

VÄRDERING & BESKRIVNING

Nynäshamn Lervik 7
Lerviksgränd 4, 149 34 Nynäshamn



Marknadsvärdebedömning per 2026-01-21

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 2026-01-21.

1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-01-21 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och kronofogdens personal. 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 Lervik 7			
Kommun Nynäshamn	Område Nynäshamn	Ärendenummer F-2336-25-01	
Adress Lerviksgränd 4, 149 34 Nynäshamn			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 1011 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 4 477 000	Byggnadsvärde, SEK 2 974 000	Markvärde, SEK 1 503 000	Byggnadsår 1974
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 belägen på Lerviksgränd 4 i Nynäshamn och är en friliggande småhusenhet med en typkod på 220. Tomten är 1011 kvadratmeter stor. Byggnaden uppfördes 1974 och har ett taxeringsvärde på 4 477 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 2 974 000 SEK och markvärdet 1 503 000 SEK.

Bostaden ligger i Nynäshamn och består av sex rum fördelade på två våningar med en total boyta på 193 kvadratmeter. Huset är i generellt slitet skick och har äldre standard, vilket kan kräva en omfattande renovering. På markplan finns två sovrum, ett vardagsrum, ett badrum med kaklade väggar och klinkergolv, samt ett förråd och en tvättstuga. Övre våningen rymmer ett vardagsrum, ett kök, ett badrum med liknande ytskikt, en klädkammare och två sovrum. Golven i de flesta rum är av trestavs parkett.

Byggnaden har en fasad av tegel och är grundlagd på suterräng. Stommen och bjälklagen är av trä. Fönstren är tvåglasfönster och yttertaket är täckt med betongpannor. Värmekällan utgörs av en luft/luft-värmepump, och värmesystemet inkluderar direktverkande el. Ventilationssystemet är baserat på självdragsventilation. Informationen är bedömd.

Källa: Bedömt.

Tomten är en mellantomt belägen i ett område med villor. Den har sjöutsikt från framsidan.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 km
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------

2.3 Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt belägen i ett område med villor. Den har sjöutsikt från framsidan.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Sandhamn III (1982), genomförandetid slut 1992 För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

2.5 Försäkring

Okänt

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.

Fastigheten har indragen el.

Denna information är baserad på fastighetsregisterutdraget.

2.8 Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 2 710 000 kronor

2.9 Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna. Energideklarationens giltighetstid har gått ut.

2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1974		Antal våningar 2
Boarea, kvm enligt taxering 193	Biarea, kvm 35	Antal Rum 6
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>	<u>Tillbehör</u>
två sovrum	vardagsrum	Garage
vardagsrum	kök	
badrum	badrum	
förråd	klädkammare	
tvättstuga	två sovrum	
Beskrivning		

Bostaden är belägen i Nynäshamn, Nynäshamn och består av sex rum fördelade på två våningar. Den totala boytan enligt taxering är 193 kvadratmeter. Vid värderingsbesöket var huset fullt belamrat med lösöre, vilket försvårade inspektionen av rum och ytskikt. Skicket bedömdes som generellt slitet och standarden är av äldre slag. Det är sannolikt att en genomgående renovering behövs.

Bostaden är fördelad på två våningar. På markplan finns två sovrum och ett vardagsrum, alla med trestavs parkettgolv. Badrummet på denna våning har kaklade väggar och klinkergolv. Det finns även ett förråd och en tvättstuga.

På övre våningen finns ett vardagsrum och ett kök, båda med målade väggar och trestavs parkettgolv. Badrummet på denna våning har kaklade väggar och klinkergolv. Det finns också en klädkammare och två sovrum.

2.12 Övriga byggnader

Ett garage står på tomten. Det har ej setts inuti vid värderingsbesöket.

2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden har en fasad av tegel och är grundlagd på suterräng. Stommen och bjälklagen är av trä. Fönstren är tvåglasfönster och yttertakets tak är täckt med betongpannor. Värmekällan utgörs av en luft/luft-värmepump, och värmesystemet inkluderar direktverkande el. Ventilationssystemet är baserat på självdragsventilation. Informationen är bedömd.

Källa: Bedömt.

2.14 Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Kyl/Frys	10-20 år	Okänt	Bedömt
Eldspis	10-20 år	Okänt	Bedömt
Diskmaskin	10-20 år	Okänt	Bedömt
Tvättmaskin	10-20 år	Okänt	Bedömt
Torktumlare	10-20 år	Okänt	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har bedömts i jämförelse med liknande bostäder som nyligen sålts i likvärdiga områden. Vid denna bedömning har bostadens skick ansetts vara sämre än genomsnittet för de jämförda objekten. Standarden på bostaden är också bedömd som lägre i förhållande till snittet av jämförelseobjekten. Detta har i sin tur påverkat bostadens värde negativt, vilket också är lägre jämfört med de andra bostäderna i undersökningen. Dessa faktorer bidrar till en lägre värdering i relation till de jämförbara bostäderna på marknaden."

Förutsättningar för

Nynäshamn Lervik 7, Lerviksgränd 4, 149 34 Nynäshamn

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

Marknadsvärde per 2026-01-21

5 000 000 KRONOR

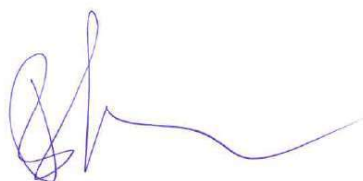
Bedömt värdeintervall

+/- 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 2026-01-21

Underskrift



Björn Bring

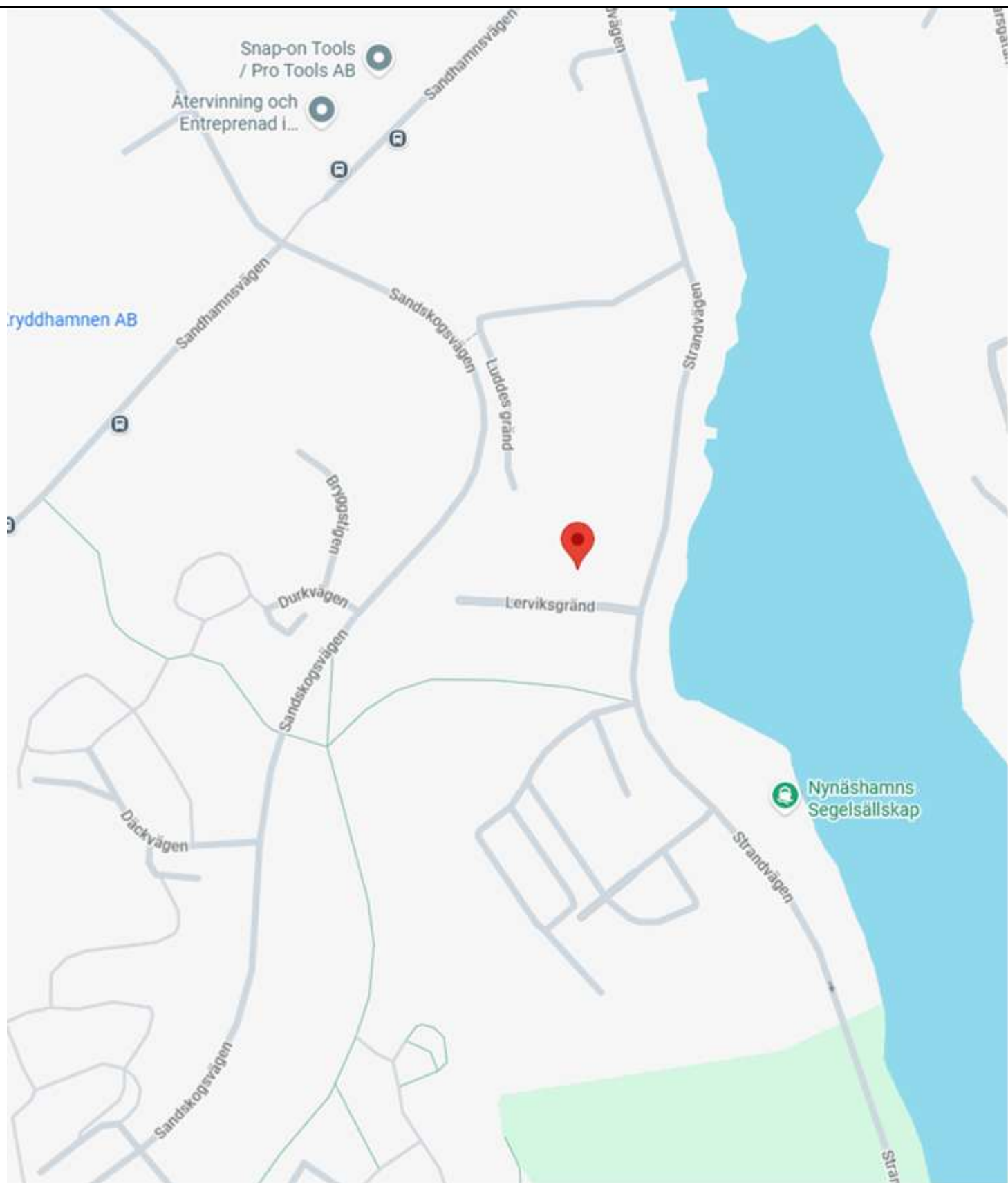
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

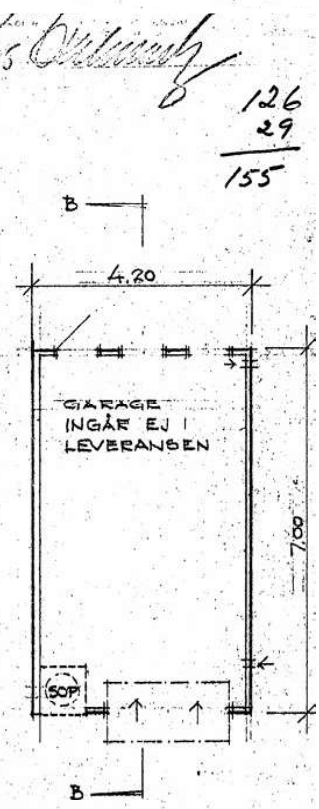
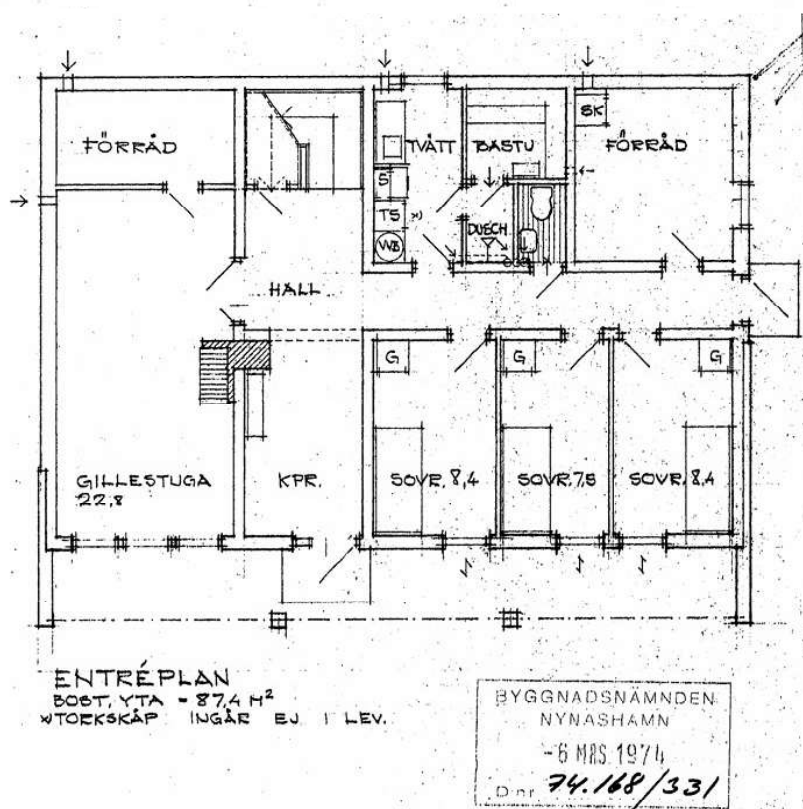
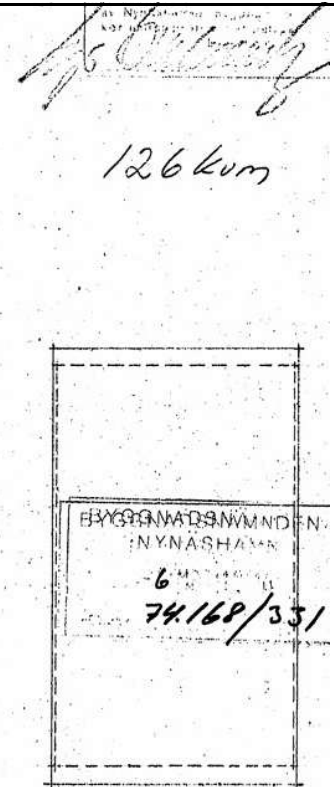
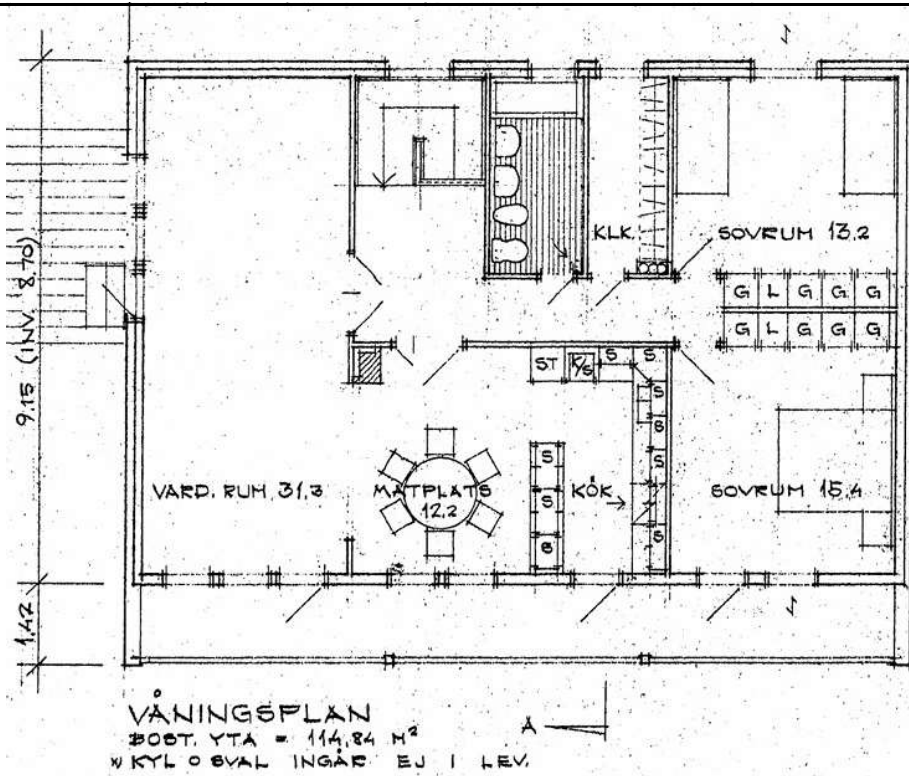
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



ORDER NR 9898 HERR BO FORSE

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden belamrad med lösöre. Vid värderingstillfället var tomten fri från lösöre.

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 Lervik 7	UUID 909a6a46-2da9-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010392725	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0192	Distrikt Nynäshamn	Distriktskod 212032	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-07-17 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-21

Adress

Adress
Lerviksgränd 4
149 34 Nynäshamn

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll
Utmätning 2025-07-15, 1 242 500 sek jämte ränta och kostnader, målnummer t5384-25

Inskrivningsdag
2025-07-15

Akt
D-2025-00253732:1

Innehåll**Inskrivningsdag****Akt****Anmärkningar**

Avser inteckning 74/4139

Avser inteckning 74/7539

Avser inteckning 85/7363

Avser inteckning 89/47301

Avser inteckning 03/27304

Avser inteckning 11/37063

Avser inteckning 12/35104

Avser inteckning D-2015-00462101:3

Avser inteckning D-2016-00091455:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 2 710 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	200 000 SEK	1974-04-03	74/4139
2	50 000 SEK	1974-07-17	74/7539
3	200 000 SEK	1985-02-11	85/7363
4	400 000 SEK	1989-10-12	89/47301
5	500 000 SEK	2003-06-13	03/27304
6	350 000 SEK	2011-10-19	11/37063
7	200 000 SEK	2012-10-15	12/35104
8	600 000 SEK	2015-10-13	D-2015-00462101:3
9	210 000 SEK	2016-03-03	D-2016-00091455:1

Ajouförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Norråtlje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter

Nynäshamn Lervik S:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan

Sandhamn iii

Datum

1982-04-02

Genomf. slut: 1992-06-30

Akt

0192-P82/0402

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
--------	-----------------------	------------	------------------

Småhusenhet, bebyggd (220)	139004-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 4 477 000 SEK	därav byggnadsvärde 2 974 000 SEK	därav markvärde 1 503 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 74861046 (2024)

Taxeringsvärde 1 503 000 SEK	Riktvärdeområde 192037	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1011 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 74862046 (2024)

Taxeringsvärde 2 974 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 32	Bostadsyta 193 kvm
Biutrymmesyta 35 kvm	Värdeyta 200 kvm	Nybyggnadsår 1974	Tillbyggnadsår
Värdeår 1974	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1973-09-20	01-NYS-56
Fastighetsreglering	1976-01-29	01-NYS-117

Ursprung

Nynäshamn Nynäshamn 2:139

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6531693.5	669490.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 011 m ²	1 011 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Nynäshamn Stg:750c	1983-06-15	0192-83/1

Källa: Lantmäteriet

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