



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	STRÄNGNÄS
Bostadsrättsförening	BRF HAVRELYCKAN
Lägenhet nr	0012
Värdetidpunkt	2025-09-23



Huvudbyggnad, gul trä fasad med vita detaljer

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

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 Planritningar	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	19

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten, 86700411 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.

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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-09-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	STRÄNGNÄS
Bostadsrättförening	BRF HAVRELYCKAN
Lägenhet nr	0012
Adress	Skördevägen 33 647 50 Åkers Styckebruk
Område	Åker Styckebruk
Bostadsrättshavare	D-nr F-1485-25-04

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhets nr 0012 i BRF HAVRELYCKAN i Strängnäs kommun ligger i Åker Styckebruk ca 13 km från Strängnäs. Omgivningen utgörs av rad/par/kedjehus.

Boarean uppgår till 116 m² fördelat i 2 plan med 4 rum och kök.

Månadsavgiften är 7 481 kr/mån. I avgiften ingår tv.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2025

1 100 000 KRONOR

Enmiljonetthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 045 tkr - 1 155 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

9 483

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 2025-09-23 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog representant för BRF.

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

Energideklaration utförd, giltig tom 2030-09-16, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 0012	
Läge i byggnaden	Våning . Hiss finns ej	
Planlösning Boarea	116 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 4 rum och kök	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Övrigt	Bostaden utgörs av ett radhus i 2 plan. Planlösning: Entréplan: hall, tvättstuga, WC/dusch, vardagsrum, kök 1 trappa: hall, wc/dusch, sovrum x 3 förråd	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta, parkett och laminat	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målade skivor	
Kök	Elspis (Electrolux), diskmaskin (Siemens), kyl (Electrolux), frys (Electrolux) Normal standard, ok skick	
Hygienrum	WC/dusch på entrévåning, golv plastmatta, väggar målad väv WC, tvättställ, dusch Normal standard, ok skick	
Hygienrum 2	Tvättstuga på entrévåning, golv plastmatta, väggar Tapet Tvättmaskin (Gorenge), torktumlare (Samsung) Normal standard, ok skick	
Hygienrum 3	WC/bad på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar målad väv WC, tvättställ, badkar Normal standard, ok skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Vidbyggda förrådsutrymmen	
Helhetsintryck	Normal standard, ok skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	7 306 kr	Källa: Bostadsrättsföreningen
Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende tv avgift på 175 kr.		
Inre underhållsfond	Ja	
Pantsättning		

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening		BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVRELYCKAN, orgnr 716402-0252
Fastighetsbeteckning		Strängnäs Harven 1
Ålder		Byggår 1985
Byggnader		Flerbostadshus och radhus
		Totalt 27 st lägenheter och st lokaler
Ytor	Bostäder	2 083 m ²
	Lokaler	0 m ²
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga och samlingslokal
Garage		
P-platser		
Omgivning		Rad/par/kedjehus
Avstånd		13 km till kommunens centralort
		Förskola, skola samt hälsocentral finns i närheten

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	15 080 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	5 842 036 kr, motsvarande ca 2 805 kr/m ² totalyta
Yttre fond	1 175 344 kr
Höjning av avgift	okänd
Kontaktperson BRF	Fredrik Bäck

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.

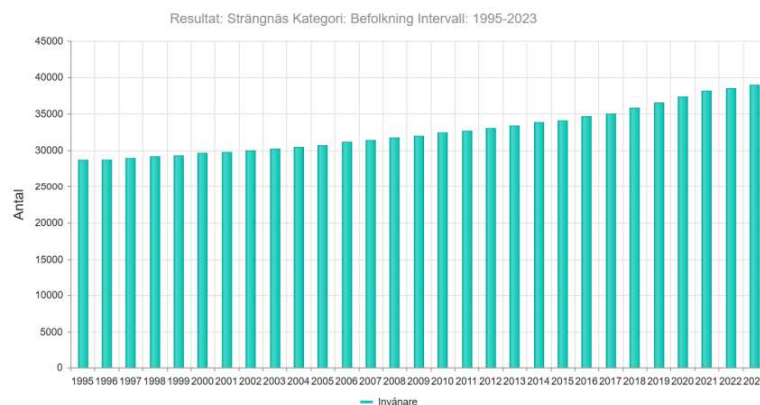
Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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

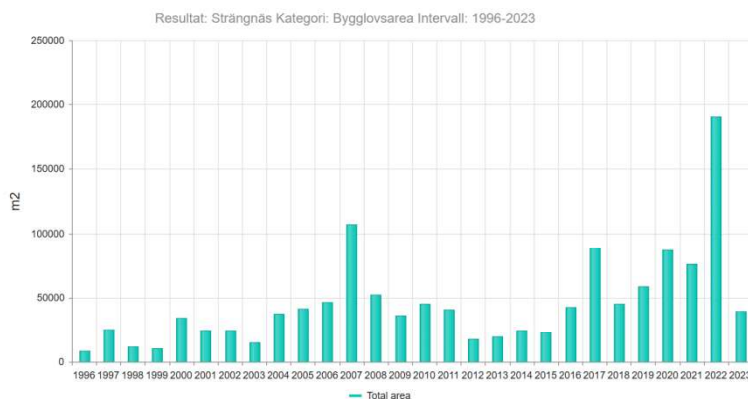
Strängnäs har en yta på cirka 975 km². I centrala Strängnäs ligger järnvägsstationen, med tågförbindelser till bland annat Stockholm (direkttåg ca 50 minuter), Eskilstuna (ca 20 minuter) och Västerås, vilket gör Strängnäs till en bra pendlingsort. Strängnäs kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och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

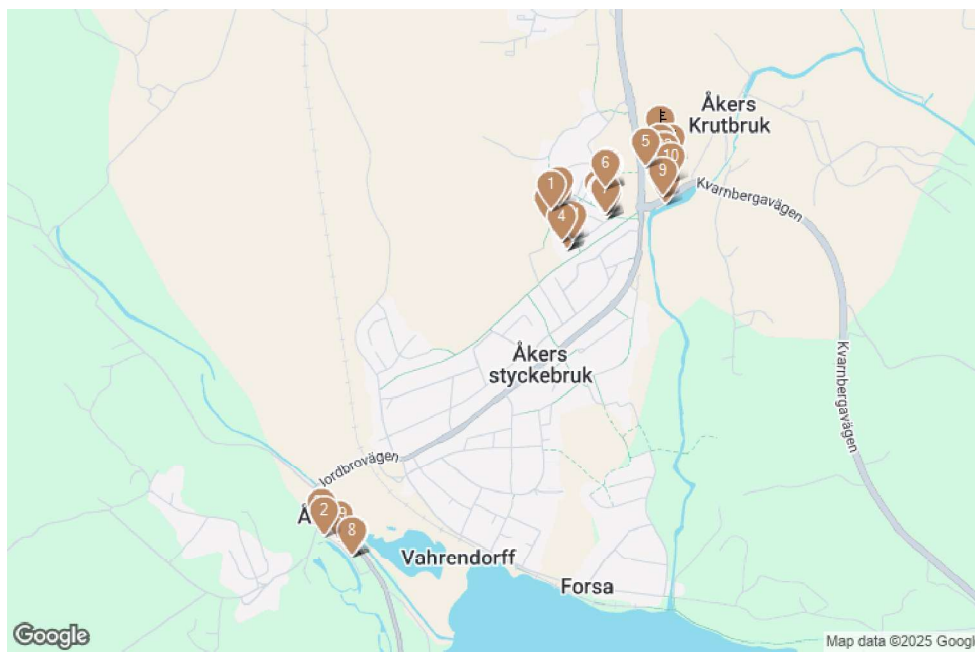
Byggande i kommunen

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:

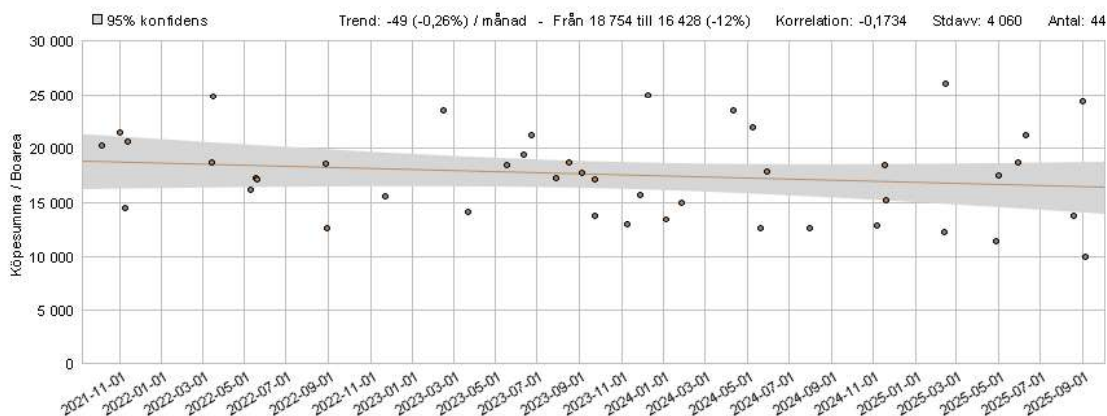


7.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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 14 747 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
Brf Havrelyckan	Skördevägen 23D	2025-04-28	77	3	2	1985	5 769	11 363	875 000
Brf Havrelyckan	Skördevägen 23C	2024-05-30	77	3	1	1985	5 672	17 857	1 375 000
Brf Skördevägen 1	Skördevägen 11D	2024-11-07	77,8	3	2	1984	3 795	12 853	1 000 000
BRF Skördevägen 1	Skördevägen 11C	2022-08-27	77,8	3	1		4 782	18 637	1 450 000
Brf Husknuten 769602-3592	Skördevägen 76A	2024-08-01	83	3	1		4 584	12 650	1 050 000
Brf Husknuten	Skördevägen 92c	2023-07-28	83,3	3	2	1990	4 839	17 226	1 435 000
Brf Råcksta	Kvarnbergavägen 21	2024-11-19	95,5	4	1		6 845	15 183	1 450 000
BRF Husknuten	Skördevägen 86A	2022-05-11	96	4	2	1990	5 227	16 145	1 550 000
Husknuten	Skördevägen 86A	2024-01-27	96,6	4	2	1990	5 331	15 010	1 450 000
BRF Klöver	Skördevägen 118F	2024-05-20	104	4			7 288	12 644	1 315 000
Brf Klöver	Skördevägen 118F	2022-08-29	104	4			6 005	12 644	1 315 000
Medel								14 747	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge anses som bra med normal standard i Ok skick vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 100 000 kr, motsvarande 9 483 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2025

1 100 000 KRONOR

Enmiljonettihundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 045 tkr - 1 155 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

9 483

Strängnäs 2025-09-23

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare, Civilekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



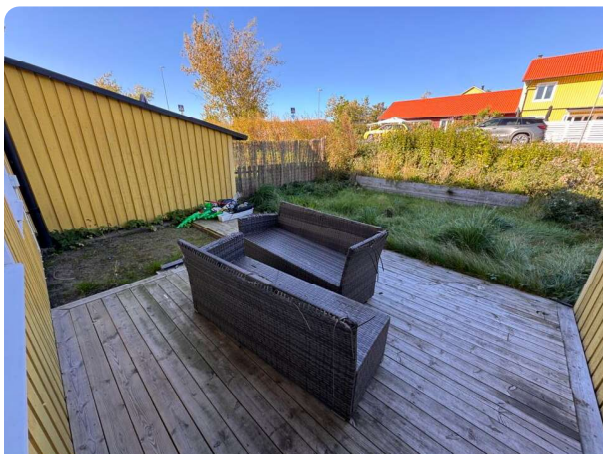
Bilaga I Foton utvändigt



Vy från baksida, uteplats i västerläge

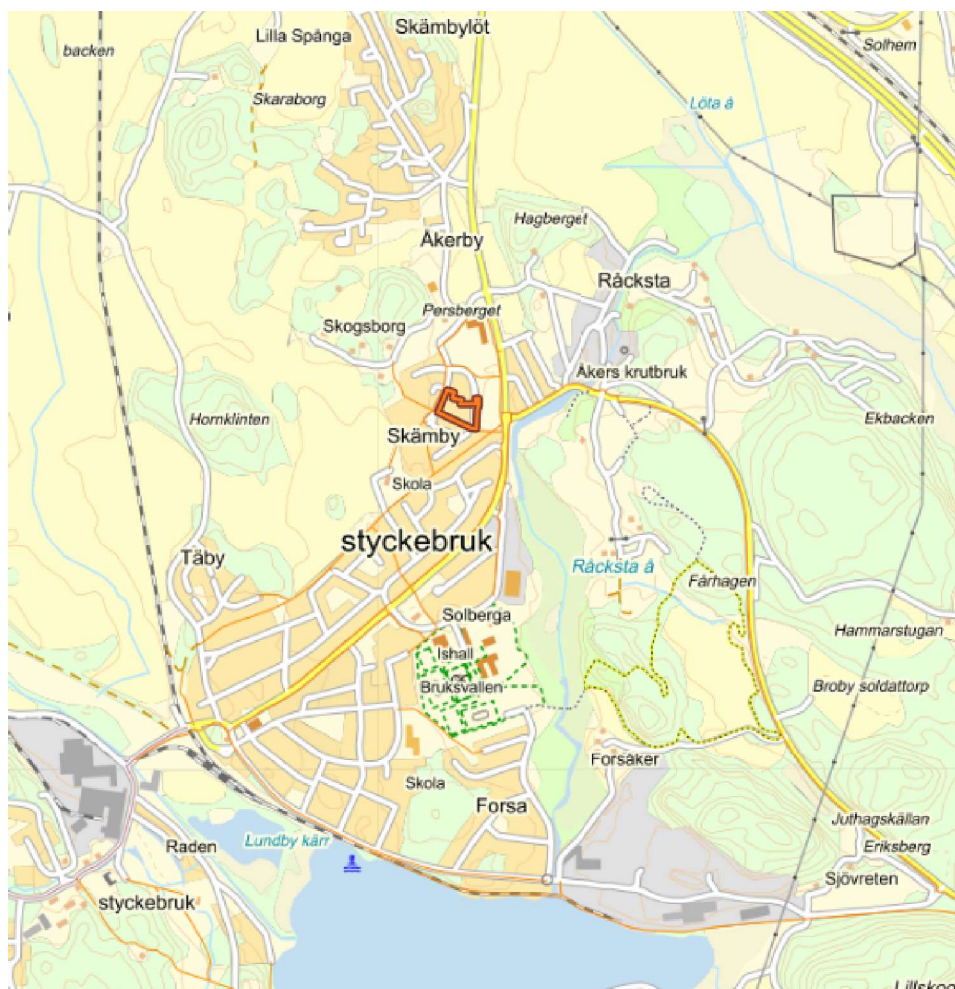


Gemensam innergård



Vy från uteplats

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

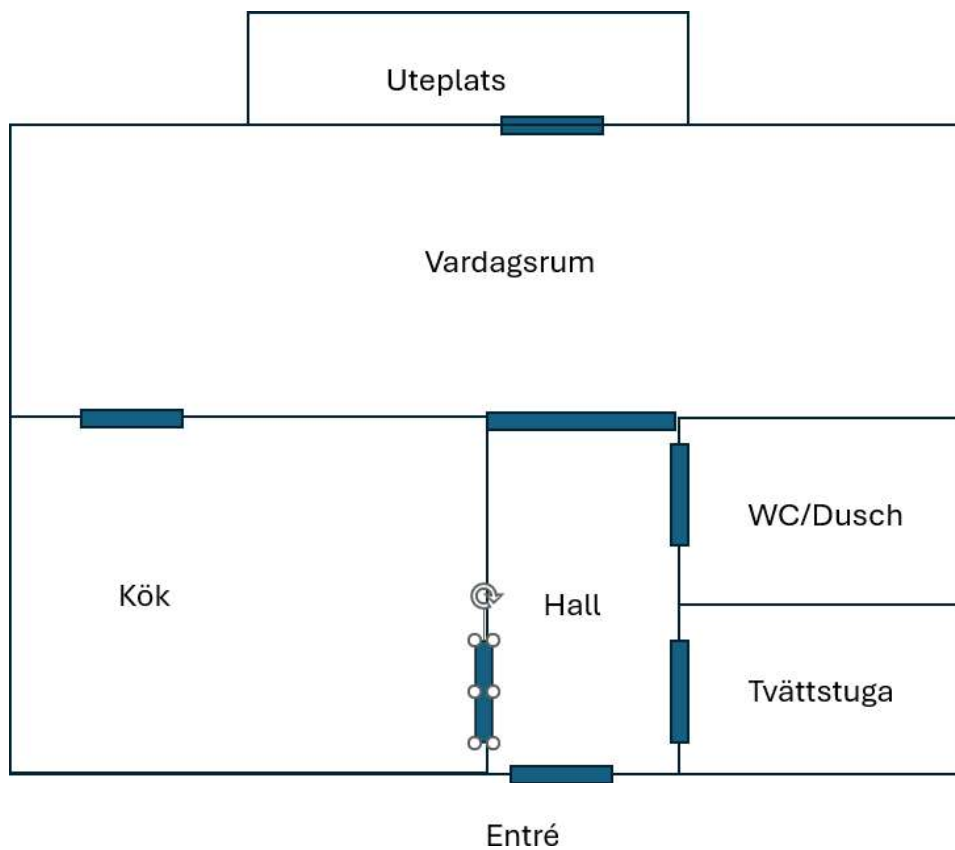


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

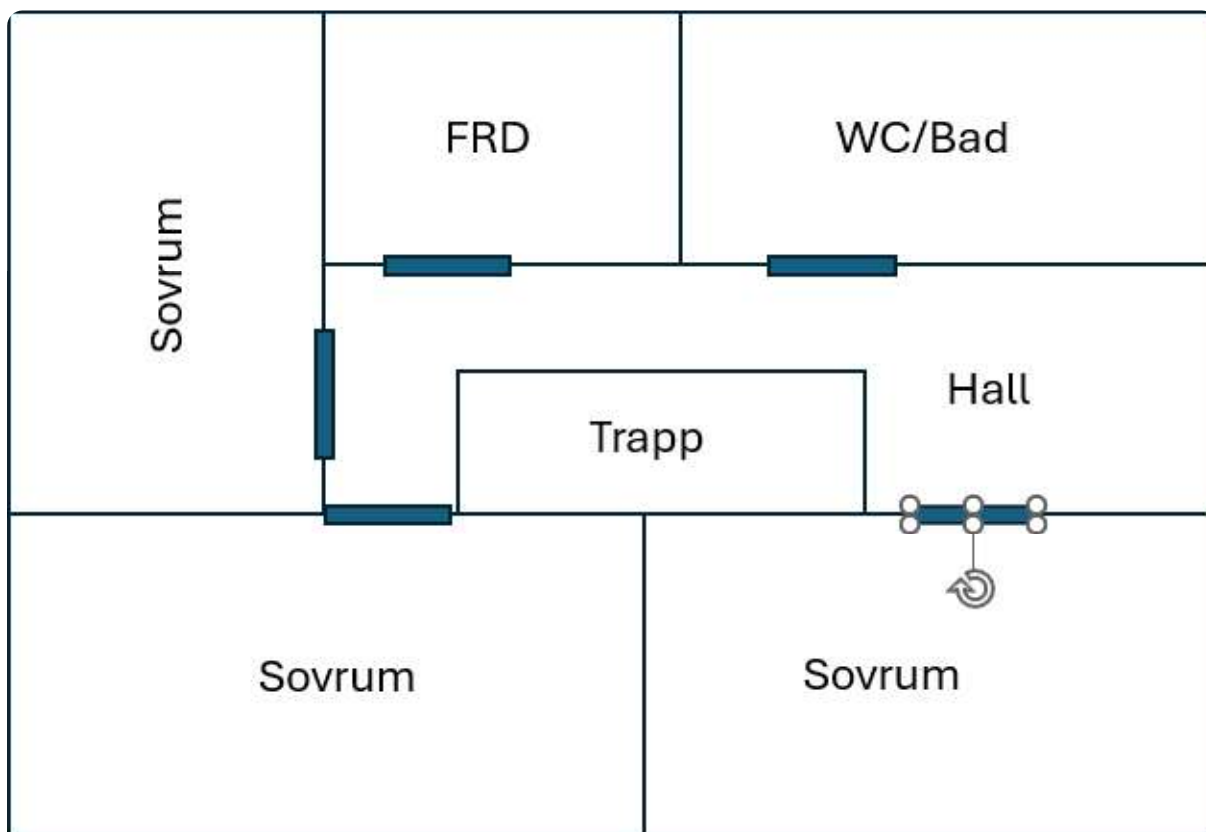


Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Strängnäs Havren 1	UUID 909a6a4b-84e3-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 040090141	Län- och kommunkod 0486
Distrikt Åker Socken: åker	Distriktskod 212064	Senaste ändringen i allmänna delen 1988-05-02	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1988-04-27
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-22			

Adress

Adress
Skördevägen 21 A, 21 B, 21 C, 21 D, 23 A, 23 B, 23 C, 23 D, 25 A, 25 B, 25 C, 25 D, 27 A, 27 B, 27 C, 27 D, 29 A, 29 B, 29 C, 29 D, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43
647 50 Åkers Styckebruk

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 716402-0252 Bostadsrättsföreningen Havrelyckan C/O Mbf Box 581 721 10 Västerås Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Havrelyckan	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1985-02-20	Akt 85/636
Berort fång Köp (inklusive transportköp): 1984-11-12 Ingen köpeskilling redovisad			

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 2
Totalt belopp: 11 942 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	8 444 000 SEK	1986-07-08	86/15502
2	3 498 000 SEK	1986-07-08	86/15504

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
3	Avtalsservitut	1988-04-27	88/8168

Nr	Inskrivningar Övrigt ändamål: containeruppställningsplats mm	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar (ENL §2 I AVTALET) 88/8168			
4	Avtalsservitut Övrigt ändamål: avloppsledning mm	1988-04-27	88/8171
Anmärkningar (ENL § 3 I AVTALET) 88/8171			
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	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-101,04-åke-436,04-här-265,04-åke-475,04-här-296,04-åke-407,04-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

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Containeruppställningsplats mm	Last	Avtalsservitut	04-IM2-88/8168.1
Beskrivning			

Containeruppställningsplats mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Strängnäs Havren 2

Last

Strängnäs Havren 1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avloppsledning mm	Last	Avtalsservitut	04-IM2-88/8171.1
Beskrivning Avloppsledning mm			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Strängnäs Havren 2

Last

Strängnäs Havren 1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tvättstuga mm	Förmån	Avtalsservitut	04-IM2-88/8172.1
Beskrivning Tvättstuga mm			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Strängnäs Havren 1

Last

Strängnäs Havren 2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avloppsledning mm	Förmån	Avtalsservitut	04-IM2-88/8173.1
Beskrivning Avloppsledning mm			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Strängnäs Havren 1

Last

Strängnäs Havren 2

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	558368-5	Nej	Fastighet

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 15 082 000 SEK	därav byggnadsvärde 11 770 000 SEK	därav markvärde 3 312 000 SEK
Taxerade ägare 716402-0252 Bostadsrättsföreningen Havrelyckan C/O Mbf Box 581 72110 Västerås		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301728469 (2025)			
Taxeringsvärde 189 000 SEK	Riktvärdeområde 486034	Byggrätt ovan mark 270 kvm	Riktvärde byggrätt 700 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 25481413 (2025)			
Taxeringsvärde 3 123 000 SEK	Riktvärdeområde 486034	Byggrätt ovan mark 2 603 kvm	Riktvärde byggrätt 1 200 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 301728468 (2025)			
Taxeringsvärde 170 000 SEK	Riktvärdeområde 486034	Lokalyta 225 kvm	Hyra 63 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1985	Tillbyggnadsår	Värdeår 1985
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 25480413 (2025)			
Taxeringsvärde 11 600 000 SEK	Riktvärdeområde 486034	Bostadsyta 2 083 kvm	Hyra 2 239 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1985	Tillbyggnadsår	Värdeår 1985
Tillhör byggnad 1			
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning	Datum 1981-04-30	Akt 04-81/247	

Ursprung			
Strängnäs Åkers Styckebruk 1:452			
Avskild mark			
Strängnäs Havren 2			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6571113.2	620254.6
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	8 042 m ²	8 042 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
D-Åker Havren:1	1985-10-09		04-84/510

Källa: Lantmäteriet