PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**NYKÖPING**
Fastighetsbeteckning	**TYSTBERGA 3:1**
Värdetidpunkt	**2026-04-27**



Värderingsobjektet utvändigt. Två friliggande hus i träpanel samt vita detaljer och trädgård.

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 17
Bilaga II Kartor 19

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 2026-04-27.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	NYKÖPING TYSTBERGA 3:1
Adress	Tystberga gamla församlingshem 1, Tystbergaby Klockaregården 1 611 99 Tystberga, 611 99 Tystberga
Område	Tystberga-Bälinge
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-293-26-04
Nybyggnadsår	1929
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

TYSTBERGA 3:1 i Nyköping kommun ligger i Tystberga i Nyköpings kommun och ca 22 km från Nyköpings centralstation. Omgivningen utgörs av villor, lantbruk och gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med två friliggande hus i ett och 2 plan och delvis källare. Uppförd med krypgrund och delvis källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 165 m² varav hus 1 är 100 kvm och hus 2 är 65 kvm, fördelat på 8 rum och kök. Biarean uppgår till 89 m².

Det finns även övriga byggnader såsom vedbod.

Markarealen uppgår till 7 560 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

3 200 000 KRONOR

Tremiljonertvåhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 3 040 tkr - 3 360 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**19 394**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,14**

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 2026-04-27 av Erik Lauren. 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	7 560 m²	
Obebyggda delar	Trädgård	
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära	
Omgivning	Villor, lantbruk och gles bebyggelse	
Avstånd	22 km till kommunens centralort	

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	*Källa: Okulärbesiktning*
Vatten	Enskilt	*Källa: Fastighetsägaren*
	Borrad brunn	*Källa: Fastighetsägaren*
Avlopp	Enskilt	*Källa: Fastighetsägaren*
	3-kammarbrunn med infiltration	*Källa: Fastighetsägaren*
Bredband via fiber	Nej	*Källa: Okulärbesiktning*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1929	*Källa: Metria*
Boarea	165 m²	*Källa: Metria*
	Fördelat på 8 rum och kök	
Biarea	89 m²	
Våningar	Två plan och delvis källare	
Entrévåning hus 1	Hall, kök, 3 sovrum, vardagsrum, badrum, wc	
Vind hus 1	Vindsplan med stege, förråd	
Entrévåning hus 2	Hall, 2 sovrum, vardagsrum kök, badrum	
Källare hus 2	med tvättstuga/duschkabin, pannrum, förråd/garage	
1 tr hus 2	Sovrum	
Grund	Krypgrund och delvis källargrund	

Stomme	Trä
Fasad	Träpanel. Hus 1 är fasad i behov av underhåll
Fönster	2-glas, kopplade, vita
Yttertak	Betongpannor. 2022 nytt på på hus 1
Invändiga ytskikt	
Golv	Vinyl, plastmatta och parkett
Vägg	Målade och tapet
Tak	Panel och målat
Uppvärmning	Direktverkande el och vattenburet värmesystem via radiatorer. *Källa: Fastighetsägaren*
Eldstad	Öppen spis. Kakelugn. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. *Källa: Fastighetsägaren*
Ventilation	Självdragsventilation
Kök	Spishäll (Cylinda), ugn inbyggd (Cylinda), köksfläkt (Franke), diskmaskin (Ikea), frys (2 st Halvfrys atlas), kyl/frys (Samsung)
	Normal standard, normalt skick
Kök 2	Elspis (Electrolux), ugn inbyggd, köksfläkt (Cylinda), diskmaskin (Matsui), kyl/frys (Samsung)
	Normal standard, Äldre skick
Hygienrum	WC/bad på entrévåning, golv Vinylgolv, parkett, väggar målad väv
	WC, tvättställ, dusch, badkar
	Normal standard, Äldre skick
Hygienrum 2	WC/bad på entrévåning, golv klinker, väggar kakel
	WC, tvättställ, badkar
	Normal standard, Äldre skick
Hygienrum 3	Golv Betong, väggar Målat
	Duschkabin, tvättmaskin (Samsung)
	I källare
	Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt/äldre skick

5.5 Övrig byggnad

Vedbod	Träpanel med betongpannor
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 10 kvm m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Finns, Folksam	*Källa: Fastighetsägaren*

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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 2025-12-08, 423 659 SEK, beslutsnummer 12255910064: 2025-12-09, D-2025-00454108:1
Utmätning 2025-12-08, 423 659 SEK. beslutsnummer 12255910320: 2025-12-09, D-2025-00454109:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas: 2026-01-09, D-2026-00008198:1
Utmätning 2026-02-17, 142 890 SEK, 1226470233: 2026-02-18, D-2026-00056370:1
```

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 1 978 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	*Källa: Metria*
1	1 230 000 kr	2007-09-10	07/23280	
2	748 500 kr	2022-08-22	D-2022-00344874:1	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

```
Ändamål                 Rättsförhållande      Rättighetstyp          Beteckning
AVLOPP                  LAST                  OFFICIALSERVITUT       0480-09/69.2

Bildningsåtgärd
FASTIGHETSREGLERING

Beskrivning
RÄTT ATT BEHÅLLA, UNDERHÅLLA OCH FÖRNYA AVLOPPSLEDNINGEN G-C.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande
Förmån: NYKÖPING TYSTBERGA 1:4
Last:   Nyköping Tystberga 3:1
```

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

```
Gemensamhetsanläggningar
NYKÖPING TYSTBERGA GA:1, NYKÖPING ÄLGHAMMAR GA:1
```

7.5 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	2 802 000 kr
varav byggnad	1 537 000 kr
varav mark	1 265 000 kr

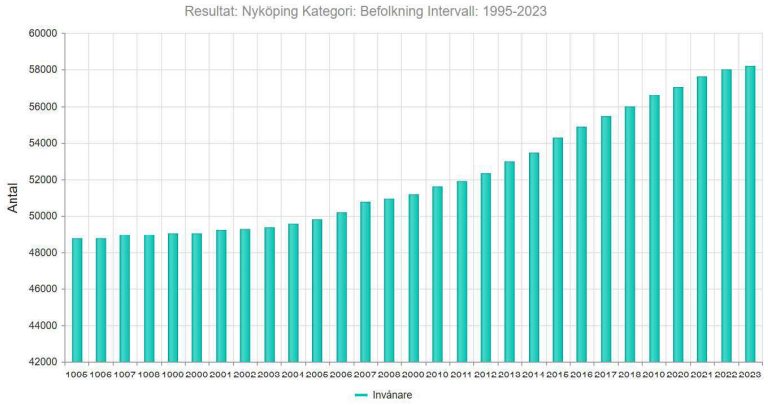
Källa: Metria

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

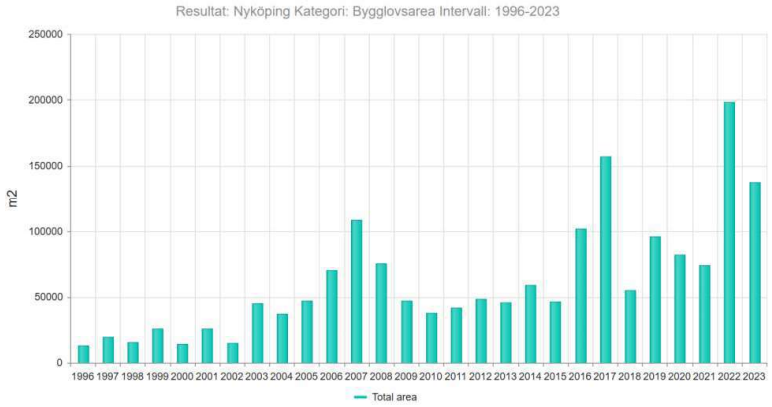
Nyköpings kommun har en yta på cirka 2 066 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Södermanland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 53 och länsväg 52 är också viktiga vägar som kopplar Nyköping till omkringliggande områden. Nyköpings kommun samarbetar även med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

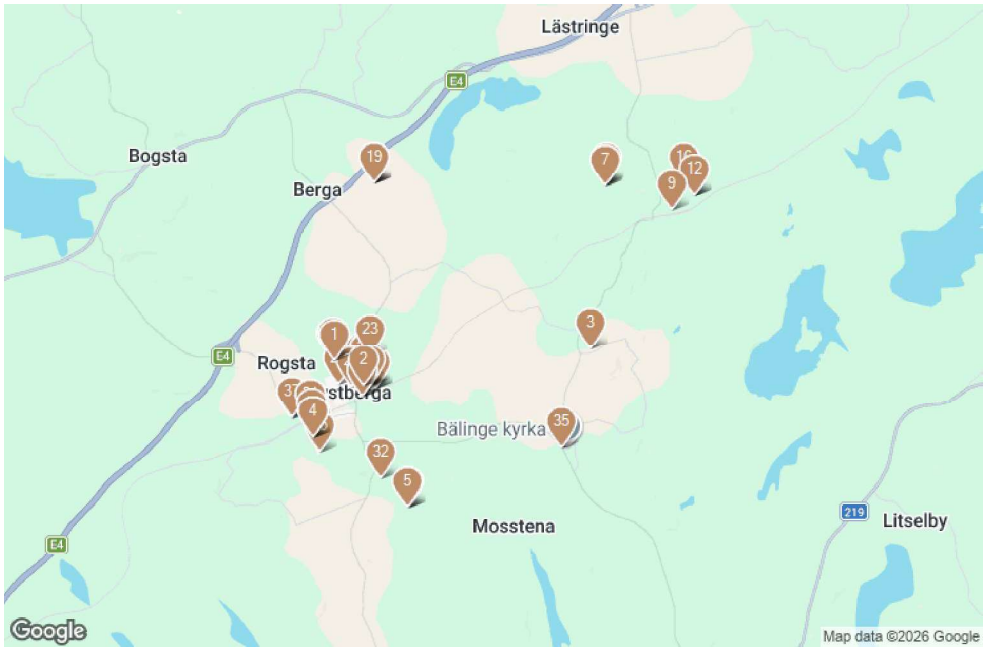
Byggande i kommunen

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:

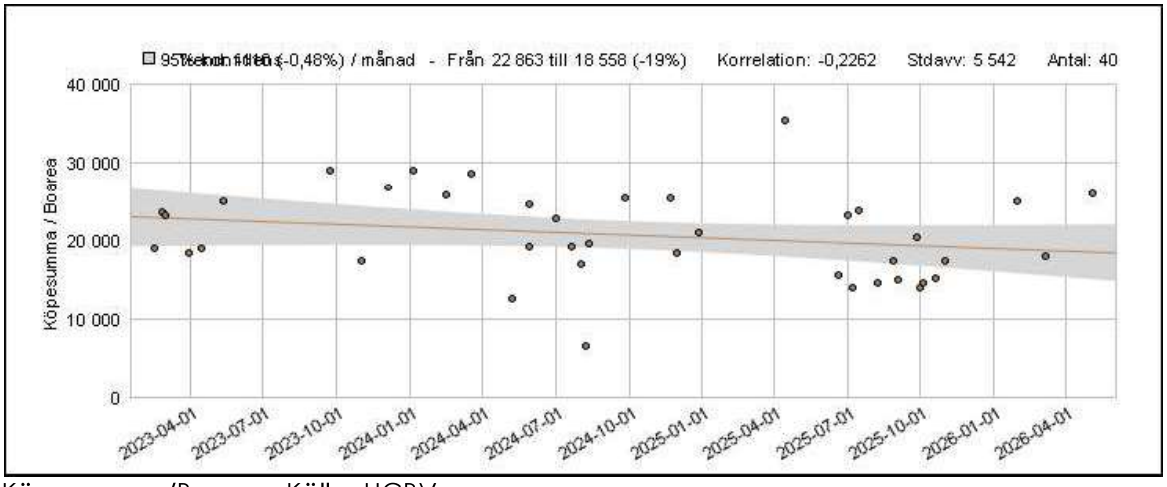


8.2 Ortsprisanalys

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.



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 100 - 200 m², standardpoäng 25 - 44, byggår 1909 - 1992, areal tomt 914 - 6 227 m² under perioden 2023-02-24 och framåt.

Sökningen genererade 31 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 065 000 - 4 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 656 - 29 077 kr/m² med medel 20 645 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 2,5 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Nyköping	Nälberga 1:232	2026-05-04	106	155	32	1968	1 039	E	L	1,4	25 990	2 755 000
Nyköping	Tystberga-Eneby 2:20	2026-03-06	141	55	34	1972	1 059	E	L	1,1	18 085	2 550 000
Nyköping	Bälinge-Oppeby 1:11	2026-01-30	152			1929	2 652		L	1,3	25 000	3 800 000
Nyköping	Nälberga 1:239	2025-10-31	153		29	1992	1 485	E	L	1,1	17 320	2 650 000
Nyköping	Sulsta 3:15	2025-10-20	115	22	25	1959	2 009	E	L	0,9	15 217	1 750 000
Nyköping	Tystberga-Eneby 2:6	2025-10-03	160	80	34	1934	1 701	E	L	1,0	14 687	2 350 000
Nyköping	Nysäter 1:3	2025-09-30	100		34	1969	2 926	E	L	0,6	14 000	1 400 000
Nyköping	Tystberga-Eneby 2:26	2025-09-26	123	123	34	1972	1 113	E	L	1,1	20 325	2 500 000
Nyköping	Braken 1:59	2025-09-02	186	178	29	1913	2 580	E	L	1,2	15 053	2 800 000
Nyköping	Lästringe-Brink 1:11	2025-07-15	102	61	29	1938	1 902	E	L	1,5	23 774	2 425 000
Nyköping	Nälberga 1:227	2025-07-01	108	131	31	1968	1 086	E	L	1,3	23 148	2 500 000
Nyköping	Sättersta 5:12	2025-06-19	118			1958	1 221			1,0	15 677	1 850 000
Nyköping	Tystberga-Eneby 2:22	2024-12-27	122	122	33	1972	987	E	L	1,1	20 983	2 560 000
Nyköping	Nälberga 1:116	2024-11-30	106			1930	1 449		L	1,3	18 396	1 950 000
Nyköping	Brunna 2:6	2024-11-22	118		38	1937	6 227	E	L	1,1	25 423	3 000 000
Nyköping	Tystberga-Eneby 2:23	2024-08-12	123	123	37	1973	1 033	E	L	1,5	19 512	2 400 000
Nyköping	Nälberga 1:30	2024-08-08	160	75	32	1917	1 225	E	L	0,7	6 656	1 065 000
Nyköping	Tystberga-Harsta 8:5	2024-08-02	129		30	1990	2 033	E	L	1,4	17 054	2 200 000
Nyköping	Nälberga 1:218	2024-07-22	109	60	30	1964	1 469	E	L	1,6	19 266	2 100 000
Nyköping	Nälberga 1:37	2024-07-02	117	60	33	1919	1 437	E	L	1,9	22 863	2 675 000
Nyköping	Nysäter 1:4	2024-05-30	137	24	44	1970	2 376	E	L	1,4	24 635	3 375 000
Nyköping	Lästringe-Brink 1:8	2024-03-18	152	68	30	1930	2 074	E	L	2,5	28 618	4 350 000
Nyköping	Nälberga 1:226	2024-02-16	103	103	29	1968	1 296	E	L	2,1	25 728	2 650 000
Nyköping	Nälberga 1:23	2024-01-05	103	45	44	1910	914	E	L	2,1	29 077	2 995 000
Nyköping	Sulsta 4:2	2023-12-04	130	50	29	1909	3 449	E	L	1,8	26 884	3 495 000
Nyköping	Sättersta 5:2	2023-11-01	118	72	27	1949	1 117	E	L	1,8	17 372	2 050 000
Nyköping	Sundbo 2:2	2023-05-12	104	87	30	1952	2 001	E	L	1,5	25 096	2 610 000
Nyköping	Tystberga-Eneby 2:53	2023-04-14	129	55	37	1974	916	E	L	2,0	18 992	2 450 000
Nyköping	Nälberga 1:10	2023-03-31	200		27	1910	4 526	E	L	1,7	18 500	3 700 000
Nyköping	Tystberga-Eneby 2:51	2023-03-01	108	74	34	1969	1 004	E	L	1,8	23 148	2 500 000
Nyköping	Nälberga 1:211	2023-02-24	101	2	33	1963	1 225	E	L	1,9	23 514	2 375 000
Medel										1,4	20 645	

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 lantliga läge i Tystberga samt normal standard och delvis sämre/äldre skick. Det medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 3 200 000 kr, motsvarande 19 394 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortsprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

3 200 000 KRONOR

Tremiljonertvåhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 3 040 tkr - 3 360 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**19 394**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,14**

Katrineholm 2026-11-03

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren
Ekonom och Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt













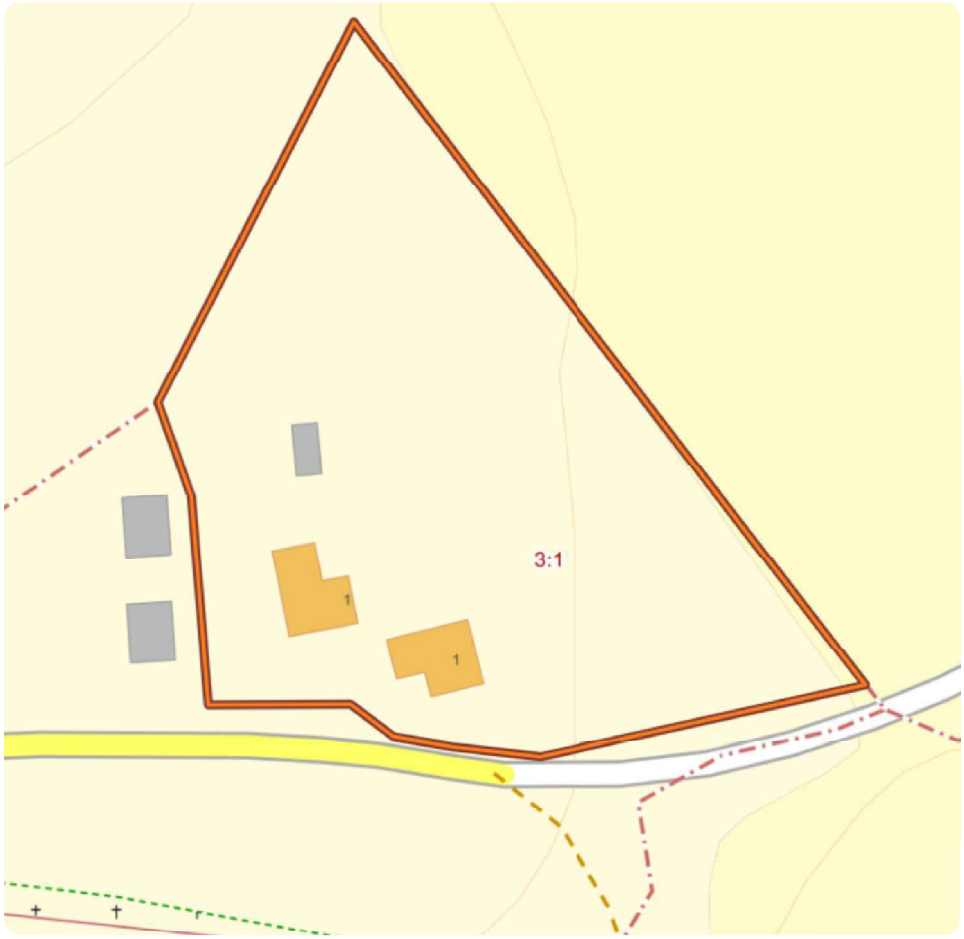




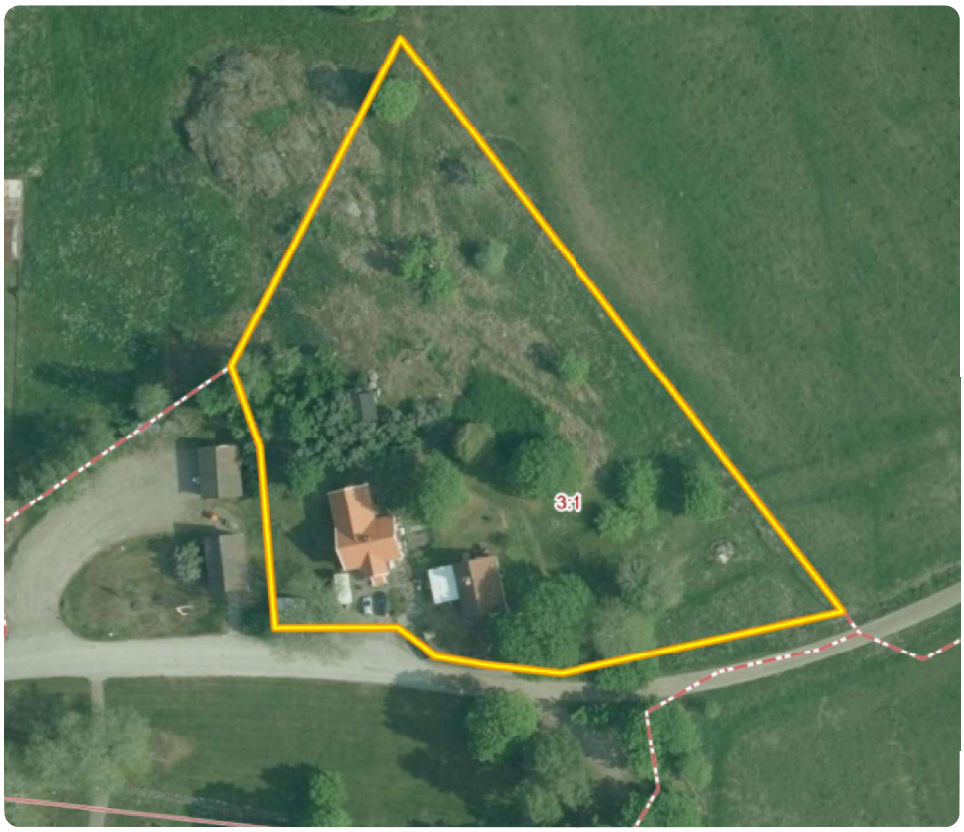
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria