



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

TROSA

Bostadsrättsförening

BRF PRÄSTGÅRDSGÅNGEN

Lägenhet nr

05-3042-3-14

Värdetidpunkt

2025-10-22



Flerbostadshus i 2 våningar. Grön Träpanel med trädgård

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 Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten, Mellersta 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 2025-10-22.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	TROSA
Bostadsrättsförening	BRF PRÄSTGÅRDSGÅNGEN
Lägenhet nr	05-3042-3-14
Adress	PRÄSTGÅRDSGÅNGEN 6 A 619 33 Trosa
Område	Trosa stadsdistrikt
Bostadsrättshavare	D-nr F-1612-25-04

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 05-3042-3-14 i BRF PRÄSTGÅRDSGÅNGEN i Trosa kommun ligger 2 km från centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 82 m² fördelat på 4 rum och kök, på våning 1 av 2.

Månadsavgiften är 7 402 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och internet. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

2 350 000 KRONOR

Tvåmiljonertrehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 2 250 tkr - 2 450 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

28 659

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 2025-10-22 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren. 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 2031-02-25, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 05-3042-3-14
Läge i byggnaden	Våning 1 av 2. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, kök, vardagsrum och 2 st sovrum och uteplats
Boarea	82 m ² Fördelat på 3 rum och kök
Balkong & uteplats	Uteplats
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett
Vägg	Målat
Tak	Målat
Kök	Spishäll (Electrolux), ugn inbyggd (Electrolux), micro inbyggd (Electrolux), köksfläkt (Electrolux), diskmaskin (Electrolux), kyl (Electrolux), frys (Electrolux) Kök från Vedum, kakel som stänkskydd Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd ca 6 kvm
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	7 402 kr. I avgiften ingår värme, vatten och internet. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	Bostadsrättsförening Prästgårdsgången, orgnr 769630-3465
Fastighetsbeteckning	Trosa Klockaren 1
Ålder	Byggår 2016
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 20 st lägenheter och st lokaler
Ytor	Bostäder 1 530 m ² Lokaler 0 m ²
Gemensamma utrymmen	Källsortering Garage P-platser 28 st
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	2 km till kommunens centralort 2 km

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	30 075 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	18 304 692 kr, motsvarande ca 11 964 kr/m ² totalyta
Yttre fond	782 904 kr
Höjning av avgift	10 % 2025-01-01

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

Trosa kommun ligger i den sydöstra delen av Södermanlands län och gränsar till både Östersjön och andra delar av Sörmland. Kommunen består av en blandning av små tätorter och landsbygd, med Trosa som centralort. Andra tätorter inkluderar Vagnhärad och Västerljung. Kommunen har en befolkning motsvarande 14 885 personer (2023, MSCI), varav omkring 6 000 bor i centralorten Trosa, medan resterande befolkning är spridd över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

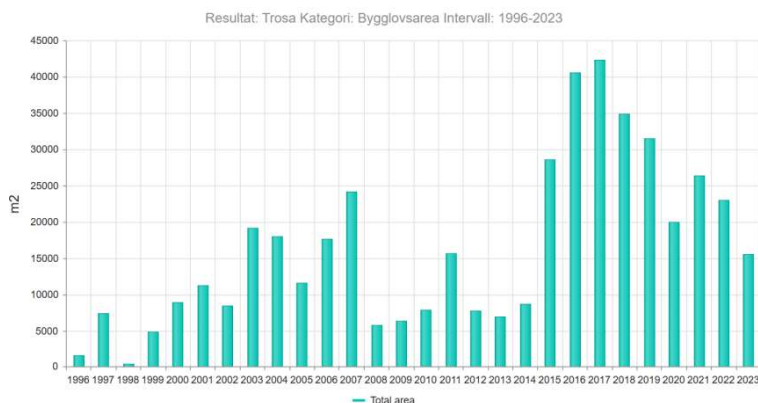
Trosa har en yta på cirka 216 km². I centrala Trosa ligger busstationen, med bussförbindelser till bland annat Stockholm (direktbuss ca 70 minuter), Nyköping och Södertälje. För tågförbindelse finns närmsta tågstation i Vagnhärad med direkttåg till Stockholm på under en timme. Trosa kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker både tätorts- och landsbygdstransport inom och utanför kommunen. De närmaste flygplatserna är Stockholm Skavsta (cirka 40 min med bil) och Stockholm Arlanda (cirka 1 timme och 20 minuter med bil). De största närliggande städerna är Nyköping, Södertälje och Norrköping, alla inom en timmes avstånd. Europaväg 4 och riksväg 218 är viktiga vägar som passerar genom Trosa och kopplar kommunen till andra större vägar och orter.

Näringsliv

Trosa är en utpräglad småföretagskommun där de flesta registrerade företag är fåmansföretag inom tjänsteproduktion. Det finns cirka 2000 registrerade företag i kommunen. Trosa kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. Trosa är en attraktiv företagsort och har låg arbetslöshet. De största privata arbetsgivarna är Camfil Svenska Aktiebolag, Trosa Stadshotell & Spa, Uvett AB och Mikael Elias Gymnasium. Trosa kommun är också en stor arbetsgivare med många anställda inom vård, skola och omsorg. Kommunen har även ett rikt föreningsliv. I kommunen finns också hotell- och konferensanläggningar som Bomans Hotell i Trosa, Trosa Stadshotell & Spa och Åda Golf & Country Club.

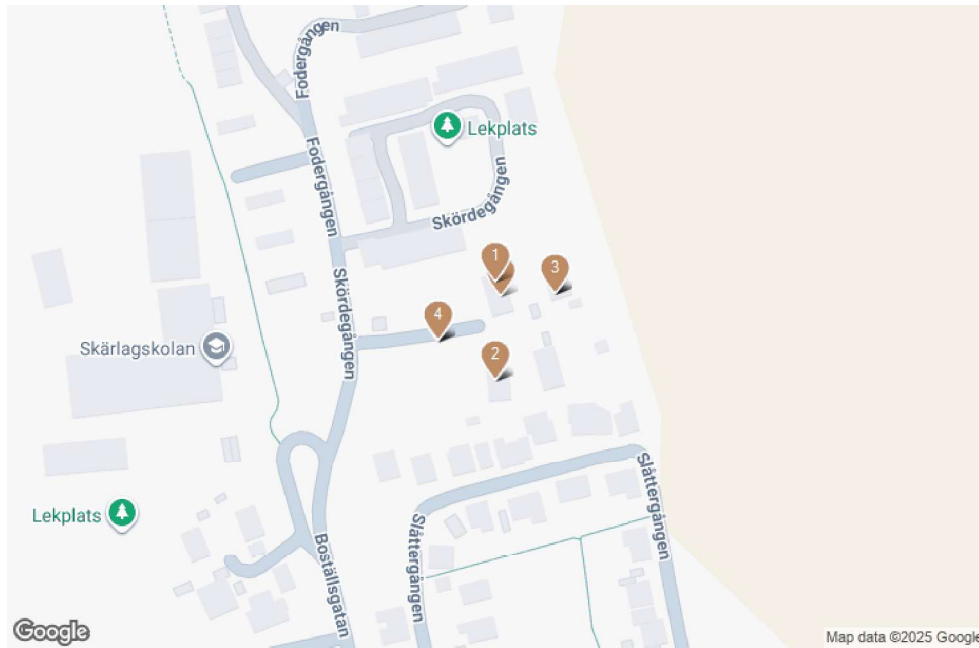
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan under 9 000 m² (år 2014) till cirka 42 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

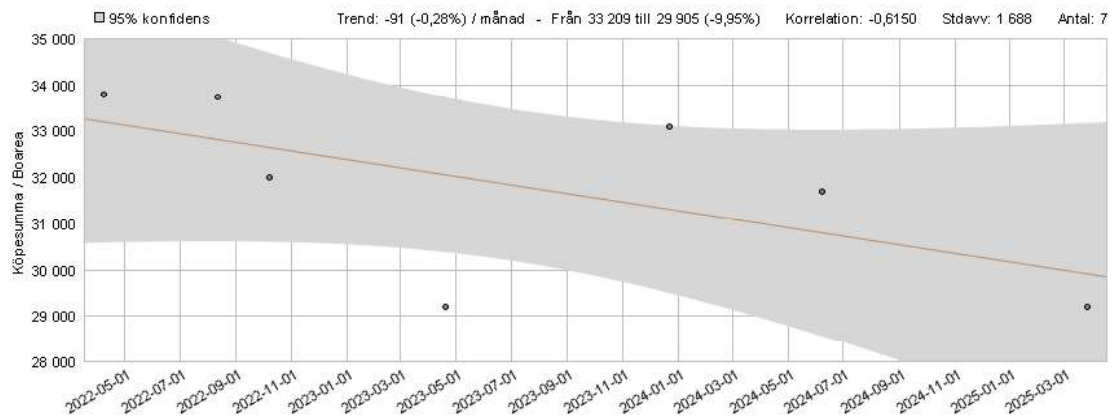


7.2 Ortsprisanalys

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 och 4 rum och kök och boyta 71-80 kvm.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 2 350 000 och 2 600 000 . I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 29 207 och 33 802 kr/kvm med medel på 31 824.

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
BRF Prästgårdsgången	Prästgårdsgången 5B	2025-03-27	82	4	1	2016	5 694	29 207	2 395 000
Brf Prästgårdsgången	Prästgårdsgången 4A	2024-06-07	82	4	1	2016	4 706	31 707	2 600 000
Brf Prästgårdsgången	Prästgårdsgången 7C	2023-12-22	71	3	2	2016	3 915	33 098	2 350 000
Brf Prästgårdsgången	Prästgårdsgången 7D	2023-04-19	82	4	2	2016-2017	4 068	29 207	2 395 000
Brf Prästgårdsgången	Prästgårdsgången 4C	2022-10-07	82	4	2	2016-2017	4 150	32 012	2 625 000
Prästgårdsgången	Prästgårdsgången 5C	2022-08-12	71	3	2	2016		33 732	2 395 000
Brf Prästgårdsgången	Prästgårdsgången 7C	2022-04-08	71	3	2	2016	3 625	33 802	2 400 000
Medel								31 824	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett för orten bra läge. Lägenheten har normal standard och skick. Lägenheten är ligger på bottenvåning med en mindre uteplats vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 350 000 kr, motsvarande 28 659 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

2 350 000 KRONOR

Tvåmiljonertrehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 2 250 tkr - 2 450 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

28 659

Katrineholm 2025-10-28

VärderingsInstituttet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

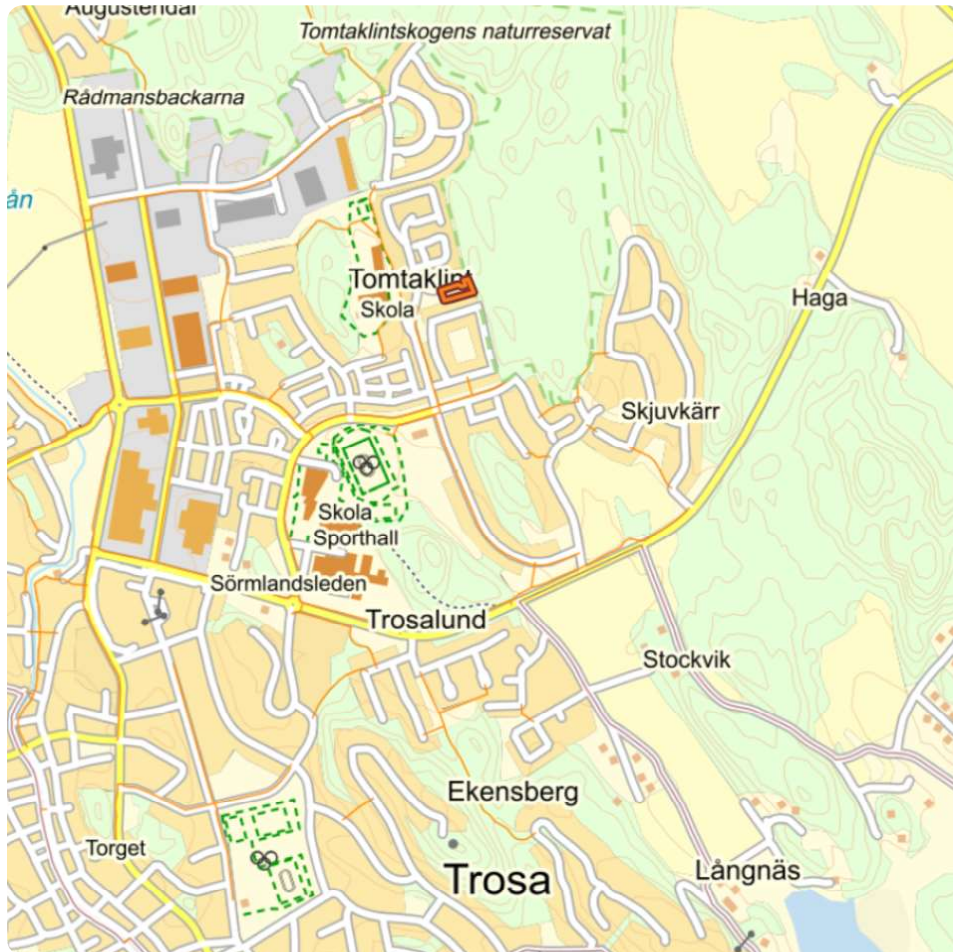


Flerbostadshus i 2 våningar. Grön Träpanel med trädgård



Uteplats

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

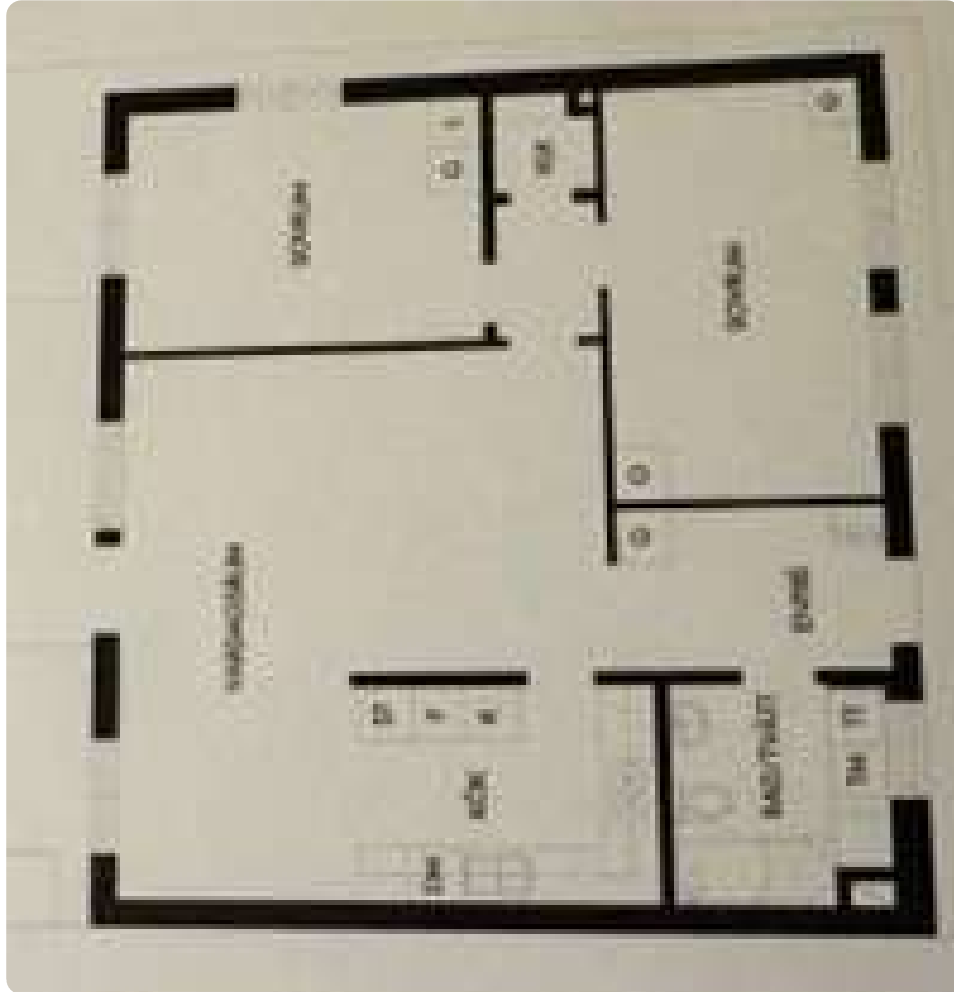


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Trosa Klockaren 1	UUID f7c46bc8-08fc-790d-e043-7e44ed8f2cda	Fastighetsnyckel 040183235	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-04-23
Län- och kommunkod 0488	Distrikt Trosa stadsdistrikt	Distriktskod 212029	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2016-02-10
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-24

Adress

Adress
Prästgårdsgången 4 A, 4 B, 4 C, 4 D, 6 A, 6 B, 6 C, 6 D, 8
619 33 Trosa

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769630-3465 Bostadsrättsförening Prästgårdsgången C/O Hsb Södermanlands Län Box 304 611 26 Nyköping Inskrivet ägarbarn: Bostadsrättsförening Prästgårdsgången	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2016-02-02	Akt D-2016-00040728:2
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2016-01-19 Köpeskilling: 4 142 600 SEK (avser även annan fastighet)			
Omfattar även Trosa Kantorn 1, Trosa Pastorn 1			

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 1
Totalt belopp: 27 540 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	27 540 000 SEK	2016-02-02	D-2016-00040728:4

Anmärkningar

Belastar även: Trosa Kantorn 1, Trosa Pastorn 1
Avsåg ursprungligen även: Trosa Kantorn 1, Trosa Pastorn 1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan

Trosa 11:1 del av slättergången

Datum

2012-06-20

Genomf. start: 2013-06-12

Genomf. slut: 2023-06-11

Laga kraft: 2013-06-11

Akt

0488-P13/8

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder (320)

Taxeringsenhetsnummer

735613-8

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

12 256 000 SEK

därav byggnadsvärde

9 856 000 SEK

därav markvärde

2 400 000 SEK

Taxerade ägare

769630-3465

Bostadsrättsförening Prästgårdsgången

C/O Hsb Södermanlands Län

Box 304

61126 Nyköping

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301394544 (2025)

Taxeringsvärde

1 200 000 SEK

Riktvrådeområde

488064

Byggrätt ovan mark

600 kvm

Riktvråde byggrätt

2 000 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301394546 (2025)

Taxeringsvärde

1 200 000 SEK

Riktvrådeområde

488064

Byggrätt ovan mark

600 kvm

Riktvråde byggrätt

2 000 SEK/kvm

Tillhör byggnad

2

Värderingsenhet hyreshus bostad 301394543 (2025)

Taxeringsvärde

4 928 000 SEK

Riktvrådeområde

488064

Bostadsyta

306 kvm

Hyra

547 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

2016

Tillbyggnadsår

Värdeår

2016

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 301394545 (2025)

Taxeringsvärde 4 928 000 SEK	Riktvärdeområde 488064	Bostadsyta 306 kvm	Hyra 547 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2016	Tillbyggnadsår	Värdeår 2016
Tillhör byggnad 2			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2014-04-25	0488-14/8

Ursprung

Trosa Trosa 11:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6532607.5	647672.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	1 725 m ²	1 725 m ²	0 m ²
Total	1 725 m ²	1 725 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet