

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	NYKÖPING
Fastighetsbeteckning	GÖKEN 4
Värdetidpunkt	2025-11-21



Byggnad med tegelfasad samt gräs, buskar och träd

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	18
	Bilaga III Planritning	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-21.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	NYKÖPING GÖKEN 4
Adress	Hagvägen 9 61167 Nyköping
Område	Nyköpings Alla Helgona
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1585-25-04
Nybyggnadsår	1967
Värdeår	1967
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

NYKÖPING GÖKEN 4 i Nyköping kommun ligger 2,5 km från centralorten. Skola, förskola och service finns inom ca 1,5 km. Omgivningen utgörs av bostadsområde med småhus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd ca 1967 med källargrund, fasad tegel, fönster 2-glas och yttertak av betongpannor. Boarean uppgår till 98 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 98 m².

Det finns även ett garage på fastigheten.

Markarealen uppgår till 646 m², vars obebyggda delar utgörs av vildvuxen trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025 3 300 000 KRONOR Tremiljonertrehundratusenkronor
Bedömt värdeintervall 3 100 tkr - 3 500 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	33 673
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,07

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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-14 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren, personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1964-11-20	0480K-Ö:2195
BRANDKÄRRSOMRÅDET	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 0480-P07/13		
Genomf. start: 2007-05-29, Genomf. slut: 2012-05-28		
Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1966-03-14	0480K-Ö:2307
GÖKEN	Laga kraft: -	

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	646 m ²
Obebyggda delar	Vildvuxen trädgård med gräsmatta, buskar och träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Bostadsområde med småhus
Avstånd	2 km till kommunens centralort Skola, förskola och service finns inom ca 1,5 km

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
Vatten	Kommunalt	Källa: Metria
Avlopp	Kommunalt	Källa: Metria
Bredband via fiber		

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1967	Källa: Metria
Boarea	98 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	98 m ²	

Våningar	Ett plan med källare
Källarvåning	Gillestuga/allrum, korridor, litet kontor, förrådsrum, duschrum med bastu, tvättstuga och div. mindr
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum, dusch/WC, wc och 3 sovrum
Grund	Källargrund
Stomme	Trä alternativt betong
Fasad	Tegel
Fönster	2-glas, kopplade, vita
Yttertak	Betongpannor
Balkong & uteplats	Uteplats
Invändiga ytskikt	
Golv	Trä , parkett och plastmatta
Vägg	Tapet, panel och väv
Tak	Panel, målat och skivor
Uppvärmning	Direktverkande el. Luftburet värmesystem till värmepump (luft/luft).
Eldstad	Täljstenskamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Öppen spis med insats. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
	källare
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, micro inbyggd, köksfläkt (Franke), diskmaskin (Bosch), kyl/frys Normal standard, normalt/gott skick. Delvis renoverat på senare tid
Hygienrum	WC på entréväning, golv klinker, väggar kakel/målat WC, tvättställ Normal standard, normalt/gott skick
Hygienrum 2	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt/gott skick
Tvättstuga	Golv klinker, väggar kakel/målat

	Normal standard, sämre skick. Spår av fukt/vattenskada
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, varierande skick. Kök , hygienrum och vissa golvytor synes vara renoverade på senare tid i normalt/gott skick. I övrigt finns äldre slitna ytor både in- och utvändigt. Spår av fukt/vattenskada i del av källaren. Enligt ägaren har översvämning i delar av källaren skett under 2025. Vissa ytor har tagits bort och utrymmet uppges ha torkats. Skadans omfattning eller ev. bakomliggande skador är dock ej kända. Ytterligare undersökning bör göras.

5.5 Övrig byggnad

<i>Garage</i>	Byggnad med putsad fasad och tak med papp (troligen) Byggnaden har ej besökts invändigt Byggnadsarea: 30 kvm m ² (uppskattad yta)
---------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Finns, If	<i>Källa: Fastighetsägaren</i>
-------------------	-----------	--------------------------------

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 tomt. 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. VärderingsInstituttet 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 2025-05-08, 1 041 055 sek, jämte ränta och kostnader, mål nr T 129-25.: 2025-06-23, D-2025-00220897:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 2 049 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	775 625 kr	2012-07-12	12/10903	
2	1 273 375 kr	2018-02-23	D-2018-00088866:2	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 3 092 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 817 000 kr

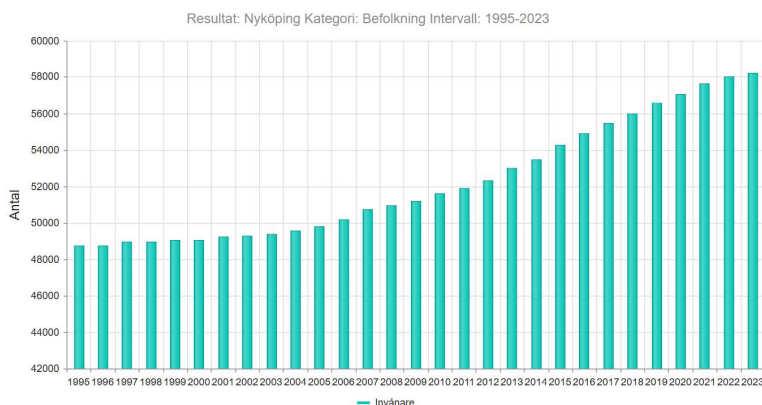
varav mark 1 275 000 kr

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, MSC1), där en majoritet bor i centralorten Nyköping. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

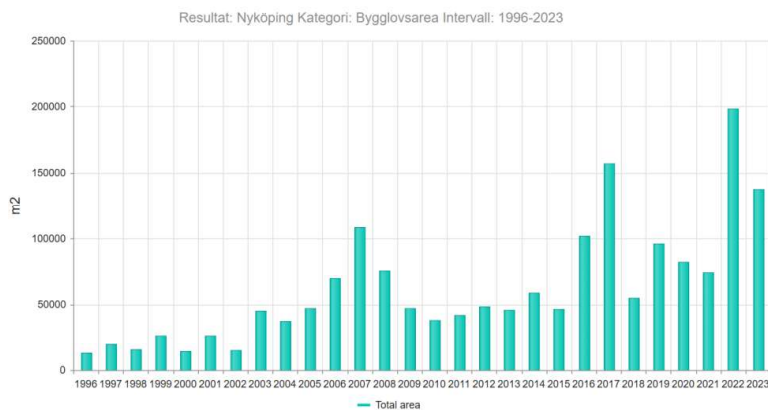
Nyköpings kommun har en yta på cirka 2 066 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Södermanland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 53 och länsväg 52 är också viktiga vägar som kopplar Nyköping till omkringliggande områden. Nyköpings kommun samarbetar även med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

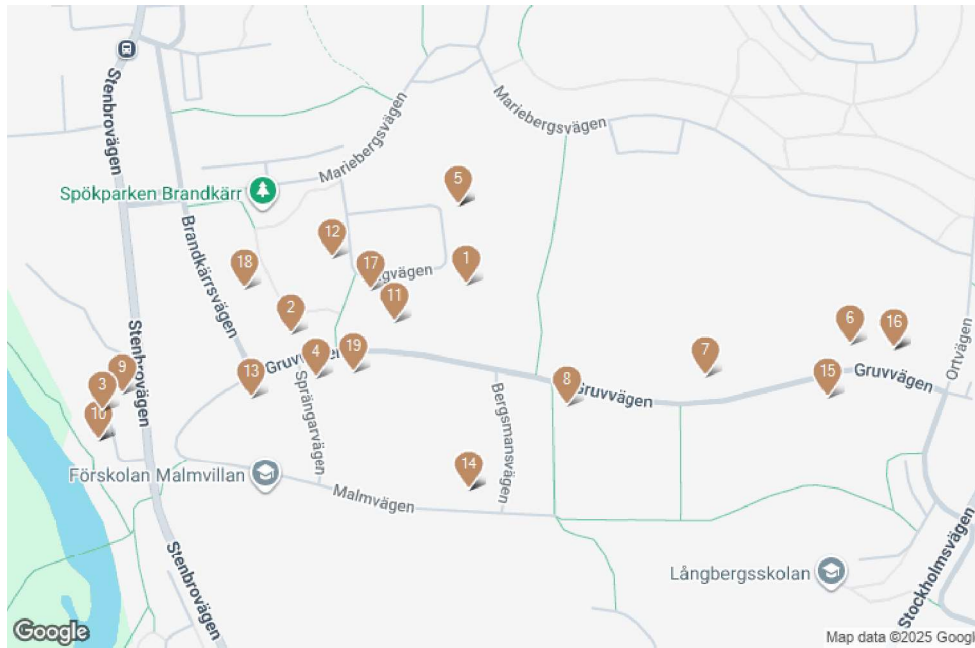
Byggande i kommunen

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:

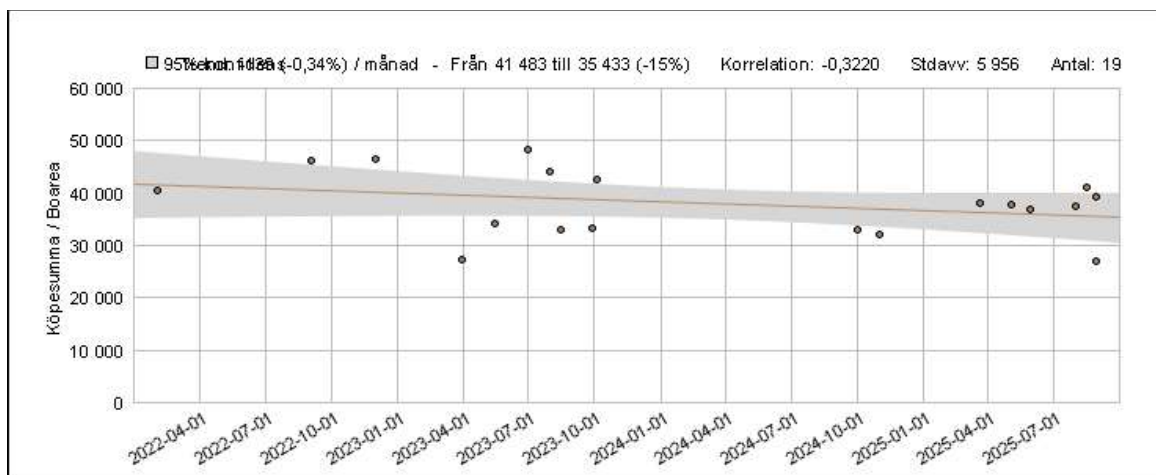


8.2 Ortsprisanalys

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 95 - 159 m², standardpoäng 27 - 40, byggår 1942 - 1968, areal tomt 610 - 1 632 m² under perioden 2024-10-01 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 3 575 000 - 5 650 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 27 096 - 41 015 kr/m² med medel 35 896 kr/m².

Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 1,4 med medel 1,2, se nedanstående tabell. De flesta objekten i materialet har en något större taxerad boyta än värderingsobjektet.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Nyköping	Nyköping Staren 21	2025-08-29	155			1967	1 632		äg	1,0	27 096	4 200 000
Nyköping	Järpen 7	2025-08-29	104	98	32	1968	748	E	L	1,2	39 375	4 095 000
Nyköping	Duvhöken 1	2025-08-15	128			1948	714		L	1,1	41 015	5 250 000
Nyköping	Höken 1	2025-08-01	95	87	35	1942	610	E	L	1,1	37 631	3 575 000
Nyköping	Rapphönan 4	2025-05-30	101	128	40	1967	815	E	L	1,0	36 881	3 725 000
Nyköping	Gjusen 7	2025-05-02	146	120	32	1965	693	E	L	1,4	37 671	5 500 000
Nyköping	Gjusen 1	2025-03-21	148	136	36	1965	777	E	L	1,4	38 175	5 650 000
Nyköping	Ugglan 1	2024-11-01	118	79	27	1966	632	E	L	1,2	32 203	3 800 000
Nyköping	Sparvhöken 1	2024-10-01	159	123	38	1949	675	N	L	1,1	33 018	5 250 000
Medel											1,2	35 896

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillig/Taxeringsvärde
Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Objektet bedöms ha ett normalt läge i området. Byggnad och tomt ger ett ovårdat intryck. Invändigt normal standard i Varierande skick med delvis renoverade och delvis något slitna ytor. En numera torkad vattenskada har enligt uppgift skett i källaren, detta bör undersökas ytterligare. Marknadsvärdet bedöms sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 3 300 000 kr, motsvarande 33 673 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

<p>Marknadsvärde per november 2025</p> <p>3 300 000 KRONOR</p> <p>Tremiljonertrehundratusenkronor</p> <hr/> <p>Bedömt värdeintervall 3 100 tkr - 3 500 tkr</p>

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	33 673
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,07

Katrineholm 2025-11-26

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Byggnad med tegelfasad samt gräs, buskar och träd



Byggnad med tegelfasad samt gräs, buskar och träd, vy från baksidan



Byggnad med tegelfasad samt gräs, buskar och träd, vy från baksidan

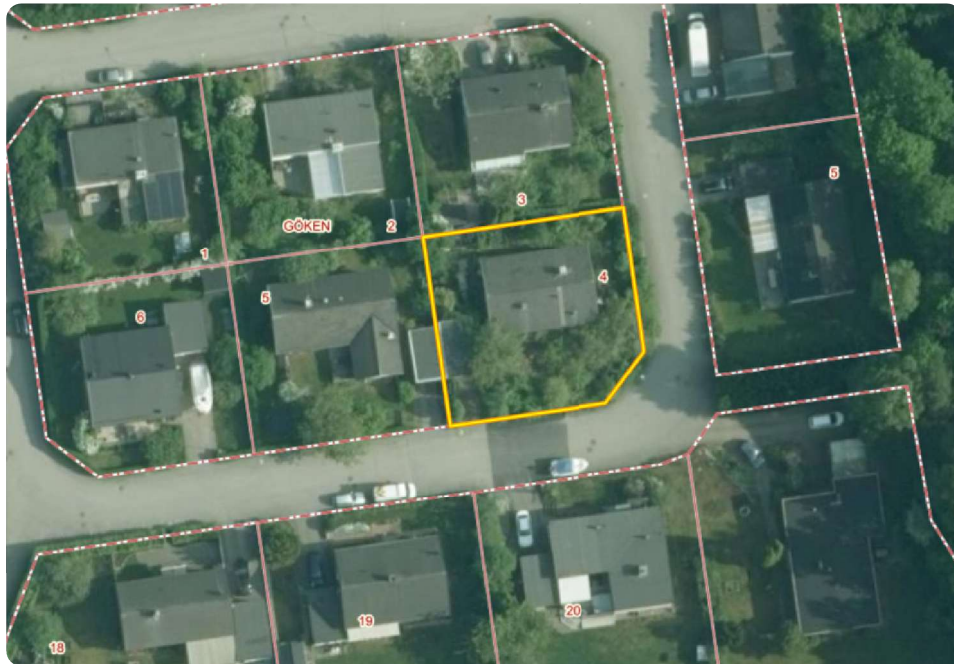
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

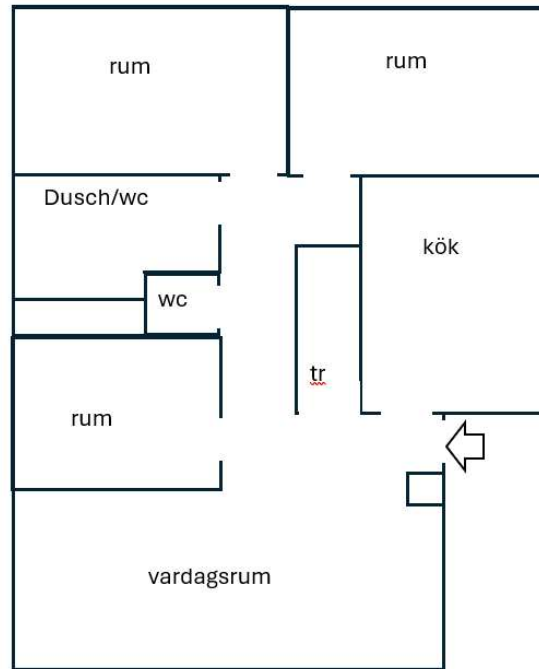


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.