

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Nyköping

Fastighetsbeteckning

Svärdbro 1:5

Värdetidpunkt

Mars 2026



Foto taget utvändigt på huvudsakliga bostadsbyggnad vid Svärdbro.
Gulmålad byggnad med tegeltak och omgivande åker och betesmark.

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

Allmän beskrivning och marknadsvärde

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Nyköping Svärdbro 1:5	Lagfaren ägare	F-2285-25-04
Objektets adress	Svärdbro 1, 3-6 611 99 Tystberga	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2026
		Besiktningstidpunkt	2025-03-12

Allmän Beskrivning

Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1929 i 2 plan samt källare 339 kvm Boarea, 76 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 9 rum och kök.
Övriga Bostadsbyggnader	4 bostäder uppförda 1929, 2006 samt 2009 i 1 till 2 plan. Totalt 357 kvm Boarea, 0 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter)
Tomtmark	Totalt 6000 kvm fördelat på 3 tomtmarker.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,8 mil från Nyköping och 4,5 mil från Södertälje, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av beteshagar och åkermark. Förskola, skola och hälsocentral finns i Nyköping ca 18 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Nyköping
Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader	4 ekonomibyggnader totalt 2515 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt taxerade uppgifter samt försäkringsbrev), 5 övriga byggnad totalt 563 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt försäkringsbrev) samt 1 ombyggd ekonomibyggnad till konferenslokal på 180 kvm Lokalyta (Loa) (enligt taxerade uppgifter).
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 1 286 804 kvm areal varav 1 286 804 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 128,7 ha fördelat på 29,4 ha skogsmark, 8,1 ha skogsimpediment, 83 ha åkermark, 2,5 ha betesmark samt 5,7 ha övrig mark (enligt analys).

Marknadsvärde

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

37 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 35 150 000 – 38 850 000 kronor

Kr per kvm areal	28,7	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,2
------------------	------	------------------------------------	-----

Katrineholm 2026-03-30

Värderingsinstitutet Norra AB

Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Fotografier och kartor.

Karl Palmer

Agronom / Fastighetsvärderare

Bilaga 2

Bilaga 3

Fastighetsutdrag

Övriga sakuppgifter

Uppdragsbeskrivning och värderingsunderlag

Uppdragsbeskrivning	
Uppdragsgivare samt 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	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. 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 skett till bostadsarea, byggnadsarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt byggnadsarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader. För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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.

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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev, upprättad skogsbruksplan samt ansökan i SAM internet gällande gårdsstöd och ersättningar från Jordbruksverket har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. 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.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Karl Palmer i närvaro av fastighetsägaren samt personal från kronofogden Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas 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.
Miljöaspekter	Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten. 3 borrhållsbrunnar som ger samtliga bostadshus och ekonomibyggnader vatten enligt fastighetsägaren. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp, trekammarbrunn med infiltration på samtliga bostadshus enligt fastighetsägaren. Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	Fornlämningar (se bilaga 2)
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 1 286 804 kvm areal varav 1 286 804 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). Enligt analys av taxeringsuppgifter, skogsbruksplan, sam-ansökan samt analys av skogliga grunddata,

	arealfördelning referensår 2020 bedöms den totala arealen till 128,7 ha fördelat på följande ägoslag: Skogsmark: 29,4 ha Skogsimpediment: 8,1 ha Åkermark: 83 ha Betesmark: 2,5 ha Övrig mark: 5,7 ha Vatten: 0 ha
--	--

Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad		
Huvudbyggnad		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1929/2003
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund/ källargrund Trä Träpanel Nyare vita 2-glas fönster Plåt/tegelpannor Bergvärmepump och olje/vedpanna, vattenburen via radiatorer/golvvärme samt 2 spisar. Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation
Planlösning	Entréplan tillbyggnad övreplan	1 entréhall med trappa till övreplan. 1 sovrum, 1 vardagsrum, 1 matsal, 1 kök, 1 wc, samt 1 groventré 1 Poolrum med bastu, 1 sovrum, 1 badrum, 1 tvättstuga samt 1 hall med trappa till källaren 1 hall, 1 allrum, 3 sovrum, 2 badrum samt 1 klädrum
Kök	Utformning Utrustning	Modernt kök med matplats i gott skick Ljusa skåpluckor. Spis (selecta), Diskmaskin (Asko), kyl/frys (LG).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	modernt WC/Dusch. Vägg med kakel/målade väggar. Golv med klinker toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modern WC. Vägg med kakel. Golv med klinker. toalett
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/Dusch/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker. toalett och dusch samt bad
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker. toalett och dusch
Tvättstuga		Tvättmaskin (samsung) torktumlare (Samsung). Golv med klinker, målade väggar
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/klinker Tapet/målade väggar Målat
Övrigt		

Standard/skick	Äldre byggnad med hög standard. Har ej några behov av renoveringar.
----------------	---

Byggnadsbeskrivning – Övriga bostadsbyggnader

Bostadsbyggnad	Televerket	Bostadsbyggnad i 1 våning samt loft
Byggår/om- & tillbyggnadsår		2009
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	plintar Trä Träpanel Nyare vita 2-glas tegelpannor Direktverkande el/ Luftvärmepump Självdagsventilation
Planlösning	Entréplan	1 Kök med vardagsrum, 1 sovrum, 1 wc samt 1 tvättstuga/dusch
Kök	Utformning Utrustning	Modernt Vinkelkök med matplats i gott skick Ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), Micro (Whirlpool), kyl/frys (Bosch).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC. Vägg med målad väv. Golv med klinker. toalett
Tvättstuga/hygienrum	Utrustning	Tvättmaskin (ThinQ), Torktumlare (ThinQ), Dusch. Vägg med kakel, Golv med klinker.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	laminat målat Målat
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard i gott skick. Har låga renoveringsbehov

Byggnadsbeskrivning – Övriga bostadsbyggnader

Bostadsbyggnad	Svärdbro 5	Bostadsbyggnad i 1 våning
Byggår/om- & tillbyggnadsår		2006
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	plintar Trä Träpanel Nyare vita 2-glas tegelpannor Direktverkande el Självdagsventilation

Planlösning	Entréplan	1 Kök med sovalkov, 1 badrum
Kök	Utformning	Äldre rakt kök med matplats i normalt skick
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (UPO), Fläkt (Electrolux), kyl/frys (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC. Vägg med målad väv. Golv med klinker. toalett
Tvättstuga/ hygienrum	Utrustning	Tvättmaskin (ThinQ), Torktumlare (ThinQ), Dusch. Vägg med kakel, Golv med klinker.
Invändiga ytskikt	Golv	laminat
	Vägg	målat
	Tak	Målat
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard i gott skick. Har låga renoveringsbehov

Byggnadsbeskrivning – Övriga bostadsbyggnader

Bostadsbyggnad, Svärdbro 6		Bostadsbyggnad i 1 våning
Byggår/om- & tillbyggnadsår		2006
Byggteknik	Grund	plintar
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel
	Fönster	Nyare vita 2-glas
	Yttertak	tegelpannor
	Värme	Direktverkande el
	Ventilation Övrigt	Självdraagsventilation
Planlösning	Entréplan	1 Kök med sovalkov, 1 badrum
Kök	Utformning	Äldre rakt kök med matplats i normalt skick
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (UPO), Fläkt (Electrolux), kyl/frys (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC. Vägg med målad väv. Golv med klinker. toalett
Tvättstuga/ hygienrum	Utrustning	Tvättmaskin (ThinQ), Torktumlare (ThinQ), Dusch. Vägg med kakel, Golv med klinker.
Invändiga ytskikt	Golv	laminat
	Vägg	målat
	Tak	Målat
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard i gott skick. Har låga renoveringsbehov

Byggnadsbeskrivning – Övriga bostadsbyggnader

Bostadsbyggnad, Svärdbro 4	Bostadsbyggnad i 2 våningar	
Byggår/om- & tillbyggnadsår	1929	
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund Trä Träpanel Nyare vita 2-glas tegelpannor Bergvärmepump vattenburen via radiatorer Självdraagsventilation
Planlösning	Entréplan	1 hall med trappa, 1 kök samt 1 vardagsrum
	Övreplan	1 hall med trappa, 1 badrum samt 1 sovrum
	Utformning	vinkelkök med matplats i normalt skick och standard
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis/ ugn (okänt), Diskmaskin (Bosch), kyl/frys (okänt).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Wc/ dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker. Toalett och dusch
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat, trägolv målat Målat
Övrigt		
Standard/skick	Äldre byggnad med normal standard i normalt skick. Har låga renoveringsbehov	

Byggnadsbeskrivning – Övriga bostadsbyggnader

Bostadsbyggnad, Svärdbro 3	Bostadsbyggnad i 2 våningar, uppdelad i 2 lägenheter	
Byggår/om- & tillbyggnadsår	1929	
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund Trä Träpanel Nyare vita 2-glas tegelpannor Bergvärmepump vattenburen via radiatorer. Självdraagsventilation
Planlösning	Östra LGH	Entéplan med 1 hall, 1 allrum samt 1 kök. Övervåning med 1 hall, 1 badrum samt 1 sovrum.
	Västra LGH	Entéplan med 1 hall, 1 allrum, 1 sovrum samt 1 kök. Övervåning med 1 hall, 1 badrum samt 1 sovrum.
Kök Östra LGH	Utformning	Äldre kök med matplats i behov av renovering
	Utrustning	Beigea skåpluckor. Spis (bosh), kyl/frys (okänt).
Kök Västra LGH	Utformning	Äldre rakt kök med matplats i normalt skick

	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis/ugn (okänt/Samsung), Diskmaskin (Bosch), kyl/frys (Gorenje/ AEG).
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat, parkett Målat, tappet Målat
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard i normalt skick. Har visa renoveringsbehov.

Byggnadsbeskrivning – Ekonomibyggnader

Ekonomibyggnad Nya stallet	Djurstall, byggnadsår okänt med en total BYA på 675 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som djurstall med 32 antal boxar. Byggnadens skick är normalt/gott såväl invändigt som utvändigt. normal/hög moderniseringsgrad. Uppvärmd samlingslokal. Ansluten till Vatten, avlopp samt el. Godkänd gödselhantering. Godkänd ventilation.
Ekonomibyggnad Gamla stallet	Djurstall, byggnadsår okänt med en total BYA på 550 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som djurstall med 22 antal boxar. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Normal moderniseringsgrad. Ansluten till Vatten, avlopp samt el. Godkänd gödselhantering. Godkänd ventilation.
Ekonomibyggnad F.D Loge	F.D Loge, byggnadsår okänt med en total BYA på 900 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av tegel. Nyttjas idag som lagring och förråd med. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Ansluten till el.
Ekonomibyggnad Gamla spannmålstorken	F.d. spannmålstork med lagring, byggnadsår okänt med en total BYA på 390 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som snickarbod samt att den har 4 uteboxar. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Normal moderniseringsgrad. Ansluten till el.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnad kontor, butik samt slakteri	byggnadsår okänt med en total BYA på 90 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som kontor, butik samt slakteri. Byggnadens skick är normalt/gott såväl invändigt som utvändigt. normal/hög moderniseringsgrad. Uppvärmning finns. Ansluten till Vatten, avlopp samt el.
Byggnad värmeverkstad	byggnadsår okänt med en total BYA på 100 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Normal moderniseringsgrad. Uppvärmning finns. Ansluten till el.
Byggnad magasin	byggnadsår okänt med en total BYA på 108 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under

	tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Har ej några anslutningar
Byggnad kalkbruk	byggnadsår okänt med en total BYA på 230 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som lösdrift. Byggnadens skick är lågt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Har ej några anslutningar
Byggnad jordkällare	byggnadsår okänt med en total BYA på 35 kvm. Stomme av sten som är delvis nedgräv under tak av tegel. Nyttjas idag som jordkällare. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Har ej några anslutningar

Byggnadsbeskrivning – Hyreshus lokal

Byggnad Konferens	Ombyggd ekonomibyggnad till konferensanläggning. byggnadsår 1929 med en total Loa på 180 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag för konferens samt korttidsuthyrning. Byggnadens skick är normalt/gott såväl invändigt som utvändigt. normal/hög moderniseringsgrad. Uppvärmning finns. Ansluten till Vatten, avlopp samt el. Byggnad är även inredd med kök samt badrum.
-------------------	--

Beskrivning - Skogsmark

Beskrivning	Enligt lämnade uppgifter av fastighetsägare, skogsbruksplan, analys av skogliga grunddata med referensår 2020-02 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha normal produktionsförmåga med en normal åldersfördelning. Samlad i 1 antal skiften. 1251 m3sk i slutavverkningsmogen ålder motsvarande 35% av total stående volym. Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms goda med kortare avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga under medel för området. Planerade åtgärder för skogsvård bedöms enligt skogsbruksplan/besiktning till 3,8 ha plantering samt 5 ha röjning. Nyckelbiotoper finns ej registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare analys av skogliga grunddata bilaga 3.
Produktiv skogsmark	29,4 ha
Skogsimpediment	8,1 ha mestadels Berg-/myrimpediment
Virkesförråd	3555 m3sk motsvarande 121 m3sk per ha varav slutavverkning 1251 m3sk, gallring 2172 m3sk
Fördelning träslag	Tall 65%, Gran 22%, Björk 9%, löv 4%
Medelbonitet	5,8 m3sk per ha
Skogsvårdsåtgärder	3,8 ha plantering, 5 ha röjning

Jakt	128 ha x 1000 kr / ha enligt nyttjanderättsavtal
Skogsallmänning	Information saknas.
Övrigt	

Beskrivning - Åkermark

Beskrivning	Åkermark med normal produktionsförmåga för området och tillfredställande dränering. Samladareal vid gårdscentra.
Åkermark	83 ha i 9 skiften. Åkermarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	Nyttjanderättsavtal Finns

Beskrivning - Betesmark

Beskrivning	Betesmark med normal produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra.
Betesmark	2,5 ha i 5 skiften. Betesmarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	Nyttjanderättsavtal finns saknas

Beskrivning - Övrig mark

Beskrivning	Utgöres av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 5,7 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.
Övrigt	

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	120 bebyggd lantbruksenhet
	Taxeringsvärde	30 796 000 kr därav byggnadsvärde 7 138 000 kr därav markvärde 3 178 000 kr.
	Taxeringsår	2025
Pantbrev		Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 36 190 187 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Nyköping Rönö Häradsallmänning S:1 Nyköping Sättersta-Berga S:2 Nyköping Sättersta-Lida S:1 Nyköping Svärdbro GA:1
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Se bilaga 3.
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
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).
Försäkring	Försäkringbolag Dunstan enligt lämnad uppgift från fastighetsägare
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade 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.
Jordförvärvslagen	Om du köper eller får en fastighet som klassas som lantbruksfastighet kan du behöva söka förvärvstillstånd för att få lagfart. Olika regler gäller för fysiska och juridiska personer. Du ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger. 13 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6-8 §§.
Förvärvstillstånd	Värderingsobjektet är belägen i Sättersta socken, Nyköping kommun. Denna församling räknas inte som glesbygdsområde. Kontakta Länsstyrelsen för närmare information. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.

Marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdebedömning Skogsmark

Marknadsanalys

Prisökningen på skogsfastigheter enligt Ludvig & Co i Sverige har under den senaste femårsperioden ökat i en stadig takt. Halvårsrapporten 2025 visar att trenden 2024 då prisökningen dämpades har brutits och medelpriset för Sverige har ökat till 566 m3sk motsvarande 5,7 %. Största uppgång noteras för skogsfastigheter i södra Sverige. Marknadsvärdet för skogsmark styrs i huvudsak av virkespriser, virkesförråd, belägenhet, arrondering och möjlighet till jakt och annan rekreation.

Ortsprisanalys

I tillgänglig prisstatistik för skogsfastigheter från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område I på 97 000 kr/ha motsvarande 625 kr/m3sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område I till i snitt 159 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 4 under år 2025 ligger medelpriset på 842 kr/m3sk, vilket är en ökning med 13 % de senaste fem åren.

Fastighetens belägenhet medför en medelbonitet för området. Fastigheten bedöms för området ha en samlad arrondering med normal tillväxt samt ett kubikinnehåll något under medel. Med ledning av tillgänglig prisstatistik och med beaktande objektets areal, virkesförråd, skogsvård, arrondering, bonitet, belägenhet, mm. bedömer vi marknadsvärdet enligt nedan.

Produktiv skogsmark totalt 29,4 ha bedöms till 102 000 kr/ha motsvarande 843 kr/m3sk.

Marknadsvärde produktiv skogsmark 3 000 000 kr

Skogsimpediment totalt 8,1 ha (30 000 kr/ha 8,1 ha.)

Marknadsvärde skogsimpediment 234 000 kr

Jaktmarksarealen uppskattas till 128 hektar och arrendeavgift bedöms kunna utgå med 76 800 kr/år motsvarande 600 kr/ha. Kapitalisering med 5 % ränta för all framtid ger ett värde på kr.

Marknadsvärde jaktmark 1 500 000 kr

Marknadsvärde skogsmark inklusive skogsimpediment, jakt: 4 734 000 kr

Marknadsvärdebedömning åkermark, betesmark samt övrig mark**Marknadsanalys**

Lantbruksbarometern för 2025 visar att Sveriges lantbrukare upplever att lönsamheten har försämrats som helhet mot bakgrund av fortsatt höga kostnader för insatsvaror, varierande avräkningspriser på lantbrukets produkter samt väderleken har för flertalet aktörer påverkat negativt.

Enligt åkermarkspriser helår 2025 har under de senaste fem åren har priset ökat med 18 % i medel för riket som helhet motsvarande 165 000 kr per hektar. Sammantaget borgar detta för en fortsatt stabil prisbild på åkermark med fortsatt stor spridning beroende på åkermarkens avkastningsförmåga och övriga förutsättningar.

Ortsprisanalys

Region 3 där Nyköping kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 18 % vilket motsvarar ett medelpris på 174 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i Götalands norra slättbygder på 66 000 kr/ha.

Åkermark med normal produktionsförmåga och tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra. Åkermarken är berättigad till gårdstöd enligt samansökan internet. Areal uppgår till 83 ha. (120 000 kr/ha x 83 ha).

Marknadsvärde åkermark: 10 000 000 kr

Betesmark med normal produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra. Åkermarken är berättigad till gårdstöd enligt samansökan internet.

Arealen uppgår till 2,5 ha. (50 000 kr/ha x 2,5 ha).

Marknadsvärde betesmark: 125 000 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Areal uppgår till 5,7 ha. (30 000 kr/ha x 5,7 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 171 000 kr

Marknadsvärdebedömning Ekonomibyggnader samt övriga byggnader

Vid värderingen har vi för ekonomibyggnader utgått från en kombinerad produktionskostnads- och avkastningsmetod. Tre värdefaktorer beaktas; produktionskostnad (återanskaffningsvärde), ålder och rationalitet. För djurstallar beaktas även lönsamhet och arealunderlag för foderförsörjning och spridning av stallgödsel. I metoden bedöms respektive faktor som en reducerande faktor för återanskaffningsvärdet uttryckt i procentuell andel av återstående värde.

Generellt för samtliga ekonomibyggnader bedöms lönsamheten med en reduceringsfaktor 70 %. Vi bedömer att lönsamheten är begränsad normal för verksamheten. Vidare bedömer vi rationalitet med en reduceringsfaktor 80 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en normal moderniseringsgrad och vara rationell.

Gamla och nya Djurstallet

Bedömt marknadsvärde: $(54 \text{ stallplatser} \times 90\,000 \text{ kr}) \times 70\% (\text{ålder}) \times 70\% (\text{lönsamhet}) \times 80\% (\text{rationalitet}) + (60 \text{ kvm} \times 3500) \times 70\% (\text{ålder}) \times 70\% (\text{lönsamhet}) \times 80\% (\text{rationalitet}) = 1\,987 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 2 000 000 kr

Kr/kvm: 3 512

F.D Loge

Bedömt marknadsvärde: $(900 \text{ kvm} \times 3500 \text{ kr}) \times 50\% (\text{ålder}) \times 70\% (\text{lönsamhet}) \times 80\% (\text{rationalitet}) = 882 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 882 000 kr

Kr/kvm: 980

Gamla spannmålstorken

Bedömt marknadsvärde: $(390 \text{ kvm} \times 3500 \text{ kr}) \times 60\% (\text{ålder}) \times 70\% (\text{lönsamhet}) \times 80\% (\text{rationalitet}) = 458 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 458 000 kr

Kr/kvm: 1 174

Övriga byggnader totalt 5 byggnader

Bedömt marknadsvärde: $(563 \text{ kvm} \times 4000 \text{ kr}) \times 70\% (\text{ålder}) \times 80\% (\text{rationalitet}) = 1\,261 \text{ tkr}$

Marknadsvärde övriga byggnader: 1 261 000 kr

Kr/kvm: 2 239

konferenslokal

Bedömt marknadsvärde: $(180 \text{ kvm} \times 12\,000 \text{ kr}) \times 70\% (\text{ålder}) \times 80\% (\text{rationalitet}) = 1\,209 \text{ tkr}$

Marknadsvärde konferenslokal: 1 209 000 kr

Kr/kvm: 6 716

Marknadsvärde ekonomibyggnader, övriga byggnader inklusive konferenslokal: 5 810 000 kr

Marknadsvärdebedömning Bostäder

Ortsprisanalys typkod 220

I vår ortsprisanalys har vi tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet norr om Nyköping under perioden 2024-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 32 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 23 573 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) 1,5. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet generellt genererar en högre köpeskilling räknat per kvm boarea.

Beteckning	Datum	Boarea	std	Köpesumma	Kvmpris	K/T
TYST BERGA-ENEBY 2:20	2026-03-06	141,0	34	2 550 000	18 085	1,1
TÖRNEBY 2:5	2026-02-26	121,0	31	4 200 000	34 710	1,3
SÄTTERSTA-ÖKNA 2:5	2026-01-15	110,0	38	3 395 000	30 863	1,2
NÄL BERGA 1:239	2025-10-31	153,0	29	2 650 000	17 320	1,1
TYST BERGA-ENEBY 2:26	2025-09-26	123,0	34	2 500 000	20 325	1,1
BRAKEN 1:59	2025-09-02	186,0	29	2 800 000	15 053	1,2
BOGSTA-NORRBY 3:2	2025-08-31	147,0	40	3 800 000	25 850	1,1
LÄSTRINGE-BRINK 1:11	2025-07-15	102,0	29	2 425 000	23 774	1,5
NÄL BERGA 1:227	2025-07-01	108,0	31	2 500 000	23 148	1,3
LÄSTRINGE-BRINK 1:14	2025-04-15	127,0	32	4 500 000	35 433	1,5
DÄNHAMMAR 2:13	2025-03-11	160,0	29	5 850 000	36 562	2,1
SÄTTERSTA-ÖKNA 2:14	2025-02-03	128,0	40	4 400 000	34 375	1,4
TYST BERGA-ENEBY 2:22	2024-12-27	122,0	33	2 560 000	20 983	1,1
BRUNNA 2:6	2024-11-22	118,0	38	3 000 000	25 423	1,1
EKLA 7:4	2024-11-01	129,0	35	3 200 000	24 806	1,1
NÄL BERGA 1:201	2024-11-01	93,0	30	1 900 000	20 430	1,1
NÄL BERGA 1:232	2024-08-12	106,0	32	2 550 000	24 056	1,9
TYST BERGA-ENEBY 2:23	2024-08-12	123,0	37	2 400 000	19 512	1,5
BRAKEN 1:19	2024-08-02	84,0	25	1 900 000	22 619	1,7
TYST BERGA-HARSTA 8:5	2024-08-02	129,0	30	2 200 000	17 054	1,4
NÄL BERGA 1:218	2024-07-22	109,0	30	2 100 000	19 266	1,6
NÄL BERGA 1:37	2024-07-02	117,0	33	2 675 000	22 863	1,9
NÄL BERGA 1:204	2024-07-02	80,0	29	1 600 000	20 000	1,4
NÄL BERGA 1:208	2024-06-18	85,0	32	1 700 000	20 000	1,4
SÄTTERSTA-ÖKNA 2:6	2024-06-17	189,0	28	2 500 000	13 227	1,2
NYSÄTER 1:4	2024-05-30	137,0	44	3 375 000	24 635	1,4
SÄTTERSTA 5:3	2024-04-12	82,0	29	1 995 000	24 329	1,9
LÄSTRINGE-BRINK 1:8	2024-03-18	152,0	30	4 350 000	28 618	2,5
NÄL BERGA 1:226	2024-02-16	103,0	29	2 650 000	25 728	2,1
NORRHEN 1:2	2024-02-01	104,0	25	1 670 000	16 057	1,1
SVÄRDBRO 1:7	2024-01-23	186,0	31	3 750 000	20 161	1,1
NÄL BERGA 1:23	2024-01-05	103,0	44	2 995 000	29 077	2,1
					23 573	1,5

Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1929. 339 kvm boarea samt 76 kvm biarea. Bostaden är förnärvarande disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 4 174 tkr, tomtmark (2000 kvm) 1 060 tkr, totalt 5 234 tkr. Taxerat värdeår 1957 och standardpoäng 32.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 8 500 000 kr

Kr/kvm BOA 25 073, K/T 1,62.

Bostadsbyggnad televerket

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 2009. 60 kvm boarea samt 0 kvm biarea. Bostaden är förnärvarande uthyrd till permanentboende. Taxeringsvärde bostad 902 tkr, tomtmark (1000 kvm) 509 tkr, totalt 1 411 tkr. Taxerat värdeår 2009 och standardpoäng 23.

Marknadsvärde bostadteleverket inkl. tomtmark: 1 200 000 kr

Kr/kvm BOA 20 000, K/T 0,85

Bostadsbyggnad Svärdbro 3

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1929. 170 kvm boarea samt 0 kvm biarea. Bostaden är förnärvarande uthyrd till permanentboende. Taxeringsvärde bostad 1 319 tkr, tomtmark (1000 kvm) 550 tkr, totalt 1 869 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 24.

Marknadsvärde bostad Svärdbro 3 inkl. tomtmark: 4 000 000 kr

Kr/kvm BOA 23 529, K/T 2,14

Bostadsbyggnad Svärdbro 4

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1929. 63 kvm boarea samt 0 kvm biarea. Bostaden är förnärvarande uthyrd till permanentboende. Taxeringsvärde bostad 393 tkr, tomtmark (1000 kvm) 550 tkr, totalt 943 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 23.

Marknadsvärde bostad Svärdbro 4 inkl. tomtmark: 1 400 000 kr

Kr/kvm BOA 22 222, K/T 1,48

Bostadsbyggnad Svärdbro 5 och 6

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 2006. 35 kvm boarea samt 0 kvm biarea. Bostaden är förnärvarande uthyrd till permanentboende. Taxeringsvärde bostad 350 tkr, tomtmark (1000 kvm) 509 tkr, totalt 859 tkr. Taxerat värdeår 2006 och standardpoäng 23.

Marknadsvärde bostad Svärdbro 5 och 6 inkl. tomtmark: 850 000 kr

Kr/kvm BOA 24 285, K/T 0,99

Marknadsvärde bostäder inklusive tomtmark: 15 950 000 kr

Summerade marknadsvärdebedömda delvärden

Med beaktande av värderingsobjektets förutsättningar, läge, storlek och skick och med stöd av vad som ovan sagts kan marknadsvärdebedömda delvärden summeras enligt följande:

Skogsmark inklusive skogsimp. och jakt	4 734 000 kr
Åkermark	10 000 000 kr
Betesmark	125 000 kr
Övrig mark	171 000 kr
Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader	5 810 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	15 950 000 kr
Summa:	36 790 000 kr

Värdebedömning hela fastigheten

Ortsprisanalys typkod 120

I vår ortsprisanalys har vi även tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i Södermanlands län under perioden 2023-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 6 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 24 kr/kvm total areal samt K/T 1,7. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Kommun	Beteckning	Datum	Typkod	Areal skog	Areal åker	Köpesumma	Kvmpris	K/T
FLEN	HÖGTORP 1:6	2026-02-02	120	40	16	13 300 000	18	1,4
STRÅNGNÄS	LAKETORP 2:1	2025-08-01	120	23	17	11 700 000	22	1,6
GNESTA	MELLANKÄRR 1:1 m.f.	2025-01-31	120	64	7	20 500 000	27	1,9
NYKVARN	LÅNGÄNGEN 1:1	2023-09-26	120	32	19	25 000 000	36	1,6
NYKVARN	TURINGE-KÄRR 1:1	2023-04-20	120	106	34	21 000 000	14	1,4
GNESTA	VÄNGA 4:3	2023-03-01	120	49	2	18 000 000	27	2,3
							24	1,7

Framför allt värderingsobjektets bostäder och ekonomibyggnaderna samt den produktiva åkermarken och till mindre skogsmarken medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger över medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 28,7 kr/kvm total areal samt K/T 1,2.

Marknadsvärde

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

37 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 35 150 000 – 38 850 000 kronor

Kr/kvm areal	28,7	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,2
--------------	------	------------------------------------	-----

Bilaga 1

Foton





Foto, huvudbyggnaden, övriga bostäder



Foto, ekonomibyggnader.



Foto, övrig byggnad, konferenslokal



Foto, skog, åker, bete

Planritning

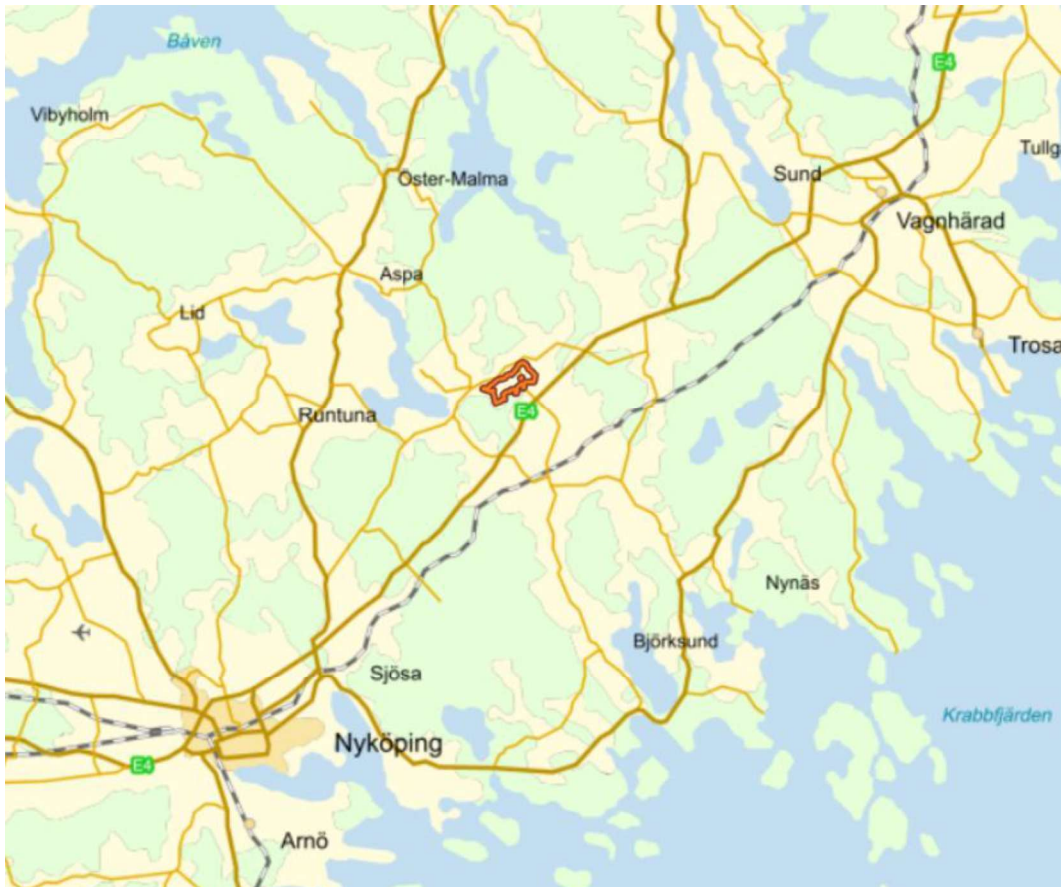


Planritning, våning Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

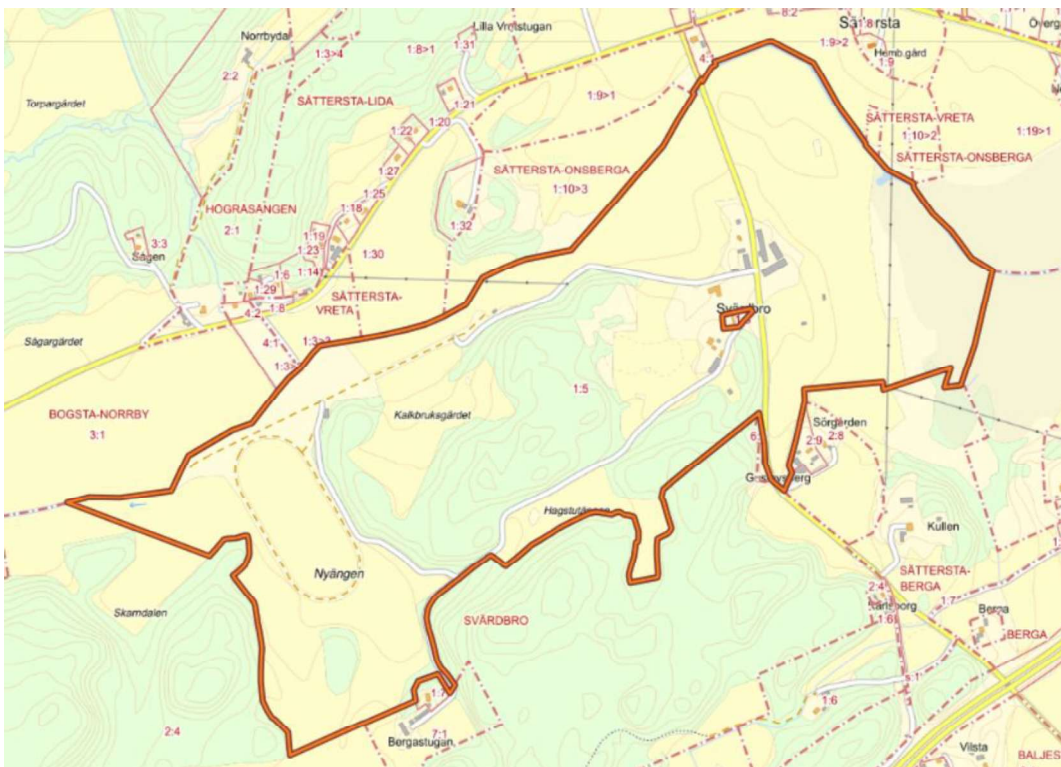


Planritning, Övreplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



[illegible]

Bilaga 1 - Sida 2 (2)

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

Skogsanalys

2025-12-02

Berörda fastigheter

NYKÖPING SVÄRDBRO 1:5>1
(Fastighet)

Skogliga grunddata

Beräkning av skattade skogliga nyckeltal utifrån Skogsstyrelsens skogliga grunddata. Värden under överskriften "Original" redovisar ursprungsvärden från skattningarna. För siffror under "Efter avverkning" har slutavverkad skog redovisad av Skogsstyrelsen tagits bort från beräkningarna. Observera att tillväxtberäkningar på skogen ej har applicerats på siffrorna utan siffrorna är aktuella för det givna referensåret.

Total areal:	130,1 ha
Total skogsareal:	28,9 ha
Produktiv skogsareal:	27,7 ha
Lövad säsong:	Nej
Laserskanning utförd:	2020-02

	Original	Efter avverkning
Total volym:	4 313 m ³ sk	3 404 m ³ sk
Produktiv volym:	4 239 m ³ sk	3 331 m ³ sk
Total volym/ha:	149 m ³ sk	118 m ³ sk
Produktiv volym/ha:	153 m ³ sk	120 m ³ sk
Total medelhöjd:	18 m	17 m
Produktiv medelhöjd:	18 m	17 m
Total medeldiameter:	0,23 m	0,22 m
Produktiv medeldiameter:	0,23 m	0,23 m

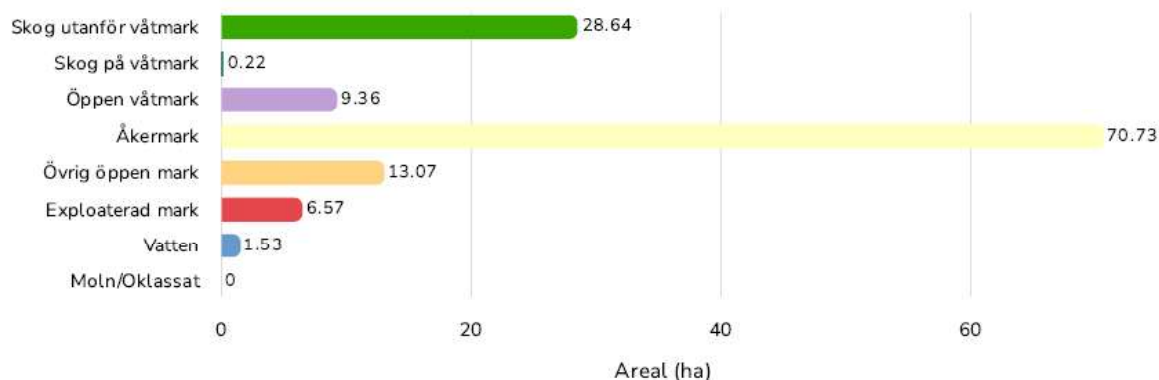
Trädslagsfördelning

Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader mot inventeringar med högre detaljgrad kan uppstå. Trädslagsfördelningen är baserad på produktiv skogsmark enligt NMD. Korrigering av trädslagsfördelningen görs där avverkningar utförts efter 2017-01-01.

Areal 130,1 ha

Referensår 2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning



Sammanställning avverkningsanmälningar

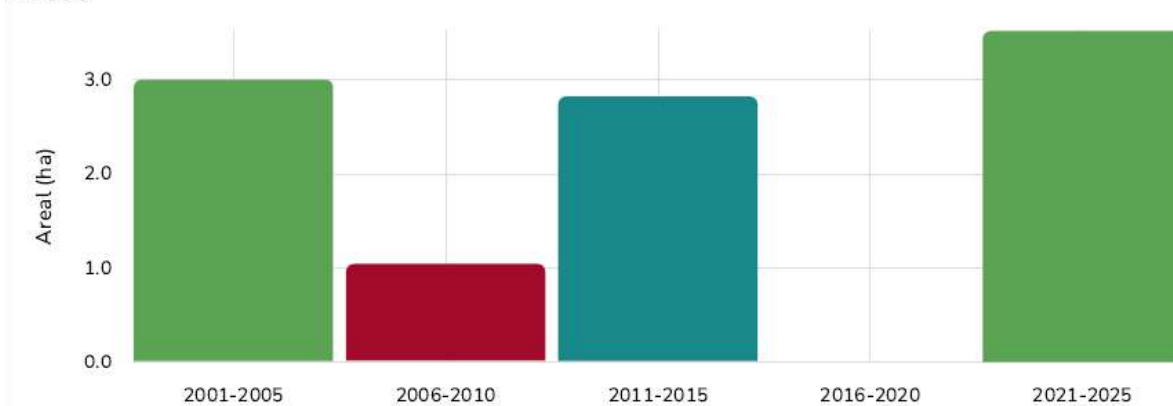
Inga aktiva avverkningsanmälningar finns för detta område.

Sammanställning utförda avverkningar

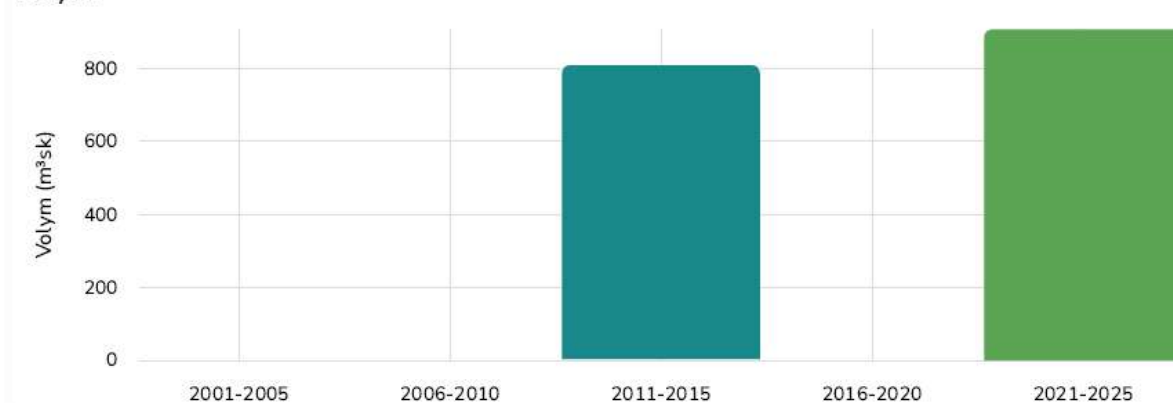
Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbildaanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym markerad med "-" indikerar att avverkningen utförts innan laserskanning.

Avverkningsdatum	Areal	Volym
2025-09-07	2,7 ha	705 m ³ sk
2024-05-10	0,8 ha	203 m ³ sk
2013-08-26	0,8 ha	285 m ³ sk
2013-08-26	1,7 ha	439 m ³ sk
2012-05-27	0,3 ha	87 m ³ sk
2008-07-28	1 ha	-
2003-09-05	< 0.1 ha	-
2002-07-28	2,5 ha	-
2002-07-28	0,4 ha	-

Areal



Volym

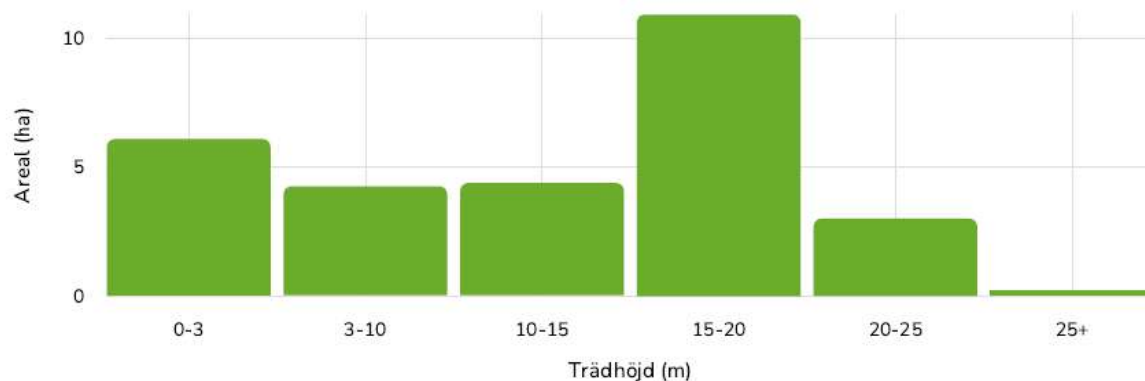


Huggningsklasser

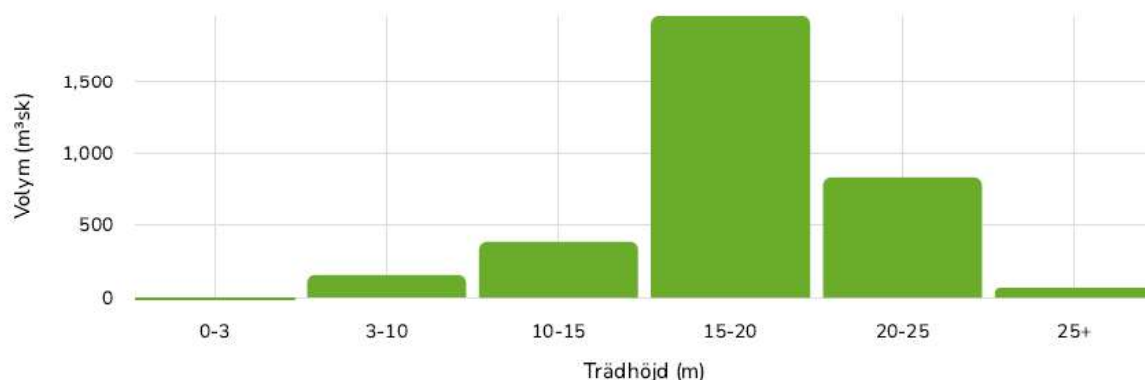
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	17,1 m
Referensdatum	2020-02
Lövad säsong	Nej

Areal



Volym



Skyddade områden

En analys av skyddade områden och områden med naturvärden som det valda området kan beröras av. Utöver skyddsformer med formellt skydd, redovisas även andra områden som kan vara viktiga för naturvårdsinsatser. Skyddsformer på fastigheter kan överlappa varandra. Total areal visar hur stor del som berörs av skyddsformer.

Skyddsform	Antal	Areal
Fornlämning (RAÄ)	8	0,8 ha
Total areal		0,8 ha

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning Nyköping Svärdbro 1:5	UUID 909a6a4a-7cee-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 040022567	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-01-31
Län- och kommunkod 0480	Distrikt Lästringe Socken: sättersta	Distriktskod 212028	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-30 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-01

Adress

Adress

Svärdbro 1, 3-6
611 99 Tystberga

Inskrivningsinformation

Lagfart

Berört fång

D-2023-00107169:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2023-03-09
Köpeskilling: 20 211 167 SEK

Berört fång

D-2016-00379769:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2016-07-27
Köpeskilling: 40 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-09-24, 4 613 595 kronor, beslutsnr 12254817633	2025-09-29	D-2025-00347331:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 36 190 187 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		29 788 500 SEK	2018-07-13	D-2018-00355665:22
2		5 211 500 SEK	2018-07-13	D-2018-00355665:23
3		555 000 SEK	2018-07-13	D-2018-00355665:24
4	Fastigheten har skriftligt pantbrev	635 187 SEK	2023-03-14	D-2023-00083273:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
5	Avtalsservitut Övrigt ändamål: vattenanläggning	2023-09-28	D-2023-00302643:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



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

Samfälligheter

Nyköping Rönö Häradsallmänning S:1
Nyköping Sättersta-Berga S:2
Nyköping Sättersta-Lida S:1

Gemensamhetsanläggningar

Nyköping Svärdbro GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar

Antikvariatsk bedömning	Akt
Fornlämning	L1983:2234
Fornlämning	L1983:1689
Fornlämning	L1983:2217
Fornlämning	L1983:1701
Fornlämning	L1984:7964

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg i samfälld vägmark	Last	Officialservitut	04-SÄT-160.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Nyköping Sättersta-Berga 5:3

Last

Nyköping Svärdbro 1:5

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg i samfälld vägmark	Last	Officialservitut	04-SÄT-161.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Last

Nyköping Svärdbro 1:5

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg i samfällid vägmark	Last	Officialservitut	04-SÄT-162.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Nyköping Sättersta-Berga 2:5

Last

Nyköping Svärdbro 1:5

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg vatten-och avloppsledning	Last	Officialservitut	04-SÄT-171.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Nyköping Svärdbro 7:1

Last

Nyköping Svärdbro 1:5

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	0480-2024/65.1

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att använda väg för jord- och skogsbrukstransporter

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Nyköping Törneby 2:4

Last

Nyköping Svärdbro 1:5

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	0480-2024/65.2

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att använda väg för jord- och skogsbrukstransporter

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Nyköping Törneby 2:4

Last

Nyköping Svärdbro 1:5

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattentäkt	Last	Officialservitut	0480-88/31.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Nyköping Svärdbro 2:8-9

Last
Nyköping Svärdbro 1:5
Nyköping Törneby 2:4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg i samfällid vägmark	Last	Officialservitut	0480-89/47.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Nyköping Svärdbro 1:6

Last
Nyköping Svärdbro 1:5

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenanläggning	Last	Avtalsservitut	D202300302643:1.1

Beskrivning
Vattenanläggning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Nyköping Svärdbro 1:8

Last
Nyköping Svärdbro 1:5

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	301258-8	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	Areal
2025	30 796 000 SEK	232 ha
Ingående värden		
Tomtmark	3 178 000 SEK	
Bostadsbyggnad	7 138 000 SEK	
Skogsmark	7 932 000 SEK	102 ha
Skog med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	42 000 SEK	13 ha
Åkermark	10 636 000 SEK	118 ha
Betesmark	135 000 SEK	3 ha
Ekonomibyggnad	1 735 000 SEK	0 ha
Övrig mark		20 ha

Värderingsenhet åkermark 64016412 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Beskaffenhet
10 636 000 SEK	4003	118 ha	Normal produktionsförmåga

Dränering

Tillfredsställande (1)

Värderingsenhet betesmark 64017412 (2025)

Taxeringsvärde 135 000 SEK	Riktvärdeområde 4003	Samfällid Nej	Beskaffenhet Normal avkastning och kvalitet. Avviker högst 30 %
--------------------------------------	--------------------------------	-------------------------	--

Värderingsenhet ekonomibyggnad 64018412 (2025)

Taxeringsvärde 424 000 SEK	Riktvärdeområde 4003	Byggnadsyta 1 840 kvm	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)	Värdeår	Under uppförande Nej	

Värderingsenhet ekonomibyggnad 301346581 (2025)

Taxeringsvärde 1 311 000 SEK	Riktvärdeområde 4003	Byggnadsyta 675 kvm	Byggnadskategori Djurstall för hästar, värdeår 1980
Beskaffenhet Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)	Värdeår 2005	Under uppförande Nej	

Värderingsenhet skog 64014412 (2025)

Taxeringsvärde 7 932 000 SEK	Riktvärdeområde 407	Areal 102 ha	Virkesförråd barr 138 kbm/ha
Virkesförråd löv 26 kbm/ha	Virkesförråd totalt	Bonitetsklass C	

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 64015412 (2025)

Taxeringsvärde 42 000 SEK	Riktvärdeområde 407	Areal 13 ha	
-------------------------------------	-------------------------------	-----------------------	--

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 64020412 (2025)

Taxeringsvärde 1 319 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 24	Bostadsyta 170 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 170 kvm	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 88305412 (2025)

Taxeringsvärde 393 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 23	Bostadsyta 63 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 63 kvm	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 88725412 (2025)

Taxeringsvärde 4 174 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 32	Bostadsyta 339 kvm
Biutrymmesyta 76 kvm	Värdeyta 354 kvm	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 2003

Värdeår 1957	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300352283 (2025)			
Taxeringsvärde 350 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 23	Bostadsyta 35 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 35 kvm	Nybyggnadsår 2006	Tillbyggnadsår
Värdeår 2006	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300667317 (2025)			
Taxeringsvärde 902 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 23	Bostadsyta 60 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 60 kvm	Nybyggnadsår 2009	Tillbyggnadsår
Värdeår 2009	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 64019412 (2025)			
Taxeringsvärde 1 060 000 SEK	Riktvärdeområde 480102	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 2000 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 88724412 (2025)			
Taxeringsvärde 1 100 000 SEK	Riktvärdeområde 480102	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2000 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 300352282 (2025)			
Taxeringsvärde 1 018 000 SEK	Riktvärdeområde 480102	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 2000 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Vatten saknas Avlopp saknas	Antal lika 1	Justeringsorsak
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, lokaler (325)	Taxeringsenhetsnummer 719314-8	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 694 000 SEK	därav byggnadsvärde 613 000 SEK	därav markvärde 81 000 SEK
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300591778 (2025)			

Taxeringsvärde 81 000 SEK	Riktvärdeområde 480003	Byggrätt ovan mark 180 kvm	Riktvärde byggrätt 450 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 300591770 (2025)			
Taxeringsvärde 613 000 SEK	Riktvärdeområde 480003	Lokalyta 180 kvm	Hyra 240 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 2007	Värdeår 1981
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Skattetal

Skattetal

3 2/3

Skattety

Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1969-12-12	04-SÄT-170
Fastighetsreglering	2003-09-15	0480-03/38
Fastighetsreglering	2008-10-28	0480-08/93
Fastighetsreglering	2018-02-09	0480-2017/54
Fastighetsbestämning	2019-08-07	0480-2019/16
Fastighetsbestämning Fastighetsreglering	2021-07-07	0480-2021/18
Fastighetsreglering	2024-03-12	0480-2023/88
Fastighetsreglering	2024-05-17	0480-2023/71
Fastighetsreglering	2025-01-23	0480-2024/65

Ursprung

Nyköping Svärdbro 1:4

Avskild mark

Nyköping Svärdbro 1:7-9

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6529190.8	627849.8

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 286 804 m ²	1 286 804 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
D-Sättersta Svärdbro 1:5	1985-01-30		04-84/418

Källa: Lantmäteriet