

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Finspång

Ås 1:92

Februari 2026



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Tegelfasad med bruna detaljer med inbyggt garage i träpanel samt trädgård och uppfart.

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 Ås 1:92	Lagfaren ägare	F-95-25-05
Objektets adress	Rågvägen 17 612 94 Finspång	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2026
		Besiktningstidpunkt	2025-02-04

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1967. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	108 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	108 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 146 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Sonstorp i Finspångs kommun ca 8,7 km från Finspångs centrum och 3,9 mil från Norrköpings centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus. Förskola, skola och hälsocentral finns i Finspång. Ytterligare utbud med service finns i Norrköping.
Övrigt	Det finns även garagebyggnad intill hus

Marknadsvärde

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

1 800 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 700 000 – 1 900 000 kronor

Kr/kvm Boarea	16 667 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,08
---------------	---------------	------------------------------------	------

Norrköping 2026-02-28

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Laurén

Ekonom / 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	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. 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 bostadsarea, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Erik Laurén i 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	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1967
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Tegel/trä Tegel 2-glas kopplade. Nya/äldre. Färg vita Betongpannor 2004 bytt Bergvärme (IVT), vattenburna radiatorer installerades 2007 (enligt fastighetsägare). Självdraagsventilation, frånluft Altan gjordes 2015 (enligt fastighetsägare) ca 20 kvm varav hälften tak. Bygglov finns (enligt fastighetsägare). 2014 dränerat (enligt fastighetsägare).
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med sovrum, tvättstuga, badrum med bastu, dusch, matkällare Entréplan med hall, 3 sovrum, vardagsrum och badrum med dusch, wc, samt separat wc. Altan varav hälften inglasat.
Kök	Utformning Utrustning	Rakt kök. Med matplats. Skick/Standard nytt 2018 (IKEA) Ljusa skåpluckor. Spis (IKEA), fläkt (IKEA), kyl/frys (Whirlpool), diskmaskin (Whirlpool)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker nytt 2012 (enligt fastighetsägare) Toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta Toalett och dusch
Tvättstuga	Utrustning	Kombinerad tvättmaskin/torktumlare (Scandomestic)
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett, laminat Målat, tapet Målat/undertaksskivor.
Övrigt		Bastu – eldriven med intilliggande dusch med golvvärme
Standard/skick		Äldre byggnad från 1967 med normal standard och delvis normalt skick. Renoveringsbehov föreligger i ofärdigställda renovering, avsaknad av socklar samt kakelplatta lossnat i kök samt vägg i källare ej färdigställd.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Byggnad garage		Byggnad med träpanel och papptak 2004. Ansluten till el. Nyttjas som garage/förråd Standard/skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 669 000 kr, varav byggnad 1 324 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 345 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 772 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen <i>Finspång Ås GA:8</i> . Ändamål: Vägförening
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		
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		Försäkringsbolag Folksam 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2023-04-01 och framåt med en boarea mellan 85 och 112, tomtareal mellan 876 och 1 501.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 900 000 – 3 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 10 588 – 31 372 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,9 – 2,0, med en genomsnittlig nivå på 1,39 den senaste tiden. Noteras att lite mer än hälften av jämförelseobjekten har taxeringsår 2021.

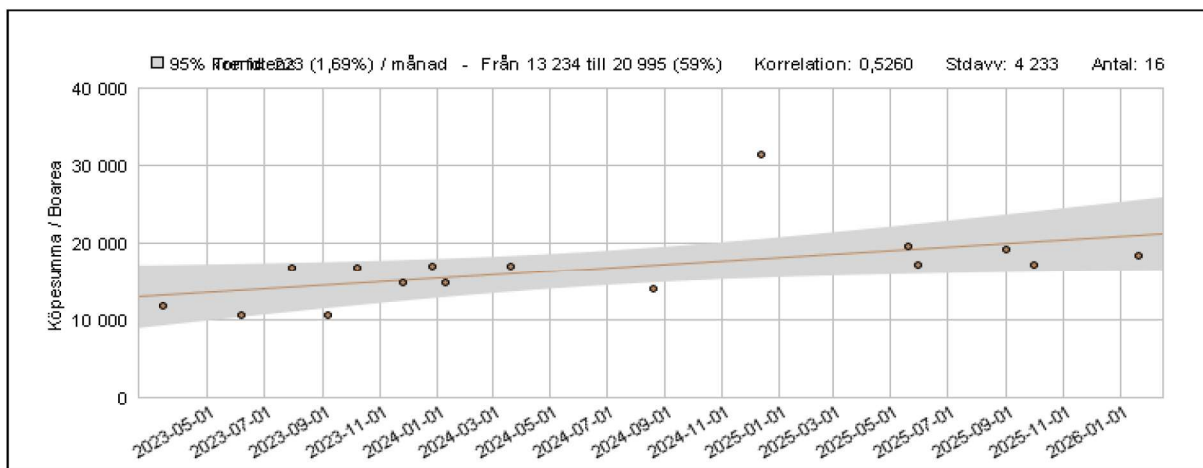


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är äldre från 1967 med normal standard. Renoveringsbehov föreligger med normalt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad i tegel med altan



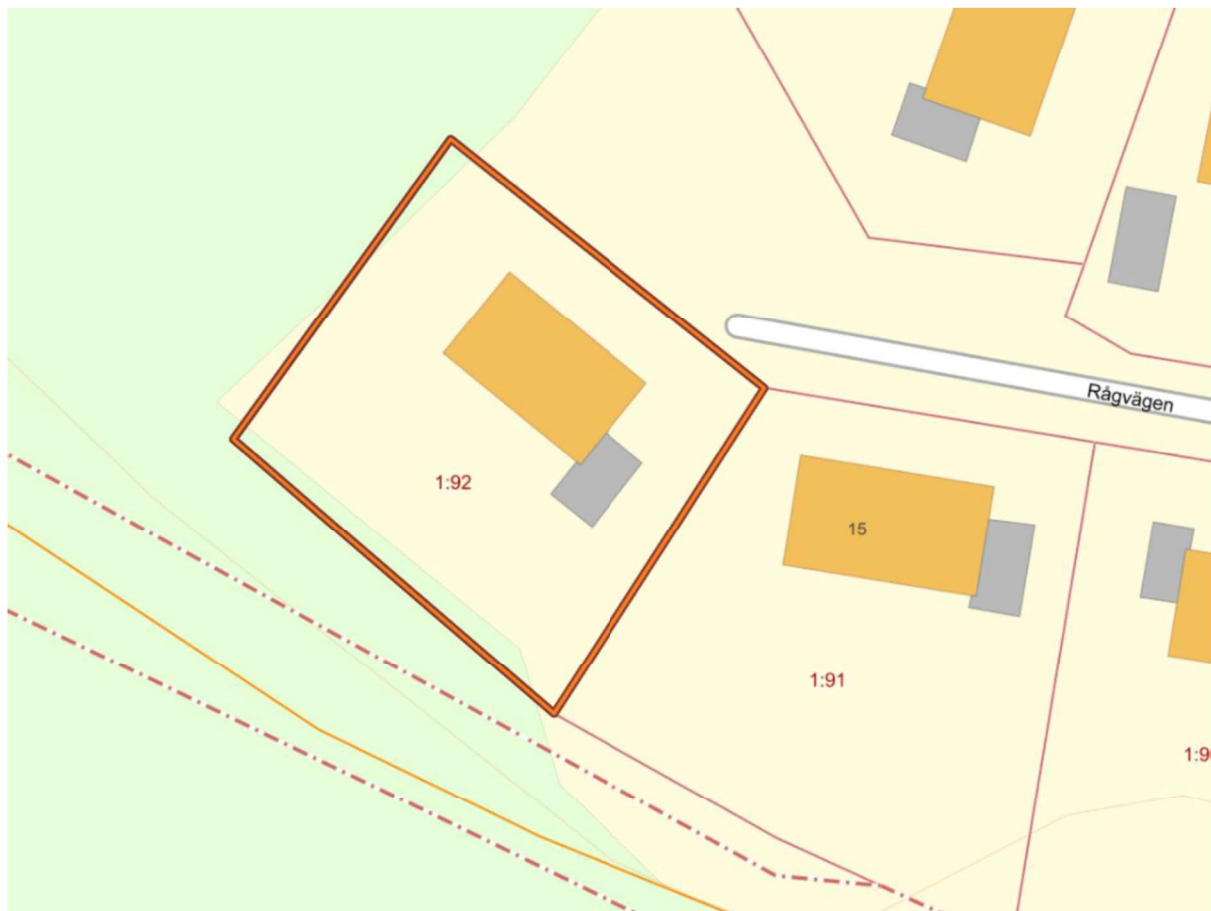
Foto, Trädgård samt förrådsbyggnad



Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Finspång Ås 1:92	909a6a4c-3603-90ec-e040-ed8f66444c3f	050009943	2010-01-25
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0562	Hällestad Socken: hällestad	108156	2024-11-27
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-02-26

Adress

Adress

Rågvägen 17
612 94 Finspång

Inskrivningsinformation

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-22, 1 608 302 sek jämte ränta och kostnader (utslagsnummer: 01-651792-24)	2024-11-26	D-2024-00398609:1

Innehåll

Inskrivningsdag

Akt

Anmärkningar

Avser inteckning 84/16393

Avser inteckning 13/28981

Avser inteckning D-2015-00075009:1

Avser inteckning D-2015-00520398:1

Avser inteckning D-2016-00269279:1

Avser inteckning D-2018-00317618:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1 772 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	105 000 SEK	1984-12-12	84/16393
2	745 000 SEK	2013-11-20	13/28981
3	255 000 SEK	2015-02-25	D-2015-00075009:1
4	86 000 SEK	2015-11-13	D-2015-00520398:1
5	339 000 SEK	2016-06-09	D-2016-00269279:1
6	242 000 SEK	2018-06-25	D-2018-00317618:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Eksjö

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Finspång Ås GA:8

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Sonstorps station(mellan järnvägen och väg 51)	1966-03-17	05-HÄL-1192

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	114653-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 669 000 SEK	1 324 000 SEK	345 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 35106109 (2024)

Taxeringsvärde 345 000 SEK	Riktvärdeområde 562013	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1146 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 35107109 (2024)

Taxeringsvärde 1 324 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 37	Bostadsyta 108 kvm
Biutrymmesyta 108 kvm	Värdeyta 128 kvm	Nybyggnadsår 1967	Tillbyggnadsår
Värdeår 1967	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1966-12-16	05-HÄL-1195
Anläggningsåtgärd	2002-11-26	0562-02/48
Anläggningsåtgärd	2010-01-25	0562-08/21

Ursprung

Finspång Ås 1:36

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6509173.0	536858.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 146 m ²	1 146 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning

E-Hällestad Ås 1:92

Omregistreringsdatum

1990-09-26

Akt

0581-90/55

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige