

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

NYKÖPING

Fastighetsbeteckning

NYKÖPING TORSÅKERS-BERGA 2:18

Värdetidpunkt

2025-10-28



Röd träpanel på torpargrund och berg samt yttertak av betongpannor
samt högbevuxen trädgård

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	18

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-10-28.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	NYKÖPING TORSÅKERS-BERGA 2:18
Adress	Lammsjövägen 18 61199 Tystberga
Område	Lästringe
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1583-25-04
Nybyggnadsår	1964
Värdeår	1964
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

NYKÖPING TORSÅKERS-BERGA 2:18 i Nyköping kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med delvis källare. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 115 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom gäststuga.

Markarealen uppgår till 3 071 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025
1 800 000 KRONOR
Enmiljonåttahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 710 tkr - 1 890 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	15 652
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,98

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 2025-10-28 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog representant för 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.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
BYGGNADSPÅN	1959-09-30	04-TOÅ-84
-	Laga kraft: -	
BERGA 2:8		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	3 071 m ²
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 2: Strandnära högst 75 m utan egen strand
Omgivning	Villor

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
	Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.	
Vatten	Enskilt	Källa: Representant för fastighetsägaren
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Enskilt	Källa: Representant för fastighetsägaren
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Nej	Källa: Representant för fastighetsägaren

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1964	Källa: Metria
Boarea	115 m ²	Källa: Besiktning
	Uppskattad yta	
	Fördelat på 3 rum och kök	

<i>Biarea</i>	0 m ²
<i>Våningar</i>	Ett plan med delvis källare
<i>Entréväning</i>	Hall, badrum, kök, vardagsrum och 2 st sovrum
<i>Grund</i>	Torpargrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	2-glas, kopplade, vita
<i>Yttertak</i>	Betongpannor
<i>Balkong & uteplats</i>	Altan
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Trägolv och plastmatta
<i>Vägg</i>	Målade och tapet
<i>Tak</i>	Träpanel
<i>Uppvärmning</i>	Direktverkande el via radiatorer.
<i>Eldstad</i>	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Spishäll (Electrolux), ugn inbyggd (Bosch) Låg standard, sämre skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar Målat WC, duschkabin Normal standard, sämre skick
<i>Hygienrum 2</i>	Golv klinker, väggar Tapet WC Normal standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick. Slitna ytskick. Golv har svält.

5.5 Övrig byggnad

<i>Gäststuga</i>	Torpargrund, fasad av träpanel och plåttak, anslutet till el och vatten Bastu finns på el. På fastigheten finns även en vedbod samt två mindre förråd samt carport. Låg standard, sämre skick
------------------	--

Byggnadsarea: 61 (enligt taxeringsuppgifter) m²
(uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Information saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis 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 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 2025-06-04, 1 220 238 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-310984-25: 2025-06-05, D-2025-00199315:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 1 410 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	476 000 kr	1999-02-26	99/987	
2	26 500 kr	2004-03-12	04/5611	
3	132 500 kr	2004-03-12	04/5612	
4	267 500 kr	2005-05-09	05/10353	
5	507 500 kr	2008-07-14	08/15992	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
TELE ELLEDNING DRÄNERINGLAST		OFFICIALSERVITUT	04-TOÅ-86.1
Bildningsåtgärd			
AVSTYCKNING			
Beskrivning			
STAMFASTIGHETEN ÄGER RÄTT ATT ÖVER VAR OCH EN AV DE AVSTYCKADE LÅGENHETERNA FRAMDRAGA LUFTLEDNINGAR OCH TÄCKTA LEDNINGAR FÖR TELEFON, ELEKTRISK ENERGI OCH DRÄNERING.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån: NYKÖPING TORSÅKERS-BERGA 2:8			
Last: Nyköping TORSÅKERS-BERGA 2:18			

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
NYKÖPING TORSÅKERS-BERGA GA:1, NYKÖPING TORSÅKERS-BERGA GA:2, NYKÖPING TORSÅKERS-BERGA GA:3

7.5 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 846 000 kr
varav byggnad	663 000 kr
varav mark	1 183 000 kr

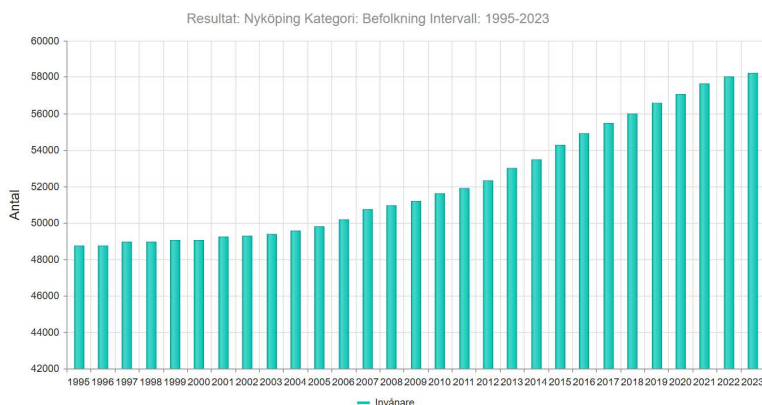
Källa: Metria

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

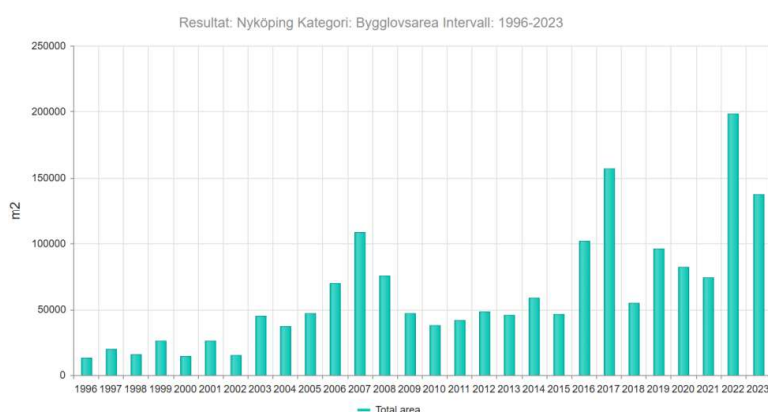
Nyköpings kommun har en yta på cirka 2 066 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Södermanland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 53 och länsväg 52 är också viktiga vägar som kopplar Nyköping till omkringliggande områden. Nyköpings kommun samarbetar även med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

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta på 39 – 120 m², standardpoäng 15 – 38, byggår 1940 – 2003, tomtareal 1 725 – 3 714 m²] under perioden 2024-12-02 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 850 000 – 2 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 15 000 – 40 000 kr/m² med medel 27 663 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 – 1,5] med medel 1,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Nyköping	Marö 1:16	2025-08-01	66	13	36	1985	3 057	N	L	1,5	36 060	2 380 000
Nyköping	Lästringe-Hagby 2:4	2025-07-23	39	10	38	1940	1 725	N	L	1,0	38 461	1 500 000
Nyköping	Torsåkers-Berga 2:126	2025-07-10	55		20	1975	2 130	N	L	0,8	19 090	1 050 000
Nyköping	Torsåkers-Berga 2:37	2025-07-04	48		15	1961	3 714	E	L	1,4	17 708	850 000
Nyköping	Lästringe-Hagby 2:4	2025-06-27	39			1940	1 725		L	1,0	38 461	1 500 000
Nyköping	Torsåkers-Berga 2:126	2025-06-11	55			1975	2 130		L	0,8	19 090	1 050 000
Nyköping	Torsåkers-Berga 2:37	2025-06-05	48			1961	3 714		L	1,4	17 708	850 000
Nyköping	Torsåkers-Berga 2:32	2025-06-04	52		38	1965	2 474	E	L	1,0	32 692	1 700 000
Nyköping	Torsåkers-Berga 2:32	2025-04-11	52			1965	2 474		L	1,0	32 692	1 700 000
Nyköping	Grundshammar 4:1	2025-03-20	120	71	32	1952	2 486	E	L	0,8	15 000	1 800 000
Nyköping	Mörtsjötorp 2:41	2025-01-02	65		33	1990	1 978	E	L	1,4	40 000	2 600 000
Nyköping	Torsåkers-Berga 2:128	2024-12-19	56		27	1974	1 969	E	L	1,0	25 000	1 400 000
Nyköping	Mörtsjötorp 2:57	2024-12-02	94	30	26	2003	2 028	E	L	1,1	27 659	2 600 000
Medel											1,1	27 663

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge i närhet till vatten. Fastighetens har en låg standard och skick. Renoveringsbehov föreligger.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 800 000 kr, motsvarande 15 652 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

1 800 000 KRONOR

Enmiljonåttahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 710 tkr - 1 890 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	15 652
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,98

Katrineholm 2025-11-11

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Altan



Vedbod



Gäststuga



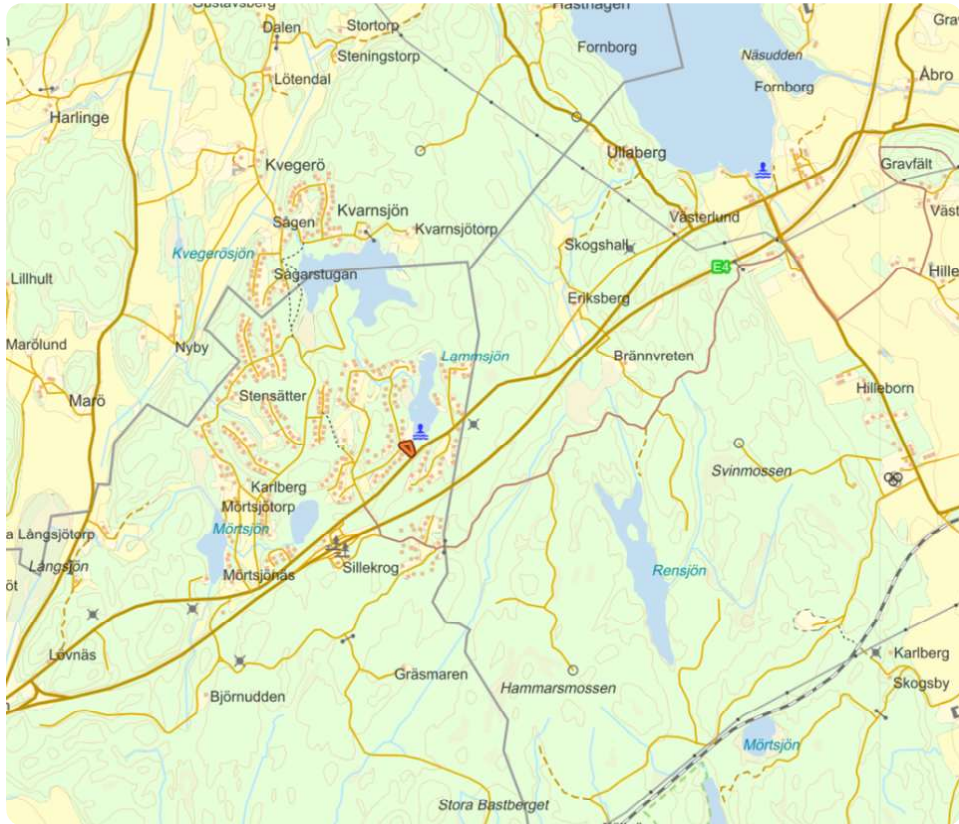
Röd träpanel på torpargrund och berg samt
yttertak av betongpannor samt högbevuxen
trädgård



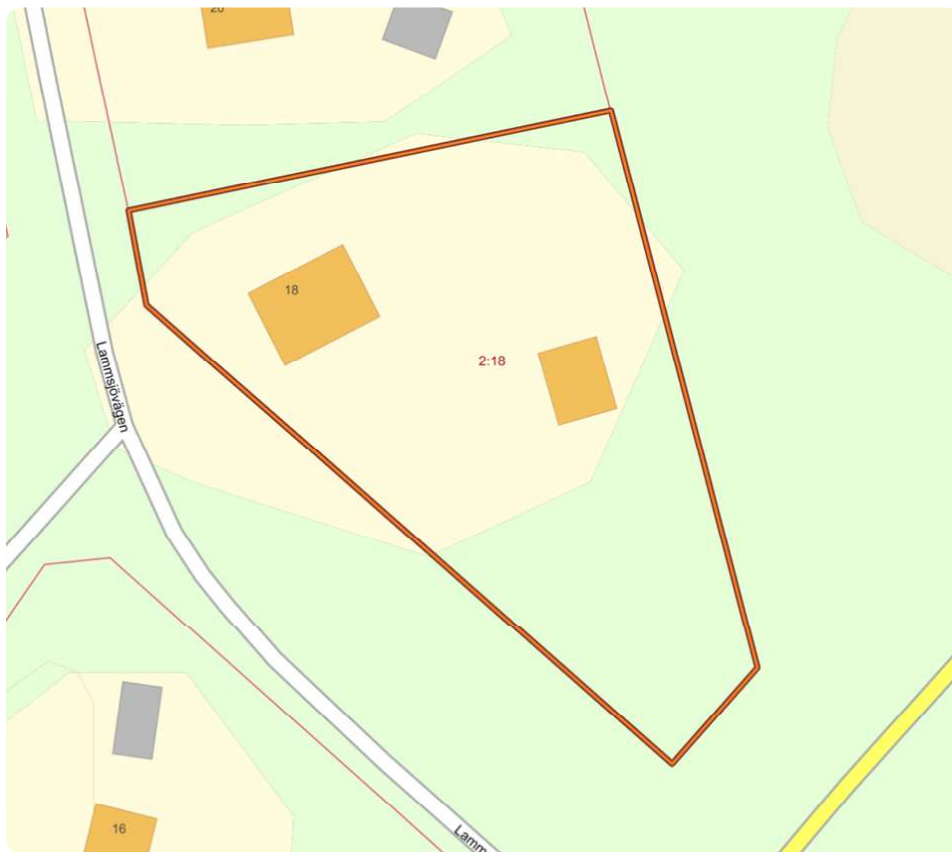
Carport



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofot. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria