

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Nyköping

Fastighetsbeteckning

Tystberga-Eneby

2:14

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Byggnad med vitmålad träpanel samt trädgård med gräsmatta och buskar.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Nyköping Tystberga-Eneby 2:14	Lagfaren ägare	F-755-25-04
Objektets adress	Stationsvägen 24 611 74 Tystberga	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-08

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 2018. Uppförd i 2 våningar
Boarea	156 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 6 rum och kök
Biarea	30 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 143 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av infart och trädgård med gräsmatta och buskar.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Tystberga, ca 2 mil från Nyköping, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs huvudsakligen av småhusbebyggelse. Förskola, skola finns inom ca 1,3 km, vårdcentral finns i Nyköping ca 2 mil bort.
Övrigt	Det finns även ett dubbelgarage samt en mindre förrådsbyggnad på fastigheten.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

4 050 000 kronor

Bedömt värdeintervall 3 800 000 – 4 250 000 kronor

Kr/kvm Boarea	25 962 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,1
---------------	---------------	------------------------------------	-----

Södertälje 2025-05-19
Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Emil Larsson i närvaro av personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten enligt taxeringen.
Avlopp	Kommunalt avlopp enligt taxeringen.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		2018 enligt taxeringen
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Betongplatta Troligen trä Träpanel 3-glas iso. Vita Okänt, sannolikt papp eller duk Vattenburet system anslutet till frånluftsvärmepump. Vedkamin (okänd funktion) Mekanisk ventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, dusch/wc, vardagsrum och kök i öppen planlösning, tvättstuga med groventré samt ett rum. En delvis takad altan finns på baksidan. Våning 1 trappa med allrum, 3 sovrum, två hygienrum.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med köksö och matplats. Modern Grå skåpluckor. Spis (märke), fläkt (okänt märke), håll (Cylinda), kyl och frys (Logik), inbyggd micro (Cylinda), inbyggd ugn (okänt märke), integrerad diskmaskin
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt hygienrum. Vägg med kakel. Golv med klinker Belamrat med stora mängder saker. Blandare, plats för bad, wc, tvättställ noterades i utrymmet
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin, torktumlare, tvättbänk, ho, värmepump
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/klinker Målade Målat
Övrigt		
Standard/skick		Modern byggnad med normal standard. Skicket bedöms huvudsakligen som normalt/gott. Vid platsbesöket var dock delar av byggnaden nedsmutsad och belamrad med stora mängder saker och vissa ytor- samt dess skick kunde ej bedömas. Avvikande lukt.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Dubbelgarage	Modern byggnad med träfasad. Byggnaden är ej besökt invändigt. Observationer gjorda utvändigt. Sannolikt anslutet till el. Två motordrivna taksjutportar noterades. Belamrat med stora mängder saker. Byggnadsarea ca 50 kvm.
Förråd	Enklare, mindre förrådsbyggnad i trä. Ej besökt invändigt.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 3 731 000 kr, varav byggnad 3 196 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 535 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 2 677 500 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Nyköping Nälberga GA:2. Ändamål: Vägar med dagvattenbrunnar och gc-vägar inom tystberga samhälle enligt kartan, aktbilaga ka och anläggningsbeslutet, aktbilaga be samt naturområden som skrafferas enligt kartan, aktbil ka anläggningsbeslutet justerat se akt 0480-13/51
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Energideklaration utförd: 2021-03-25. Källa: Boverket
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna belamrade med diverse saker. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 100 och 200 kvm och en tomtareal under 7 000 kvm.

Köpeskillingarna återfinns till stor del i inter ca 2,0 – 4,5 Mkr med vissa objekt över och under. Bland de högre nivåerna (över ca 3,5 Mkr) hittades vissa objekt uppförda efter 2010, byggnader över ca 150 kvm och samt vissa äldre, lantliga objekt med klassisk karaktär. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 15 000 – 30 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Mindre objekt genererar ofta ett högre pris per kvadratmeter. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,5 under perioden. K/T avser till allra största del taxeringsår 2021. Endast enstaka objekt har taxeringsår 2024 och dessa finns i den nedre nivån (under 1,5). Värderingsobjektet självt såldes 2022 för 4,1 Mkr motsvarande 26 282 kr/kvm och K/T (2021) 1,5.

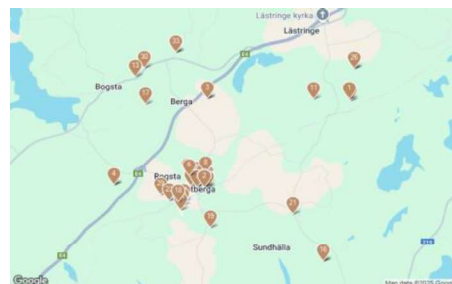
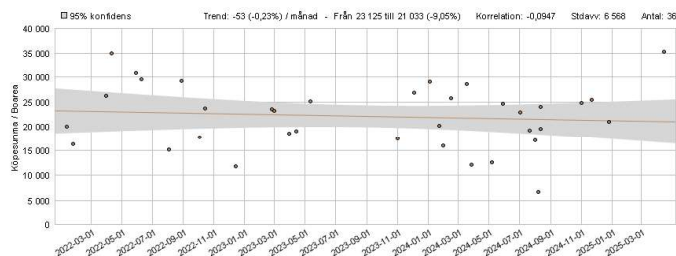


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Byggnaden är modern med normal/modern standard. Skicket bedöms som normalt. Värdet bedöms återfinnas i den övre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Bostadshus med vitmålad träpanel samt trädgård med gräsmatta och buskar



Foto, huvudbyggnad. Bostadshus med vitmålad träpanel samt trädgård med gräsmatta och buskar



Foto, byggnad. Bostadshus och garage med vit fasad, vy från infart.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

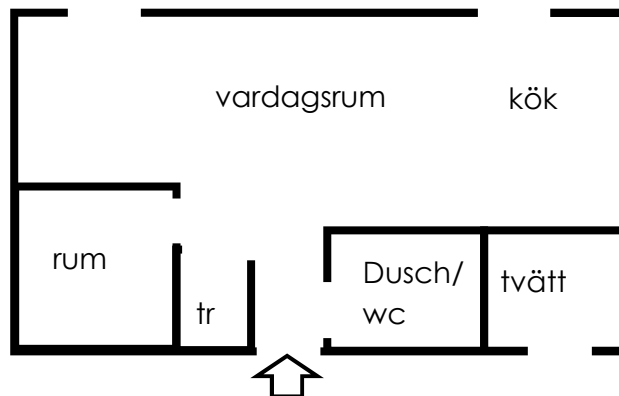


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

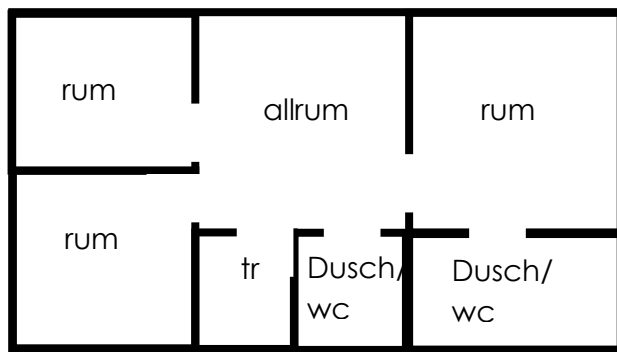


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planritning, överbåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-02

Fastighet

Beteckning Nyköping Tystberga-Eneby 2:14	UUID: 909a6a4a-87e8-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-05-04
Nyckel: 040025377	Län- och kommunkod 0480	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-13
Distrikt Tystberga-bälinge Socken: Tystberga	Distriktskod 212010	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-02

Adress

Adress Stationsvägen 24 611 74 Tystberga	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6525173.2	628874.3	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 143 kvm	1 143 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2022-04-01 Köpeskilling: 4.100.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-10, 4 924 573 sek (beslutsnummer 1225725439)	2025-03-12	D-2025-00087041:1
Utmätning 2025-03-10, 4 924 573 sek (beslutsnummer 1225727039)	2025-03-12	D-2025-00087049:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2019-00095455:3 Avser inteckning d-2019-00095455:4		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 2.677.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
----	--------	-----------------	-----

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.038.500 SEK	2019-02-13	D-2019-00095455:3
2	1.639.000 SEK	2019-02-13	D-2019-00095455:4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Tystberga stationssamhälle	1962-12-17	04-TYS-375 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
313371-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	3.731.000 SEK	3.196.000 SEK	535.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 065399412.		
Taxeringsvärde 535.000 SEK	Riktvärdeområde 0480055	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 143 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 301451175.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 3.196.000 SEK	Total standardpoäng 34
Bostadsyta 156 kvm	Biutrymmesyta 30 kvm	Värdeyta 162 kvm
Nybyggnadsår 2018	Tillbyggnadsår	Värdeår 2018

Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
----------------------	-----------------	--

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Nyköping Nälberga GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1960-11-02	04-TYS-357 Akt
Ägoutbyte	1968-07-26	04-TYS-406 Akt
Fastighetsbestämning Fastighetsreglering	1986-02-27	0480-86/39 Akt
Anläggningsåtgärd	2003-01-27	0480-02/66 Akt
Ändrat andelstal	2021-04-21	0480-2021/38 Akt

Avskild mark

Nyköping Nälberga 3:1

Nyköping Tystberga-Eneby 2:16

Ursprung

Nyköping Tystberga-Eneby 2:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Tystberga Eneby 2:14	1985-01-30	04-84/418 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet