

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Nyköping
Bostadsrättsförening	BRF Tellus nr 3
Lägenhet nr	233585001-0015
Värdetidpunkt	September 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i fyra våningar, med plåtfasad och balkonger.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Nyköping	Bostadsrättshavare	F-1566-24-04
Bostadsrättsförening	BRF Tellus nr 3	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	233585001-0015	Värdetidpunkt	September 2024
Objektets adress	Jupitervägen 2 611 60 Nyköping	Besiktningstidpunkt	2024-09-12

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 3 rum och kök, på våning 3 av 4. Balkong
Boarea	77,8 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3 km öster från Nyköpings centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av främst av flerbostadshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i närområdet. Ytterligare utbud med service finns i Nyköping. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar/tåg och närhet till E4.
Månadsavgift	5 602 kr/mån. I avgiften ingår vatten, värme (enligt bostadsrättshavaren). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

875 000 kronor

Bedömt värdeintervall 855 000 – 945 000 kronor

Kr/kvm Boarea	11 247 kr/kvm
---------------	---------------

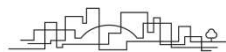
Nyköping 2024-09-14

Värderingsinstitutet Norra AB

Peder Lindblom
Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.



Erik Laurén
Ekonom / Fastighetsvärderare

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 Erik Laurén i 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		Lägenhet nr 233585001-0015
Läge i byggnaden		Våning 3 av 4. Hiss finns ej
Byggår		1960
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och två sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong i östläge
Kök	Utformning	Parallellt kök. Med matplats. Skick/Standard (Äldre)
	Utrustning	Ljusgråa skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (ABB), halv kyl (Elvita), frys (Cortina, frys placerad i förvaringsutrymme i lägenheten),
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med Klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch, tvättmaskin (Cylinda ur funktion enligt bostadsrättshavaren)
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns källarförråd
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard. Renoveringsbehov. Underhåll något eftersatt, parkettgolv slitet.

Inre underhållsfond	-
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Tellus nr 3
Fastighetsbeteckning		Fastighet Tellus 3
Byggnader		1 flerbostadshus i 1-4 våningar
		Totalt 18 st lägenheter
Ytor	Bostäder Lokaler	1 211 kvm
Gemensamma utrymmen		Förråd, matkällare, cykelförråd samt tvättstuga i källarplan
	Garage	
	P-platser	16 st

Taxeringsvärde	9 972 000 kr
Långfristiga skulder	1 567 741 kr (enligt årsredovisning 2022) motsvarande ca 1 295 kr/kvm totalyta
Yttre fond	658 481 kr
Underhåll	Under 2020 utfördes markarbeten, åtgärder efter OVK och byte av takfläkt. 2022 byte av DUC och VVC-pump. Planerade underhåll – tak, fasader, balkonger.
Höjning av avgift	10 % 2023 (enligt årsredovisning 2022)
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-08-23. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besikten var lägenheten normalt möblerade. 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 3 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2022-10-02 och framåt med en boarea mellan 65 och 80.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 700 000 – 1 380 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 8 974 – 17 708 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

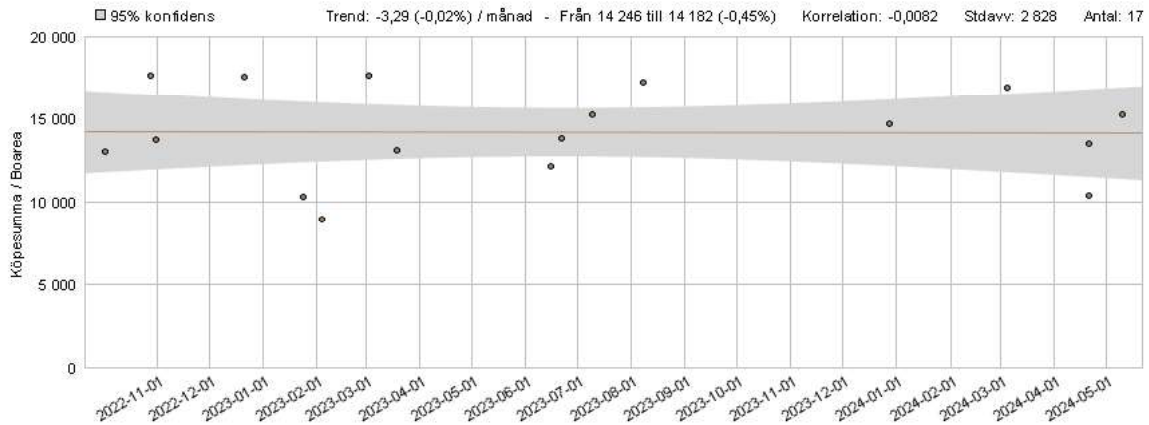


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har en lägenhet i föreningen på 3 RoK och en boarea på 78 m² sålts på våning 3 för 1 050 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge för området. Lägenheten är äldre med normal standard. Renoveringsbehov föreligger och något eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

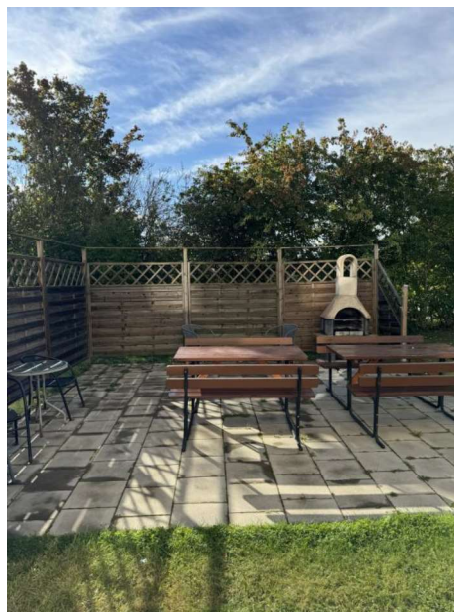
Foton



Foto, huvudbyggnad (Flerbostadshus i fyra våningar, med plåtfasad och balkonger)



Foto, vy från balkong

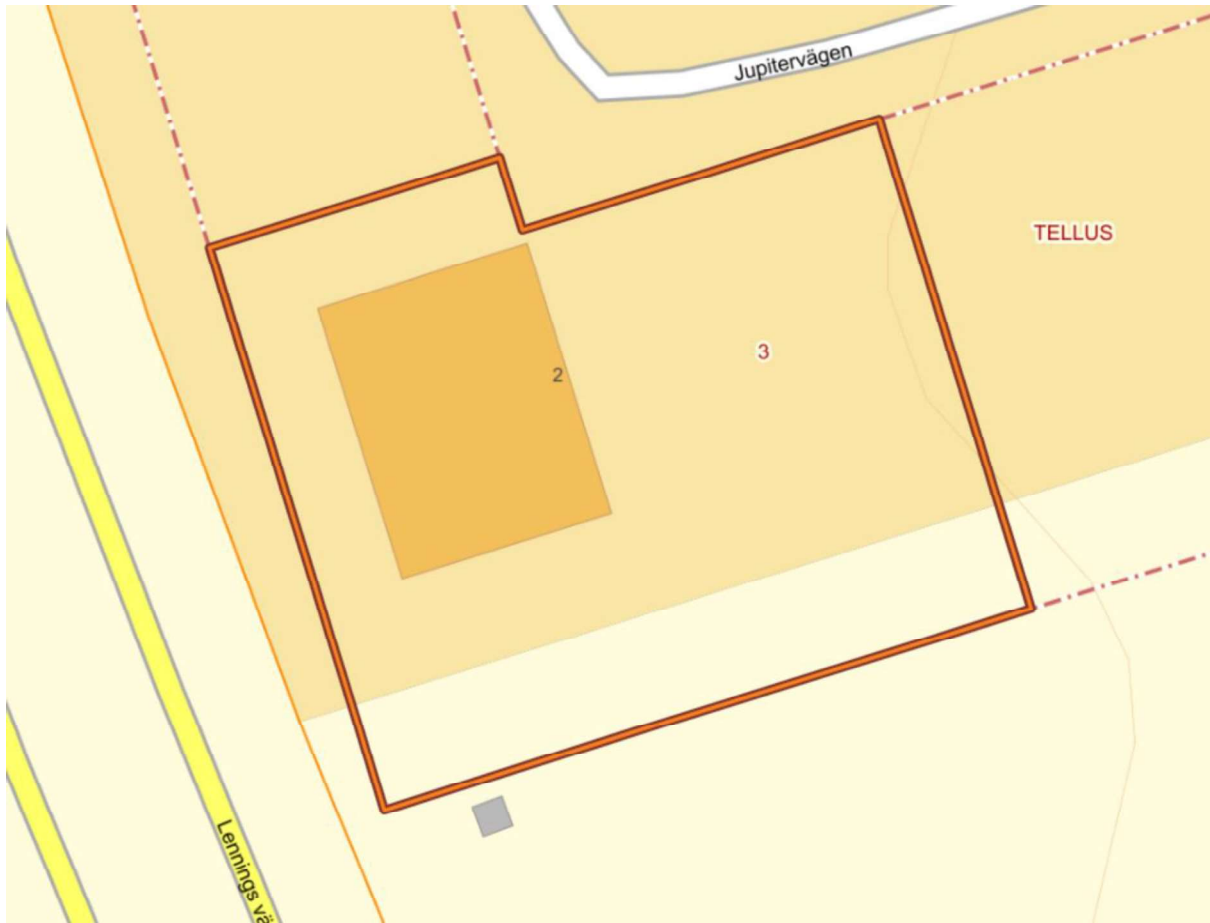


Foto, gemensam gård

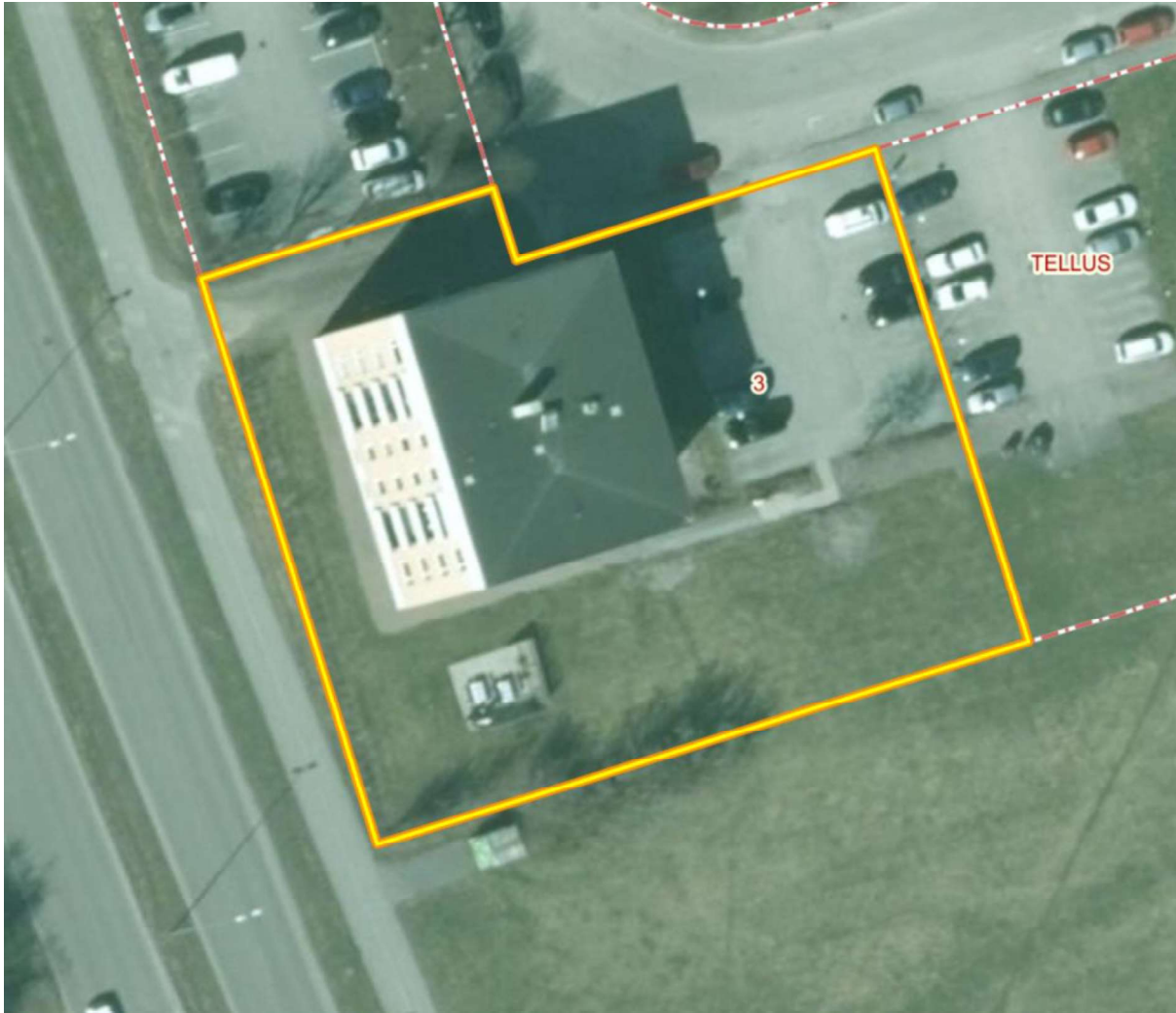
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, våning 3. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2024-09-11

Fastighet

Beteckning Nyköping Tellus 3	UUID: 909a6a4a-7fad-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-03-04
Nyckel: 040023270	Län- och kommunkod 0480	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2012-08-31
Distrikt Nyköpings Alla Helgona	Distriktskod 212008	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-09-09

Observera

Pågående ärenden

Status

Pågående ärende inteckning 2024-09-09

Adress

Adress

Jupitervägen 2
611 60 Nyköping

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6514690.4	617752.4	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 311 kvm	2 311 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
719000-0856	1/1	1959-11-11	59/146

Riksbyggen Bostadsrättsförening Tellus Nr 3

Box 1035
611 29 Nyköping

Inskrivet ägamamn: Brf Tellus Nr 3

Köp (även transportköp): 1959-11-10
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 59/146

Anmärkning: Adress 97/4772

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 2.441.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	400.000 SEK	1959-11-11	59/542A
Anmärkning: Utbyte 62/129			
2	88.600 SEK	1959-11-11	59/542B
Anmärkning: Utbyte 62/129			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	5.000 SEK	1959-11-11	59/542C
Anmärkning: Utbyte 62/129 Utbyte 62/850			
4	169.500 SEK	1959-11-11	59/542D
Anmärkning: Utbyte 62/850 Utbyte 62/129			
5	6.600 SEK	1959-11-11	59/542E
Anmärkning: Utbyte 62/851 Utbyte 62/129			
6	30.300 SEK	1959-11-11	59/542F
Anmärkning: Utbyte 62/851 Utbyte 62/129			
7	601.000 SEK	2000-10-04	00/6049
8	818.000 SEK	2006-01-24	06/2344
9	122.000 SEK	2012-08-01	12/12083
10	200.000 SEK	2012-08-31	12/13948

Anmärkning: Pågående ärende inteckning 2024-09-09

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	04-82/160.1 <u>Akt</u>
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Stadsplan för skjutbaneområdet	1958-06-30	0480K-Ö:1759 <u>Akt</u>
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Tellus	1959-03-25	0480K-Ö:1784 <u>Akt</u>
Stadsplan: Östra rundgatan jämte kvarteret granen och borgmästarhagen mfl	1973-09-27	04-NYS-278 <u>Akt</u>
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder (320)			
293243-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde därav markvärde

2022	9.972.000 SEK	7.400.000 SEK	2.572.000 SEK
------	---------------	---------------	---------------

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyd
719000-0856 Riksbyggen Bostadsrättsförening Tellus Nr 3 Box 1035 611 29 Nyköping	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 004020412.

Taxeringsvärde 2.572.000 SEK	Riktvärdeområde 0480072
Byggrätt ovan mark 1 513 kvm	Riktvärde byggrätt 1.700 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 004019412.

Taxeringsvärde 7.400.000 SEK	Bostadsyta 1 211 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.235.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår 2012	Värdeår 1960

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1959-05-11	0480K-Ö:1815 <u>Akt</u>
Införd i tomtboken	1959-05-14	0480K-RNR30/59 <u>Akt</u>
Ledningsåtgärd	1982-03-19	04-82/160 <u>Akt</u>

Ursprung

Nyköping Nyköping 1:545

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Nyköping Öster 127-tellus 3	1985-01-30	04-84/418 <u>Akt</u>

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet