

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	NYKÖPING
Bostadsrättsförening	BRF BJÖRNROTEN
Lägenhet nr	59
Värdetidpunkt	2026-01-13



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Våning 1 utan balkong. Fönster till vänster. Putsad fasad.

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 Fastighetsutdrag	16

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 2026-01-13.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	NYKÖPING
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF BJÖRNROTEN
<i>Lägenhet nr</i>	59
<i>Adress</i>	AHLBERGERS VÄG 13 B LGH 1002 611 38 NYKÖPING
<i>Område</i>	Nyköpings Sankt Nicolai, högbrunn
<i>Bostadsrättshavare</i>	D-nr F-2090-25-04

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 59 i BRF BJÖRNROTEN i Nyköping kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 18 m² fördelat på 1 rum och kök, på våning 1 av 3.

Månadsavgiften är 1 011 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026

350 000 KRONOR

Trehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 333 tkr - 368 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

19 444

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 2026-01-13 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren och personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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 2029-12-08, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 59	
Läge i byggnaden	Våning 1 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	hall/kök/vardagrsum och badrum	
Boarea	18 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 1 rum och kök	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat	
Vägg	Målade	
Tak	Målade skivor och målat	
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, köksfläkt, kyl/frys	
	Låg standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch	
	Låg standard, sämre skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Slitna ytskikt. föreligger renoveringsbehov.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	1 011 kr. I avgiften ingår värme och vatten.	Källa: Brf hemsida
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Ja	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	Bostadsrättsföreningen Björnroten, orgnr 719000-3488
Fastighetsbeteckning	Bolmörten 1
Ålder	Byggår 1949
Byggnader	Flerbostadshus
	Totalt 91 st lägenheter och 7 st lokaler

<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	4 895 m ²
	<i>Lokaler</i>	0 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstuga
	<i>Garage</i>	9 st
	<i>P-platser</i>	30 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>		I kommunens centralort
		Nära till E:4an.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	41 350 000 kr, taxeringsår 2024
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	20 479 498 kr, motsvarande ca 4 184 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	4 088 215 kr
<i>Underhåll</i>	Nya balkonger 2022 .Sstambyte 2003, se närmre årsredovisning 2024.
<i>Höjning av avgift</i>	13 % höjning 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

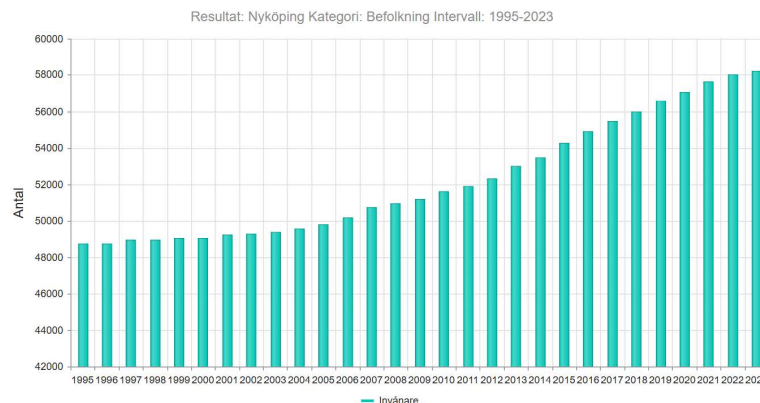
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

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, MSC1), där en majoritet bor i centralorten Nyköping. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

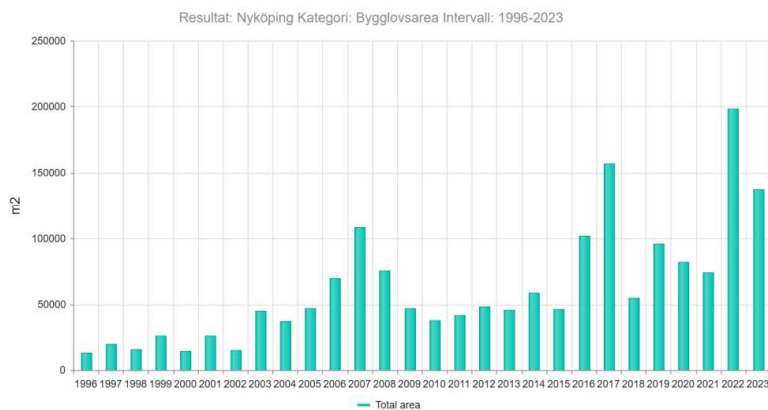
Nyköpings kommun har en yta på cirka 2 066 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Södermanland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 53 och länsväg 52 är också viktiga vägar som kopplar Nyköping till omkringliggande områden. Nyköpings kommun samarbetar även med 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.

Byggande 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 1 – 2 rum och kök och boyta 26 – 55 m².

Sökningen genererade 26 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 425 000 – 1 250 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 490 – 24 509 kr/m² med medel 18 272 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
Brf Högbrunn 1 i Nyköping	Ahlbergers väg 4C	2025-09-16	55	2	2	1946	3 307	19 636	1 080 000
Björnroten	Ahlbergers Väg 11C	2025-08-31	53	2	2	1949	3 842	12 735	675 000
Brf Backsippan	Hemgårdsvägen 16 b	2025-08-22	39,1	1	2		2 749	10 869	425 000
Brf Backsippan i Nyköping	Hemgårdsvägen 14A	2025-06-25	49,3	2	2	1947	3 251	14 807	730 000
Björnroten	Ahlbergers väg 11C	2025-06-16	53	2	2	1949	3 842	8 490	450 000
Bostadsrättsföreningen Björnroten	Ahlbergers väg 15	2025-05-08	51	2	1	1947	3 403	16 666	850 000
Brf Ramen	Ahlbergers väg 3	2025-01-27	46	1	1	1946	2 680	16 847	775 000
Riksbyggen BRF Nyköpingshus nr 7	Industrigatan 13B	2024-11-01	52	2	1	1951	3 676	18 076	940 000
Brf Björnroten	Ahlbergers väg 6	2024-10-11	51	2	6	1949	3 756	24 509	1 250 000
Nyköpingshus 7	Industrigatan 19B	2024-07-17	28	1	1	1951	2 048	22 500	630 000
Brf Backsippan i Nyköping	Hemgårdsvägen 14C	2024-05-25	49,2	2	2	1947	2 929	14 024	690 000
BRF Högbrunn 1	Ahlbergers väg 4A	2024-05-03	26	1	1	1946	1 535	23 461	610 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 7	Industrigatan 21B	2024-03-24	50,5	2	2	1951	3 447	19 702	995 000
Björnroten	Ahlbergers väg 15	2024-03-22	53	2	1	1949	3 625	18 867	1 000 000
Nyköpingshus 7	Industrigatan 13B	2024-02-20	52	2	3	1951	3 615	19 711	1 025 000
Brf Högbrunn 1 i Nyköping	Ahlbergers väg 4C	2024-01-21	41	1	3	1946	2 335	19 512	800 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 7	Industrigatan 21B	2023-11-01	50,5	2	3	1951	3 447	15 544	785 000
RBF Nyköpingshus 7	Industrigatan 21B	2023-10-23	50	2	1	1951	3 369	21 700	1 085 000
Björnroten	Ahlbergers väg 15	2023-10-13	51	2	2	1949-1952	3 208	22 549	1 150 000
Brf Backsippan	Hemgårdsvägen 16C	2023-09-27	49,5	2	3	1947	2 934	14 141	700 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 7	Industrigatan 19B	2023-09-10	28	1	2	1951	2 101	21 785	610 000
Björnroten	Ahlbergers väg 17	2023-05-03	51	2	2	1949-1952	3 208	21 078	1 075 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 7	Industrigatan 13B	2023-04-05	52	2	3	1951	3 509	20 192	1 050 000
Björnroten	Ahlbergers väg 15	2023-03-13	53	2	2	1949-1952	3 288	21 698	1 150 000
Brf Ramen	Ahlbergers väg 3	2023-02-28	36	1		1946	1 881	16 666	600 000
Brf Backsippan i Nyköping	Hemgårdsvägen 16A	2023-02-17	36	1	2	1947	2 370	19 305	695 000
Medel								18 272	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets centrala läge samt låg standard och sämre skick. Lägenheten är endast 18 kvm och ligger på våning 1 utan balkong vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 350 000 kr, motsvarande 19 444 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

350 000 KRONOR

Trehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 333 tkr - 368 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

19 444

Katrineholm 2026-01-31

VärderingsInstituten Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt

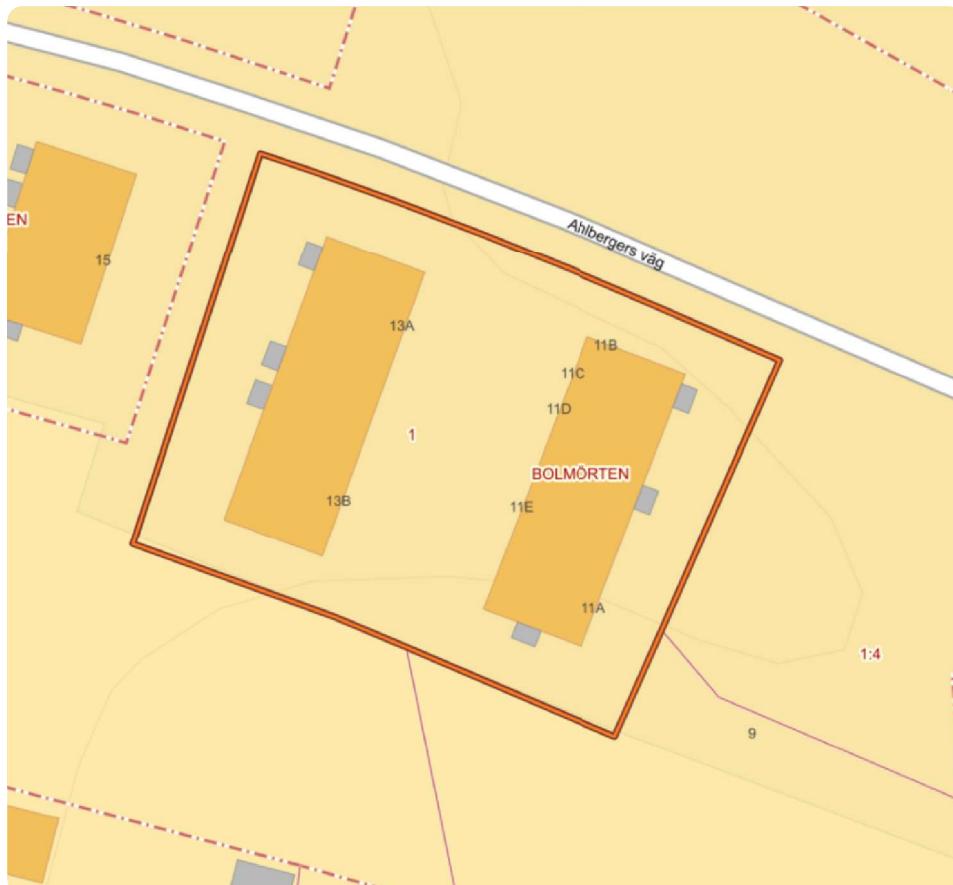


Foto taget utvändigt på värderingsobjektet.
Våning 1 utan balkong. Putsad fasad.

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 Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Nyköping Bolmörten 1	909a6a4a-2e43-90ec-e040-ed8f66444c3f	040002428	2021-03-03
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0480	Nyköpings Sankt Nicolai	212007	2019-03-05
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-01-28

Adress

Adress

Ahlbergers Väg 11 A, 11 B, 11 C, 11 D, 11 E, 11 F, 13 A, 13 B
611 38 Nyköping

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
719000-3488 Bostadsrättsföreningen Björnroten C/O Hsb Södermanland Box 304 611 26 Nyköping Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Nyköpingshus Nr 5	1/1	1948-12-01	48/91

Berört fång

48/91, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1948-12-01
Ingen köpeskillning redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 90/7723

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15
Totalt belopp: 23 424 200 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 150 000 SEK	1948-12-01	48/350A
			Anmärkningar
			Belastar även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1 Avsåg ursprungligen även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1 Utbyte 51/699, Nedsättning 52/117
2	167 900 SEK	1948-12-01	48/350B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Belastar även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Avsåg ursprungligen även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Nedsättning 52/118, Utbyte 51/699			
3	131 800 SEK	1948-12-01	48/350C
Anmärkningar			
Belastar även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Avsåg ursprungligen även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Utbyte 51/699, Nedsättning 52/119, Utbyte 82/18067			
4	380 300 SEK	1948-12-01	48/350D
Anmärkningar			
Belastar även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Avsåg ursprungligen även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Utbyte 82/18068, Nedsättning 52/119, Utbyte 51/699			
5	172 300 SEK	1951-10-17	51/930
Anmärkningar			
Belastar även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Avsåg ursprungligen även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
6	21 900 SEK	1951-10-17	51/931
Anmärkningar			
Belastar även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Avsåg ursprungligen även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
7	1 556 800 SEK	1991-04-17	91/7137
Anmärkningar			
Belastar även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Avsåg ursprungligen även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
8	645 000 SEK	1991-04-17	91/7139
Anmärkningar			
Belastar även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Avsåg ursprungligen även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
9	2 523 000 SEK	1991-09-27	91/17457C
Anmärkningar			
Belastar även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Avsåg ursprungligen även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Utbyte 03/25177, Utbyte 97/8611			
10	4 896 000 SEK	1991-09-27	91/17457D
Anmärkningar			
Belastar även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Avsåg ursprungligen även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Utbyte 03/25177, Utbyte 97/8611			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
11	1 855 000 SEK	1991-09-27	91/17457B
Anmärkningar			
Belastar även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Avsåg ursprungligen även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Utbyte 97/8611			
12	1 724 200 SEK	1991-09-27	91/17459
Anmärkningar			
Belastar även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Avsåg ursprungligen även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
13	4 500 000 SEK	2003-11-12	03/25178
Anmärkningar			
Belastar även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Avsåg ursprungligen även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
14	2 800 000 SEK	2006-08-23	06/21826A
Anmärkningar			
Belastar även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Avsåg ursprungligen även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Utbyte 07/14324			
15	900 000 SEK	2006-08-23	06/21826B
Anmärkningar			
Belastar även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Avsåg ursprungligen även: Nyköping Björnroten 1, Nyköping Blåduvan 1			
Utbyte 07/14324			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet	Kontorbeteckning		
Lantmäteriet	Norrtälje		
Telefonnummer	E-mail		
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Högbrunnssområdet	1947-07-11	0480K-V:1416
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		
Ändrade bestämmelser se akt 0480-p12/16		
Tomtindelning Bolmörten	1947-12-05	0480K-V:1431

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	291518-8	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Nyköping Björnroten 1
Nyköping Blåduvan 1
Nyköping Bolmörten 1

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	66 111 000 SEK	50 311 000 SEK	15 800 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
719000-3488 Bostadsrättsföreningen Björnroten C/O Hsb Södermanland Box 304 61126 Nyköping	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 48620412 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
15 800 000 SEK	480070	6 118 kvm	2 583 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 86955412 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
311 000 SEK	480070	311 kvm	89 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1949	2022	1960
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 48618412 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
50 000 000 SEK	480070	4 895 kvm	6 730 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1949	2022	1960
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1948-11-09	0480K-V:1468
Sammanläggning	1948-11-26	

Ursprung

Nyköping Backglimmen 1
Nyköping Nyköping 1:110

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6514353.2	614935.6
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 549 m ²	2 549 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
D-Nyköping Väster 57-Bolmörten:1		1985-01-30	04-84/418

Källa: Lantmäteriet

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