

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	OXELÖSUND
Bostadsrättsförening	HSB BRF POPPELN
Lägenhet nr	05-2118-2-29
Värdetidpunkt	2026-01-13



Foto taget utvädligt på värderingsobjektet. Inglasad balkong på våning 3. 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	15
	Bilaga III 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 2026-01-13.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	OXELÖSUND
Bostadsrättsförening	HSB BRF POPPELN
Lägenhet nr	05-2118-2-29
Adress	NORRA MALMGATAN 6 LGH 1304 61322 Oxelösund
Område	Oxelösund
Bostadsrättshavare	D-nr F-2096-25-04

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 05-2118-2-29 i HSB BRF POPPELN i Oxelösund kommun ligger i centralorten och med 13 km till annan service i Nyköping. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 73,5 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 3 av 7.

Månadsavgiften är 3 484 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och internet. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende balkong på 390 kr/mån. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026 600 000 KRONOR Sexhundrausen kronor
Bedömt värdeintervall 570 tkr - 630 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² (marknadsvärde / boarea)	8 163
--	--------------

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 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 2028-08-31, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 05-2118-2-29, Skatteverkets lgh nr 1304
Läge i byggnaden	Våning 3 av 7. Hiss finns
Planlösning	Hall, badrum, kök, vardagsrum med utgång till inglasad balkong samt två sovrum.
Boarea	74 m ² Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 3 rum och kök
Balkong & uteplats	Inglasad balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett, klinker och laminat
Vägg	Målade och tapet. Något slitna ytskikt
Tak	Målat
Kök	Spishäll (Electrolux), ugn inbyggd (Electrolux), köksfläkt, diskmaskin (Ligik), kyl/frys (LG) Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork Normal standard, normalt skick. Ca 90-tal
Hygienrum 2	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar kakel, målat WC, tvättställ Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick, något sämre

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 484 kr. I avgiften ingår värme, vatten och internet. Källa: Bostadsrättsföreningen Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende balkong på 390 kr. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	0 kr

Pantsättning Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening HSB BRF Poppeln i Oxelösund, orgnr 719000-2241

Fastighetsbeteckning Oxelösund Poppeln 12

Ålder Byggår 1959

Byggnader Flerbostadshus

Totalt 70 st lägenheter och 5 st lokaler

Ytor *Bostäder* 4 361 m²

Lokaler 255 m²

Gemensamma utrymmen Gästrum, snickarverkstad, tvättstuga

Garage 16 st

P-platser 32 st

Omgivning Flerbostadshus

Avstånd I kommunens centralort

Ligger centralt i Oxelösunds centrum, ca 13 km till Nyköpings centralstation.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde 30 312 000 kr, taxeringsår 2024

Skulder till kreditinstitut 15 090 018 kr, motsvarande ca 3 269 kr/m² totalyta

Yttre fond 1 256 963 kr

Underhåll installation bergvärme 2024, stamspolning 2023, ny fasad 2019, miljöhus 2017, byte av hiss 2016, fön

Höjning av avgift 5 % 2024-01-01

Kontaktperson BRF hsbbfpoppehn@gmail.com

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

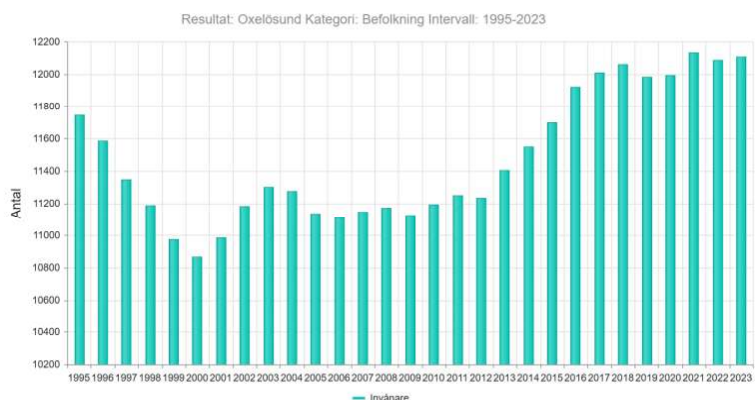
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt 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

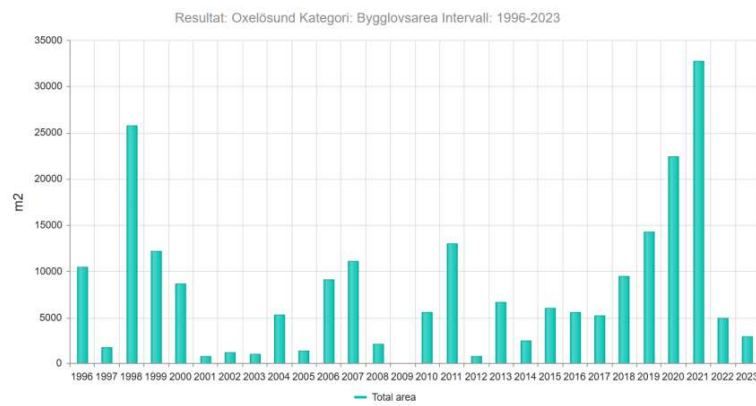
Oxelösund har en yta på cirka 746 km². I Oxelösund finns goda vägförbindelser till Nyköping och andra delar av Södermanland. Riksväg 53 och länsväg 225 är viktiga vägar som passerar genom Oxelösund och kopplar kommunen till andra större vägar och orter. Oxelösunds kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken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

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

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 2 – 4 rum och kök och boyta 57 – 85 m².

Sökningen genererade 16 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 360 000 – 1 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 153 – 14 084 kr/m² med medel 8 614 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
HSB Brf Poppeln i Oxelösund	Norra Malmgatan 6	2025-08-09	58	2	5	1959	3 231	9 482	550 000
HSB Brf Poppeln i Oxelösund	Norra Malmgatan 6	2025-07-03	58	2	6	1959	3 247	8 103	470 000
HSB Poppeln i Oxelösund	Trädgårdsgatan 14A	2024-11-06	58,5	2	1	1959	2 766	6 923	405 000
HSB Brf Poppeln i Oxelösund	Norra Malmgatan 6	2024-10-23	58	2	7	1959	3 247	10 344	600 000
HSB Brf Poppeln i Oxelösund	Norra Malmgatan 4 B Lgh 1203	2024-09-04	85	4	3	1959	4 279	7 647	650 000
HSB Bostadsrättsförening Poppeln i Oxelösund	Norra Malmgatan 4 A	2024-08-29	72	3	3		3 604	7 361	530 000
HSB Poppeln i Oxelösund	Norra Malmgatan 6	2024-05-28	73,5	3	5	1959	3 544	10 204	750 000
HSB Bostadsrättsförening Poppeln i Oxelösund	Trädgårdsgatan 14A	2024-05-19	58,5	2	1	1959	2 765	6 153	360 000
HSB Bostadsrättsförening Poppeln i Oxelösund	Norra Malmgatan 6	2023-10-11	58	2	4	1959	3 038	6 724	390 000
HSB Brf Poppeln i Oxelösund	Trädgårdsgatan 14B	2023-08-23	56,5	2	1	1959	2 670	8 495	480 000
HSB Bostadsrättsförening Poppeln i Oxelösund	Norra Malmgatan 6	2023-03-12	58	2	4	1959	3 082	8 275	480 000
HSB Bostadsrättsförening Poppeln i Oxelösund	Norra Malmgatan 6	2022-12-14	71	2	1	1959	3 479	14 084	1 000 000
HSB Poppeln i Oxelösund	Norra Malmgatan 4B	2022-11-15	72	3	2		3 061	9 722	700 000
HSB Brf Poppeln i Oxelösund	Norra Malmgatan 4A	2022-10-22	72	3	3	1959	3 451	8 611	620 000
HSB Brf Poppeln i Oxelösund	Trädgårdsgatan 14A	2022-07-19	58	2	3	1959	3 063	8 620	500 000
HSB Brf Poppeln i Oxelösund	Norra Malmgatan 6	2022-06-21	58	2	6	1959	3 111	7 068	410 000
Medel								8 614	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets centrala läge samt normal standard och delvis slitna ytskikt och inglasad balkong. Något sämre ytskikt tillsammans medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 600 000 kr, motsvarande 8 163 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

600 000 KRONOR

Sexhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 570 tkr - 630 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

8 163

Katrineholm 2026-01-31

VärderingsInstitutet Norra AB



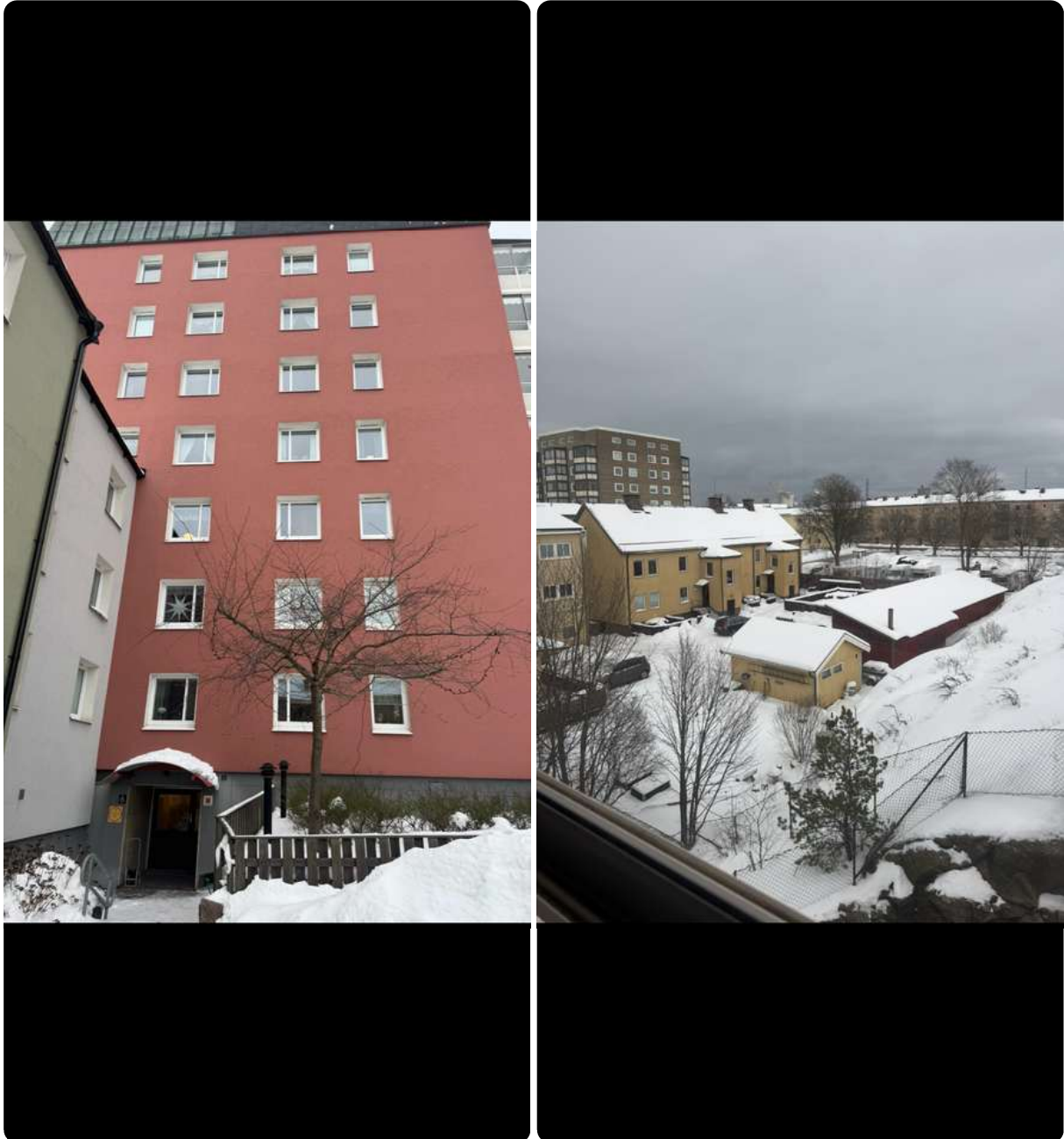
Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från balkong

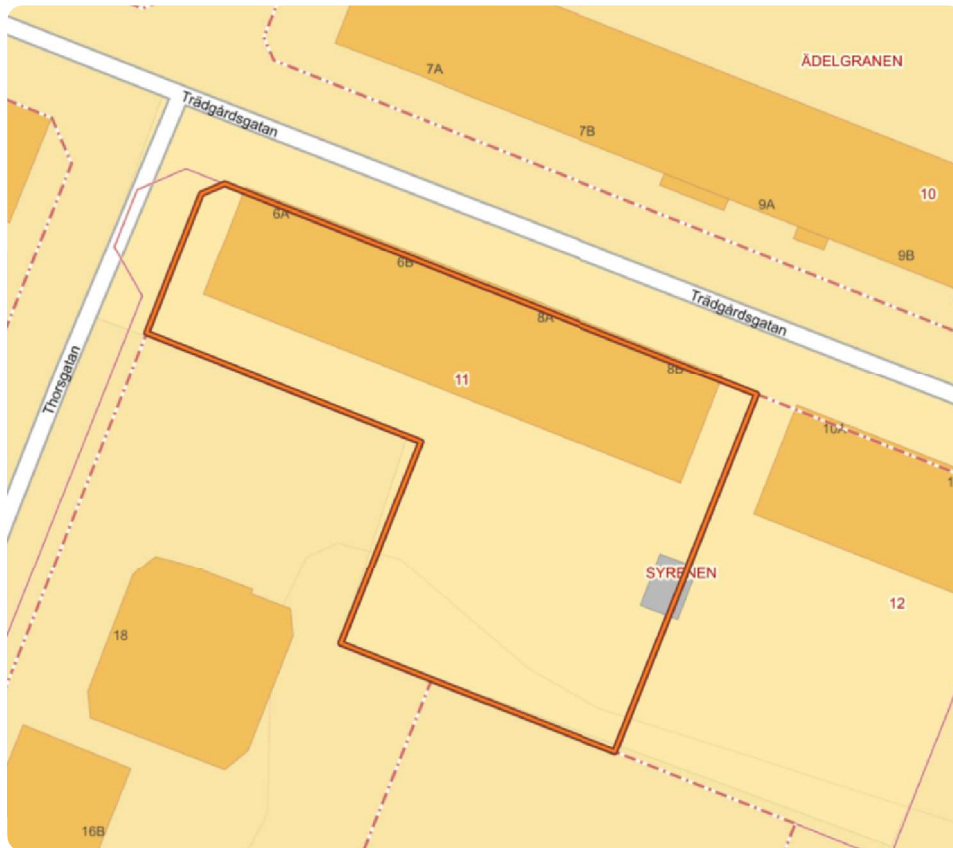


Foto taget utvädligt på värderingsobjektet.
Inglasad balkong på våning 3. Putsad fasad.

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
Oxelösund Poppeln 12	909a6a4a-a42e-90ec-e040-ed8f66444c3f	040032615	2019-03-06
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0481	Oxelösund	212001	2024-06-26
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-01-28

Adress

Adress
 Norra Malmgatan 4 A, 4 B, 6
 613 32 Oxelösund

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
719000-2241 Hsb Brf Poppeln I Oxelösund Box 304 611 26 Nyköping Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Poppeln I Oxelösund	1/1	1957-03-27	57/224
Berört fång	Berört fång	Berört fång	
58/251 Ingen köpeskilling redovisad	58/250 Ingen köpeskilling redovisad	57/224 Köp (inklusive transportköp): 1957-03-08 Ingen köpeskilling redovisad	

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 04/1183
 Namn 04/1183

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
 Totalt belopp: 15 314 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	12 421 000 SEK	2019-03-27	D-2019-00157532:2
Anmärkningar			
Belastar även: Oxelösund Poppeln 11			
Avsåg ursprungligen även: Oxelösund Poppeln 11			
2	2 893 000 SEK	2024-06-18	D-2024-00192374:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Belastar även: Oxelösund PoppelN 11			
Avsåg ursprungligen även: Oxelösund PoppelN 11			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Norrtälje	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan		Datum	Akt
Stadsplan		1957-08-09	04-OXS-28
Stadskärnan norra			
Anmärkningar			
Genomförandetiden har utgått			
Tomtindelning		1958-03-12	0481K-933
PoppelN			

Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	292152-8	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet			
Oxelösund PoppelN 11 12			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	31 848 000 SEK	23 624 000 SEK	8 224 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
719000-2241 Hsb Brf PoppelN I Oxelösund Box 304 61126 Nyköping		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 90545412 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
224 000 SEK	481082	409 kvm	548 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 74636412 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
8 000 000 SEK	481082	5 451 kvm	1 468 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 74635412 (2025)

Taxeringsvärde 424 000 SEK	Riktvärdeområde 481082	Lokalyta 505 kvm	Hyra 160 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår 2010	Värdeår 1959
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 74634412 (2025)

Taxeringsvärde 23 200 000 SEK	Riktvärdeområde 481082	Bostadsyta 4 361 kvm	Hyra 4 688 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår 2010	Värdeår 1959
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1958-03-28	0481K-936
Sammanläggning	1958-05-07	0481-301/1958

Ursprung

Oxelösund Oxelö 6:67
 Oxelösund Poppeln 2-3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6505738.2	622262.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 218 m ²	3 218 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Oxelösund Poppeln:12	1985-01-30	04-84/418

Källa: Lantmäteriet

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