

VÄRDERING & BESKRIVNING

Nynäshamn Gabrielstorp 1:25
Gabrielstorp 119, 149 92 Nynäshamn



Marknadsvärdebedömning per 2025-11-05

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 2025-11-05.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2025-11-05 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 förvärv 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 Gabrielstorp 1:25			
Kommun Nynäshamn		Område Torö	Ärendenummer F-1676-25-01
Adress Gabrielstorp 119, 149 92 Nynäshamn			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 3211 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 3 529 000	Byggnadsvärde, SEK 2 171 000	Markvärde, SEK 1 358 000	Byggnadsår 1976
Kommentar			

Värderingen förutsätter att erforderliga tillstånd samt bygglov för byggnader och tillbehör på fastigheten erhållits. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och om så är möjligt bostadens ägare.

2.2 Sammanfattning

Bostaden är ett friliggande småhus beläget på Gabrielstorp 119 i Nynäshamn. Fastigheten har en tomtstorlek på 3211 kvadratmeter och byggdes år 1976. Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår till 3 529 000 SEK, där byggnadsvärdet är 2 171 000 SEK och markvärdet är 1 358 000 SEK.

Bostaden är belägen på markplan och håller en genomgående god standard. Köket är i gott skick med tapetserade väggar och ett golv av trestavs parkett. Det första badrummet har kaklade väggar och klinkergolv, och är utrustat med dusch, tvättmaskin och torktumlare. Vardagsrummet har också tapetserade väggar och trestavs parkettgolv. Det finns tre sovrum, alla i gott skick med antingen tapetserade eller målade väggar och trestavs parkettgolv. Denna del av huset har vattenburen golvvärme. Det andra badrummet har kaklade väggar och klinkergolv och är utrustat med dusch.

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd på en torpargrund. Stommen och bjälklagen är av trä, och fönstren är av isolerglas. Yttertakets består av tegelpannor och plåt. Värmekällorna inkluderar en elpanna, två luft/luft-värmepumpar, en kakelugn med fläkt för varmluft, och det finns förberedelser för en till kamin. Värmesystemet är både vattenburet och luftburet. Ventilationssystemet är baserat på självdrag.

Tomten är en skafftomt belägen i ett område med villor och har ett lantligt läge. Den är stor och plan med generösa gräsytor.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 20 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	-------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en skafttomt belägen i ett område med villor och har ett lantligt läge. Den är stor och plan med generösa gräsytor.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. 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 har enskilt vatten och avlopp. Vattenförsörjningen sker via en borrarad brunn. Avloppssystemet består av ett BDT-reningsverk installerat 2019 samt en septiktank. El är indraget i fastigheten. Uppgifterna är lämnade av ägaren.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 4 620 000 kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1976	Tillbyggnadsår 2001	Antal våningar 1
Boarea, kvm enligt taxering 123 kvm enligt taxering, uppmätt 175 kvm av ägaren		Antal Rum 4
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> kök badrum vardagsrum tre sovrum badrum		<u>Tillbehör</u> Två gäststugor Ett förråd Ett garage/gäststuga
Beskrivning		

Villan är belägen i Nynäshamn, Torö. Den består av fyra rum och är byggd i ett plan. Enligt taxeringsuppgifter är bostadsytan 123 kvadratmeter, men ägaren har uppmätt ytan till 175 kvadratmeter efter en ombyggnad. Detta ger en indikation på att det kan finnas skillnader mellan den officiella taxeringsinformationen och ägarens mätningar.

Bostaden är belägen på markplan och har en genomgående god standard.

Köket är i gott skick med tapetserade väggar och ett golv av trestavs parkett.

Det första badrummet har kaklade väggar och klinkergolv. Det är utrustat med dusch, tvättmaskin och torktumlare.

Vardagsrummet har tapetserade väggar och ett golv av trestavs parkett.

Det finns tre sovrum, alla i gott skick med tapetserade eller målade väggar och trestavs parkettgolv. Denna del av huset har vattenburen golvvärme.

Det andra badrummet har kaklade väggar och klinkergolv och är utrustat med dusch.

Bostaden består av flera olika rum och tillhörande byggnader. Hallen och sovrummen är utrustade med vattenburen golvvärme, vilket kan bidra till en jämn temperatur i dessa utrymmen.

Utöver huvudbyggnaden finns två gäststugor som kan användas för övernattande gäster eller som extra utrymme. Det finns även ett förråd som kan användas för förvaring av diverse föremål.

Ett garage som även innehåller en extra gäststuga finns tillgängligt.

2.12 Övriga byggnader

Två gäststugor i interiört fint skick med en altan som behöver renoveras. Ett garage med anslutande gäststuga i fint skick interiört. Här finns 3-fas el och det är förberett för avlopp. Laddning för elbil finns också. Även en förrådsbyggnad finns på tomt.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en träfasad och är grundlagd på en torpargrund. Stommen och bjälklagen är av trä, och fönstren är av isolerglas. Yttertakets består av tegelpannor och plåt. Värmekällorna inkluderar en elpanna, två luft/luft-värmepumpar, en kakelugn med fläkt för varmluft, och det finns förberedelser för en till kamin. Värmesystemet är både vattenburet och luftburet. Ventilationssystemet är baserat på självdrag.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Frys	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Induktionshäll	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Ugn	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Diskmaskin	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Luftvärmepump	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Luftvärmepump	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Tvättmaskin	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift
Torktumlare	<5 år	Fungerar normalt	Ägarens uppgift

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Bostadens skick bedöms som bättre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Standarden på bostaden är högre, vilket också reflekteras i det högre värdet jämfört med genomsnittet. Det högre värdet kan främst tillskrivas bostadens goda skick och höga standard interiört i huvudbyggnaden. Dessutom bidrar tre gäststugor, en stor plan tomt och en mycket väl tilltagen bostadsyta till den högre värderingen. Dessa faktorer sammantaget gör att bostaden bedöms ha ett högre värde än jämförbara objekt i området.

Förutsättningar för

Nynäshamn Gabrielstorp 1:25, Gabrielstorp 119, 149 92 Nynäshamn

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

Marknadsvärde per 2025-11-05

5 000 000 KRONOR

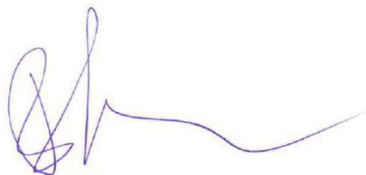
Bedömt värdeintervall

+/- 500 000

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 2025-11-05

Underskrift



Björn Bring

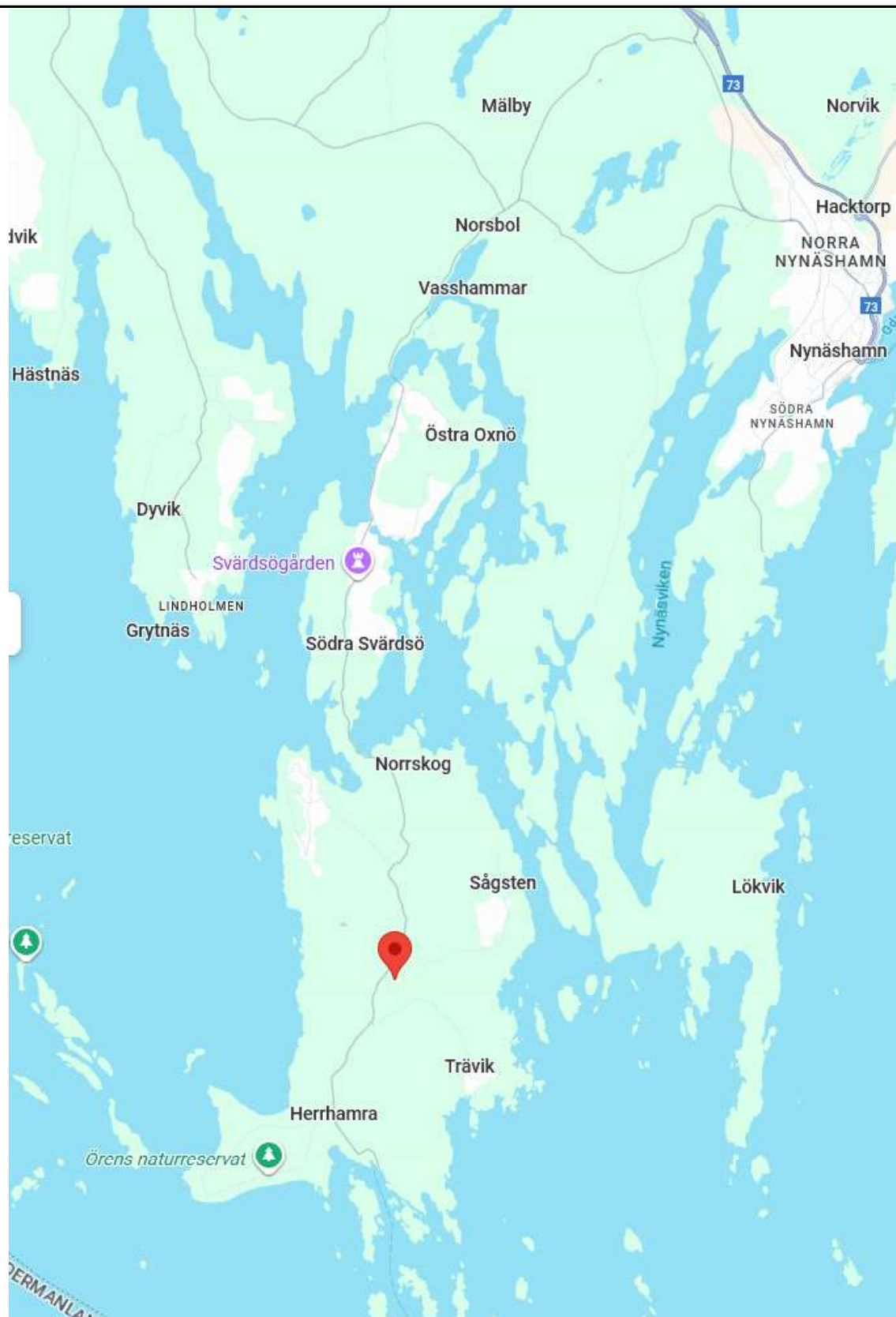
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

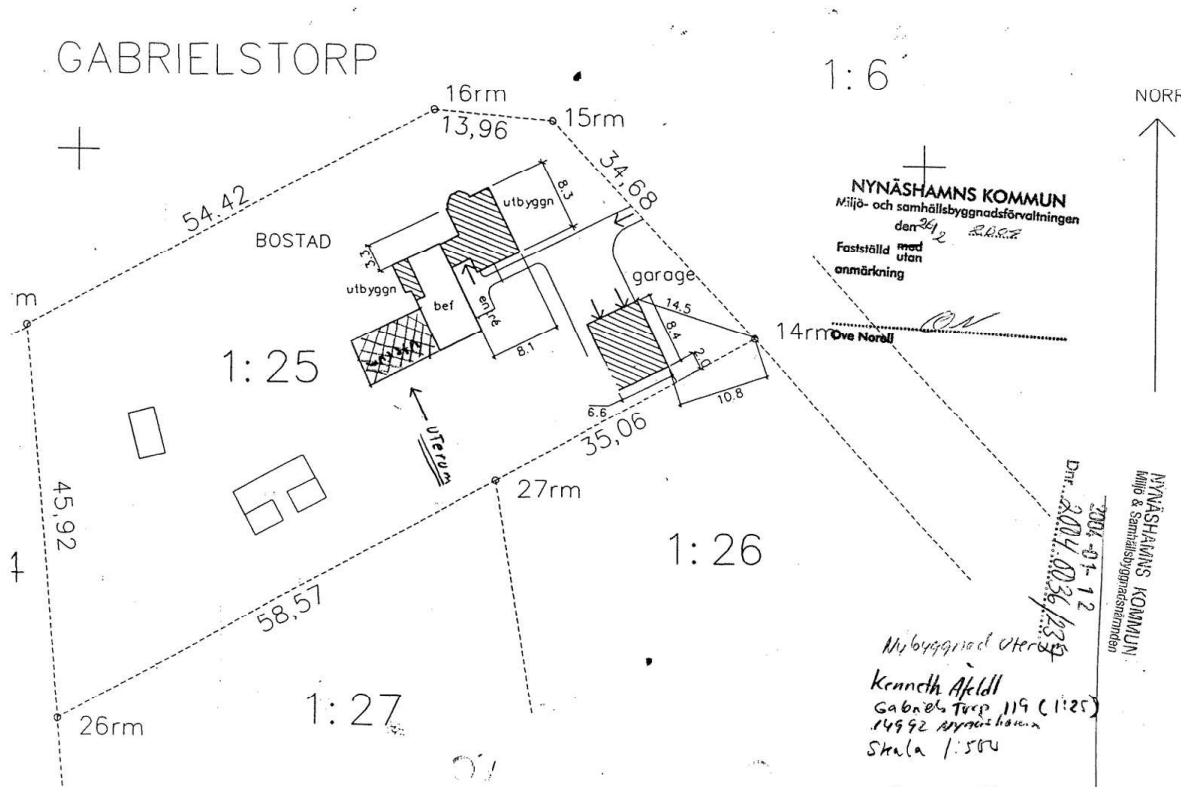
Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



VISSA AVVIKELSER KAN FÖREKOMMA, RITNINGEN ÄR EJ SKALENLIG.



Avvikelse förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad. Vid värderingstillfället var tomten relativt obelamrad.

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 Gabrielstorp 1:25	UUID 909a6a46-270c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010391032	Län- och kommunkod 0192
Distrikt Torö Socken: torö	Distriktskod 212011	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-25	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-15
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-10			

Adress

Adress
Gabrielstorp 119
149 92 Nynäshamn

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-18, 1.200.996 sek beslutsnummer 12246074434	2024-12-20	D-2024-00436438:1
Utmätning 2025-09-09, 400 271 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-462487-25	2025-09-12	D-2025-00325472:1

Innehåll

Utmätning 2025-09-09, 1 575 766 sek jämte ränta och kostnader
utslagsnummer 01-462400-25

Inskrivningsdag

2025-09-12

Akt

D-2025-00325482:1

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 16
Totalt belopp: 4 620 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	22 000 SEK	1973-07-04	73/4690
2	19 200 SEK	1975-05-14	75/3049
Anmärkningar			
Innehavare: 75/3050 Skaraborgsbanken, , 532 00 Skara			
3	208 800 SEK	1999-04-21	99/8048
4	244 000 SEK	2000-07-14	00/15235
Anmärkningar			
Innehavare: 00/15236 Handelsbanken, Box 95, 148 22 Ösmo			
5	500 000 SEK	2001-03-21	01/6176
6	393 000 SEK	2002-04-02	02/16206
7	270 000 SEK	2004-03-10	04/11555
8	200 000 SEK	2005-02-04	05/5757
9	200 000 SEK	2005-05-04	05/20209
10	250 000 SEK	2008-02-15	08/7677
11	250 000 SEK	2010-10-19	10/42623
12	260 000 SEK	2012-04-23	12/12183
13	30 000 SEK	2012-11-22	12/40500
14	26 000 SEK	2016-05-11	D-2016-00206515:1
15	782 000 SEK	2019-02-18	D-2019-00104264:3
16	965 000 SEK	2021-03-26	D-2021-00123736:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Norrtälje

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Nynäshamn Gabrielstorp GA:3

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 120790-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 3 529 000 SEK	därav byggnadsvärde 2 171 000 SEK	därav markvärde 1 358 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 39847046 (2024)

Taxeringsvärde 1 358 000 SEK	Riktvärdeområde 192046	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 3211 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 39848046 (2024)

Taxeringsvärde 2 171 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 30	Bostadsyta 123 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 123 kvm	Nybyggnadsår 1976	Tillbyggnadsår 2001
Värdeår 1990	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1968-04-11

Akt

01-TOR-468

Ursprung

Nynäshamn Gabrielstorp 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6524039.4	663953.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 211 m ²	3 211 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Torö Gabrielstorp 1:25	1983-06-15	0192-83/1

Källa: Lantmäteriet