

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

OXELÖSUND

Fastighetsbeteckning

PLÅTSLAGAREN 1

Värdetidpunkt

2026-01-13



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Röd träpanel men vita detaljer.

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	17

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 2026-01-13.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	OXELÖSUND PLÅTSLAGAREN 1
Adress	Vivestavägen 2 61341 Oxelösund
Område	Oxelösund
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1697-25-04
Nybyggnadsår	1944
Värdeår	1944
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

OXELÖSUND PLÅTSLAGAREN 1 i Oxelösund kommun ligger 2 km från centralorten och med 2 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 80 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 80 m².

Markarealen uppgår till 2 746 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026

1 800 000 KRONOR

Enmiljonåttahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 710 tkr - 1 890 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	22 500
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,10

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

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-01-13 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och personal från Kronofogden, polisen. 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 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		
ÄNDRING_AV_DETALJPLAN	Datum	Akt
-	2019-04-03	0481-P2019/2
Ändring av stadsplan för Baraområdet	Laga kraft: 2019-05-02	
Anmärkningar		
Genomf. start: 2019-05-02, Genomf. slut: 2024-05-01		
Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1970-03-16	04-OXS-93
STG 481,482	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 746 m ²
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	2 km till kommunens centralort 2 km från Oxelösunds centrum och ca 10 km från Nyköping

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt	
Avlopp	Kommunalt	
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 1944	Källa: Metria
Boarea	80 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	

<i>Biarea</i>	80 m ²
<i>Våningar</i>	Ett plan med källare
<i>Källarvåning</i>	Tvättstuga, pannrum, förråd
<i>Entréväning</i>	hall, kök/matsal, 2 sovrum och vardagdrum
<i>Grund</i>	Torpargrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	2-glas, kopplade, vita
<i>Yttertak</i>	Plåt, betongpannor
<i>Balkong & uteplats</i>	Altan
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Trägolv och plastmatta. Slitna ytskikt
<i>Vägg</i>	Målade, tapet. Slitna ytskikt
<i>Tak</i>	träpanel och målat. Slitna ytskikt
<i>Uppvärmning</i>	Luftburet värmesystem via radiatorer till värmepump (luft/vatten).
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Spishäll (Husqvarna), ugn inbyggd, köksfläkt, diskmaskin (Asko), kyl (Electrolux), frys (Electrolux), kyl/frys (Bosch)
	Normal standard, sämre skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta
	WC, tvättställ, dusch
	Låg standard, sämre skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Bosch), torktumlare (LG), dusch/duschkabin
	Golv betong, väggar målade
	Låg standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick

5.5 Övrig byggnad

<i>Förråd</i>	Träpanel, plåttak
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 15 kvm m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet 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 2021-06-02, 413 317 SEK, 12212477918.: 2021-06-03, D-2021-00239589:1
Utmätning 2021-06-02, 413 317 SEK, 12212477496.: 2021-06-03, D-2021-00239588:1
Utmätning 2025-02-25, 202 646 kr, 1225579414.: 2025-02-26, D-2025-00067768:1
Utmätning 2022-05-19, 57 889 SEK, 12222378981: 2022-05-23, D-2022-00218883:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas: 2025-04-16, D-2025-00134216:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 871 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	562 500 kr	2004-01-27	04/1752	
2	212 500 kr	2004-01-27	04/1753	
3	96 000 kr	2004-11-24	04/29102	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	04-NIK-694.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: Oxelösund PLÅTSLAGAREN 1			
Last: OXELÖSUND OXELÖ 7:3			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 641 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 900 000 kr

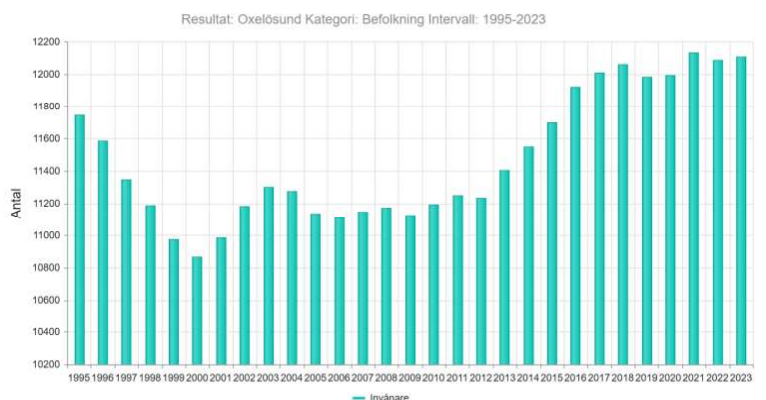
varav mark 741 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Oxelösunds kommun ligger vid Östersjön i den sydöstra delen av Södermanlands län. Kommunen består främst av tätorten Oxelösund, som också är centralort. Kommunen har en befolkning motsvarande 12 106 personer (2023, MSCI), varav nästan alla bor i centralorten Oxelösund. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

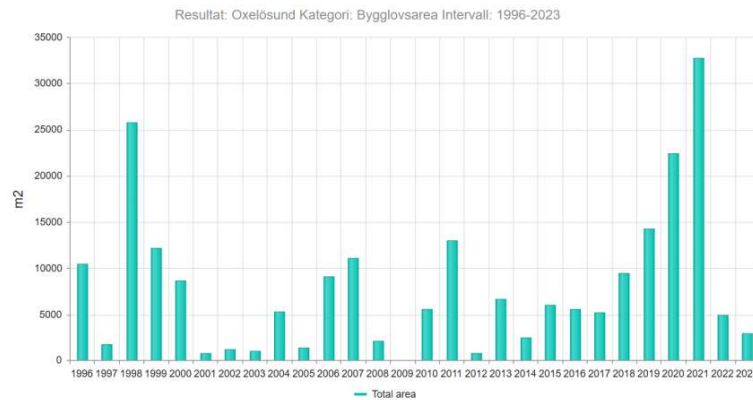
Oxelösund har en yta på cirka 746 km². I Oxelösund finns goda vägförbindelser till Nyköping och andra delar av Södermanland. Riksväg 53 och länsväg 225 är viktiga vägar som passerar genom Oxelösund och kopplar kommunen till andra större vägar och orter. Oxelösunds kommun samarbetar med Sörmlandstrafiken och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Närmaste järnvägsstation finns i Nyköping, med tågförbindelser till bland annat Stockholm (ca 1 timme), Norrköping och Linköping. Den närmaste flygplatsen är Stockholm Skavsta (ca 20 minuter med bil). De största närliggande städerna är Nyköping, Norrköping och Södertälje, alla inom en timmes avstånd.

Näringsliv

Oxelösund är en industrikommun där de största arbetsgivarna är verksamma inom stålindustrin. Det finns cirka 600 registrerade företag i kommunen. Oxelösunds kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är SSAB Oxelösund följt av BE Group och Oxelösunds Hamn AB. Oxelösunds kommun är också en stor arbetsgivare med många anställda inom vård, skola och omsorg. Kommunen också ett utbrett föreningsliv. I kommunen finns också hotell- och konferensanläggningar som Jagersö Havsbad.

Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ca 2 500 m² (år 2014) till över 33 000 m² (år 2021) (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 74 – 137 m², standardpoäng 25 – 47, byggår 1941 – 2023, areal tomt 687 – 3 053 m² under perioden 2022-02-02] och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 750 000 – 4 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 17 676 – 36 315 kr/m² med medel 27 641 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 – 2,2 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Oxelösund	Körsbäret 6	2025-10-23	95	7	28	2023	1 617	E	L	1,2	36 315	3 450 000
Oxelösund	Körsbäret 2	2025-08-15	122	7	28	2023	687	E	L	1,2	30 040	3 665 000
Oxelösund	Glasmästaren 4	2025-06-13	86	45	27	1943	1 256	E	L	1,1	20 348	1 750 000
Oxelösund	Åkerbäret 3	2025-04-14	108		30	1979	990	E	L	1,1	22 777	2 460 000
Oxelösund	Tranbäret 2	2023-01-05	125	120	38	1979	979	E	L	1,5	25 600	3 200 000
Oxelösund	Glasmästaren 2	2022-09-19	74	74	39	1947	3 053	E	L	1,8	34 459	2 550 000
Oxelösund	Tranbäret 1	2022-08-11	92		29	1979	967	E	L	1,6	24 456	2 250 000
Oxelösund	Kopparslagaren 13	2022-07-11	95	5	47	1945	1 351	E	L	1,8	31 578	3 000 000
Oxelösund	Kopparslagaren 12	2022-05-25	91	91	27	1942	2 084	E	L	2,2	30 879	2 810 000
Oxelösund	Plåtslagaren 7	2022-05-16	99		25	1941	1 494	E	L	1,5	17 676	1 750 000
Oxelösund	Oxbäret 1	2022-02-02	137	103	34	1979	1 084	E	L	1,9	29 927	4 100 000
Medel											1,5	27 641

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge som ligger lite utanför centrala Oxelösund samt låg standard. Byggnaden har sämre skick, vilket tillsammans med 25 standardpoäng medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 800 000 kr, motsvarande 22 500 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

1 800 000 KRONOR

Enmiljonåttahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 710 tkr - 1 890 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	22 500
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,10

Katrineholm 2026-01-31

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



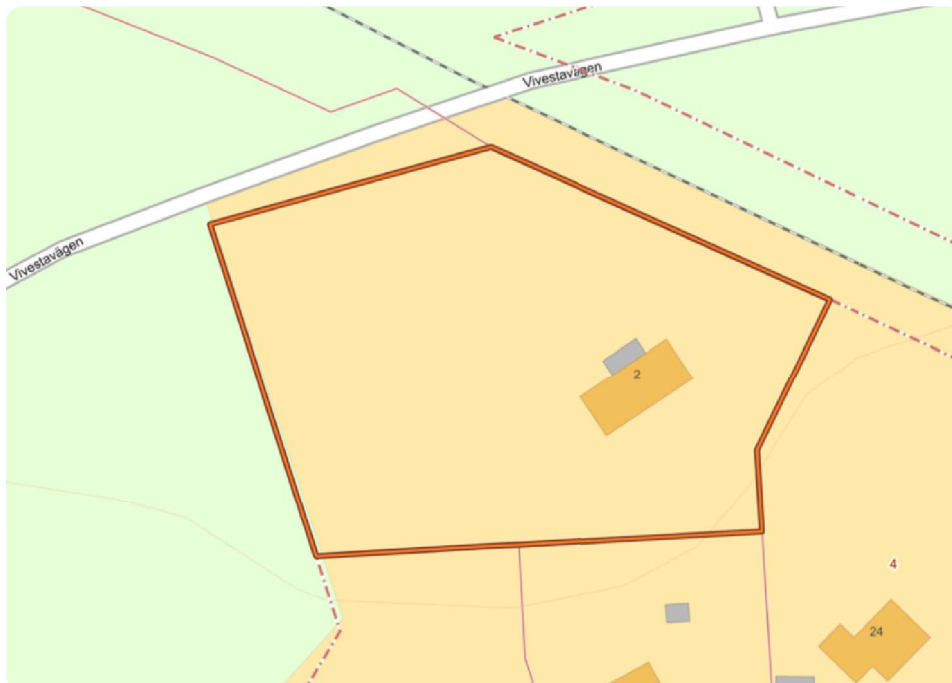
Bilaga I Foton utvändigt



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