

VÄRDERING & BESKRIVNING

Nynäshamn Hjorten 14
TORSGATAN 10, 149 31 NYNÄSHAMN



Marknadsvärdebedömning per 2025-09-30

1. Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma objektets marknadsvärde inför exekutiv auktion.

Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller en 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.

Vid den tänkta försäljningen får det inte föreligga något tvång att överlåta objektet och inte några speciella partsrelationer.

Värderingen utförs med ortsprismetoden vilket innebär jämförelser av köpeskillingar för objekt liknande värderingsobjektet, samt utifrån erfarenhetsmässig kännedom om efterfrågesituationen. Härvid beaktas såväl värderingsobjektets läge, som dess egenskaper och förutsättningar.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2025-09-30.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-09-30 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren. Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av Lantmäteriet, kommunen och ägaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär undersökning och kan jämföras med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärfv av objektet.

1.5 Bilagor

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Planritning

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Nynäshamn Hjorten 14			
Kommun Nynäshamn		Område Nynäshamn	Ärendenummer F-1075-25-01
Adress TORSGATAN 10, 149 31 NYNÄSHAMN			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1126 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 3 490 000	Byggnadsvärde, SEK 1 950 000	Markvärde, SEK 1 540 000	Byggnadsår 1942
Kommentar			

Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer samt att erforderliga bygglov och tillstånd finns för byggnationen. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och bostadens ägare.

2.2 Sammanfattning

Bostaden är ett friliggande småhus beläget på Torsgatan 10 i Nynäshamn. Tomten har en storlek på 1126 kvadratmeter. Huset byggdes år 1942 och har ett taxeringsvärde på 3 490 000 SEK. Byggnadens värde uppgår till 1 950 000 SEK medan markvärdet är 1 540 000 SEK.

Bostaden är belägen i Nynäshamn och har en total yta på 100 kvadratmeter. Huset är relativt väl underhållet men har ett renoveringsbehov i badrummet. Ytskikten kan behöva en uppfräschning och köket är av äldre standard. Från fastigheten har man en milsvid utsikt.

På markplan finns köket som är något slitet med äldre standard och har parkettgolv i trestavsutförande. Köket är normalt utrustat. Vardagsrummet har fiskbensparkett och är även det något slitet. Badrummet på denna våning har klinkergolv och ett renoveringsbehov på grund av felkonstruktioner som negativt fall.

På övre våningen finns ett sovrum med plankgolv som också är något slitet. Här finns en balkong med utsikt.

Källarplanet innehåller ett sovrum i gott skick med fiskbensparkett. Ytterligare finns ett pannrum, en gillestuga, ett hobbyrum och en verkstad, alla med betonggolv och i något slitet skick.

Till fastigheten hör även en trädgård och ett garage.

Byggnaden har en fasad av metall och är grundlagd med en källare. Stommen och bjälklaget är av trä. Fönstren är av isolerglas och yttertakets tak är av plåt. Uppvärmningen sker med bergvärme som distribueras genom ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom självdrag. Energideklaration för byggnaden är bifogad i bilagorna.

Tomten är en mellanstor tomt belägen i ett kuperat område med berg. Omgivningen består av villor.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellanstor tomt belägen i ett kuperat område med berg. Omgivningen består av villor.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Tomtindelning Hjorten (1936), Stadsplan (1972), genomförandetid utgången För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

2.6 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

2.7 Vatten/Avlopp/El

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att den får sitt vatten och hanterar sitt avloppsvatten via kommunens system. El är indraget till fastigheten, vilket betyder att den har tillgång till elektricitet från det lokala elnätet.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 3 581 000 kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1942		Antal våningar Två + källare
Boarea, kvm enligt taxering 100	Biarea, kvm 69	Antal Rum 2
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök vardagsrum badrum	<u>Övre våningen</u> ett sovrum	<u>Källarplan</u> ett sovrum pannrum gillestuga hobbyrum verkstad
		<u>Tillbehör</u> Balkong en trädgård garage
Beskrivning		

Bostaden är belägen i Nynäshamn och har en total yta på 100 kvadratmeter. Huset är relativt väl underhållet men har ett renoveringsbehov i badrummet. Ytskikten kan behöva en uppfräschning och köket är av äldre standard. Från fastigheten har man en milsvid utsikt.

På markplan finns köket som är något slitet med äldre standard och har parkettgolv i trestavsutförande. Köket är normalt utrustat. Vardagsrummet har fiskbensparkett och är även det något slitet. Badrummet på denna våning har klinkergolv och ett renoveringsbehov på grund av felkonstruktioner som negativt fall.

På övre våningen finns ett sovrum med plankgolv som också är något slitet. Här finns en balkong med utsikt.

Källarplanet innehåller ett sovrum i gott skick med fiskbensparkett. Ytterligare finns ett pannrum, en gillestuga, ett hobbyrum och en verkstad, alla med betonggolv och i något slitet skick.

Till fastigheten hör även en trädgård och ett garage.

2.12 Övriga byggnader

Ett garage finns på fastigheten

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en fasad av metall och är grundlagd med en källare. Stommen och bjälklaget är av trä. Fönstren är av isolerglas och yttertakets är av plåt. Uppvärmningen sker med bergvärme som distribueras genom ett vattenburet värmesystem. Ventilationen sker genom självdrag. Energideklaration för byggnaden är bifogad i bilagorna.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Panna	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Kyl	>10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Frys	>10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin	>5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Keramikhäll	>10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Ugn	>10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Inbyggd micro	>10 år	Trasig	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	>10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Torktumlare	>10 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Skicket på bostaden är något sämre än de jämförbara objekten, medan standarden bedöms vara jämförbar. Värdet på bostaden är något lägre i förhållande till liknande bostäder. Detta beror på den bergiga tomten, det relativt låga antalet sovrum samt behovet av renovering i badrummet, vilket drar ner värdet. Samtidigt påverkar den fina utsikten och uppvärmningen med bergvärme bostadens värde positivt. Detta ger en sammantagen bedömning av bostadens position i relation till liknande objekt på marknaden.

Förutsättningar för

Nynäshamn Hjorten 14, TORSGATAN 10, 149 31 NYNÄSHAMN

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet ovan till

Marknadsvärde per 2025-09-30

3 400 000 KRONOR

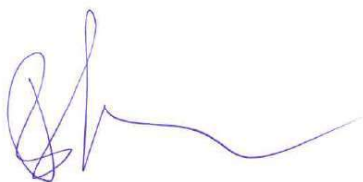
Bedömt värdeintervall

+/- 300 000

Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2025-09-30

Underskrift



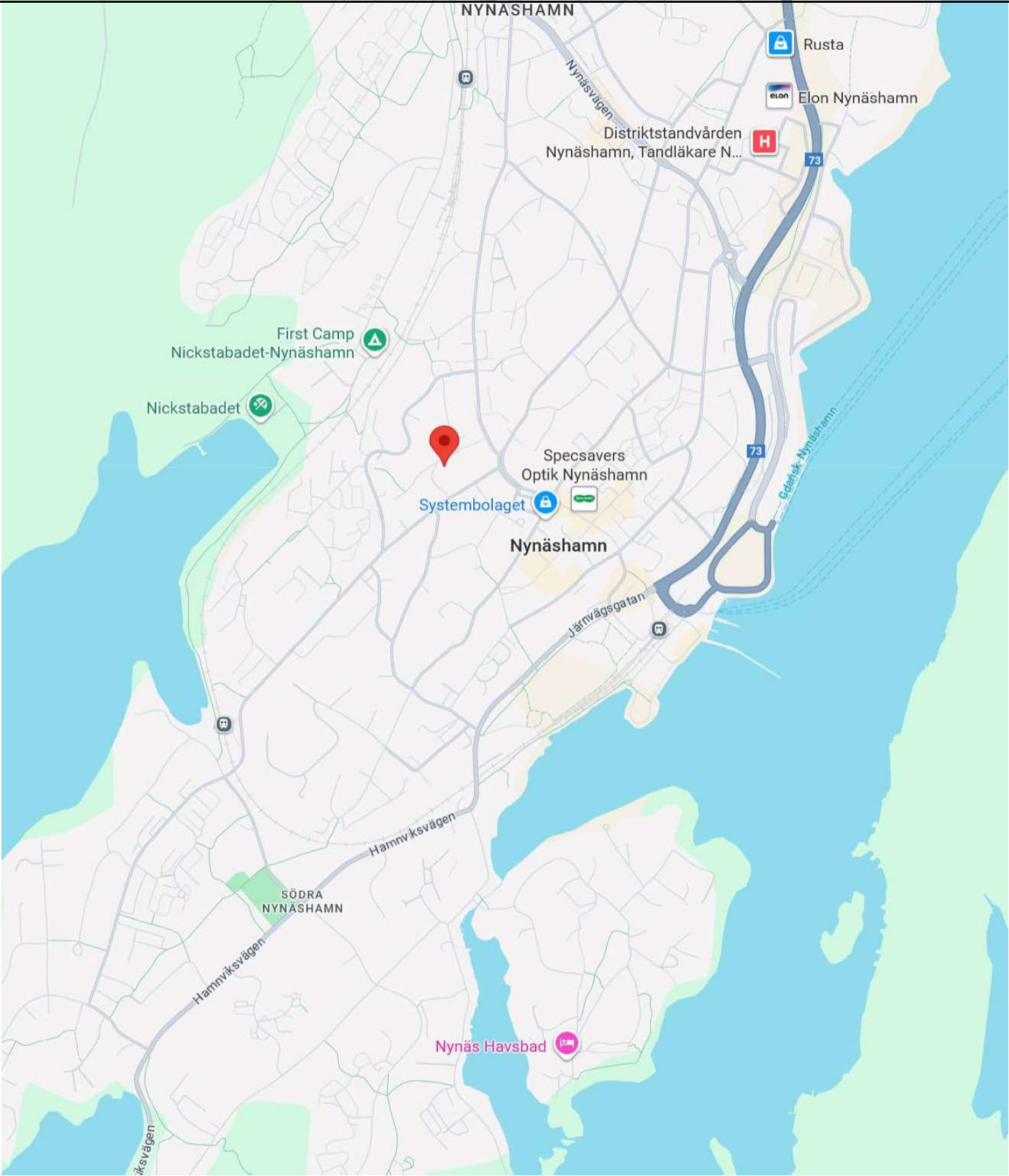
Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingen fanns lite utemöbler

Handräckning

När utmätt egendom har sålts har en köpare rätt att vid behov få handräckning av Kronofogden för att komma i besittning av vad köparen förvärvat (8 kap. 18 § utsökningsbalken, UB). Detta innebär exempelvis att Kronofogden kan låta tömma ett bostadshus på egendom som kvarlämnats när de nya köparna har rätt att tillträda eller avhysa person som fortfarande bor kvar.

En köpare har även rätt till handräckning för att kunna tillträda lös egendom, t.ex. en bostadsrätt. 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) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. 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. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen.

Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor.

Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning Nynäshamn Hjorten 14	UUID 909a6a46-2af7-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010392035	Län- och kommunkod 0192
Distrikt Nynäshamn	Distriktskod 212032	Senaste ändringen i allmänna delen 2002-08-06	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-25
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-29			

Adress

Adress
Torsgatan 10
149 31 Nynäshamn

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-22, 3.404.783 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-218832-25	2025-04-24	D-2025-00142095:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15
Totalt belopp: 3 581 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	59 000 SEK	1976-11-17	76/7963
Anmärkningar Sammanföring 78/5061			
2	11 600 SEK	1976-11-17	76/7964

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	715 400 SEK	2000-02-14	00/3452
4	139 000 SEK	2000-02-14	00/3453
5	100 000 SEK	2002-08-13	02/36983
6	143 000 SEK	2005-01-03	05/165
7	86 000 SEK	2005-09-30	05/52224
8	228 000 SEK	2007-02-01	07/5396
9	174 000 SEK	2010-05-03	10/16677
10	260 000 SEK	2011-07-14	11/23933
11	289 000 SEK	2012-10-29	12/36881
12	110 000 SEK	2014-02-27	14/6863
13	157 000 SEK	2015-06-08	D-2015-00240045:1
14	108 000 SEK	2020-01-29	D-2020-00034857:2
15	1 001 000 SEK	2022-03-25	D-2022-00123939:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Norrhälje

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Hjorten	1936-12-14	0192K-I-40
Stadsplan	1972-12-01	01-NYS-43

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 115542-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 3 490 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 950 000 SEK	därav markvärde 1 540 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 29895046 (2024)

Taxeringsvärde 1 540 000 SEK	Riktvärdeområde 192037	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1126 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 29896046 (2024)

Taxeringsvärde 1 950 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 34	Bostadsyta 100 kvm
Biutrymmesyta 69 kvm	Värdeyta 114 kvm	Nybyggnadsår 1942	Tillbyggnadsår
Värdeår 1942	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Ätgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1942-09-07	0192K-T-293
Införd i tomtboken	1942-11-09	01-NYN-223/1942

Ursprung
Nynäshamn Nynäshamn 2:57

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6533159.1	669428.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 126 m ²	1 126 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Nynäshamn Hjorten:14	1983-06-15	0192-83/1

Källa: Lantmäteriet

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