

VÄRDERING & BESKRIVNING

Nynäshamn Överfors 1:38
Solkojan Överforsvägen 11, 148 91 Ösmo



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-19

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

Uppdrag

Uppdraget är att bedöma objektets marknadsvärde inför exekutiv auktion.

Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller en skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Vid den tänkta försäljningen får det inte föreligga något tvång att överlåta objektet och inte några speciella partsrelationer.

Värderingen utförs med ortsprismetoden vilket innebär jämförelser av köpeskillingar för objekt liknande värderingsobjektet, samt utifrån erfarenhetsmässig kännedom om efterfrågesituationen. Härvid beaktas såväl värderingsobjektets läge, som dess egenskaper och förutsättningar.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-05-19.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-05-13 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren. Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av Lantmäteriet, kommunen och ägaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär undersökning och kan jämföras med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärv av objektet.

1.5 Bilagor

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Planritning

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Nynäshamn Överfors 1:38			
Kommun Nynäshamn		Område Ösmo	Ärendenummer F-525-26-01
Adress Solkojan Överforsvägen 11, 148 91 Ösmo			
Upplåtelseform Uppgift saknas Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 887 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK Uppgift saknas	Byggnadsvärde, SEK Uppgift saknas	Markvärde, SEK Uppgift saknas	Byggnadsår Uppgift saknas
Kommentar			

Värderingen förutsätter att erforderliga tillstånd samt bygglov för byggnader och tillbehör på fastigheten erhållits. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och om så är möjligt bostadens ägare. Fastigheten är nyligen avstyckad och har ännu inga fastställda taxeringsuppgifter. Ägaren uppger att deklaration kommer att ske 2026. Angivna areor och uppgifter baseras på ägarens information och avstyckningshandlingar.

Sammanfattning

Fastigheten är belägen på Solkojan Överforsvägen 11 i Ösmo, med postnummer 148 91. Den har en tomtstorlek på 887 kvadratmeter och klassificeras som en småhusenhet, bebyggd med typkod 220. Information om upplåtelseform, taxeringsvärde, byggnadsvärde, markvärde och byggnadsår saknas i den aktuella taxeringsinformationen då deklaration ej skett än.

Villan i Nynäshamn Ösmo har två våningar och fyra rum, med en boarea på 97 kvm. Gästhuset har 60 kvm. Badrummet har brister som ökar risken för fuktskador, och renovering kan behövas. På markplan finns kök och två sovrum i normalt skick. Övre våningen har två sovrum och ett badrum i normalt skick. Gästhuset har kök och badrum med normal standard, samt två sovrum på övre våningen.

Byggnationen består av en villa och ett gästhus. Villan har en träfasad och är byggd med en trästomme och träbjälklag. Den står på en torpargrund. Fönstren i villan är av typen kopplade 2+1 glas och kopplade 1+1 glas. Yttertakets tak är täckt med betongpannor och takpapp. Värmekällorna i villan inkluderar en vedpanna och en luft/luftvärmepump. Ventilationssystemet är baserat på självdrag.

Gästhuset har också en träfasad och är byggt med en trästomme och träbjälklag. Det står på plintar och använder en luft/luftvärmepump som värmekälla. Ventilationen sker genom självdragsventilation.

Tomten är en hörntomt belägen i ett villaområde. Den har en gräsmatta och ligger trafikstört intill Nynäsvägen.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 3 km	Hållplats 2 km	Livsmedelsbutik 3 km	Affärscentrum 1 mil
----------------------	--------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Tomtbeskrivning

Tomten är en hörntomt belägen i ett villaområde. Den har en gräsmatta och ligger trafikstört intill Nynäsvägen.

Planförhållanden

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

Vatten/Avlopp/El

Fastigheten har enskilt vatten från en borrarad brunn och ett avloppssystem som består av BDT-avlopp (bad, disk och tvätt) samt en sluten tank för WC. El är indraget i fastigheten, men de elektriska installationerna är delvis av äldre ursprung.

Pantbrev

Inga pantbrev.

Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår Ca 1900 samt 2017	Tillbyggnadsår Uppgift saknas	Antal våningar 2	
Boarea, kvm enligt taxering 97 enl ägare, ej bekräftat	Boarea gästhus 60 enl ägare, ej bekräftat	Antal Rum 4	
Villan		Gästhuset	
<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>	<u>Markplan</u>	<u>Övre våningen</u>
kök	ett sovrum	kök	två sovrum
badrum	ett sovrum	badrum	
två sovrum	badrum		
Beskrivning			

Villan är belägen i Nynäshamn Ösmo och består av två våningar med totalt fyra rum. Den större byggnaden har en boarea på cirka 97 kvadratmeter, medan det mindre gästhuset har en boarea på cirka 60 kvadratmeter. Det finns vissa anmärkningar på badrummet, inklusive avsaknad av golvbrunn och bristande fog och tätskikt, vilket ökar risken för fuktskador. Frånluftsfläkten fungerar inte och ett fuktlarm rekommenderas. Det kan finnas behov av renovering, särskilt vad gäller våtrummens status.

Villan består av två våningar. På markplan finns ett kök med målade väggar och trälaminatgolv, i normalt skick och standard. Badrummet på denna våning har kaklade väggar och klinkergolv, men är i behov av renovering. Det finns också två sovrum med målade väggar och trälaminatgolv, i normalt skick.

På övre våningen finns ett sovrum med tapetserade väggar och plankgolv. Ett annat sovrum har målade väggar och trälaminatgolv. Badrummet på denna våning har kaklade väggar och klinkergolv, och är i normalt skick och standard.

På markplan i gästhuset finns ett kök och ett badrum. Köket är något slitet med normal standard, väggarna är målade och golvet består av trälaminat. Badrummet har normal standard med kaklade väggar och klinkergolv.

På övre våningen finns två sovrum. Båda sovrummen har målade väggar och golv av trälaminat.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnationen består av en villa och ett gästhus. Villan har en träfasad och är byggd med en trästomme och träbjälklag. Den står på en torpargrund. Fönstren i villan är av typen kopplade 2+1 glas och kopplade 1+1 glas. Yttertaket är täckt med betongpannor och takpapp. Värmekällorna i villan inkluderar en vedpanna och en luft/luftvärmepump. Ventilationssystemet är baserat på självdrag.

Gästhuset har också en träfasad och är byggt med en trästomme och träbjälklag. Det står på plintar och använder en luft/luftvärmepump som värmekälla. Ventilationen sker genom självdragsventilation.

Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Ålder</u>	<u>Källa</u>
Diskmaskin	10-20 år	Bedömt
Elspis	10-20 år	Bedömt
Kyl/Frys	10-20 år	Bedömt
Ugn	10-20 år	Bedömt
Inbyggd micro	10-20 år	Bedömt
Luftvärmepump	5-10 år	Bedömt
Tvättmaskin	5-10 år	Bedömt
Torktumlare	5-10 år	Bedömt
Tvättmaskin	5-10 år	Bedömt



3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Skicket på bostaden är jämförbart med snittet för liknande objekt. Standarden bedöms dock som något lägre än genomsnittet, vilket också påverkar värderingen som ligger något under snittet för jämförbara bostäder. Det trafikstörda läget och osäkerheten kring badrummets status bidrar till den lägre värdeuppskattningen. Positiva faktorer inkluderar dock en gäststuga och potential för uthyrning, vilket kan öka attraktiviteten.

Förutsättningar för

Nynäshamn Överfors 1:38, Solkojan Överforsvägen 11, 148 91 Ösmo

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

Marknadsvärde per 2026-05-13

2 750 000 KRONOR

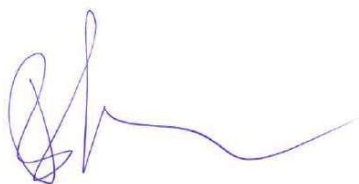
Bedömt värdeintervall

+/- 200 000

Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-05-19

Underskrift



Björn Bring

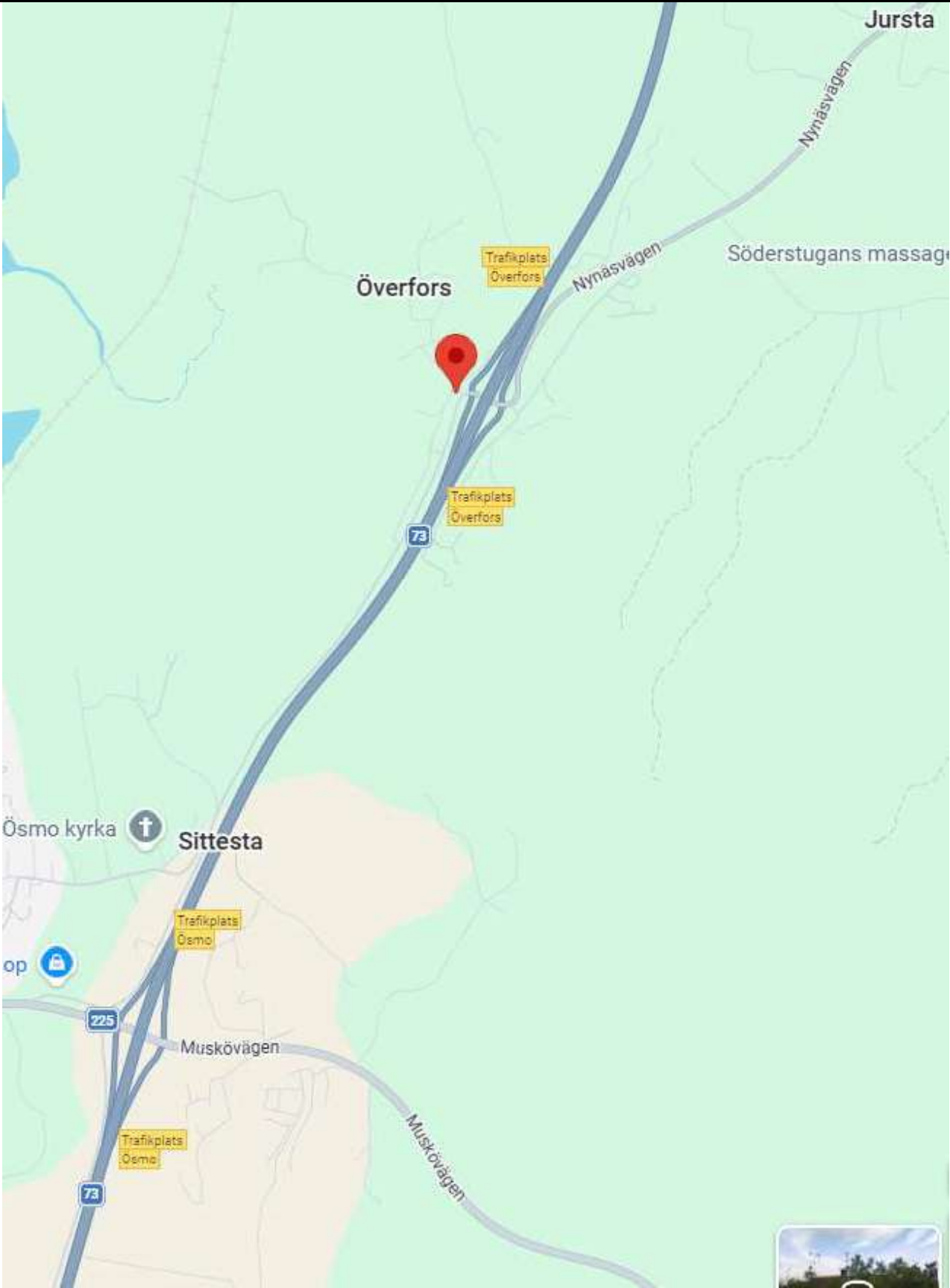
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

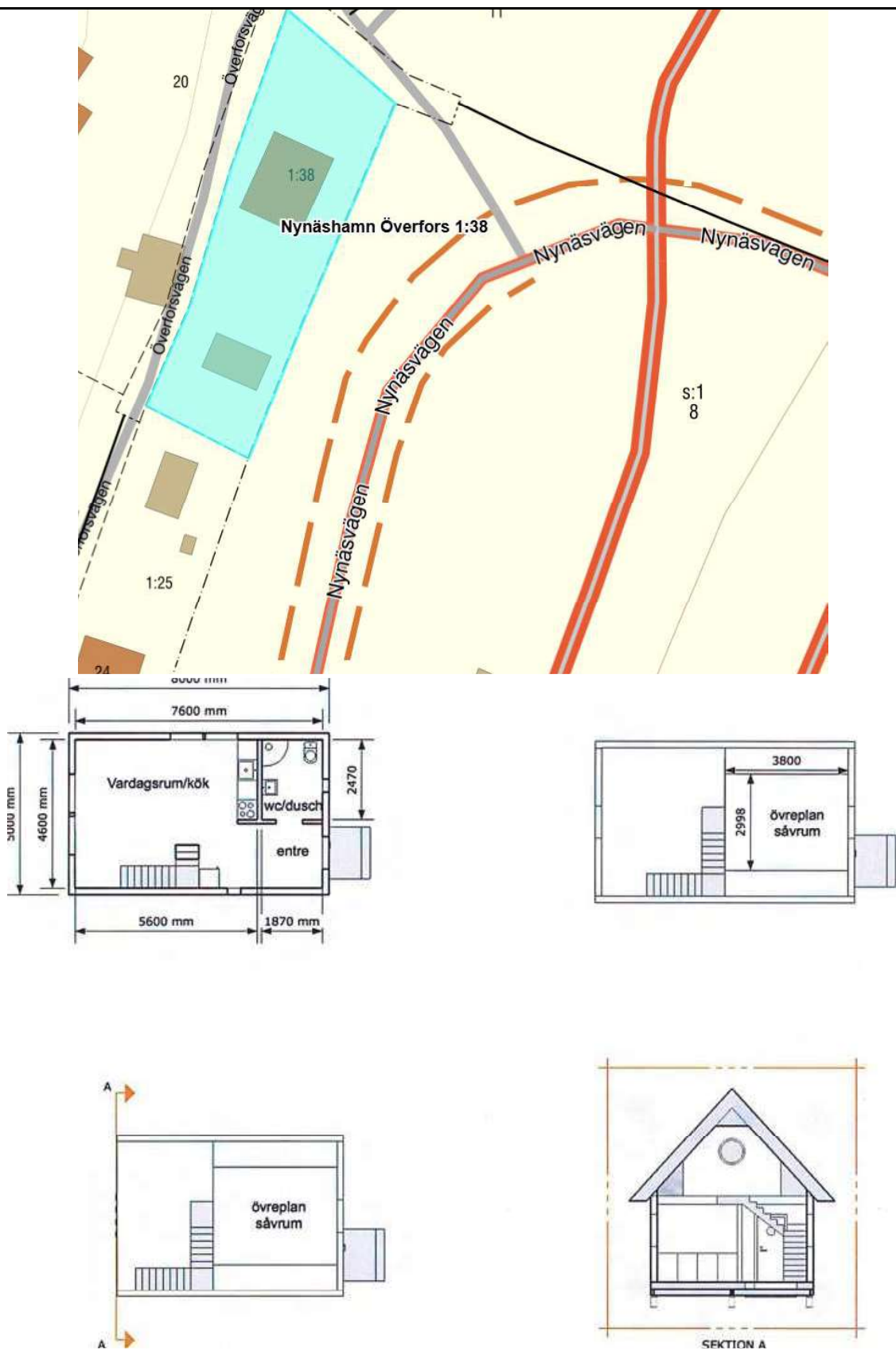
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Planritning för gästhuset. Huvudbyggnaden saknar ritning hos kommunen. Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Villan var delvis möblerad vid värderingstillfället. Gästhuset var tomt. Tomten var fri från lösöre vid samma tidpunkt.

Handräckning

När utmätt egendom har sålts har en köpare rätt att vid behov få handräckning av Kronofogden för att komma i besittning av vad köparen förvärvat (8 kap. 18 § utsökningsbalken, UB). Detta innebär exempelvis att Kronofogden kan låta tömma ett bostadshus på egendom som kvarlämnats när de nya köparna har rätt att tillträda eller avhysa person som fortfarande bor kvar.

En köpare har även rätt till handräckning för att kunna tillträda lös egendom, t.ex. en bostadsrätt. Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt.

Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen.

Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor.

Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Nynäshamn Överfors 1:38	1e52d1dd-0433-4b07-905c-5de20a55760c	010551433	2025-05-09
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0192	Ösmo Socken: ösmo	212031	2026-03-25
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-04-30

Adress

Adress

Solkojan
Överforsvägen 11
148 91 Ösmo

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anmärkningar

Beviljad 14/32759

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-12-15, 715 819 kronor, beslutsnummer 12255989027	2025-12-16	D-2025-00464865:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2026-02-18	D-2026-00056373:1
Utmätning 2026-03-23, 6 492 sek, beslutsnummer 1226825592	2026-03-24	D-2026-00104770:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet		
Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter	
Gemensamhetsanläggningar	
Nynäshamn Nederfors GA:8	
Nynäshamn Överfors GA:6,8	

Rättigheter			
Rättigheter			
Ändamål Vattenledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Ledningsrätt	Beteckning 0192-2017/25.1
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			
Beskrivning Vattenledning (diameter 500 mm,polyeten) med pumpstationer, ventiler, visare och övriga anordningar som behövs för sitt ändamål.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Stockholm Vatten AB			
Last Nynäshamn Överfors 1:38			
Ändamål Vattenledning	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0192-2024/45.1
Bildningsåtgärd Fastighetsreglering			
Beskrivning Rätt att behålla, underhålla och förnya vattenledning. ledningens läge redovisas schematiskt på förrättningskarta (aktbilaga 56). det rättsligt gällande servitutsområdet är ett utrymme om 1,5 meter åt vardera håll från ledningens faktiska läge.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Nynäshamn Överfors 1:38			
Last Nynäshamn Överfors S:1, 1:21			

Allmänna delen
Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Anslutning enligt anläggningslagen		2025-05-06	0192-2024/45
Avstyckning Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering		2025-05-06	0192-2024/45
Preliminär typkod			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
Ej taxerad, preliminär klassificering			
Ursprung			
Nynäshamn Överfors 1:21			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6543129.0	668295.4
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	887 m ²	887 m ²	0 m ²
Total	887 m ²	887 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet