på övervåningen.

Kartor



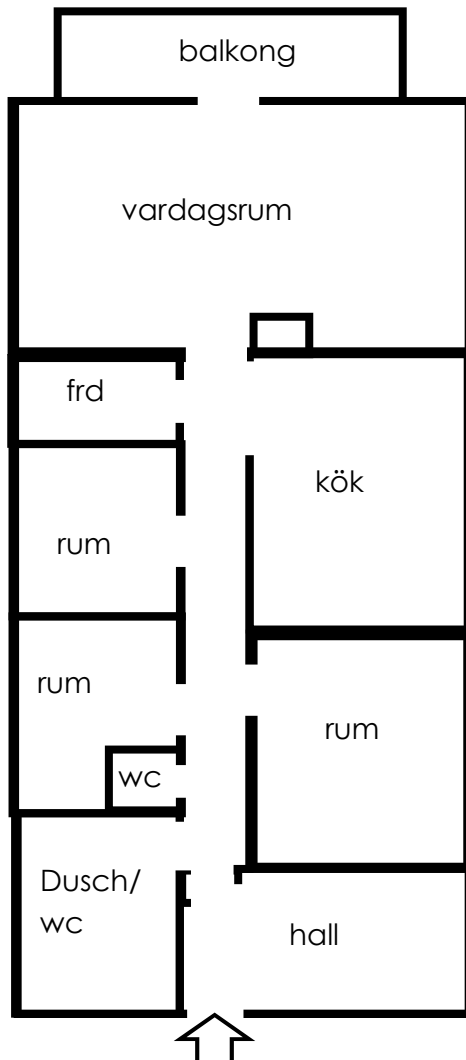
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-06-10

Fastighet

Beteckning Strängnäs Gorsinge 1:76	UUID: 909a6a4b-ce11-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-04-25
Nyckel: 040164452	Län- och kommunkod 0486	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-29
Distrikt Strängnäs Domkyrkodistrikt	Distriktskod 212114	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-09

Adress

Adress Petterstorp 5A-D, 7A-D, 6A-G, 8A-B 645 91 Strängnäs

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6579645.5	615182.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	7 227 kvm	7 227 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769634-3420	1/1	2019-03-01	D-2019- 00120024:1

Bostadsrättsföreningen Söderport

C/O Mark Fastighet Mälardalen AB
Elektrodgatan 2a
721 37 Västerås

Köp (även transportköp): 2019-01-28
Köpeskilling: 12.332.042 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Beviljad d-2019-00190809:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 13.650.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
----	--------	-----------------	-----

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	9.225.000 SEK	2017-01-26	D-2017-00033240:2
3	2.775.000 SEK	2017-01-26	D-2017-00033240:3
4	1.000.000 SEK	2017-08-14	D-2017-00336977:2
Anmärkning: Beviljad d-2017-00549568:1			
5	650.000 SEK	2018-04-11	D-2018-00158651:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut utfart	2016-12-01	D-2016-00551100:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D201600551100:1.1
	Beskrivning: Utfart		
Väg	Förmån	Officialservitut	0486-00/76.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att använda område x för in-och utfart till garage		
Väg	Last	Officialservitut	0486-00/76.2 Akt
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att använda område y för in-och utfart till garage		
Vattentäkt	Förmån	Officialservitut	0486-88/08.2 Akt
	Anmärkningar: Servitutet är olokaliserat i förrättningsakten.		
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
552586-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	7.564.000 SEK	5.800.000 SEK	1.764.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
769634-3420 Bostadsrättsföreningen Söderport C/O Mark Fastighet Mälardalen AB Elektrodgatan 2a 721 37 Västerås	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas

Värderingsenhet bostadsmark 300706133.

Taxeringsvärde 1.764.000 SEK	Riktvärdeområde 0486900	
Byggrätt ovan mark 1 961 kvm	Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm	

Värderingsenhet bostäder 300706037.

Taxeringsvärde 5.800.000 SEK	Bostadsyta 1 249 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.180.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 2016	Värdeår 1979

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Strängnäs Gorsinge GA:4, GA:14, GA:15

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1988-03-24	0486-88/08 Akt
Fastighetsreglering	2001-03-21	0486-00/76 Akt
Fastighetsreglering	2006-08-31	0486-06/74 Akt
Fastighetsreglering	2008-01-08	0486-07/74 Akt
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2016-01-12	0486-15/46 Akt
Anläggningsåtgärd	2019-01-07	0486-2017/49 Akt
Fastighetsreglering	2025-04-25	0486-2024/54 Akt

Avskild mark

Strängnäs Gorsinge 1:89

Ursprung

Strängnäs Gorsinge 1:28

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet