

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Nyköping
Bostadsrättsförening	RB BRF Stallet Oppeby
Lägenhet nr	Lägenhet nr 233518001-0269
Värdetidpunkt	Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med tegelfasad och röda och bruna detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Nyköping	Bostadsrättshavare	F-424-25-04
Bostadsrättsförening	RB BRF Stallet Oppeby	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 233518001-0269	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Oppeby Gård 107 611 55 Nyköping	Besiktningstidpunkt	2025-03-19

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum och kök, på våning 1 av 2. Balkong.
Boarea	47,5 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3 km från Nyköpings centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsområde med flerbostadshus, förskola och grönområden. Förskola finns i direkt närhet, skola ca 1,5 km bort och vårdcentral ca 2,5 km bort.
Månadsavgift	3 440 kr/mån. I avgiften ingår el, värme, vatten, grundutbud tv (enligt information från föreningens representant).

Marknadsvärde

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

440 000 kronor

Bedömt värdeintervall 400 000 – 480 000 kronor

Kr/kvm Boarea	9 263 kr/kvm
---------------	--------------

Södertälje 2025-03-20
Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

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 Emil Larsson i närvaro av personal från kronofogden och personal från flyttfirma, utan 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 233518001-0269
Läge i byggnaden		Våning 1 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1970-1971
Planlösning		Hall, wc/badrum, rum (avdelat med skiljevägg), kök med utgång till balkong
Balkong/uteplats		Balkong
Kök	Utformning	Parallellt kök med en liten matplats. Äldre
	Utrustning	Grå skåpluckor. Spis (Siemens), fläkt (okänt märke), kyl/frys (Cylinda)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/bad. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat
	Vägg	Tapet/bröstpanel
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal till äldre standard. Huvudsakligen äldre, delvis slitna ytor med varierande renoveringsbehov.

Inre underhållsfond	11 696 kr
Pantsättning	nej

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		RB BRF Stallet Oppeby,
Fastighetsbeteckning		Fölet 1, 2, Hingsten 1, 2, 3, 4
Byggnader		20 byggnader
		Totalt 276 st lägenheter och 14 st lokaler
Ytor	Bostäder	18 609 kvm
	Lokaler	1 882 kvm
Gemensamma utrymmen		Övernattningsrum, hobbyrum, tvättstugor, skyddsrum, samlingslokal.
	Garage	141 st
	P-platser	58 st

Taxeringsvärde	164 179 000 kr
Långfristiga skulder	21 768 962 kr inklusive kortfristig skuld till kreditinstitut, motsvarande ca 1 062 kr/kvm totalyta
Yttre fond	6 021 271 kr
Underhåll	Fasadarbeten, låssystem, relining m.m. aktuellt de närmaste åren enligt årsredovisningen.
Höjning av avgift	Höjdes senast 2024 med 2 % enligt årsredovisningen. Uppgift om ev. övriga höjningar hittades ej.
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-11-18. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besikten var lägenheten belamrad med diverse saker. 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 1 rum och kök har gjorts i objektets närområden från 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 35 – 48 kvm.

Köpeskillningarna återfinns i intervallet ca 400 – 650 tkr. I relation till boarean varierar köpeskillningarna till största del mellan ca 10 000 – 15 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

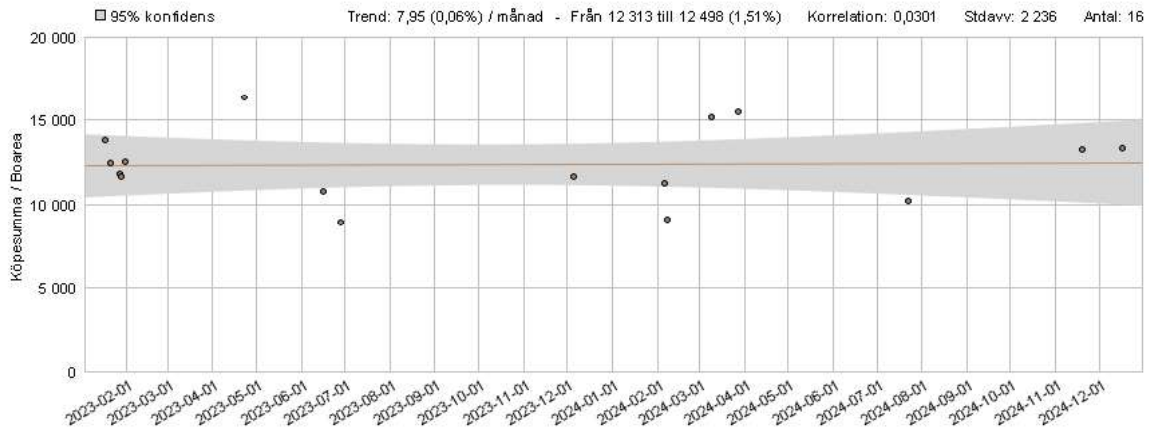


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under perioden hittades 6 försäljningar av lägenheter i jämförbar storlek inom föreningen. Dessa har sålts i nivå 425 – 650 tkr, motsvarande 8 947 – 13 830 kr/kvm med ett genomsnitt på 530 tkr (11 278 kr/kvm).

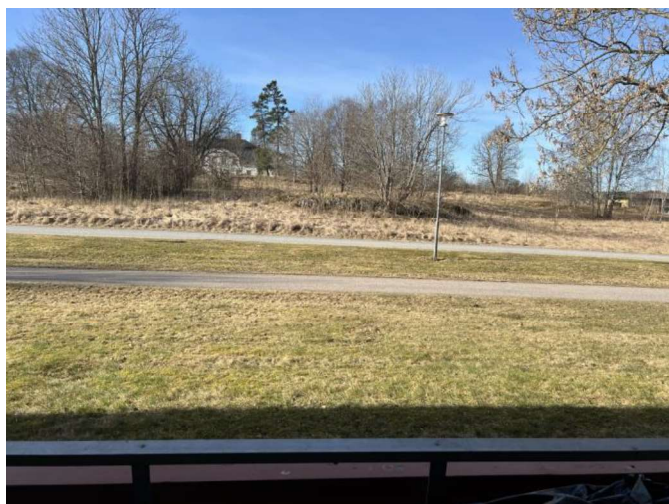
Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Lägenheten är äldre huvudsakligen äldre, delvis slitna ytor med varierande renoveringsbehov. Värdet bedöms återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Flerbostadshus i två våningar med tegelfasad, vy från entrésida.

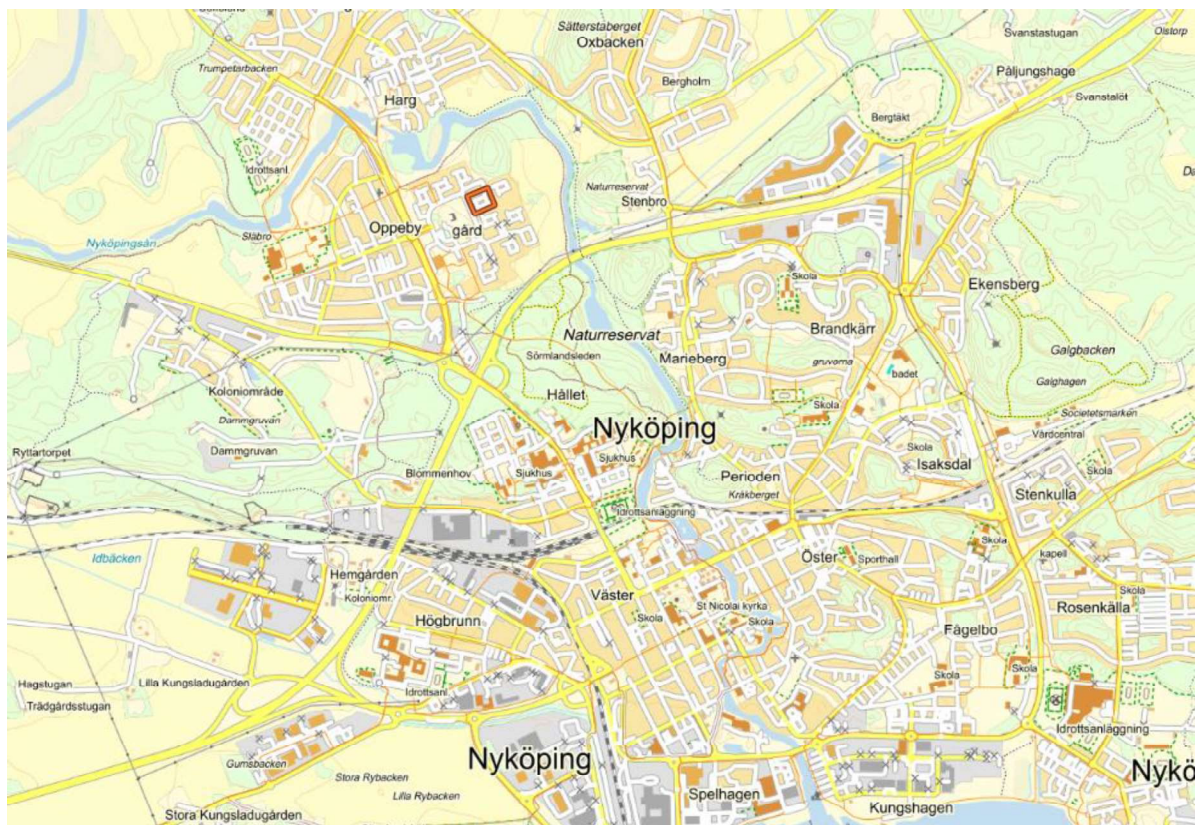


Foto, vy från balkong. Gräsmatta, väg och träd.



Foto, byggnad. Flerbostadshus i två våningar med tegelfasad och infällda balkonger, värderingsobjektet markerat.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning enligt föreningens hemsida, kompletterad med vägg i vardagsrum. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-19

Fastighet

Beteckning Nyköping Hingsten 4	UUID: 909a6a4a-4771-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-03-03
Nyckel: 040008874	Län- och kommunkod 0480	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2002-08-30
Distrikt Nyköpings Sankt Nicolai	Distriktskod 212007	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-18

Adress

Adress Oppeby Gård 83-109 611 55 Nyköping	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6516319.7	615168.9	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	9 815 kvm	9 815 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
719000-4460	1/1	1970-09-09	70/1344

Bostadsrättsföreningen Stallet Oppeby

Box 1035
611 29 Nyköping

Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Nyköpingshus Nr 18

Köp (även transportköp): 1970-09-01
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Adress 97/4781

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 6.298.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.500.000 SEK	1972-04-26	72/3229

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	271.000 SEK	1972-08-09	72/6714
3	962.000 SEK	1972-08-09	72/6715
4	385.000 SEK	1972-08-09	72/6716
5	265.100 SEK	1983-07-06	83/8600
6	113.500 SEK	1983-07-06	83/8601
7	1.801.400 SEK	1991-12-19	91/22000

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	04-IM1-77/9656.1
	Beskrivning: Värmeledning mm		
Annat servitut	Last	Officialservitut	0480K-V:2213.1 Akt
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0480-01/13.1 Akt
Anmärkningar: Ytterligare kartblad: 57ad,57ca,57cb,57cc,57cd,58ac,67aa frigörande av fastighetstillbehör på värmeverket 1 och 2 se akt 0480-02/52.			
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Rätt att för all framtid bibehålla,underhålla och förnya fjärrvärmeledningar.ledningarnas sträckning redovisas på förrättningskartan,aktbilaga ka.utanför byggnad avser ledningsrätten dels ett område med sex meters bredd kringdet läge där ledningarna är anlagda och dels ett område om fyra meters bredd för körväg längs det förstnämnda området.ledningrätten avser ett område med fyra meters bredd kring det läge där ledningarna är anlagda inom ana 10.körvägsområdet skall läggas på den sida om ledningen som medför minsta intrånget.i byggnad avser ledningsrätten den volym som ledningen med tillbehörupptar.gräns för ledningsrätt på upplåtande fastighet är avstängningsventilpå till-och returledningarna inne i huskroppen på respektive fastighet.ledningens innehavare har rätt till tillträde till belastade fastigheter för tillsyn,underhåll och ombyggnad av ledningarna samt till vägar.			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Oppeby gård	1968-09-06	0480K-V:2203 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

291521-8

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	164.179.000 SEK	122.109.000 SEK	42.070.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Nyköping Fölet 1, 2

Nyköping Hingsten 1-4

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
719000-4460 Bostadsrättsföreningen Stallet Oppeby Box 1035 611 29 Nyköping	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 022338412.

Taxeringsvärde 39.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0480068
Byggrätt ovan mark 23 261 kvm	Riktvärde byggrätt 1.700 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 022339412.

Taxeringsvärde 246.000 SEK	Riktvärdeområde 0480068
Byggrätt ovan mark 224 kvm	Riktvärde byggrätt 1.100 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 301730106.

Taxeringsvärde 2.824.000 SEK	Riktvärdeområde 0480068
Byggrätt ovan mark 2 568 kvm	Riktvärde byggrätt 1.100 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 022336412.

Taxeringsvärde 118.000.000 SEK	Bostadsyta 18 609 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 19.539.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1970
Värderingsenhet lokaler 301730103.		

Taxeringsvärde 3.928.000 SEK	Lokalyta 2 140 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 645.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2019	Tillbyggnadsår	Värdeår 2019
Värderingsenhet lokaler 022337412.		

Taxeringsvärde 181.000 SEK	Lokalyta 187 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 45.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1970

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1969-02-12	0480K-V:2213 Akt
Fastighetsreglering	1988-03-18	0480-88/30 Akt
Ledningsåtgärd	2001-12-04	0480-01/13 Akt

Ursprung

Nyköping Nyköping 1:282

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Nyköping Väster Stg 371g	1985-01-30	04-84/418 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet