



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	STRÄNGNÄS
Bostadsrättsförening	BRF HUSKNUTEN
Lägenhet nr	211
Värdetidpunkt	2026-03-03



Värderingsobjektet på våning 2.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Fastighetsutdrag	16

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 2026-03-03.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	STRÄNGNÄS
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF HUSKNUTEN
<i>Lägenhet nr</i>	211
<i>Adress</i>	SKÖRDEVÄGEN 86 E 647 50 ÅKERS STYCKEBRUK
<i>Område</i>	Åkers Styckebruk
<i>D-nr</i>	F-2357-25-04

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 211 i BRF HUSKNUTEN i Strängnäs kommun ligger i Åkers Styckebruk och med 70 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 98,3 m² fördelat på 4 rum och kök, på våning 2 av 2.

Månadsavgiften är 5 917 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, bredband, tv carport med kallförråd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026
1 200 000 KRONOR
Enmiljontvåhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 1 140 tkr - 1 260 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

12 208

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 bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-03-03 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2033-10-17, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 211, Skatteverkets lgh nr 211	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 2. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, badrum, förråd, vardagsrum, kök, 3 sovrum och balkong och inredd vind.	
Boarea	98,3 m ² ca 50 kvm biarea Fördelat på 4 rum och kök	Källa: Lägenhetsregistret
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och parkett	
Vägg	Målade	
Tak	Målat	
Kök	Spishäll (Electrolux), ugn inbyggd (Electrolux), köksfläkt, diskmaskin, kyl (Samsung), frys (Samsung) Normal standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/bad på våning 2 trappor, golv plastmatta, väggar Målat WC, tvättställ, dusch Normal standard, sämre skick	
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 2 trappor, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Normal standard, sämre skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd och carport	
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 917 kr. I avgiften ingår värme, vatten, bredband, tv carport med kallförråd. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>	Bostadsrättsföreningen Husknuten, orgnr 769602-3592	
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Rapsen 1	
<i>Ålder</i>	Byggår 1990	
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus Totalt 42 st lägenheter och st lokaler	
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	3 475 m ²
	<i>Lokaler</i>	0 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Tvättstuga och samlingslokal	
	<i>Garage</i>	
	<i>P-platser</i>	
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus	
<i>Avstånd</i>	I kommunens centralort Ligger i Åkers Styckebruk cirka 70 km från centrala Stockholm	

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	27 778 000 kr, taxeringsår 2024
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	11 728 947 kr, motsvarande ca 3 375 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	3 233 864 kr
<i>Underhåll</i>	2 024 : Montering av 6 laddningsplatser. Renovering av betongfundament och målning av fönster.
<i>Höjning av avgift</i>	3 % 2025-01-01 (enligt årsredovisning 2024)

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

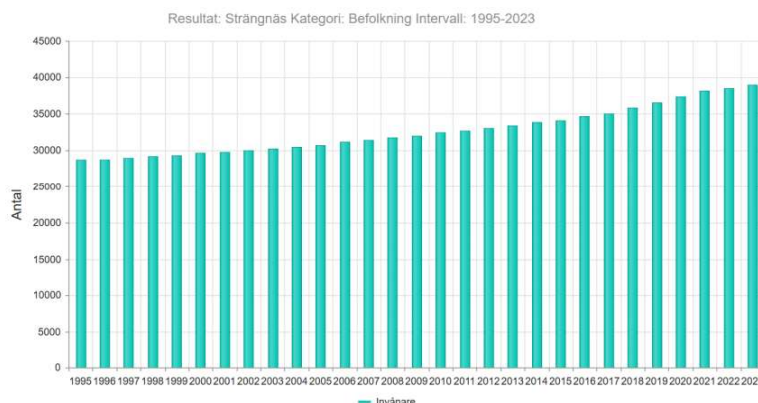
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 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

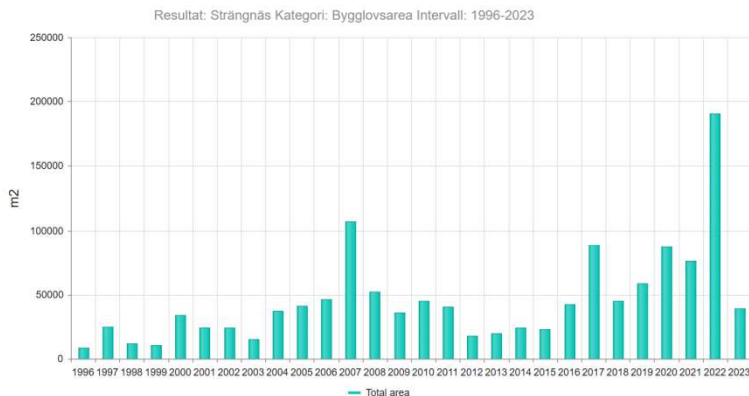
Strängnäs har en yta på cirka 975 km². I centrala Strängnäs ligger järnvägsstationen, med tågförbindelser till bland annat Stockholm (direkttåg ca 50 minuter), Eskilstuna (ca 20 minuter) och Västerås, vilket gör Strängnäs till en bra pendlingsort. Strängnäs kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och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



7.2 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 om fattar bostadsrättslägenheter på 3 – 4 rum och kök och boyta 77 – 104 m².

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 875 000 – 1 550 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 11 363 – 18 637 kr/m² med medel 14 724 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillig
Brf Havrelyckan	Skördevägen 27D	2025-11-21	77	3	2	1985	5 769	14 935	1 150 000
Brf Havrelyckan	Skördevägen 23D	2025-04-28	77	3	2	1985	5 769	11 363	875 000
Brf Skördevägen 1	Skördevägen 11D	2024-11-07	77,8	3	2	1984	3 795	12 853	1 000 000
Brf Husknuten 769602-3592	Skördevägen 76A	2024-08-01	83	3	1		4 584	12 650	1 050 000
Brf Havrelyckan	Skördevägen 23C	2024-05-30	77	3	1	1985	5 672	17 857	1 375 000
BRF Klöver	Skördevägen 118F	2024-05-20	104	4			7 288	12 644	1 315 000
Husknuten	Skördevägen 86A	2024-01-27	96,6	4	2	1990	5 331	15 010	1 450 000
Brf Husknuten	Skördevägen 92c	2023-07-28	83,3	3	2	1990	4 839	17 226	1 435 000
Brf Klöver	Skördevägen 118F	2022-08-29	104	4			6 005	12 644	1 315 000
BRF Skördevägen 1	Skördevägen 11C	2022-08-27	77,8	3	1		4 782	18 637	1 450 000
BRF Husknuten	Skördevägen 86A	2022-05-11	96	4	2	1990	5 227	16 145	1 550 000
Medel								14 724	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt normal standard och delvis äldre och slitna ytskikt. Värderingsobjektet har delvis slitna ytskikt och medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 200 000 kr, motsvarande 12 208 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

1 200 000 KRONOR

Enmiljontvåhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 1 140 tkr - 1 260 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

12 208

Katrineholm 2026-03-09

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

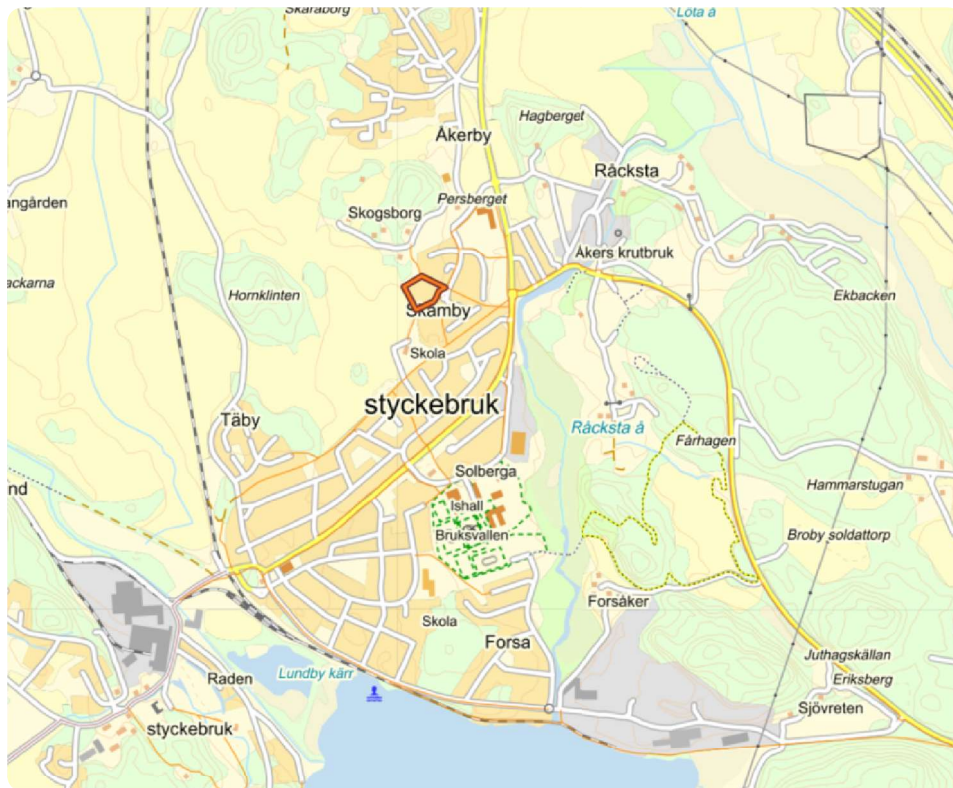


Vy från balkong



Värderingsobjektet på våning 2.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Strängnäs Rapsen 1	909a6a4b-d2cd-90ec-e040-ed8f66444c3f	040165664	1989-10-25
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0486	Åker Socken: åker	212064	2017-07-25
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-04

Adress

Adress

Skördevägen 76 A, 76 B, 76 C, 76 D, 76 E, 76 F, 78 A, 78 B, 78 C, 78 D, 80 A, 80 B, 80 C, 80 D, 82 A, 82 B, 82 C, 82 D, 84 A, 84 B, 84 C, 84 D, 84 E, 84 F, 84 G, 86 A, 86 B, 86 C, 86 D, 86 E, 86 F, 88 A, 88 B, 88 C, 88 D, 90 A, 90 B, 90 C, 90 D, 92 A, 92 B, 92 C, 92 D
647 50 Åkers Styckebruk

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769602-3592 Bostadsrättsföreningen Husknuten C/O Sbc Sbcid 4902 Box 226 851 04 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Husknuten	1/1	1999-10-13	99/8532

Berört fång

99/8532, andel 1/1
Exekutiv försäljning: 1999-06-23
Köpeskilling: 21 100 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 35 567 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	25 149 000 SEK	1991-04-22	91/7951
2	10 418 000 SEK	1991-04-22	91/7953

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
Lantmäteriet	Norrtälje
Telefonnummer	E-mail
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1980-05-14 Genomf. slut: 1992-06-30	0486-P80/2

Anmärkningar

Ändrade bestämmelser se akt 0486-p11/10

Ändring av detaljplan Övergång till kommunalt huvudmannaskap för allmän plats inom vissa tätorter	2011-10-31 Genomf. start: 2011-12-07 Genomf. slut: 2016-12-06 Laga kraft: 2011-12-06	0486-P11/10
--	---	-------------

Anmärkningar

Ursprungliga planer se akter 04-åke-421,04-asp-181,04-åke-436,04-här-265,04-åke-475,04-här-296,04-åke-487,04-åke-496,04-här-306,04-åke-498,04-åke-504,04-här-330,04-van-219,04-åke-529,04-åke-545,04-åke-577,0486-p77/6,0486-p77/10,0486-p79/10,0486-p79/13,0486-p80/2,0486-p81/9,0486-p92/19,0486-p89/3,0486-p89/10,0486-p92/10,0486-p98/4,0486-p01/8,0486-p01/9

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	548970-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 28 200 000 SEK	därav byggnadsvärde 23 000 000 SEK	därav markvärde 5 200 000 SEK
Taxerade ägare 769602-3592 Bostadsrättsföreningen Husknuten C/O Sbc Sbcid 4902 Box 226 85104 Sundsvall		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 4632413 (2025)

Taxeringsvärde 5 200 000 SEK	Riktvärdeområde 486034	Byggrätt ovan mark 4 344 kvm	Riktvärde byggrätt 1 197 SEK/kvnm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 4630413 (2025)

Taxeringsvärde 23 000 000 SEK	Riktvärdeområde 486034	Bostadsyta 3 475 kvm	Hyra 4 014 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1990	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1990
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1989-10-25	0486-89/43
Ursprung			
Strängnäs Åkers Styckebruk 1:452			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6571099.5	620086.6
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	8 936 m ²	8 936 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige