

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

NYKÖPING

Fastighetsbeteckning

NYKÖPING SÄTTERSTA-LIDA 1:18

Värdetidpunkt

2026-02-23



Röd träpanel med betongtegel och vita detaljer

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

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 2026-02-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	NYKÖPING SÄTTERSTA-LIDA 1:18
Adress	Sättersta Anneborg 1 61199 Tystberga
Område	Lästringe
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2895-25-04
Nybyggnadsår	1929
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

NYKÖPING SÄTTERSTA-LIDA 1:18 i Nyköping kommun ligger i centralorten och med 22 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 111 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 67 m².

Det finns även övriga byggnader såsom kallförråd.

Markarealen uppgår till 2 315 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

2 100 000 KRONOR

Tvåmiljonerettihundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 995 tkr - 2 205 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	18 919
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,01

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 2026-02-23 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 315 m ²
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	I kommunens centralort ca 22 km till Nyköpings utbud.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	Borrad brunn	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	3-kammarbrunn med infiltration	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Ja	Källa: Fastighetsägaren

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1929	Källa: Metria
Boarea	111 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	67 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, kök/matplats, vardagsrum och badrum	
Våning 1 tr	hall, 2 sovrum och balkong	
Källare	Pannrum, förråd, tvättstuga	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	

Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, vita
Yttertak	Betongpannor
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Massivt trägolv, plastmatta
Vägg	Målade
Tak	Målade skivor, träpanel
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Eldstad	Kakelugn. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll (Siemens), ugn inbyggd (Husqvarna), micro inbyggd (Whirlpool), köksfläkt (Bosch), diskmaskin (Elektro Helios), kyl/frys (Electrolux), vedspis
	Normal standard, Äldre skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel
	WC, tvättställ, dusch
	Normal standard, sämre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (I källare), dusch/duschkabin
	Golv betong, väggar målade
	Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick

5.5 Övrig byggnad

Kallförråd	Träpanel, tegelpannor
	Låg standard, Enkelt skick
	Byggnadsarea: 15 kvm m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Finns, Folksam	Källa: Fastighetsägaren
------------	----------------	-------------------------

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. 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 2025-11-27, 97 786 SEK, beslutsnummer: 12255755212: 2025-12-01, D-2025-00440366:1
Utmätning 2026-01-14, 2 780 SEK (Beslutsnummer 1226104295): 2026-01-16, D-2026-00016567:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 1 060 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	225 000 kr	1987-04-02	87/5791	
2	30 000 kr	1987-04-02	87/5793	
3	50 000 kr	2011-03-01	11/3457	
4	450 000 kr	2013-04-12	13/6270	
5	150 000 kr	2014-07-07	14/11913	
6	55 000 kr	2016-01-08	D-2016-00002824:1	
7	100 000 kr	2016-12-22	D-2016-00584056:1	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 2 070 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 315 000 kr

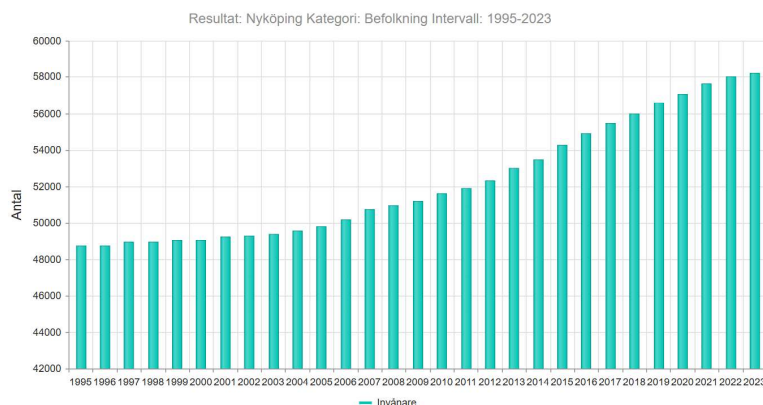
varav mark 755 000 kr

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



Förbindelser och vägnät

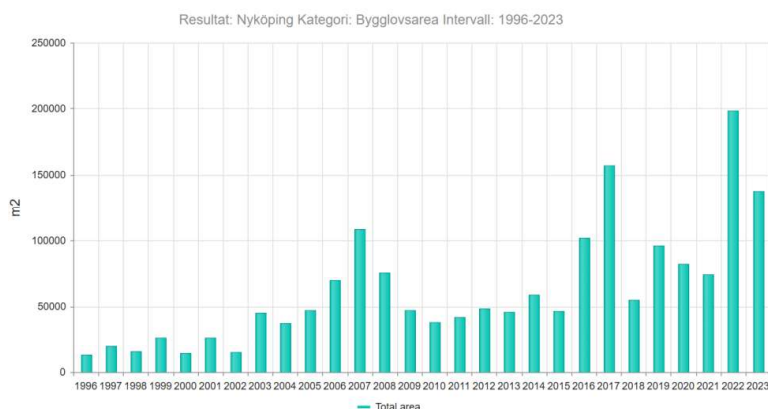
Nyköpings kommun har en yta på cirka 2 066 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Södermanland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 53 och länsväg 52 är också viktiga vägar som kopplar Nyköping till omkringliggande områden. Nyköpings kommun samarbetar även med 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 72 - 225 m², standardpoäng 24 - 44, byggår 1909 - 1949, areal tomt 1 159 - 7 193 m² under perioden 2022-08-03 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 575 000 - 3 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 12 115 - 33 333 kr/m² med medel 20 751 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 2,1 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Nyköping	Sättersta-Lida 1:21	2026-02-16	140	60	29	1933	2 628	E	L	0,9	14 285	2 000 000
Nyköping	Svärdbro 4:1	2025-12-08	225	30	44	1917	3 971	E	L	0,9	16 000	3 600 000
Nyköping	Estä 1:18	2025-01-14	72		24	1926	1 159	E	L		26 041	1 875 000
Nyköping	Sättersta-Lida 1:6	2024-03-27	130	10	25	1909	4 350	E	L	1,1	12 115	1 575 000
Nyköping	Sättersta Kyrkby 2:2	2023-06-16	72		28	1909	3 911	E	L	2,1	33 333	2 400 000
Nyköping	Svärdbro 8:2	2023-05-02	98	50	30	1949	2 475	E	L	2,1	30 102	2 950 000
Nyköping	Sättersta-Lida 1:14	2023-04-28	98		35	1922	7 193	E	L	1,1	18 877	1 850 000
Nyköping	Sättersta-Lida 1:27	2022-08-03	118	91	34	1941	2 052	E	L	1,0	15 254	1 800 000
Medel										1,3	20 751	

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

Framförallt värderingsobjektets läge samt standard och skick. Byggnaden har sämre skick och slitna ytskikt vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 100 000 kr, motsvarande 18 919 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

2 100 000 KRONOR

Tvåmiljonereftthundratusen kronor

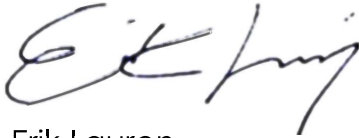
Bedömt värdeintervall 1 995 tkr - 2 205 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	18 919
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,01

Katrineholm 2026-03-02

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

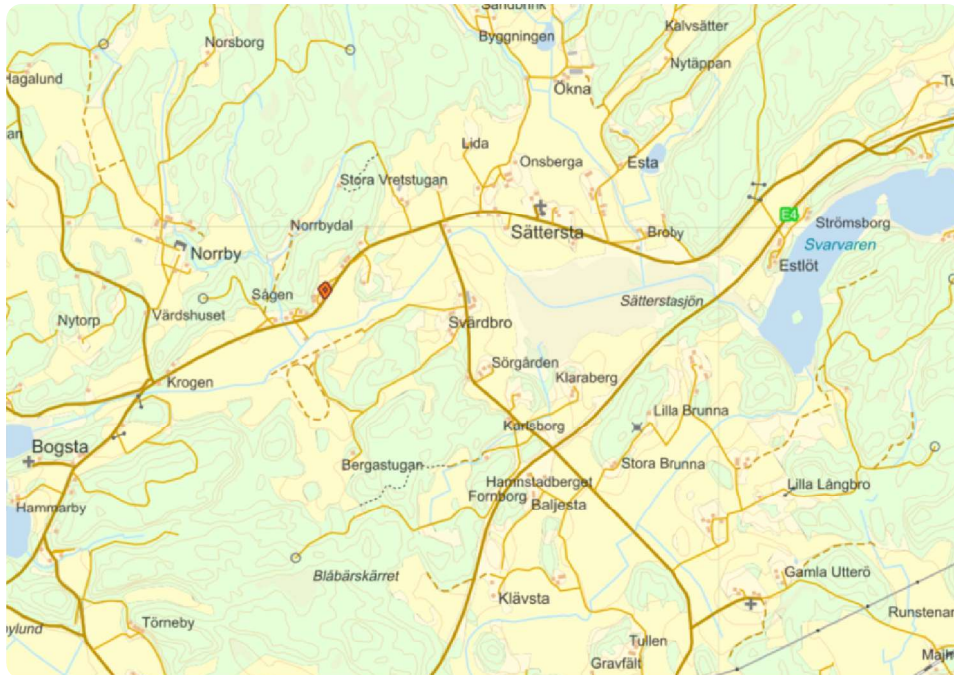
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



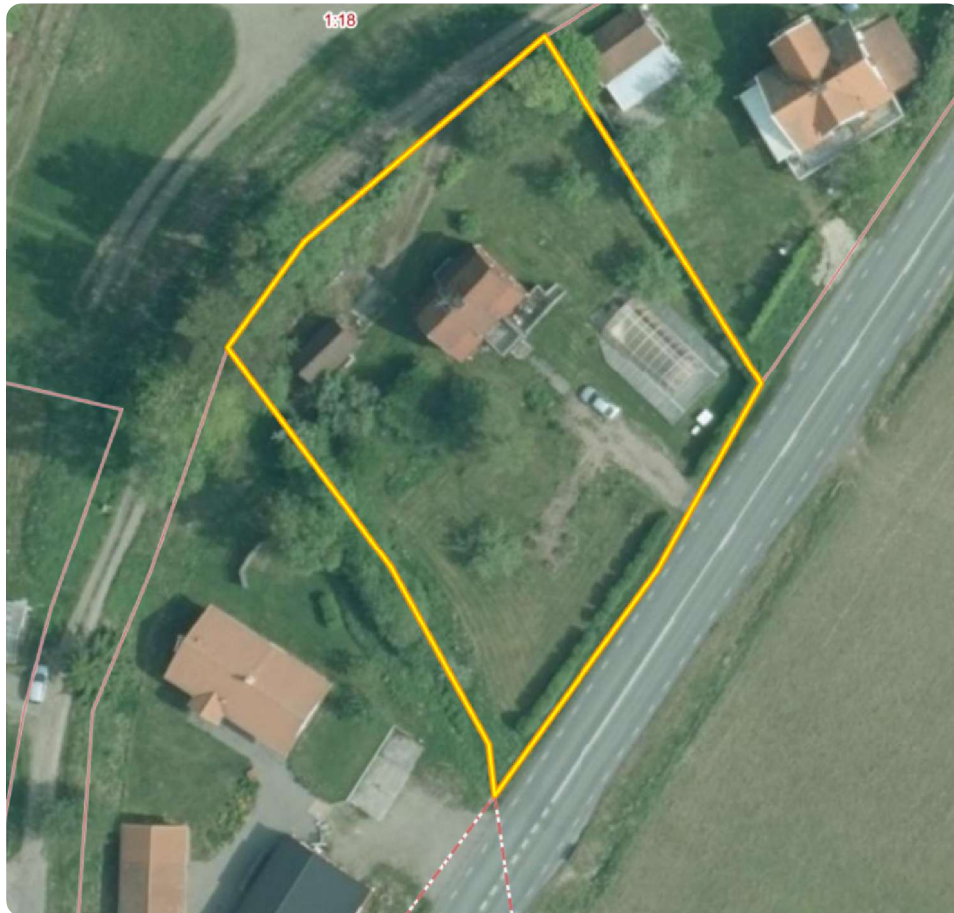
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria