

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	OXELÖSUND
Bostadsrättsförening	BRF UTSIKTEN
Lägenhet nr	19
Värdetidpunkt	2026-03-16



Huvudobjekt, flerfamiljshus med röd fasad av tegel med vita detaljer.

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	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

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 2026-03-16.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	OXELÖSUND
Bostadsrättsförening	BRF UTSIKTEN
Lägenhet nr	19
Adress	Thorsgatan 18 Lgh 1104 613 32 Oxelösund
Område	Oxelösund
D-nr	F-2807-25-04

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 19 i BRF UTSIKTEN i Oxelösund kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 26,5 m² fördelat på 1 rok, på våning 1 av 9.

Månadsavgiften är 1 780 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundra tusen kronor

Bedömt värdeintervall 190 tkr - 210 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

7 547

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 2026-03-05 av Dennis Gunnar. 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 2029-04-09, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 19, Skatteverkets lgh nr 1104	
Läge i byggnaden	Våning 1 av 9. Hiss finns	
Planlösning	Hall, hygienrum, rum och kök	
Boarea	26,5 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 1 rok	
Balkong & uteplats	Saknas	
Övrigt	Lägenhet ombyggd med skiljevägg mellan kök och rum.	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat	
Vägg	Tapet	
Tak	Målat	
Kök	Spishäll (Okänd), ugn inbyggd (Whirlpool), micro inbyggd (Whirlpool), köksfläkt (Okänd), kyl/frys (Whirlpool)	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, Äldre skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd och matkällare	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt, delvis äldre skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	1 780 kr. I avgiften ingår värme och vatten.	Källa: Bostadsrättshavaren
Inre underhållsfond	402 kr	
Pantsättning	Nej	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>	HSB BRF Utsikten i Oxelösund, orgnr 719000-2043	
<i>Fastighetsbeteckning</i>	OXELÖSUND SYRENEN 16	
<i>Ålder</i>	Byggår	
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus	
	Totalt 53 st lägenheter och 9 st lokaler	
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	2 954 m ²
	<i>Lokaler</i>	95 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Samlingslokal, tvättstuga och cykelförråd	
	<i>Garage</i>	
	<i>P-platser</i>	23 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus	
<i>Avstånd</i>	Förskola, skola samt hälsocentral finns i närheten av objektet	

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	22 031 000 kr, taxeringsår
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	2 049 736 kr, motsvarande ca 672 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	1 403 845 kr
<i>Underhåll</i>	Föreningen har en utarbetad underhållsplan
<i>Höjning av avgift</i>	3 % 2024-01-01

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

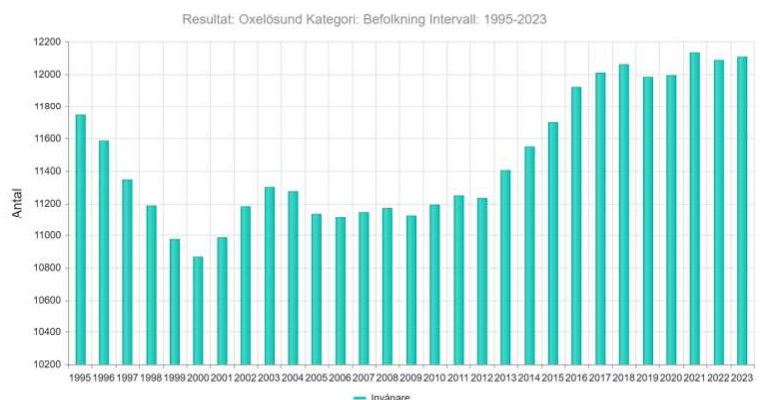
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Oxelösunds kommun ligger vid Östersjön i den sydöstra delen av Södermanlands län. Kommunen består främst av tätorten Oxelösund, som också är centralort. Kommunen har en befolkning motsvarande 12 106 personer (2023, MSCI), varav nästan alla bor i centralorten Oxelösund. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

Oxelösund har en yta på cirka 746 km². I Oxelösund finns goda vägförbindelser till Nyköping och andra delar av Södermanland. Riksväg 53 och länsväg 225 är viktiga vägar som passerar genom Oxelösund och kopplar kommunen till andra större vägar och orter. Oxelösunds kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och tillhandahåller ett busnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen.

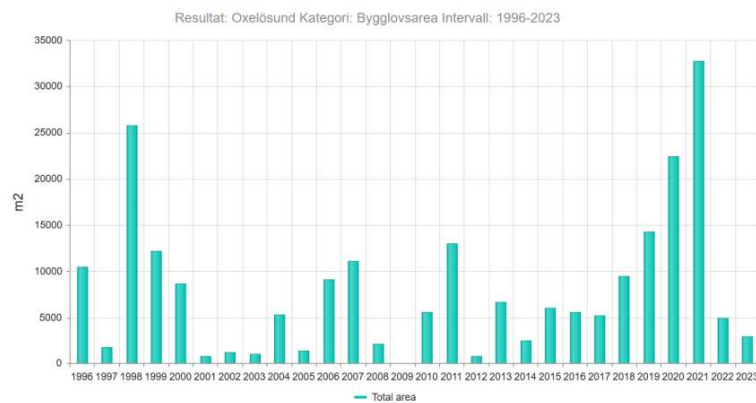
Närmaste järnvägsstation finns i Nyköping, med tågförbindelser till bland annat Stockholm (ca 1 timme), Norrköping och Linköping. Den närmaste flygplatsen är Stockholm Skavsta (ca 20 minuter med bil). De största närliggande städerna är Nyköping, Norrköping och Södertälje, alla inom en timmes avstånd.

Näringsliv

Oxelösund är en industrikommun där de största arbetsgivarna är verksamma inom stålindustrin. Det finns cirka 600 registrerade företag i kommunen. Oxelösunds kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är SSAB Oxelösund följt av BE Group och Oxelösunds Hamn AB. Oxelösunds kommun är också en stor arbetsgivare med många anställda inom vård, skola och omsorg. Kommunen också ett utbrett föreningsliv. I kommunen finns också hotell- och konferensanläggningar som Jagersö Havsbad.

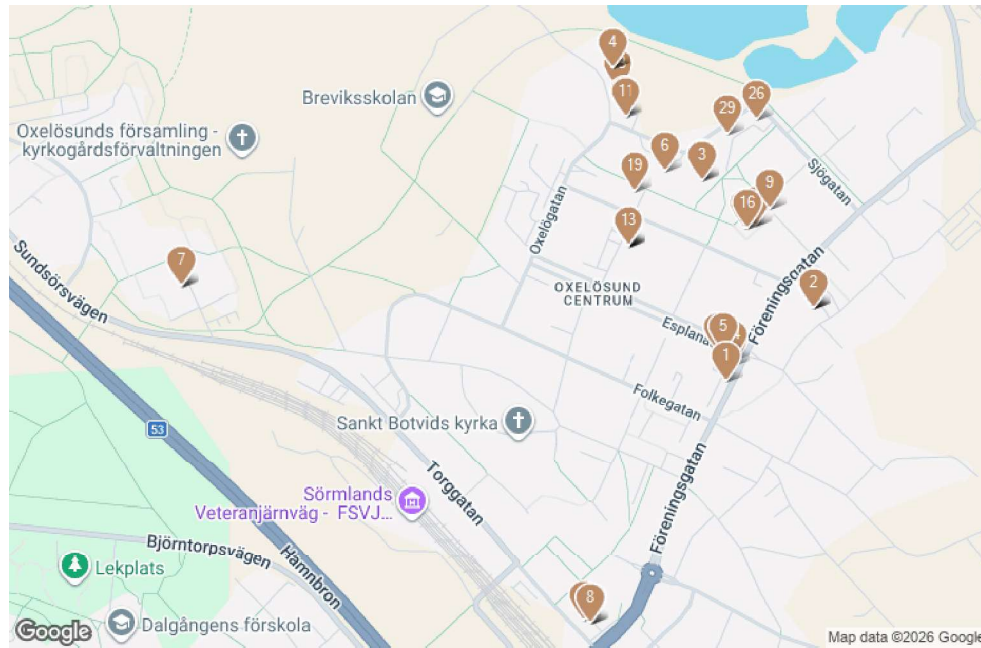
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ca 2 500 m² (år 2014) till över 33 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

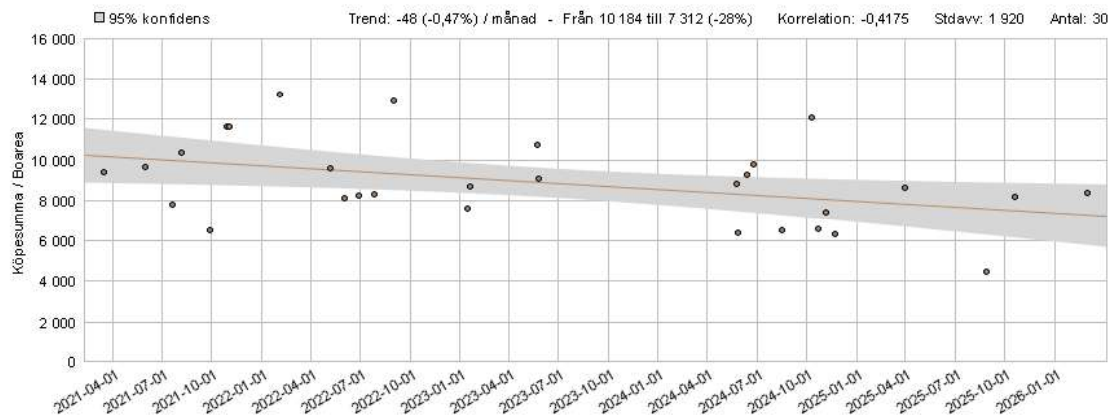


7.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 1 rum och kök och boyta 26 - 27 m².

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 230 000 - 285 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 846 - 10 754 kr/m² med medel 9 541 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Hsb Brf Utsikten	Thorsgatan 18	2024-05-24	26	1	4	1957	1 870	8 846	230 000
Hsb Brf Utsikten	Thorsgatan 18	2022-05-07	26	1	6	1957	1 782	9 615	250 000
HSB Bostadsrättsförening Utsikten i Oxelösund	Thorsgatan 18	2023-05-26	26,5	1	5	1957	1 790	9 056	240 000
HSB Bostadsrättsförening Ankaret i Oxelösund	Kaptensgatan 1	2023-05-23	26,5	1	3	1952	1 595	10 754	285 000
HSB Bostadsrättsförening Utsikten i Oxelösund	Thorsgatan 18	2021-03-16	26,5	1	6	1957	1 782	9 433	250 000
Medel								9 541	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten bra centralt läge. Bostaden har normal standard i Normalt, delvis äldre skick vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 200 000 kr, motsvarande 7 547 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 190 tkr - 210 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

7 547

Katrineholm 2026-03-17

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från baksida

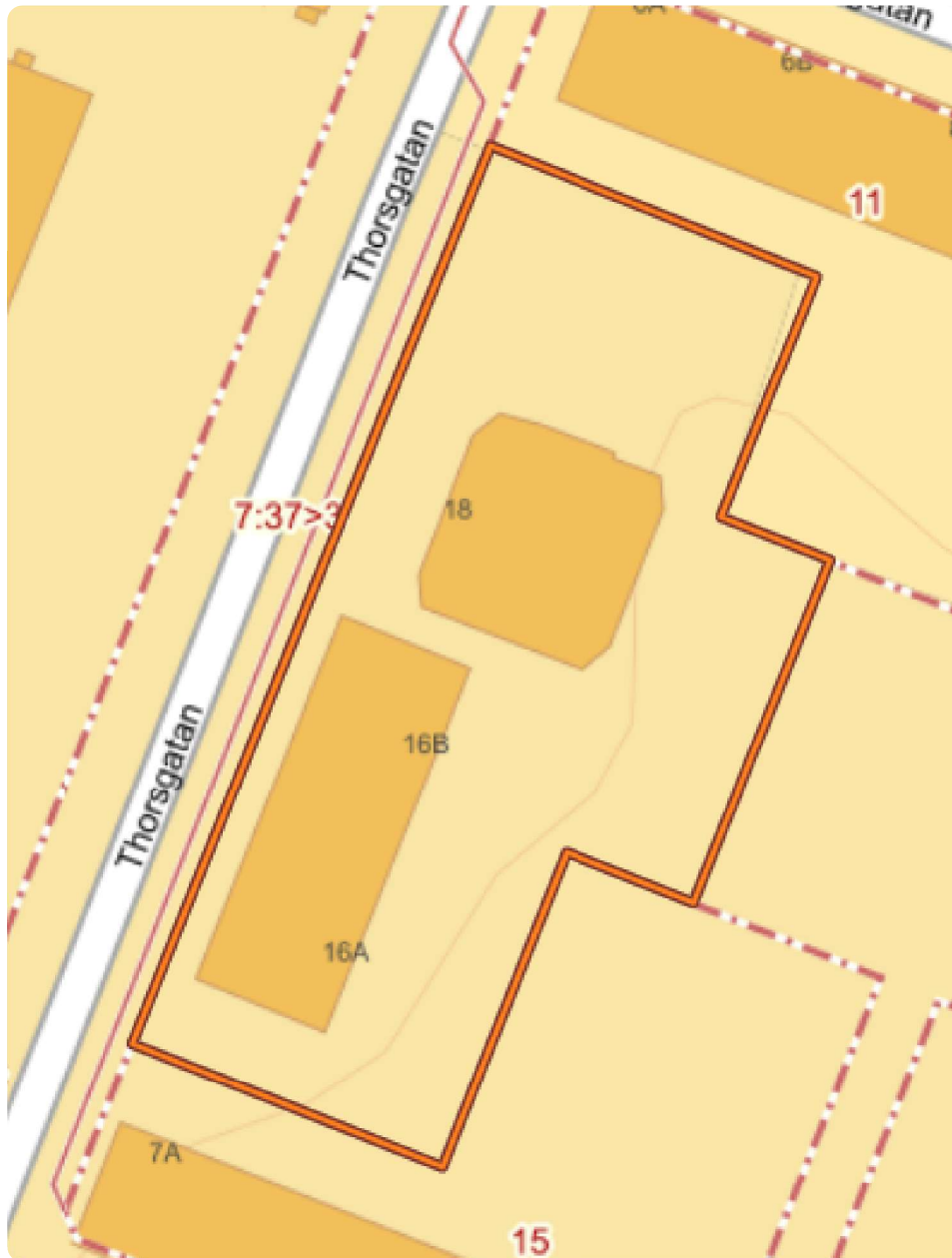


Gemensamma grönytor

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

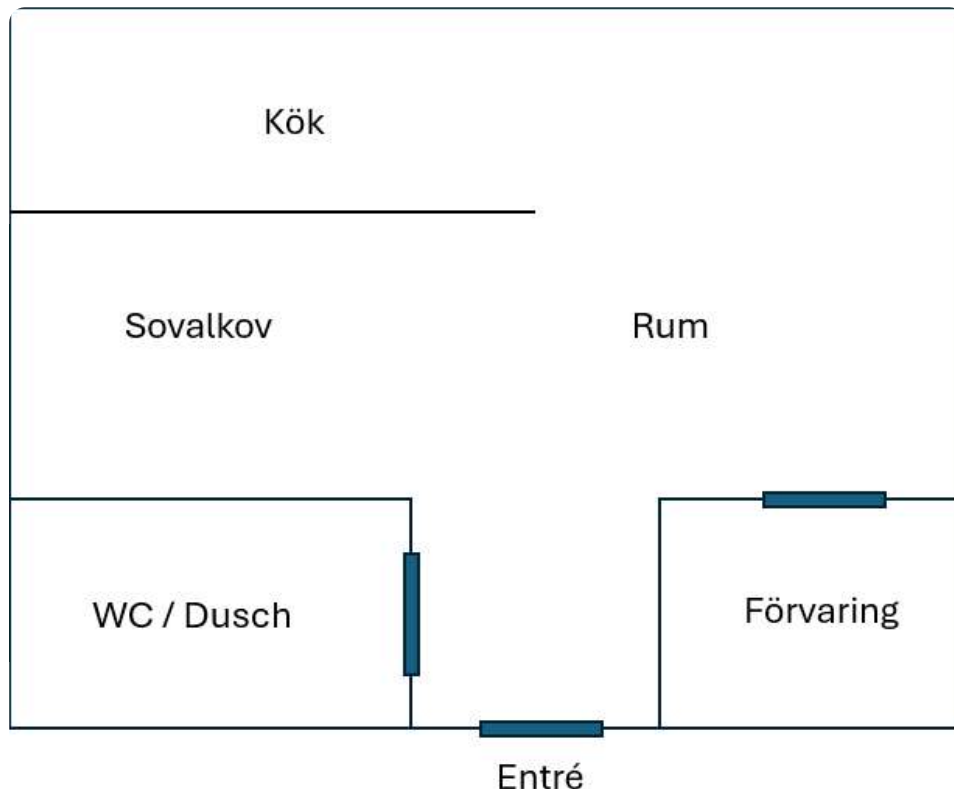


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Oxelösund Syrenen 16	UUID 909a6a4a-a71d-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 040033366	Senaste ändringen i allmänna delen 2005-09-21
Län- och kommunkod 0481	Distrikt Oxelösund	Distriktskod 212001	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-03-12
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-13

Adress

Adress
Thorsgatan 16 A, 16 B, 18
613 32 Oxelösund

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 10 364 885 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	760 000 SEK	2001-01-19	01/389A
Anmärkningar Utbyte 13/1607			
2	606 000 SEK	2001-01-19	01/389B
Anmärkningar Utbyte 13/1607			
3	60 000 SEK	2001-01-19	01/390A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Utbyte 01/1221			
4	1 004 000 SEK	2001-01-19	01/390C
Anmärkningar			
Utbyte 01/1221, Utbyte D-2019-00121620:1			
5	3 440 000 SEK	2001-01-19	01/390D
Anmärkningar			
Utbyte 01/1221, Utbyte D-2019-00121620:1			
6	456 000 SEK	2001-01-19	01/391A
Anmärkningar			
Utbyte 13/1608			
7	844 000 SEK	2001-01-19	01/391B
Anmärkningar			
Utbyte 13/1608			
8	268 885 SEK	2001-01-19	01/392
9	515 000 SEK	2005-03-03	05/4921
10	2 411 000 SEK	2013-01-29	13/1609

Ajourföraende inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Syrenen	1945-04-27	0481K-791
Stadsplan Stadskärnan norra	1957-08-09	04-OXS-28

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	306713-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	22 031 000 SEK	16 631 000 SEK	5 400 000 SEK

Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
maskad			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 44832412 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
5 400 000 SEK	481082	3 623 kvm	1 490 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 301728082 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
31 000 SEK	481082	57 kvm	11 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej		2022	1964
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 44831412 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
16 600 000 SEK	481082	2 954 kvm	3 176 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej		2022	1964
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1954-11-25

Akt

0481K-859

Sammanläggning

1955-11-22

0481-254/1955

Ursprung

Oxelösund Syrenen 1-3

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6505810.3

E (SWEREF99 TM)

622131.9

Areal

Område

Total

Totalareal

3 403 m²

Därav landareal

3 403 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

D-Oxelösund Syrenen:16

Omregistreringsdatum

1985-01-30

Akt

04-84/418

Källa: Lantmäteriet

