

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

NYKÖPING

Fastighetsbeteckning

NYKÖPING TUNABERGS-DAMMTORP 1:5

Värdetidpunkt

2026-04-16



Värderingsobjektet utvändigt. Gul träpanel med betongtegel och högbevuxen trädgråd.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	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 2026-04-16.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	NYKÖPING TUNABERGS-DAMMTORP 1:5
Adress	Tunaberg Dammtorp 8 611 95 Nyköping
Område	Tunaberg
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2961-25-04
Nybyggnadsår	1976
Värdeår	1976
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

NYKÖPING TUNABERGS-DAMMTORP 1:5 i Nyköping kommun ligger 2 mil från centralorten och med 2 mil till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 114 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 110 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 1 230 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026
2 100 000 KRONOR
Tvåmiljonere tt hundra tusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 995 tkr - 2 205 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	18 421
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,03

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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-04-16 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 markägoslag 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

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 230 m ²
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	2 km till kommunens centralort 2 mil till Nyköpings utbud

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Enskilt Avstängt *	
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Enskilt Avstängt *	
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Nej	

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1976	Källa: Metria
Boarea	114 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	110 m ²	

Våningar	Ett plan
Entréväning	Hall, badrum, vardagsrum, kök, 2 sovrum, tvättstuga med dusch och rum samt förråd
Grund	Betongplatta
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, vita
Yttertak	Betongpannor
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och plastmatta
Vägg	Målade
Tak	Panel
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer. Avstängd.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll (Husqvarna), ugn inbyggd (Husqvarna), köksfläkt (Franke), diskmaskin (Elektro Helios), kyl/frys (Whirlpool) Normal standard, sämre skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Normal standard, sämre skick
Tvättstuga	Torkskåp (Electrolux), tvättbänk, dusch/duschkabin Golv plastmatta, väggar målade Normal standard, sämre skick
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick

5.5 Övrig byggnad

Förråd	Torpargrund Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 10 kvm m ² (uppskattad yta)
--------	--

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns bråte.

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.

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. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-11-03, 668 177 SEK jämte ränta och kostnader, 01-571782-25: 2025-11-05, D-2025-00403605:1
Utmätning 2026-02-24, 145 436 SEK, beslutsnummer 1226549564: 2026-02-26, D-2026-00067062:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 884 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	700 000 kr	2020-06-29	D-2020-00263425:2	
3	184 000 kr	2021-12-23	D-2021-00584949:1	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

1 Avtalsservitut 1942-12-16 42/950 Övrigt ändamål: KRAFTLEDNING

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
AVLOPPSLEDNING	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	04-TUG-329.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: Nyköping TUNABERGS-DAMMTORP 1:5			
Last: NYKÖPING TUNABERGS-DAMMTORP 1:1			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	04-IM1-42/950.1
Beskrivning			
KRAFTLEDNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: MOTALA CHARLOTTENBORG 2:18			
Last: Nyköping TUNABERGS-DAMMTORP 1:5			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	04-TUG-329.2
Bildningsåtgärd			
AVSTYCKNING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån: Nyköping TUNABERGS-DAMMTORP 1:5			
Last: NYKÖPING TUNABERGS-DAMMTORP 1:1			

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
NYKÖPING NÄVEKVARN GA:6

7.6 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 2 039 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 452 000 kr

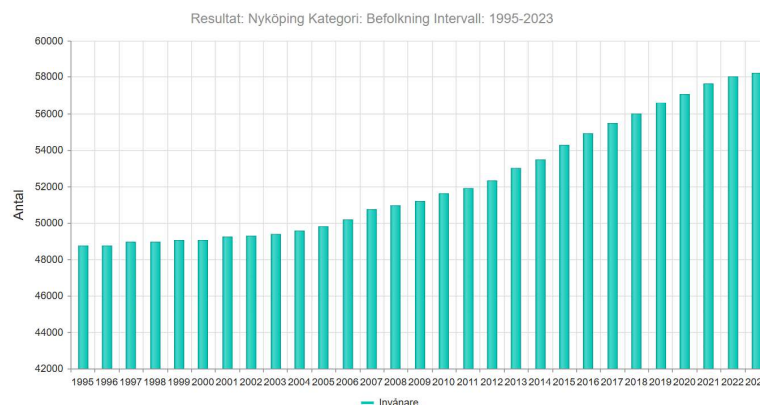
varav mark 587 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

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



Förbindelser och vägnät

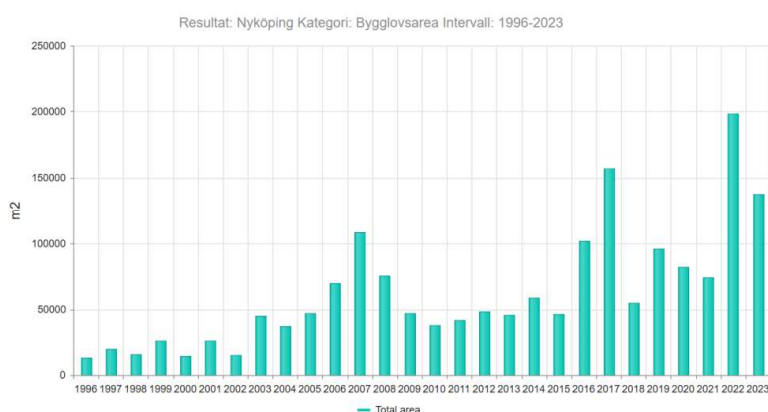
Nyköpings kommun har en yta på cirka 2 066 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Södermanland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 53 och länsväg 52 är också viktiga vägar som kopplar Nyköping till omkringliggande områden. Nyköpings kommun samarbetar även med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



8.2 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 omfattar fastigheter typkod: 220 med boyta 70 – 156 m², standardpoäng 23 – 37, byggår 1900 – 1977, areal tomt 1 297 – 3 330 m² under perioden 2021-06-28 och framåt.

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 495 000 – 3 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 17 467 – 41 250 kr/m² med medel 25 800 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 – 2,7 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Nyköping	Uttervik 5:136	2026-02-11	73		25	1968	2 017	E	L	1,1	24 657	1 800 000
Nyköping	Uttervik 5:225	2025-07-01	103		29		2 644	E	L	0,9	21 116	2 175 000
Nyköping	Uttervik 5:149	2025-05-02	76		34	1977	2 066	E	L	1,1	30 921	2 350 000
Nyköping	Laggarbo 11:6	2023-11-09	94		25	1933	3 065	E	L	1,5	20 744	1 950 000
Nyköping	Uttervik 5:248	2023-09-11	100	2	26	1975	2 126	E	L	1,2	18 000	1 800 000
Nyköping	Uttervik 5:213	2023-05-15	83		28	1975	2 118	E	L	1,1	18 012	1 495 000
Nyköping	Uttervik 5:252	2022-06-09	90	2	37	1975	2 122	E	L	1,7	33 277	2 995 000
Nyköping	Uttervik 5:232	2022-06-02	90			1971	2 187		L	2,7	28 333	2 550 000
Nyköping	Uttervik 5:253	2022-05-16	80		29	1968	2 004	E	L	2,3	41 250	3 300 000
Nyköping	Laggarbo 1:19	2022-04-08	100		25	1900	1 450	E	L	2,6	32 000	3 200 000
Nyköping	Uttervik 5:244	2022-03-01	87		23	1973	2 004	E	L	1,6	22 298	1 940 000
Nyköping	Uttervik 5:166	2021-11-05	88	7	32	1974	2 614	E	L	1,1	19 488	1 715 000
Nyköping	Laggarbo 11:5	2021-08-03	156		32		3 330	E	L	1,8	17 467	2 725 000
Nyköping	Uttervik 5:160	2021-07-09	70		25		2 069	E	L	1,9	27 857	1 950 000
Nyköping	Nyköping Uttervik 4:3	2021-06-28	114			1944	1 297		L	2,4	31 578	3 600 000
Medel										1,7	25 800	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillig/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets lantliga läge samt normal standard och något sämre skick. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 100 000 kr, motsvarande 18 421 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026
2 100 000 KRONOR
Tvåmiljonereitthundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 995 tkr - 2 205 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	18 421
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,03

Katrineholm 2026-04-26

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren
Ekonom och Fastighetsvärderare

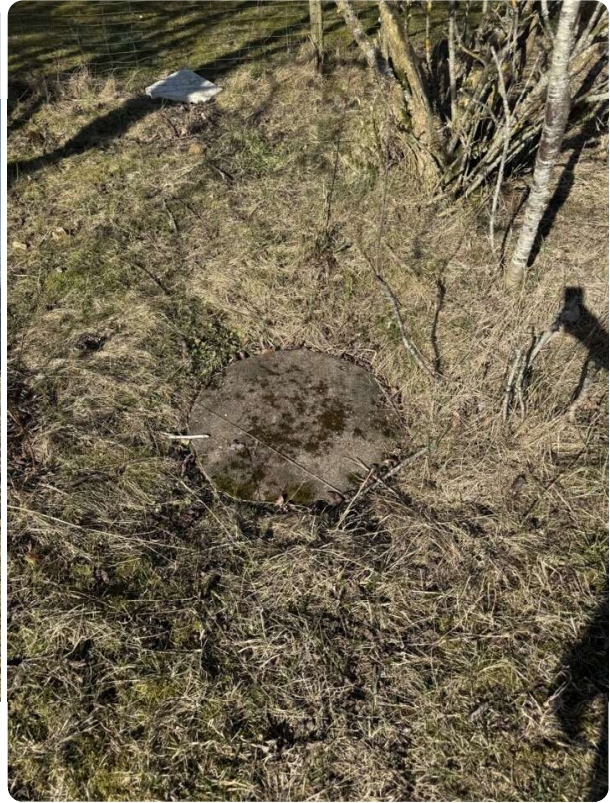
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Förråd

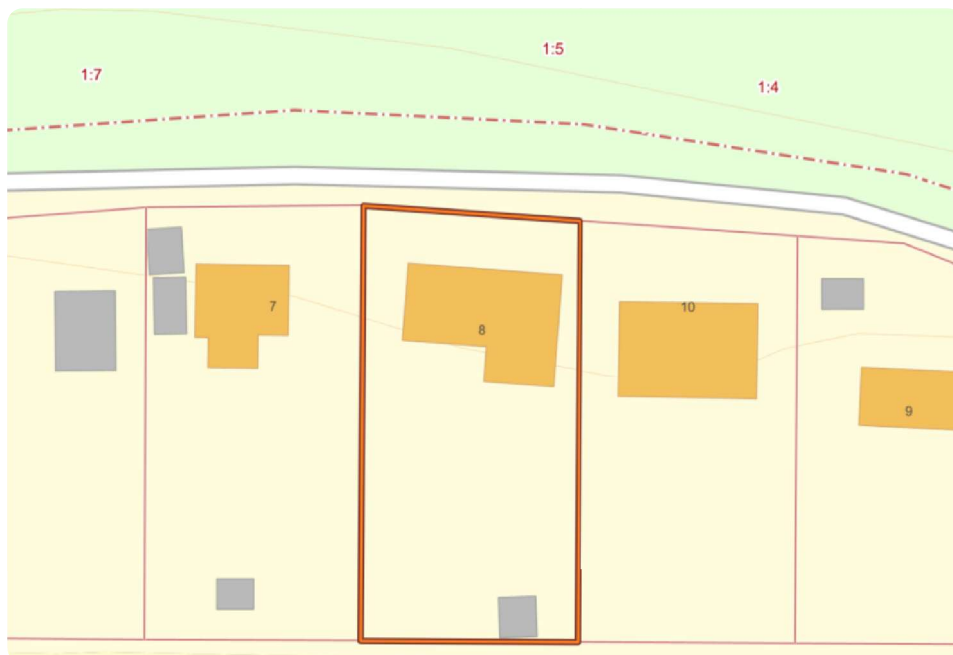


Altan

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria