

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Nyköping
Bostadsrättsförening	BRF Nyköpingshus 7
Lägenhet nr	233507001-0061
Värdetidpunkt	September 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med putsad fasad och vita detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Nyköping	Bostadsrättshavare	F-1684-24-04
Bostadsrättsförening	BRF Nyköpingshus 7	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	233507001-0061	Värdetidpunkt	September 2024
Objektets adress	Industrigatan 15A 611 38 Nyköping	Besiktningstidpunkt	2024-09-26

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 3 rum och kök, på våning 3 av 3. Balkong.
Boarea	71 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Högbrunn i Nyköping ca 550 m från Nyköpings centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och industrifastigheter. Förskola, skola och hälsocentral finns i närområdet. Ytterligare utbud med service finns i Nyköping. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar/pendel och E4:an.
Månadsavgift	4 930 kr/mån (enligt bostadsrättshavaren). I avgiften ingår värme och vatten (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

1 150 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 092 500 – 1 207 500 kronor

Kr/kvm Boarea	16 197 kr/kvm
---------------	---------------

Nyköping 2024-09-26
Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom
Civilingenjör



Erik Laurén
Ekonom / Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 233507001-0061
Läge i byggnaden		Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Byggår		1951
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och två sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong i söderläge
Kök	Utformning	Parallellt kök. Med matplats. Skick/Standard (modernt)
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Schott), fläkt Franke), kyl/frys (Beko/Whirlpool), diskmaskin (Electrolux), ugn (Whirlpool) mikro (Whirlpool)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel Golv med klinker
	Utrustning	Toalett, dusch och tvättmaskin (Siemens)
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns vindsförråd och matkällare
Standard/skick		Lägenhet med normal standard och skick. Kök renoverat under senare tid (enligt bostadsrättshavaren), badrum något äldre.

Inre underhållsfond	Information saknas.
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Nyköpingshus 7
Fastighetsbeteckning		Nyköping Blodroten 3
Byggnader		3 flerbostadshus i 1-3 våningar
		Totalt 120 st lägenheter och 17 st lokaler
Ytor	Bostäder	6 867 kvm
	Lokaler	986 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd, föreningslokal
	Garage	32 st
	P-platser	54 st

Taxeringsvärde	56 606 000 kr
Skulder till kreditinstitut	20 839 280 kr (2023-06-30), motsvarande ca 2 654 kr/kvm totalyta
Yttre fond	7 508 329 kr (2023-06-30)
Underhåll	Senaste större åtgärder: Byte av belysning på vind, Byte av VS och VVS pumpar, nya garageportar 12 st. nytt låssystem.
Höjning av avgift	2023-07-01 höjdes avgiften med 3 %
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2020-06-10. 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 föreningen från 2021-09-01 och framåt med en boarea mellan 69 och 84.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 000 000 – 1 550 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 14 492 – 21 830 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

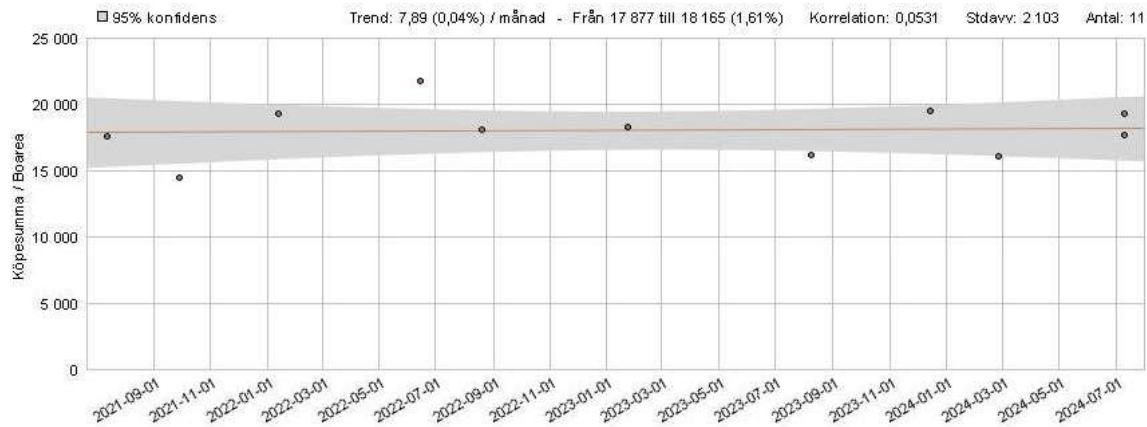


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har lägenheter i föreningen på 3 RoK och en boarea på 71 m² sålts i intervallet ca 1 150 000 – 1 550 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på ca 1 300 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge för området högst upp i huset med balkong utan hiss. Lägenhet med normal standard och skick, något äldre badrum. Värdet bedöms därav återfinnas under den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad (Putsad fasad med balkonger)



Foto, vy från balkong i söderläge



Foto, gemensam gård

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria





Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2024-09-26

Fastighet

Beteckning Nyköping Blodroten 3	UUID: 909a6a4a-2d72-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-03-03
Nyckel: 040002219	Län- och kommunkod 0480	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-01-10
Distrikt Nyköpings Sankt Nicolai	Distriktskod 212007	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-09-25

Adress

Adress
Industrigatan 9, 11A-B, 13A-C, 15A-B, 17A-C, 19A-B, 21A-C 611 38 Nyköping

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6514429.0	615000.5	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 3115 kvm	1 3115 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
719000-3447	1/1	1950-02-15	50/17

Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus Nr 7

Box 1035
611 29 Nyköping

Inskrivet ägamamn: Riksbyggens Brf Nyköpingshus Nr 7

Köp (även transportköp): 1950-02-10
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 93/3412

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 26.692.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.383.000 SEK	1993-04-01	93/3406
2	2.355.000 SEK	2016-04-01	D-2016-00136976:2
3	15.795.000 SEK	2016-04-01	D-2016-00136976:3
4	5.208.000 SEK	2018-11-30	D-2018-00633080:1
5	69.000 SEK	2019-10-03	D-2019-00431761:2
6	1.882.000 SEK	2024-01-09	D-2024-00007565:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
----------------	-------------------------	----------------------	-----------------------------

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0480-88/36.1 <u>Akt</u>

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Blodroten	1947-12-05	0480K-V:1435 <u>Akt</u>
Stadsplan: Del av högbrunnsområdet	1949-08-17	0480K-V:1492 <u>Akt</u>

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
304554-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde
		därav markvärde	
2022	56.606.000 SEK	40.862.000 SEK	15.744.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
719000-3447 Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus Nr 7 Box 1035 611 29 Nyköping	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 038032412.

Taxeringsvärde 15.400.000 SEK	Riktvärdeområde 0480070	
Byggrätt ovan mark 8 583 kvm	Riktvärde byggrätt 1.800 SEK/kvm	

Värderingsenhet lokalmark 038033412.

Taxeringsvärde 344.000 SEK	Riktvärdeområde 0480070	
Byggrätt ovan mark 313 kvm	Riktvärde byggrätt 1.100 SEK/kvm	

Värderingsenhet bostäder 038030412.

Taxeringsvärde 40.000.000 SEK	Bostadsyta 6 867 kvm	
---	--------------------------------	--

Årtal för hyresnivå	Hyra 6.798.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1951	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1951
Värderingsenhet lokaler 038031412.		
Taxeringsvärde 862.000 SEK	Lokalyta 1 154 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 225.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1951	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1951

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1949-12-07	<u>Akt</u>
Tomtmätning	1949-12-07	0480K-V:1503 <u>Akt</u>
Ledningsåtgärd	1988-03-24	0480-88/36 <u>Akt</u>

Ursprung

Nyköping Backglimmen 1

Nyköping Nyköping 1:110

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Nyköping Väster 58-blodroten 3	1985-01-30	04-84/418 <u>Akt</u>

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning: Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet