

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Vingåker
Bostadsrättsförening	HSB Domarringen
Lägenhet nr	05-2306-1-7
Värdetidpunkt	Januari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med ljus träfasad och röda trädetaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Vingåker	Bostadsrättshavare	F-1553-24-04
Bostadsrättsförening	HSB Domarringen	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	05-2306-1-7	Värdetidpunkt	Januari 2025
Objektets adress	Erik Dahlbergsvägen 24 A 543 31 Vingåker	Besiktningstidpunkt	2025-01-09

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 2 av 2. Balkong.
Boarea	58 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Vingåker, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerfamiljshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Månadsavgift	4 366 kr/mån. I avgiften ingår vatten, värme, trappstäd och fiber-TV (enligt Vvård).

Marknadsvärde

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

350 000 kronor

Bedömt värdeintervall 300 000 – 400 000 kronor

Kr/kvm Boarea	6 034 kr/kvm
---------------	--------------

Katrineholm 2025-01-28

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Håkan Bennetoff

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 Håkan Bennetoft i närvaro av personal från kronofogden/utan närvaro av bostadsrättshavaren.

	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		05-2306-1-7
Läge i byggnaden		Våning 2 av 2. Hiss finns ej.
Byggår		1943
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och ett sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong finns.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard och skick.
	Utrustning	Ljusgrå skåpluckor. Spis (märke), fläkt (okänt), kyl/frys (Whirlpool), diskmaskin (Samsung)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Skiva.
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Ytskikten delvis slitna. Lägenheten var nedsmutsad och belamrad med skräp vid besiktningsstillfället.

Inre underhållsfond	169 kr
Pantsättning	Ja.

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		HSB Domarringen
Fastighetsbeteckning		Domaren 1
Byggnader		Flerbostadshus i 2 våningar
		Totalt 16 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder	872 kvm
	Lokaler	0 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga
	Garage	20 st
	P-platser	Uppgift Saknas.

Taxeringsvärde	4 726 000 kr
Skulder kreditinstitut	1 567 622 kr, motsvarande ca 1 798 kr/kvm totalyta
Yttre fond	522 706 kr
Underhåll	Eventuellt skall grunden omdräneras. Underhållsplan finns.
Höjning av avgift	Uppgift saknas.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2018-10-03. Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten belamrad med diverse saker. 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/föreningen från 2021-05-21 och framåt med en boarea mellan 51 och 70 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 225 000 – 620 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 4 411 – 10 689 kr/kvm, se nedanstående tabell. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

Firma	Datum	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris
HSB Domarringen	2024-10-12	51,0	2,0	2,0	3 884	300 000	5 882
Hsb BRF Domarringen i Vingåker	2024-02-21	51,0	2,0	2,0	3 830	225 000	4 411
HSB Brf Draken	2023-07-25	70,0	2,0	3,0	3 898	370 000	5 285
HSB: s Brf Domarringen i Vingåker	2022-04-28	58,0	2,0	2,0	4 037	620 000	10 689
HSB Brf Draken i Vingåker	2022-03-22	55,5	2,0	3,0	2 895	500 000	9 009
HSB Domarringen	2021-12-16	51,0	2,0	2,0	3 591	350 000	6 862
HSB Domarringen	2021-08-19	51,0	2,0	1,0	3 450	375 000	7 352
HSB Brf Vikingen	2021-05-21	69,5	2,0	1,0	4 539	475 000	6 834
							7 041

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Lägenhet med normal standard. Ytskikten delvis slitna. Lägenheten var nedsmutsad och belamrad med skräp vid besiktningstillfället. Värdet bedöms återfinnas under den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från parkering och infart.



Foto, vy från balkong.

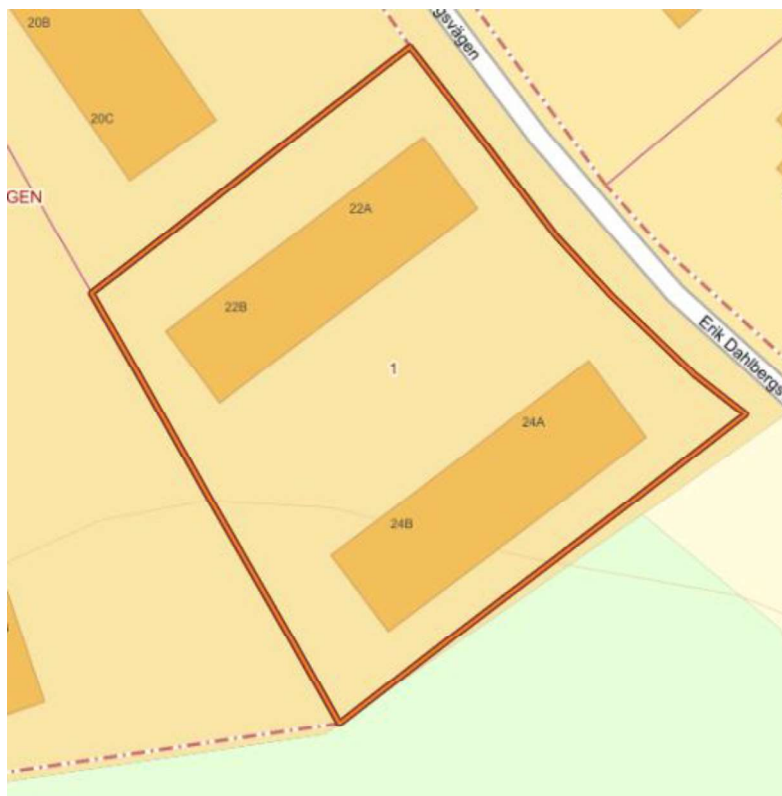


Foto, vy från baksida med naturtomt. Pilen visar läget.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Vingåker Domarringen 1	UUID: 909a6a4b-b0e3-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-06
Nyckel: 040101405	Län- och kommunkod 0428	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-03-05
Distrikt Västra Vingåker Socken: Västra Vingåker	Distriktskod 212034	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-01-08

Adress

Adress Erik Dahlbergsvägen 22A-B, 24A-B 643 31 Vingåker
--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6544545.4	550182.6	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 182 kvm	2 182 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
718500-1133	1/1	1944-03-29	44/250

Hsb Bostadsrättsförening Domarringen I Vingåker

C/O Hsb Södermanlands Län
Box 29
631 02 Eskilstuna

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Domarringen i Vingåker

Köp (även transportköp): 1944-02-29
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Namn 91/17515

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 01/11851

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 3.335.850 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	116.000 SEK	2001-08-14	01/11817
2	1.270.000 SEK	2001-08-14	01/11818
3	100.000 SEK	2001-08-14	01/11819
4	108.850 SEK	2001-08-14	01/11820
5	1.741.000 SEK	2009-09-16	09/20432

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Domareringen	1946-05-20	04-VIN-23 Akt
Stadsplan	1948-08-06	04-VIN-29 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
349916-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	4.726.000 SEK	3.734.000 SEK	992.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
718500-1133 Hsb Bostadsrättsförening Domarringen C/O Hsb Södermanlands Län Box 29 631 02 Eskilstuna	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 040987411.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
992.000 SEK	0428054

Byggrätt ovan mark 992 kvm	Riktvärde byggrätt 1.000 SEK/kvm	
----------------------------------	-------------------------------------	--

Värderingsenhet bostäder 040986411.

Taxeringsvärde 3.721.000 SEK	Bostadsyta 872 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 723.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1944	Tillbyggnadsår	Värdeår 1944

Värderingsenhet lokaler 300011093.

Taxeringsvärde 13.000 SEK	Lokalyta 20 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 5.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1944	Tillbyggnadsår	Värdeår 1944

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1944-02-10	04-VVI-1515 Akt
Tomtmätning	1946-12-11	Akt

Avskild mark

Vingåker Domarringen 2

Ursprung

Vingåker Vingåkers Stationssamhälle 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Västra Vingåker Vingåkers Stationssamhälle 1:194	1947-05-13	Akt
D-Västra Vingåker Domarringen 1	1985-10-09	04-84/509 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

