

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

NYKÖPING

Fastighetsbeteckning

KÄRRSTA 2:12

Värdetidpunkt

2026-03-12



Bostadshus i röd träpanel och yttertak av betongtegel samt 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	13
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritning	22

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 2026-03-12.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	NYKÖPING KÄRRSTA 2:12
Adress	Lunda Stensborg 1 61196 Jönåker
Område	Lunda
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2641-25-04
Nybyggnadsår	ca 1800-tal
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KÄRRSTA 2:12 i Nyköping kommun ligger i lantligt läge mellan Jönåker och Lunda skog mot Kvarsebo/Askösund och med 25 m till Nyköping. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett och 1 halvt plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och 1-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 46 m², fördelat på 2 rum och pentry. Biarean uppgår till 31 m².

Det finns även övriga byggnader såsom kallförråd, ladugård, vedbod.

Markarealen uppgår till 22 838 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, natur, skog och åkermark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

700 000 KRONOR

Sjuhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 665 tkr - 735 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	15 217
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,99

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 2026-03-12 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden och 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	22 838 m ²
Obebyggda delar	trädgård, natur, skog och åkermark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse
Avstånd	I kommunens centralort ca 25 min till Nyköpings centralstation

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Vatten saknas	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Avlopp saknas	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Nej	

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår ca 1800-tal, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	46 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 2 rum och pentry	
Biarea	31 m ²	
Våningar	Ett och 1 halvt plan	
Entréväning	Pentry och vardagrums/sovrums	
Våning 1 tr	Sovrum	
Grund	Torpargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas och 1-glas, kopplade, vita	
Yttertak	Betongpannor. omlagt ca 1988 enligt fastighetsägaren	

Invändiga ytskick

Golv	Trägol. Mycket dåligt skick	
Vägg	Tapet, trä. Mycket dåligt skick	
Tak	Skivor, trä. Mycket dåligt skick	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	Källa: Fastighetsägaren
Eldstad	Vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Ugn inbyggd (Electrolux), kyl (Elektro Helios) Pentry med vedspis. Låg standard, sämre skick	
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick	

5.5 Övrig byggnad

Kallförråd, ladugård, vedbod Det finns ladugård om ca 150 kvm, vedbod/snickarbod ca 25 kvm och ca 35 kvm och kallgarage om ca 20 kvm. samtliga är i eftersatt underhåll.
Låg standard, sämre skick
Byggnadsarea: Totalt ca 230 kvm m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas	Källa: Fastighetsägaren
------------	--------	-------------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat. På tomten fanns bråte.

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.

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

Källa: Metria

Utmätning 2025-10-24, 343 576 kronor, beslutsnummer 12255293594:	2025-10-29, D-2025-00392865:1
Utmätning 2025-10-24, 343 576 kronor, beslutsnummer 12255293644:	2025-10-29, D-2025-00392864:1

Totalt 4 inteckningar om 519 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	1 000 kr	1903-05-04	03/6	
	Avsåg urspr. även: Innehavare: 11/11574 ANNACARIN KARLSSON, KRISTINELUND, 611 96 JÖNÅKER			
2	4 500 kr	1944-04-25	44/355	
	Innehavare: 11/11575 ANNACARIN KARLSSON, KRISTINELUND, 611 96 JÖNÅKER			
3	200 000 kr	2011-07-06	11/11572	
	Innehavare: 11/11573 ANNACARIN KARLSSON, KRISTINELUND, 611 96 JÖNÅKER			
4	313 500 kr	2014-11-11	D-2014-00464761:1	

Källa: Metrig

Ärendenr.	Ärendetitel/Ände	Ärendetyp	Beskrivning
7516	LAST	LEDNINGSRÄTT	0400-94/75.1
Ärendeslagbeteckning LEDNINGSRÄTTSLÄSAND			
Beskrivning TILL FÖRHÅR FÖR FELA 25 UPPFÄLLAS LEDNINGSRÄTT AVSEENDE UPPRÄKNEN I DEN RÖSTGIVNINGSSKA STRÄCKNING SOM FRÅNGÅR AV ANTRÄD. 602-603. LEDNINGSRÄTTEN GÄLLER ETT OMÅRDE SOM STRÄCKER SIG 2,0 KM PÅ ÖNERS STOR OCH RÄKNAS BEFOLKNING LÄSAR. I LEDNINGSRÄTTEN TÄNKER TILL UPPRÄKNEN HÖRANDE STRÄCKOR OCH DISTANSER OCH ANDRA FÖR RÄKNAS FUNKTION NÖDVÄNDIG ANLÄGGNING			
Övrigt behandlats, ned röststiftelse			
Förslag:			
Ans: Röststiftelse 0-11			
Ärendenr.	Ärendetitel/Ände	Ärendetyp	Beskrivning
STÄNSKÄRN	LAST	LEDNINGSRÄTT	0400-10/70.1
Ärendeslagbeteckning LEDNINGSRÄTTSLÄSAND			
Beskrivning ÄRNT HET FÖR ALL FRAMTID STÄNSKÄRN, UPPRÄKNING OCH FÖRVARA KRAFTENS STRÄCKNINGSSKÄRN I RÖR AV LÖFT OCH VÄRDLÖSNING MED EN SYSTEMSKÄRN OCH HÖRER 11 AV LÄMTE TILLÄGG OCH ENLÖFT BEHANDLING OCH RAPPORT, ANTRÄFFANDE 60 OCH 12.			
Övrigt behandlats, ned röststiftelse			
Förslag:			
Ans: Röststiftelse 0-11			
Ärendenr.	Ärendetitel/Ände	Ärendetyp	Beskrivning
040	LAST	OFFICIALSERVITUTT	04-000-154.1

Bildningsvärdet
ANSTYNDING

Beskrivning
STAMPSTAMPEN ÅRER RÄTT DET SÄSN UTPLASTAS ÖVER DET ANSTYNDING OCH DET BEHÅLLER EN FÖR HÖRER BOD BEHÅLLER DASS ÖSTRA GRÄNS.

Övrig beskrivning, med nödvändighet
Förbruk: NYKÖPING KÄRRSTA 4:1
Läst: NYKÖPING KÄRRSTA 2:12

7.4 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	710 000 kr
varav byggnad	140 000 kr
varav mark	570 000 kr

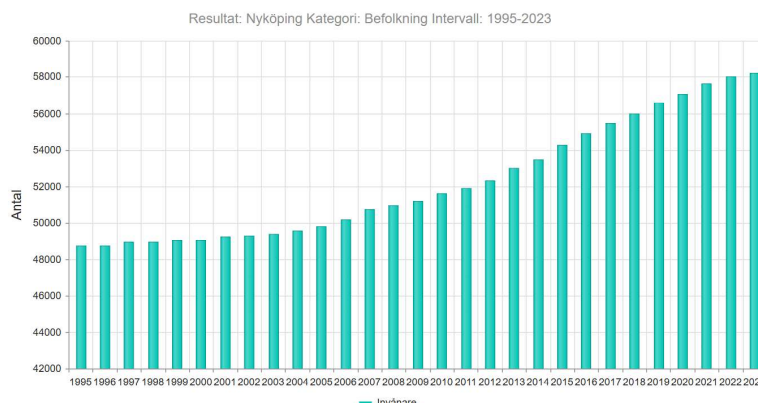
Källa: Metria

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

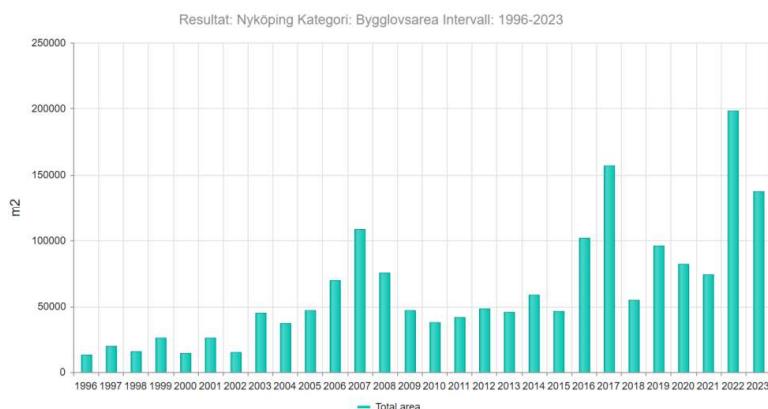
Nyköpings kommun har en yta på cirka 2 066 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Södermanland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 53 och länsväg 52 är också viktiga vägar som kopplar Nyköping till omkringliggande områden. Nyköpings kommun samarbetar även med 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 38 – 98 m², standardpoäng 8 – 26, byggår 1890 – 1980, areal tomt 1 606 – 12 696 m² under perioden 2022-07-04 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 315 000 – 3 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 289 – 38 043 kr/m² med medel 21 520 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 – 2,3 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Nyköping	Gälekhyttan 3:9	2025-08-19	92	8	23	1929	12 696	E	L	1,8	38 043	3 500 000
Nyköping	Fabäcksslätten 3:5	2025-03-28	38		8	1967	1 980	E	L	0,6	8 289	315 000
Nyköping	Gubbängsmossen 1:2	2024-11-06	63	33	22	1916	1 606	E	L	1,5	23 095	1 455 000
Nyköping	Nyköping Gubbängsmossen 1:2	2024-10-25	63			1916	1 606		L	1,5	23 095	1 455 000
Nyköping	Brännkärrret 1:2	2024-06-27	60		26	1890	2 779	E	L	2,3	30 000	1 800 000
Nyköping	Älggrav 1:2	2024-05-31	98		21	1909	5 670	E	L	1,5	19 387	1 900 000
Nyköping	Fabäcksslätten 3:6	2022-09-16	59		17	1980	1 879	E	L	1,4	15 423	910 000
Nyköping	Nyköping Fabäcksslätten 3:6	2022-07-04	59			1980	1 879		L	1,3	14 830	875 000
Medel										1,5	21 520	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets lantliga läge samt låg standard och mycket dåligt skick. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 700 000 kr, motsvarande 15 217 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortsprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

700 000 KRONOR

Sjuhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 665 tkr - 735 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	15 217
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,99

Katrineholm 2026-03-25

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från tomt



Kallförråd



Kallgarage

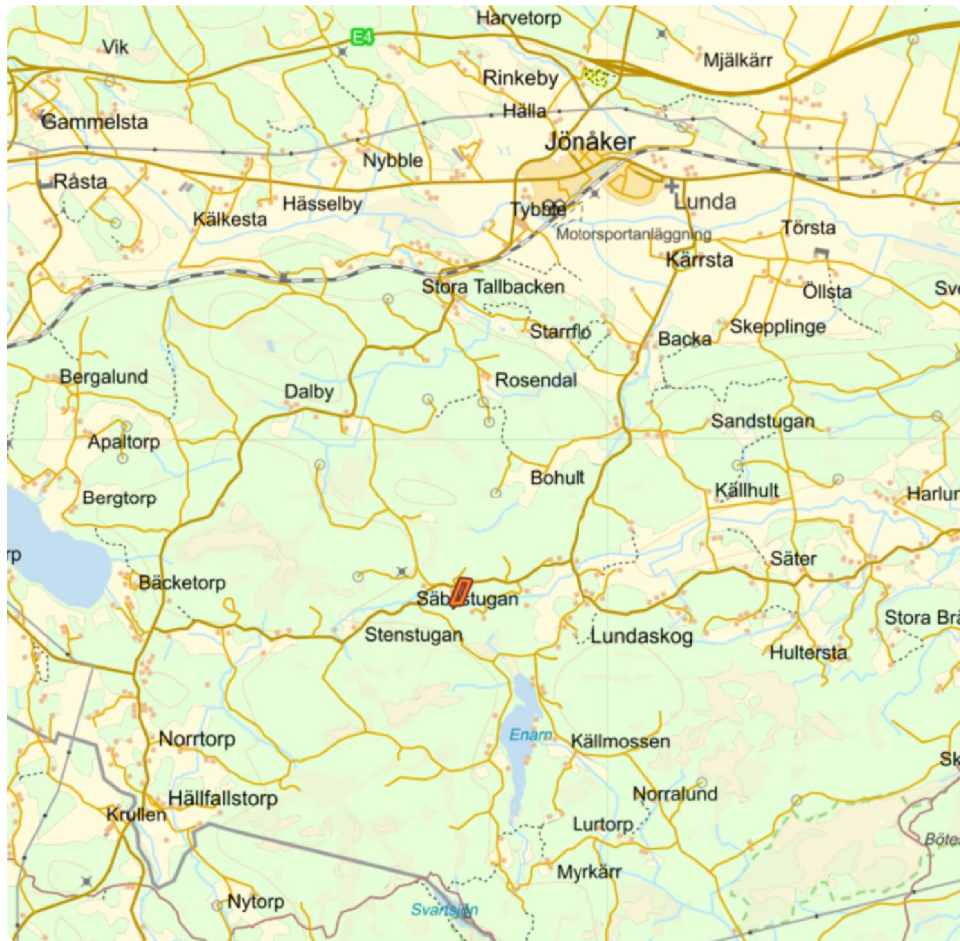


Utedass/förråd



Lada

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

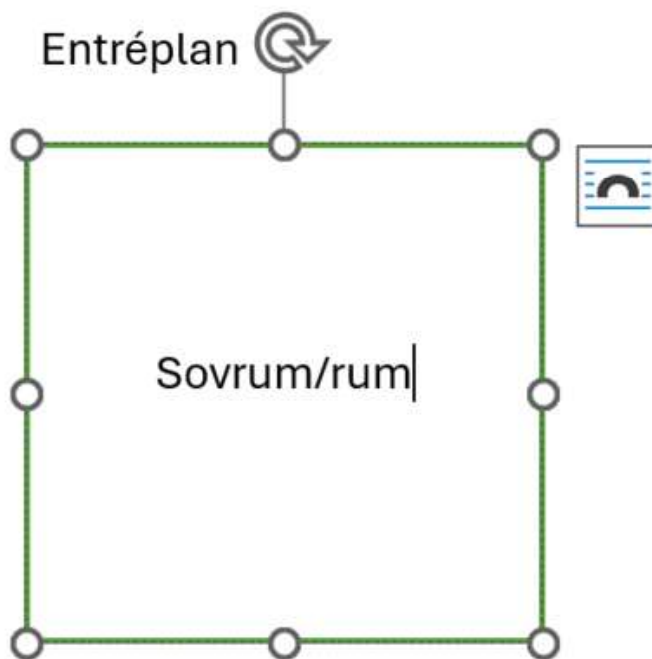
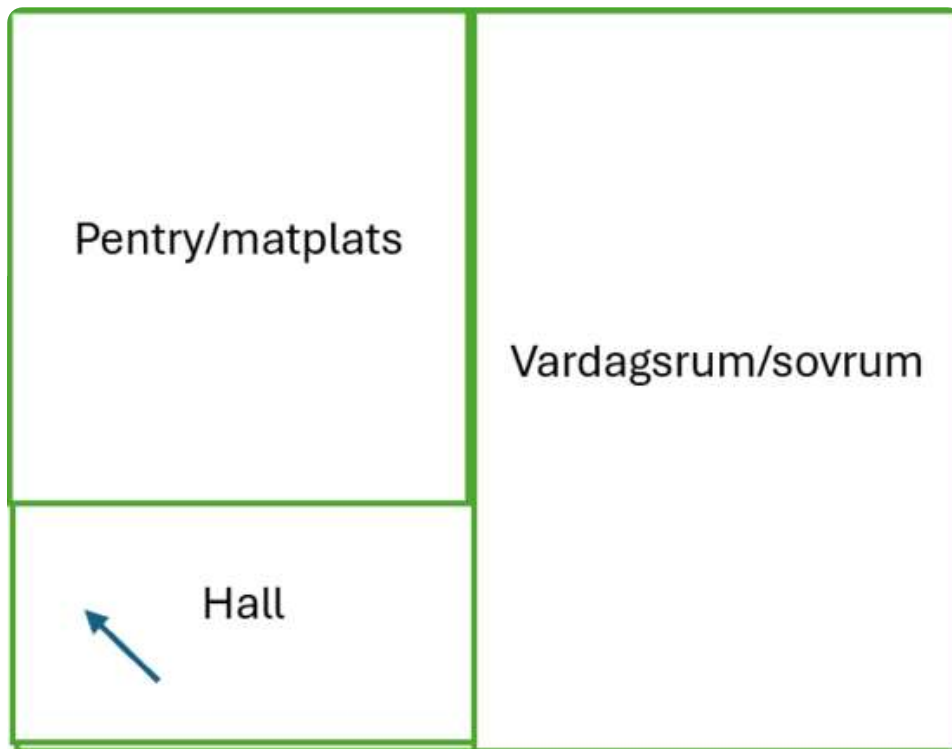


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



½ trappa upp

Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.