PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**OXELÖSUND**
Fastighetsbeteckning	**VASSEN 2**
Värdetidpunkt	**2026-03-23**



Huvudobjekt, ljus fasad av tegel med rödbruna detaljer.

Företag	ValueringsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

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 12
Bilaga I Foton utvändigt 16
Bilaga II Kartor 17
Bilaga III Planritningar 20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

ValueInstitutet 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 ValueInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	OXELÖSUND VASSEN 2
Adress	Höjdgatan 19 613 30 Oxelösund
Område	Oxelösund
Upplåtelseform	
D-nr	F-2916-25-04
Nybyggnadsår	1952
Värdeår	1952
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

VASSEN 2 i Oxelösund kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor och rad/par/kedjehus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad tegel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 124 m², fördelat på 5 rok. Biarean uppgår till 44 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 924 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

1 900 000 KRONOR

Enmiljonniohundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 805 tkr - 1 995 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**15 323**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,01**

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 kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-03-05 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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 inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1914-11-16	0481K-LITT:H
OLIVEN,VALEN,VASSEN	Laga kraft: -	
Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1943-01-29	04-OXS-4
OXELÖSUNDS STAD	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	924 m²
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och rad/par/kedjehus
Avstånd	Förskola, skola samt hälsocentral finns i närheten av objektet.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
Vatten	Kommunalt	*Källa: Fastighetsägaren*
Avlopp	Kommunalt	*Källa: Fastighetsägaren*
Bredband via fiber	Ja	*Källa: Fastighetsägaren*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1952	*Källa: Metria*
Boarea	124 m²	*Källa: Metria*
	Fördelat på 5 rok	
Biarea	44 m²	
Våningar	Ett plan med källare	
Entrévåning	Hall, vardagsrum, sovrum, allrum, hygienrum och hall	
Suterrängvåning	3 sovrum, tvättstuga, hygienrum och pannrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Tegel	
Fönster	2-glas, kopplade, vita	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett, laminat och plastmatta	
Vägg	Tapet	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme.	
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdragsventilation	
Kök	Spishäll (Okänd), ugn inbyggd (Electrolux), micro inbyggd (Electrolux), köksfläkt (Bosch), diskmaskin (Aviko), kyl (LG), frys (LG)	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch på entrévåning, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum 2	WC på suterrängvåning, golv klinker, väggar Tapet	
	WC, tvättställ	

	Normal standard, Äldre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Husqvarna), torktumlare (Husqvarna), tvättbänk
	Golv betong, väggar målade
	Normal standard, Äldre skick
Helhetsintryck	Normal standard, delvis äldre skick. Belamrat, delvis bristande underhåll.

5.5 Övrig byggnad

Garage	Platta, trästomme, plåt, el indraget
	Normal standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 30 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Finns, Folksam

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat.

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 del-marknad, 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 2025-12-03, 290 425 SEK jämte kostnader. Beslutsnr 12255830213: 2025-12-05, D-2025-00449688:1
Utmätning 2025-12-03, 290 425 SEK jämte kostnader. Beslutsnr 12255830106: 2025-12-05, D-2025-00449687:1
```

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 1 347 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	117 000 kr	1978-11-08	78/11716
2	20 000 kr	1980-12-17	80/14953
3	17 100 kr	1981-10-28	81/12471
4	685 900 kr	2004-06-22	04/15001
5	280 000 kr	2004-06-22	04/15002
6	227 000 kr	2022-08-11	D-2022-00333242:1

Källa: Metria

7.3 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 885 000 kr
varav byggnad	1 358 000 kr
varav mark	527 000 kr

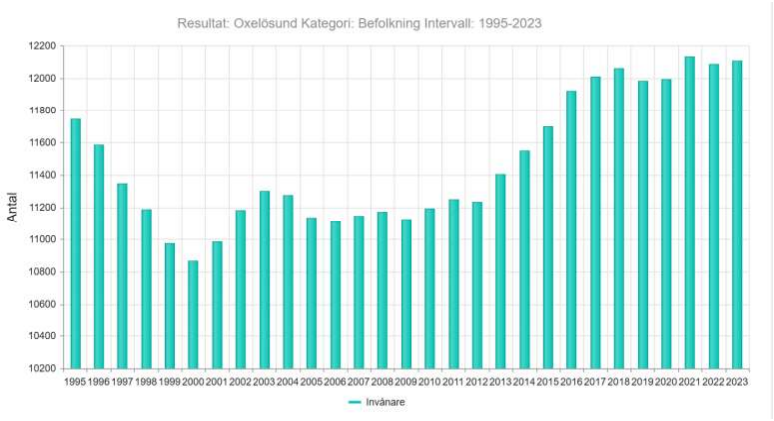
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 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

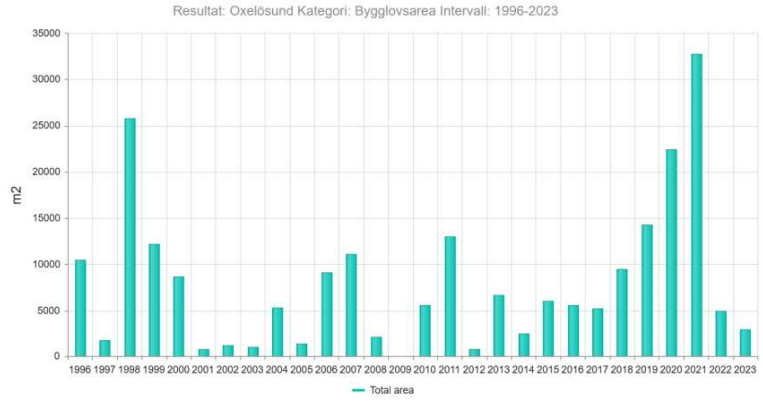
Oxelösund har en yta på cirka 746 km². I Oxelösund finns goda vägförbindelser till Nyköping och andra delar av Södermanland. Riksväg 53 och länsväg 225 är viktiga vägar som passerar genom Oxelösund och kopplar kommunen till andra större vägar och orter. Oxelösunds kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken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

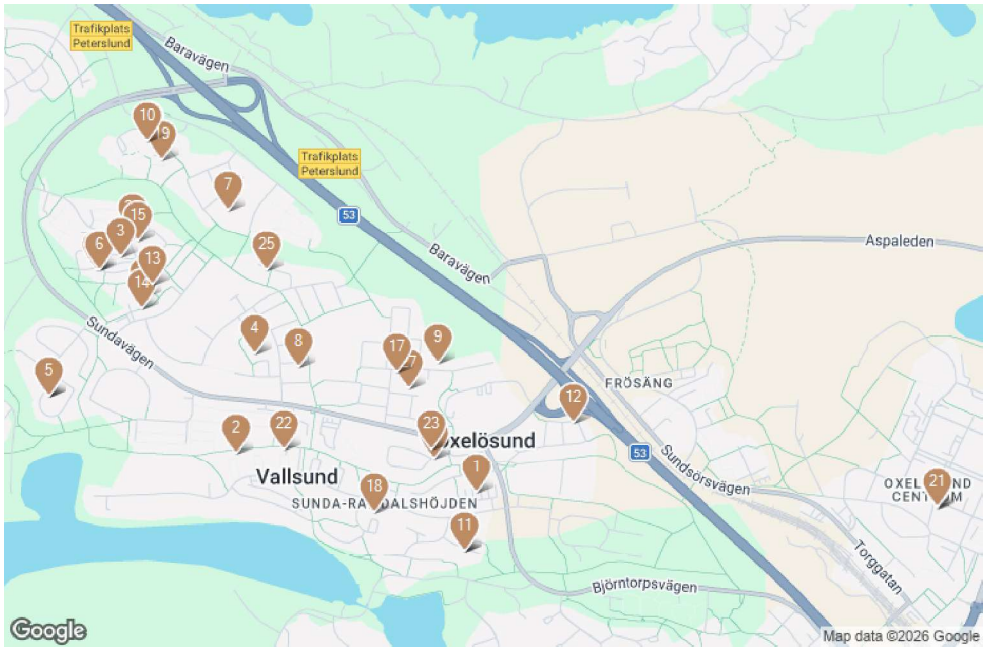
Byggande i kommunen

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:

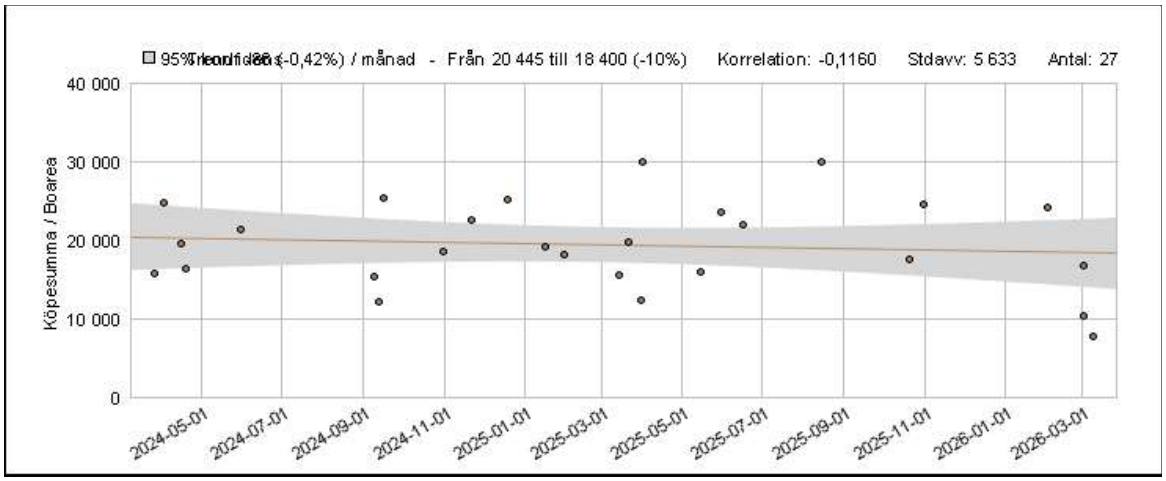


8.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 122 - 137 m², standardpoäng 24 - 42, byggår 1966 - 1980, areal tomt 176 - 1 198 m² under perioden 2024-04-15 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 325 000 - 2 695 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 10 433 - 19 758 kr/m² med medel 16 782 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 1,4 med medel 1,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Oxelösund	Krusbäret 3	2025-05-15	122		27	1980	186	E	L	1,1	15 983	1 950 000
Oxelösund	Nyängen 42	2025-03-21	124		26	1975	300	E	L	1,4	19 758	2 450 000
Oxelösund	Nyängen 27	2025-03-14	124		28	1975	176	E	L	1,1	15 685	1 945 000
Oxelösund	Nyängen 32	2025-01-17	124		31	1975	202	E	L	1,2	19 153	2 375 000
Oxelösund	Pepparroten 36	2026-03-02	127		24	1966	412	E	L	0,8	10 433	1 325 000
Oxelösund	Pepparroten 8	2024-09-09	127		26	1966	447	E	L	1,2	15 354	1 950 000
Oxelösund	Smultronet 2	2025-01-31	129		31	1976	892	E	L	1,0	18 217	2 350 000
Oxelösund	Kaninen 1	2024-04-15	137		42	1967	1 198	E	L	1,3	19 671	2 695 000
Medel										1,1	16 782	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets centrala läge samt normal standard. i delvis äldre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 900 000 kr, motsvarande 15 323 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

1 900 000 KRONOR

Enmiljonniohundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 805 tkr - 1 995 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**15 323**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,01**

Katrineholm 2026-03-23

VärderingsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt


Vy från baksida

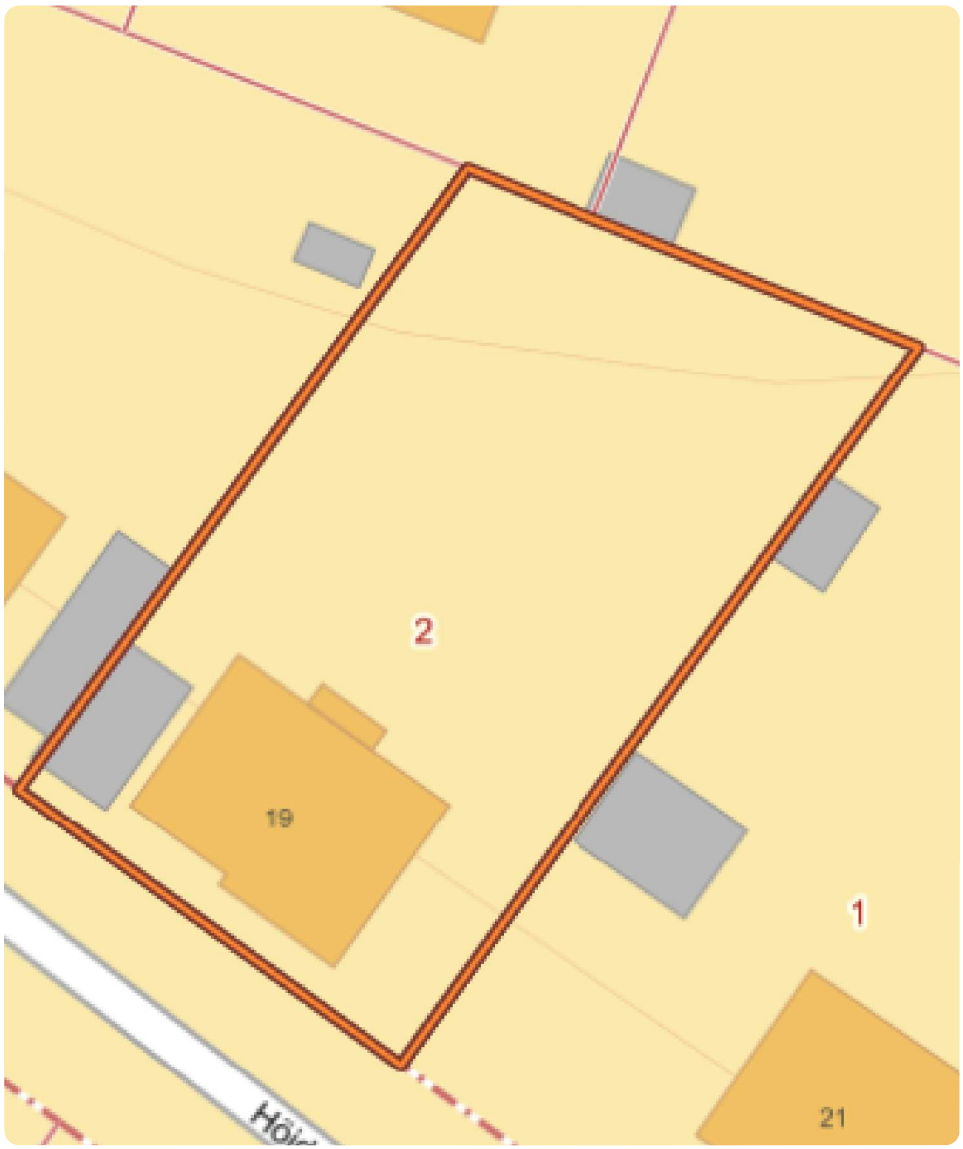

Garage


Vy trädgård

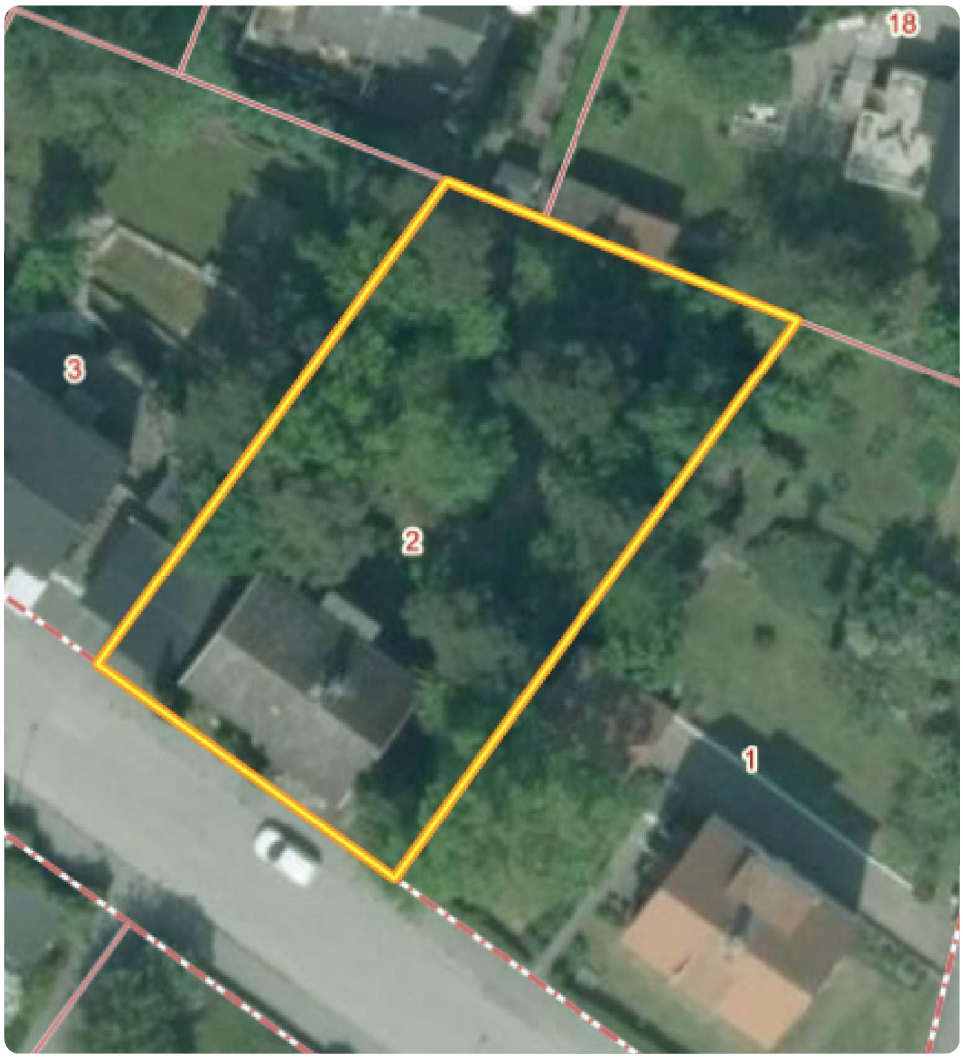
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

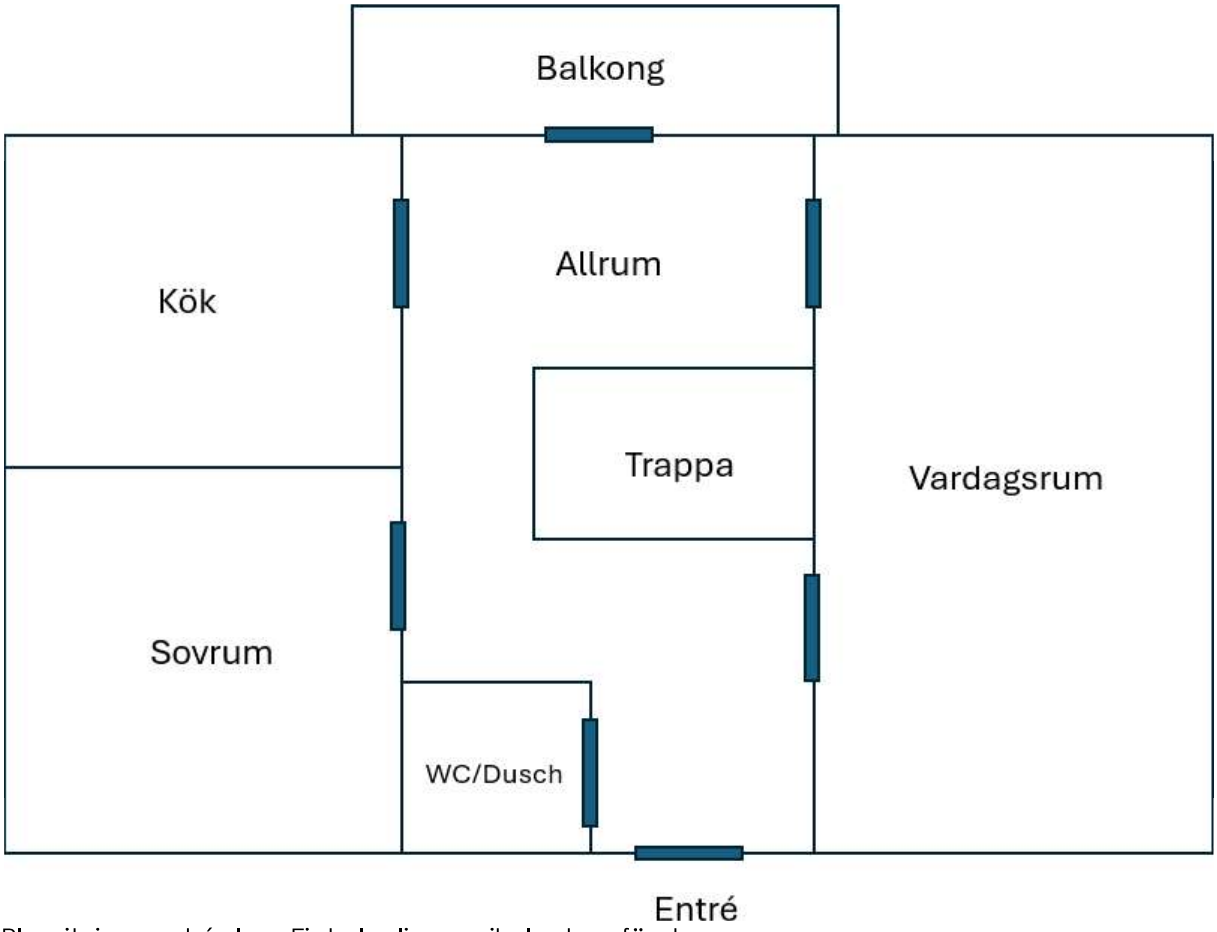


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

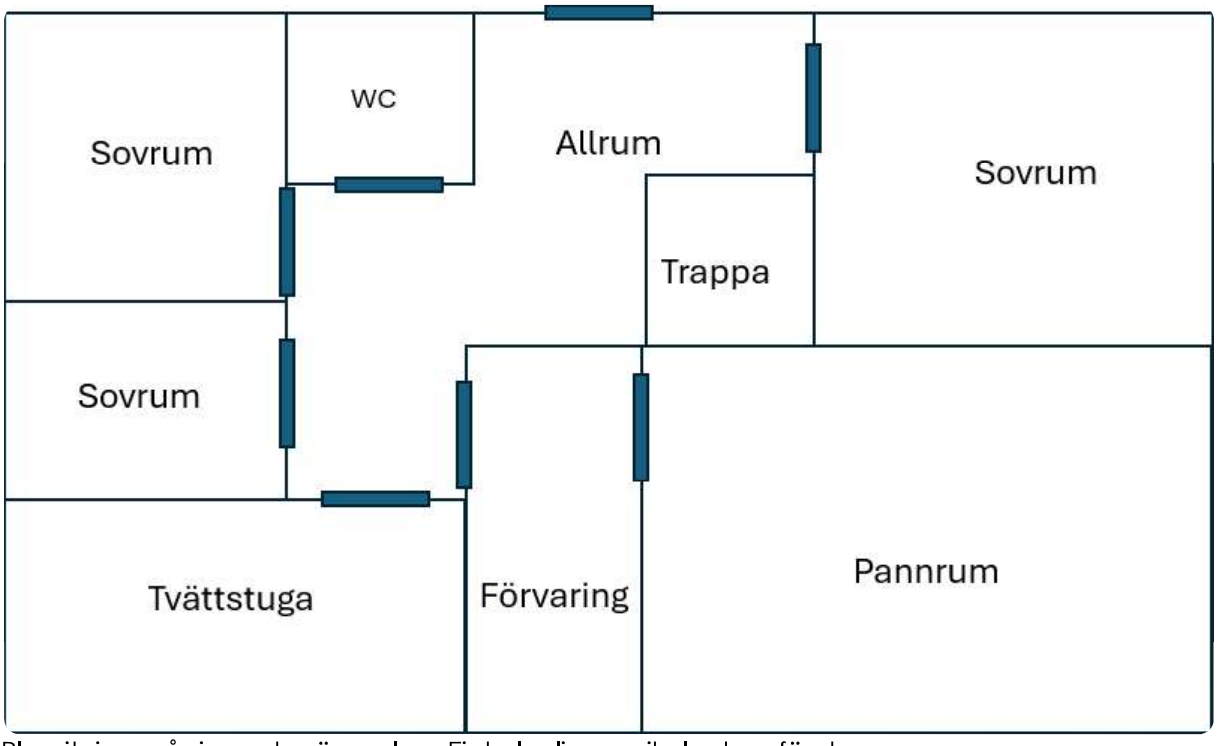


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning, våning suterräng plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.