

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Finspång

Gärtorp 1:42

Januari 2026



Foto taget på värderingsobjektet bestående av skogsmark.

Företag

Adress

Värderingsinstitutet Norra AB

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon

Hemsida

E-post

026-10 29 04

www.properate.se

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Finspång Gärtnorp 1:42	Lagfaren ägare	F-2566-25-05
Objektets adress	Grindtorpsvägen 16 61275 Hällestad	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Januari 2026
		Besiktningstidpunkt	2026-01-28

Allmän beskrivning

Tomtmark	Totalt 1 640 kvm landareal (enligt Metria). Utgöres av skog och berg.
Övrig byggnad	Fastigheten är ej bebyggd
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1 mil från centralorten och 1, se även karta i bilaga. Omgivningen utgöres av gles bebyggelse och naturmark. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten ca 11 km bort.
Övrigt	

Marknadsvärde

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

35 000 kronor

Bedömt värdeintervall 30 000 – 40 000 kronor

Kr/kvm Tomtareal	21 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,47
------------------	-----------	------------------------------------	------

Katrineholm 2026-02-16

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom


Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	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 främst skett till tomtareal samt taxeringsuppgifter. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
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 bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. 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 Dennis Gunnar utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El saknas
Vatten	Vatten saknas
Avlopp	Avlopp saknas
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	Uppgift saknas
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	210 Småhusenhet, bebyggd/... 74 000 kr, varav mark 74 000 kr som beaktats i värderingen. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 90 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen FINSPÅNG GÄRTORP GA:1, ändamål: utfartsvägar FINSPÅNG GÄRTORP GA:2, ändamål: Vattentäkt, parkmark, lekplats och badplats. FINSPÅNG GÄRTORP GA:3, ändamål: Brygga med bryggområde samt område för båtuppläggning. FINSPÅNG NYGÅRD GA:2, ändamål: Väg
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Se fastighetsutdrag
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	Uppgift om försäkring ej verifierad.
Handräckning	Vid besikten var byggnaderna / markområden utan möbler/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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 210) har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2020-02-01 och framåt med en tomtareal 1640 och 6920 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 40 000 – 150 000 kr. I relation till ytan varierar köpeskillingarna mellan ca 24 - 38 kr/kvm med en genomsnittlig nivå på 33 kr / kvm den senaste tiden, se punkter i nedanstående diagram.

Beteckning	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Upplåtelseform
GÄRTORP 1:42	Ej strand, mer än 150 m	1 640	40 000	24	0,6	Lagfart
GÄRTORP 1:43	Ej strand, mer än 150 m	1 706	65 000	38	0,9	Lagfart
GÄRTORP 1:41	Ej strand, mer än 150 m	1 699	65 000	38	0,9	Lagfart
GÄRTORP 1:43	Ej strand, mer än 150 m	1 706	55 000	32	0,7	Lagfart
GÄRTORP 1:42	Ej strand, mer än 150 m	1 640	55 000	34	0,8	Lagfart
GÄRTORP 1:44	Ej strand, mer än 150 m	2 038	65 000	32	0,8	Lagfart
			57 000	33		

Diagram över köpesumma/tomtareal. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett gott läge. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton

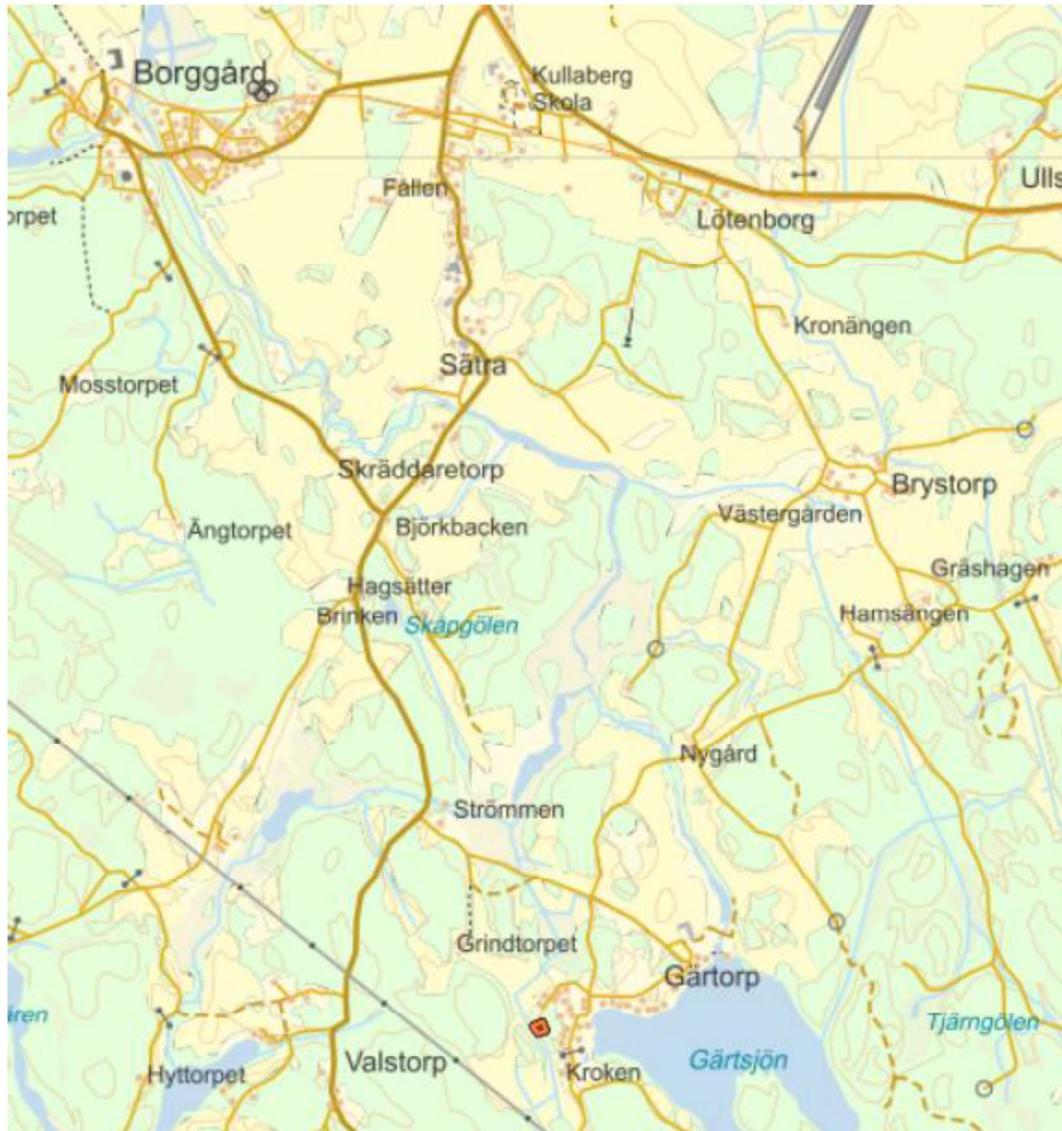


Foto, infart till fastighet

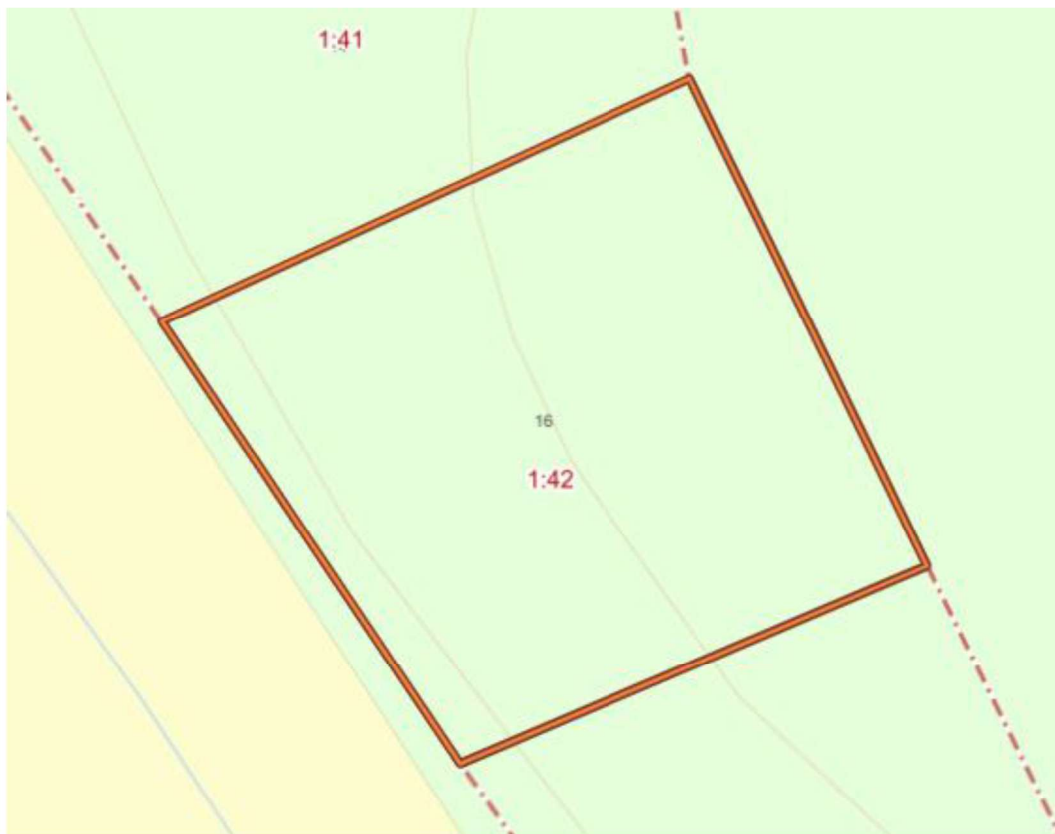


Foto, tomtmark

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria

Beteckningar

Beteckning Finspång Gärtnorp 1:42	UUID 909a6a4e-a4d6-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 050169399	Senaste ändringen i allmänna delen 2003-11-19
Län- och kommunkod 0562	Distrikt Hällestad Socken: hällestad	Distriktskod 108156	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-10-27
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-27

Adress

Adress

Grindtorpsvägen 16
612 75 Hällestad

Inskrivningsinformation

Lagfart

Berört fång

D-2024-00145069:1, andel 1/1

Köp (inklusive transportköp):

2024-05-07

Kopeskilling: 40 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2025-10-23, 442 862 sek, beslutsnummer 12255275385

Inskrivningsdag

2025-10-24

Akt

D-2025-00386934:1

Anmärkningar

Avser inteckning 14/4060

Utmätning 2025-10-23, 442 862 sek, beslutsnummer 12255275559

2025-10-24

D-2025-00386935:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 90 000 SEK

Nr

1

Belopp

90 000 SEK

Inskrivningsdag

2014-02-21

Akt

14/4060

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Finspång Gärtnör GA:1-3

Finspång Nygård GA:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Datum

Akt

Områdesbestämmelser

1991-12-03

0562-P92/2

Gärtnör 1:3

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod

Taxeringsenhetsnummer

Samtaxerad

Typ av fastighet

Småhusenhet, tomtmark (210)

106226-3

Nej

Fastighet

Taxeringsår

Taxeringsvärde

därav byggnadsvärde

därav markvärde

2024

74 000 SEK

74 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 13627109 (2024)

Taxeringsvärde

Riktvrdeområde

Fastighetsrättliga förhållanden
Utgör en eller flera självständiga
fastigheter

Tomtareal

74 000 SEK

562027

1640 kvm

Strand

Vatten och avlopp

Antal lika

Justeringsorsak

Inte strand eller strandnära mer
än 150 mVatten saknas
Avlopp saknas

1

Trädgårdsanläggning saknas helt

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättliga åtgärder

Datum

Akt

Avstyckning

1992-07-22

0562-92/48

Anläggningsåtgärd

2003-11-19

0562-03/39

Ursprung

Finspång Gärtnör 1:3

Läge, Karta

Område

Typ

N (SWEREF99 TM)

E (SWEREF99 TM)

1

Markområde

6506431.1

533630.3

Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Total

1 640 m²1 640 m²0 m²

Källa: Lantmäteriet