



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	NYKÖPING
Bostadsrättsförening	BRF TYBBLEGÅRDARNA
Lägenhet nr	233553002-0015
Värdetidpunkt	2026-04-27



Värderingsobjektet utvändigt, putsad fasad med balkonger. Balkong längst ner till höger.

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

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-04-27.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	NYKÖPING
Bostadsrättsförening	BRF TYBBLEGÅRDARNA
Lägenhet nr	233553002-0015
Adress	Tybblegårdarna 4B lgh 1002 61170 Jönåker
Område	Lunda
D-nr	15269830

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 233553002-0015 i BRF Tybblegårdarna i Nyköping kommun ligger i centralorten och med 10 min till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 55 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 1 av 3.

Månadsavgiften är 3 865 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten enligt bostadsrättsföreningen.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

400 000 KRONOR

Fyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

7 273

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 rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-04-27 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog representant för 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 2029-07-10, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 233553002-0015, Skatteverkets lgh nr 1002
Läge i byggnaden	Våning 1 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, kök, sovrum och vardagsrum
Boarea	55 m ² Fördelat på 2 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta och parkett
Vägg	Målade
Tak	Målat
Kök	Spishäll (Fagor), ugn inbyggd (Fagor), köksfläkt (Fagor), diskmaskin (Logik), kyl/frys (Fagor) Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Vindsförråd och matkällare
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 865 kr. I avgiften ingår värme, vatten. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

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

Bostadsrättsförening	Riksbyggen Bostadsrättsförening Tybblegårdarna, orgnr 719000-0153
Fastighetsbeteckning	NYKÖPING LUNDA-TYBBLE 10:24
Ålder	Byggår 1954
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 27 st lägenheter och 2 st lokaler
Ytor	Bostäder 1 603 m ² Lokaler 0 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga och cykelförråd
	Garage 4 st
	P-platser 8 st
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	I kommunens centralort ca 10 min till Nyköping centrum. Nära till E4:an.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	8 097 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	4 472 942 kr, motsvarande ca 2 790 kr/m ² totalyta
Yttre fond	0 kr
Underhåll	Värmesystem 2017. Stamreovering lgh 23, 26 och 27 - 2023.
Höjning av avgift	5 % 2026-04-01

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

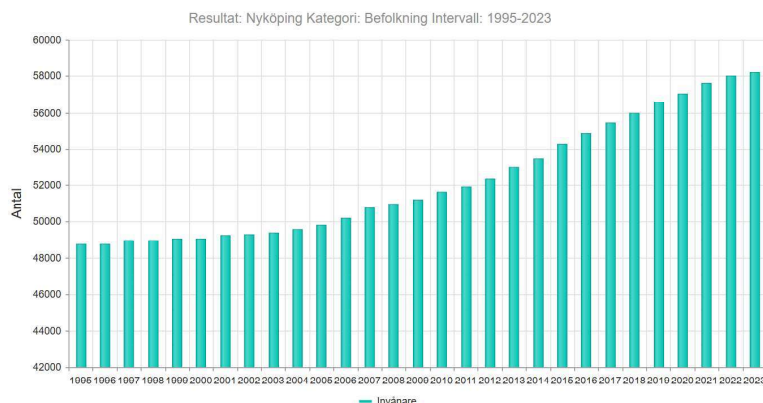
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Nyköpings kommun ligger vid Östersjön i den sydöstra delen av Södermanlands län. Kommunen omfattar både landsbygd och tätorter, varav Nyköping är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 58 200 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i centralorten Nyköping. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

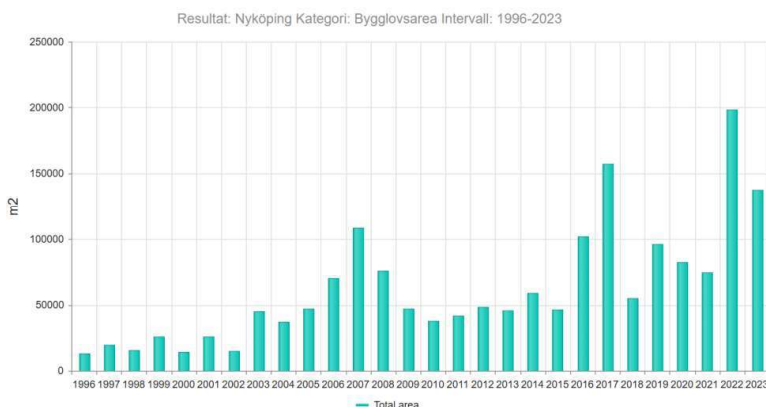
Nyköpings kommun har en yta på cirka 2 066 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Södermanland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 53 och länsväg 52 är också viktiga vägar som kopplar Nyköping till omkringliggande områden. Nyköpings kommun samarbetar även med Sörmlandstrafiken som tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Nyköpings centralstation erbjuder tågförbindelser till bland annat Stockholm (cirka 1 timme direkt), Norrköping och Linköping. Den närmaste flygplatsen är Stockholm Skavsta, belägen endast cirka 10 minuter med bil från Nyköping. De största närliggande städerna är Norrköping, Eskilstuna och Stockholm, alla inom cirka en timmes avstånd.

Näringsliv

Nyköping är en diversifierad näringslivskommun med starka sektorer inom industri, handel, turism och offentlig verksamhet. Kommunen har nära 6 000 registrerade företag. Nyköpings kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Nyköpings kommun och Region Sörmland. Kommunen har också en betydande industriell närvaro med företag som Schneider Electric och Studsvik. Utöver detta spelar hotellnäring en roll med anläggningar som Sunlight Hotel Conference & Spa samt kulturarvsplatser som Nyköpingshus. Nyköpings kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk som stödjer entreprenörskap och företagsutveckling.

Byggnad i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan strax under 50 000 m² (år 2015) till nästan 200 000 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 2 rum och kök och boyta 55 – 64 m².

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 165 000 – 475 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 844 – 8 333 kr/m² med medel 5 952 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
Tybblegårdarna	2026-02-20	64	2	3	1954	4 213	6 718	430 000
Brf Tybblegårdarna	2025-11-17	58	2	2	1954	3 842	2 844	165 000
Riksbyggen Brf Tybblegårdarna	2025-08-20	59	2	1	1952-1954	3 905	5 000	295 000
Brf Tybblegårdarna	2024-08-23	55	2	1	1952	3 479	7 181	395 000
Tybblegårdarna	2024-04-24	57	2	1	1954	3 593	8 333	475 000
Tybblegårdarna	2024-04-16	55	2	2	1954	3 479	5 636	310 000
Medel							5 952	
Vån=Våning								

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge som ligger centralt i Jönåker samt normal standard. Normalt skick, delvis målningsarbeten, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 400 000 kr, motsvarande 7 273 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

400 000 KRONOR

Fyrahundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

7 273

Katrineholm 2026-04-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

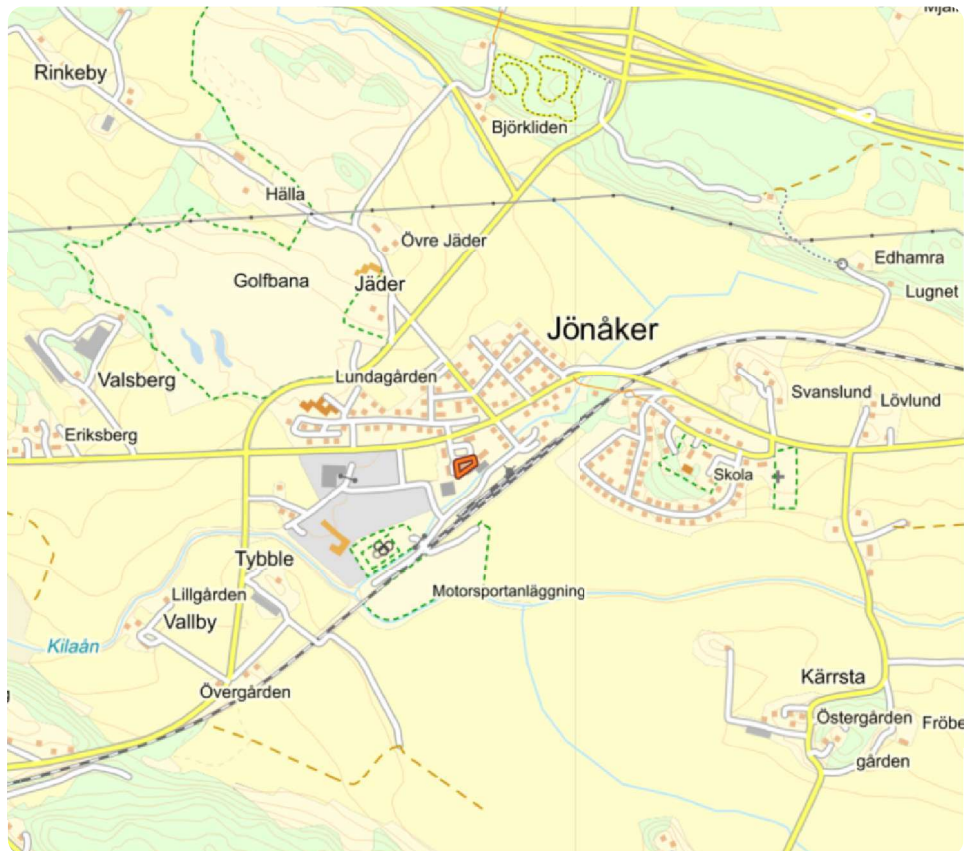


Bilaga I Foton utvändigt



Vy från balkong

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

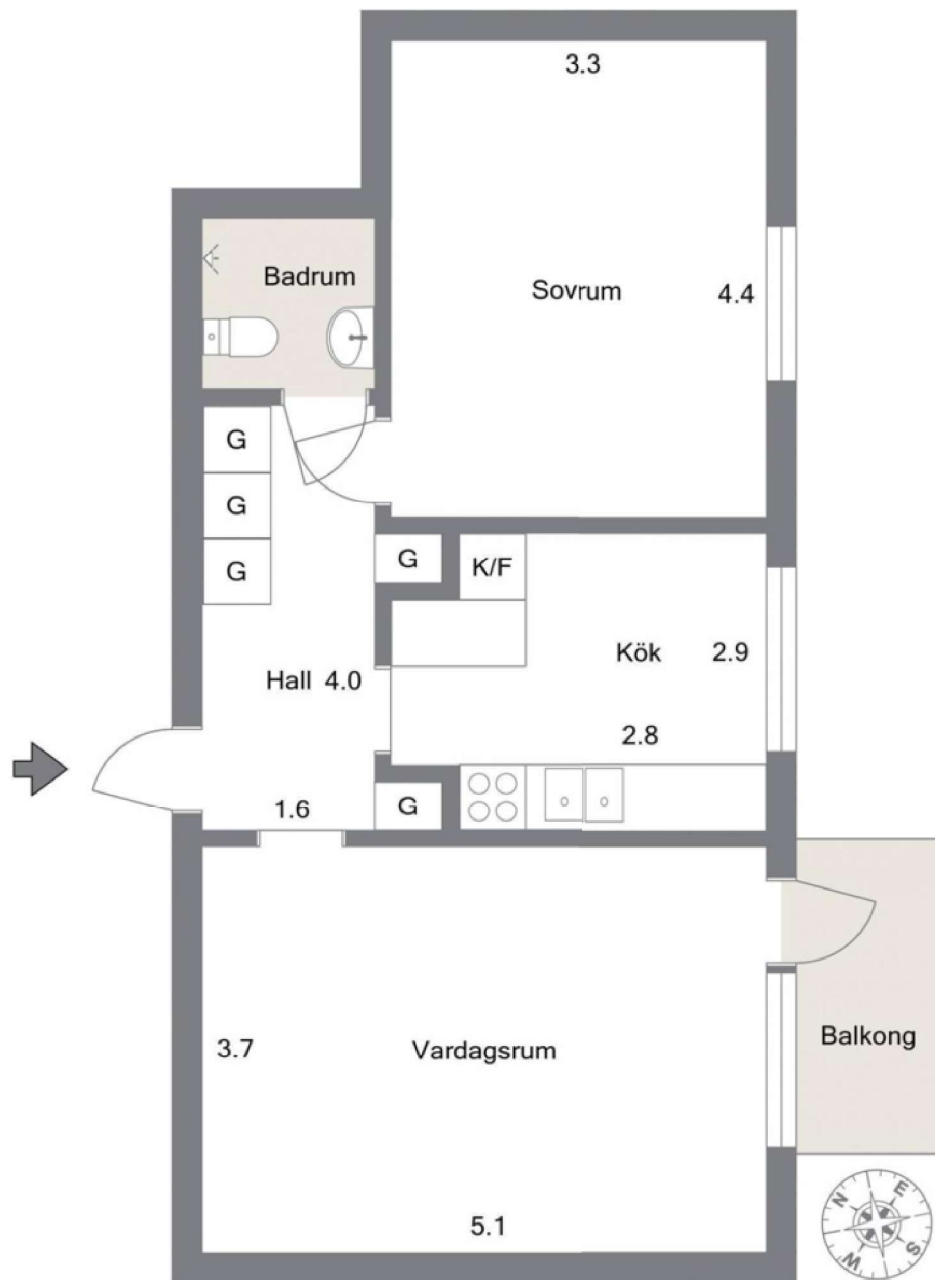


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Nyköping Lunda-Tybble 10:24	UUID 909a6a4a-5956-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 040013455	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-03-03
Län- och kommunkod 0480	Distrikt Lunda Socken: lunda	Distriktskod 212002	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2018-02-21
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-27

Adress

Adress
Tybblegårdarna 4 A, 4 B
611 70 Jönåker

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 2 206 200 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	34 100 SEK	1990-12-28	90/20310
2	17 100 SEK	1990-12-28	90/20312
3	1 000 000 SEK	1990-12-28	90/20314
4	129 000 SEK	2005-09-19	05/23477
5	1 026 000 SEK	2018-02-20	D-2018-00076301:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Nyköping Jäder GA:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Byggnadsplan

Lövhämma 3:2, tybble 16:13 mfl

Datum

1981-12-08

Genomf. slut: 1992-06-30

Akt

0480-P81/33

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

TypkodHyreshusenhet, bostäder och
lokaler (321)**Taxeringsenhetsnummer**

302000-8

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

4 276 000 SEK

därav byggnadsvärde

3 466 000 SEK

därav markvärde

810 000 SEK

Taxerade ägare

maskad

Andel**Juridisk form****Värderingsenhet hyreshus lokalmärk 301520007 (2025)****Taxeringsvärde**

54 000 SEK

Riktvärdeområde

480003

Byggrätt ovan mark

122 kvm

Riktvärde byggrätt

443 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmärk 30462412 (2025)**Taxeringsvärde**

756 000 SEK

Riktvärdeområde

480003

Byggrätt ovan mark

890 kvm

Riktvärde byggrätt

849 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 300003619 (2025)**Taxeringsvärde**

59 000 SEK

Riktvärdeområde

480003

Lokalyta

76 kvm

Hyra

25 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1954

Tillbyggnadsår

2017

Värdeår

1954

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 30460412 (2025)

Taxeringsvärde 3 407 000 SEK	Riktvärdeområde 480003	Bostadsyta 788 kvm	Hyra 898 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår 2017	Värdeår 1954
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1952-11-11	04-LUN-438
Anläggningsåtgärd	2002-06-11	0480-02/19

Ursprung

Nyköping Lunda-Tybble 10:2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6512799.7	599663.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 893 m ²	1 893 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Lunda Tybble 10:24	1985-01-30	04-84/418

Källa: Lantmäteriet

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