

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Hallsberg

Fastighetsbeteckning

Grotorp 1:54

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Bostadshus med tegelfasad samt garagebyggnad, gräsmatta och väg.

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

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Hallsberg Grotorp 1:54	Lagfaren ägare	F-640-25-18
Objektets adress	Kristallgatan 7 694 50 Vretstorp	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-31

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1961, tillbyggt senare. Uppförd i 1 våning samt källare
Boarea	97 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	80 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 103 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta och enstaka buskar, träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Vretstorp ca 1,7 mil från Hallsberg, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs bostadsområde med småhus. Fastigheten är belägen i närheten av järnvägen. Förskola, skola och hälsocentral finns inom ca 1 km, vårdcentral finns i Hallsberg ca 1,7 km bort.
Övrigt	Det finns även en garagebyggnad på fastigheten.

Marknadsvärde

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

1 150 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 000 000 – 1 275 000 kronor

Kr/kvm Boarea	11 856 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,23
---------------	---------------	------------------------------------	------

Södertälje 2025-04-02

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 höri 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 Emil Larsson i närvaro av representant för 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)	Information ej erhållits
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1961, tillbyggt senare
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund, delvis krypgrund Troligen trä och betong Träpanel och tegel 3-glas. Nyare. Vita Tegelpannor och betongpannor vattenburen via radiatorer anslutet till fjärrvärme. Direktverkande el Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Källare med tvättstuga, teknikutrymme, garage, matkällare och div. förrådsrum.
	Våning 2	Entréplan med hall, inre hall, dusch/wc, kök, vardagsrum och 3 rum. Delvis takad altan på baksidan.
Kök	Utformning	Parallellt kök med matplats. Äldre
	Utrustning	Vita skåpluckor. Ugn (okänt märke), häll (okänt märke), diskmaskin (Bosch), fläkt (okänt märke), kyl (Samsung)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker. Ytskikt troligen från senare år.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och duschkabin
Tvättstuga	Utrustning	Utrymme i källaren med tvättmaskin torktumlare.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat (ev. vinyl), klinker, betong
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat/skivor
Övrigt		Utgång till baksidan från två rum.
Standard/skick		Byggnad med normal standard, varierande skick. Fönster och vissa av de invändiga ytorna synes vara renoverade på senare tid. Slitna och/eller flera ej färdigställda ytor förekommer dock. Vissa golv upplevdes något sviktande. Blå lättbetong förekommer i byggnaden enligt ett äldre besiktningsprotokoll.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Garage		Byggnad plåtfasad, plåttak och takskjutport. Enkel standard. Ca 15-17 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 937 000 kr, varav byggnad 732 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 205 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 000 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Avtalsservitut. Akt: 21/318, Ändamål: Avtalsservitut kraftledning Avtalsservitut. Akt: 18-IM4-45/1215.1, Ändamål: Kraftledning, last
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Energideklaration utförd: 2023-05-03. Källa: Boverket
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden möblerad. 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/Vretstorp från 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 70 – 150 kvm. Materialet avser objekt med byggår mellan ca 1940 – 1977.

Köpeskillingarna återfinns till största del i intervallet ca 900 – 1 900 tkr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna till stor del mellan ca 10 000 – 15 000 kr/kvm med ett antal objekt över och under, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,5 – 3,1, med en genomsnittlig nivå på 2,0. K/T avser till största del taxeringsår 2021. Endast enstaka objekt har taxeringsår 2024. Dessa finns i den nedre delen. Värderingsobjektet självt såldes 2023 för 1,2 Mkr (12 371 kr/kvm) enligt lagfart.

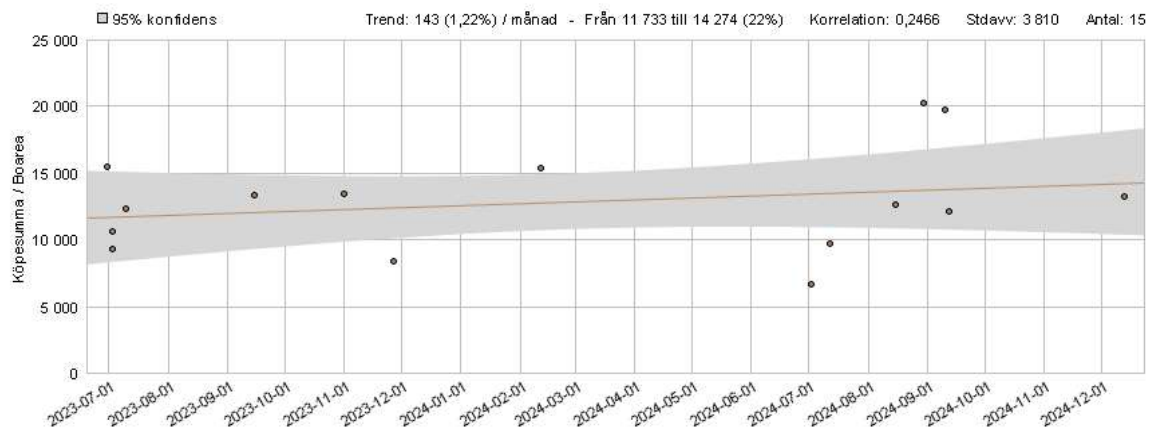


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Dock nära järnvägen.
Byggnaden bedöms huvudsakligen ha normal standard och varierande skick. Värdet bedöms återfinnas omkring eller något under genomsnitt.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Bostadshus med tegelfasad samt garagebyggnad, väg och gräsmatta.



Foto, byggnad. Bostadshus med tegelfasad samt mark med gräsmatta

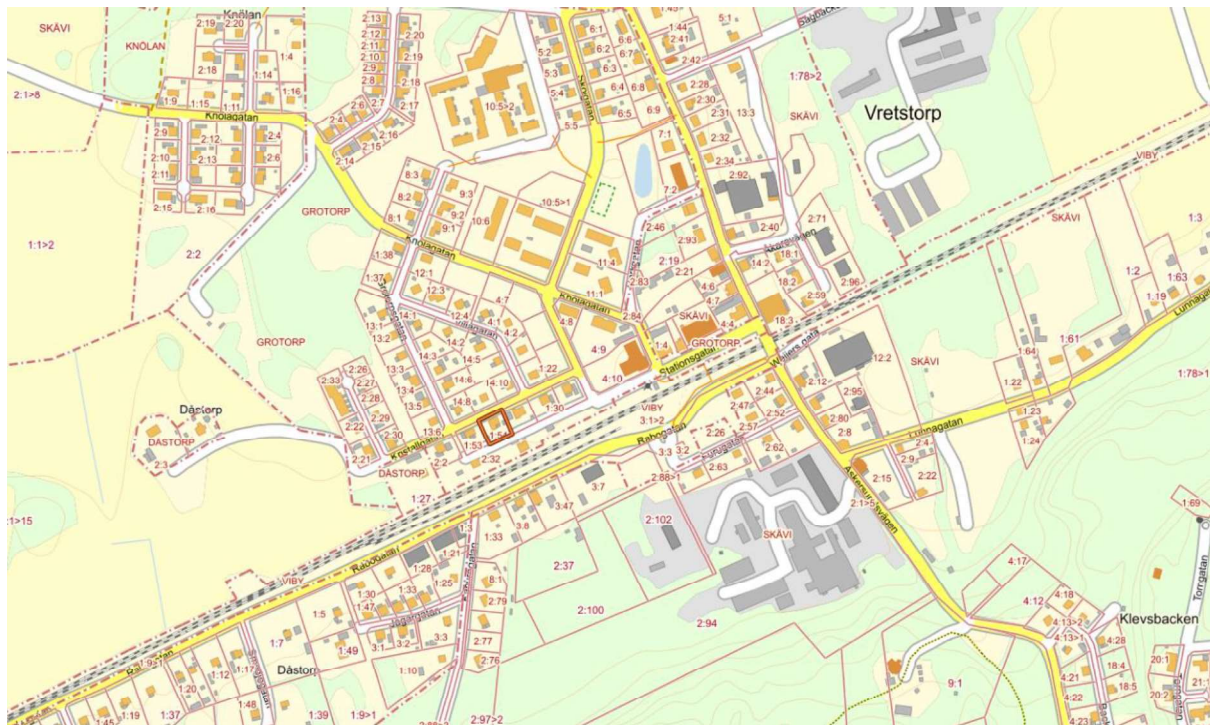


Foto, byggnad. Bostadshus med fasad av tegel och gul träpanel samt altan, gräsmatta och träd. Vy från baksidan.



Foto, byggnad. Garagebyggnad med röd plåtfasad samt gräsmatta och del av altan.

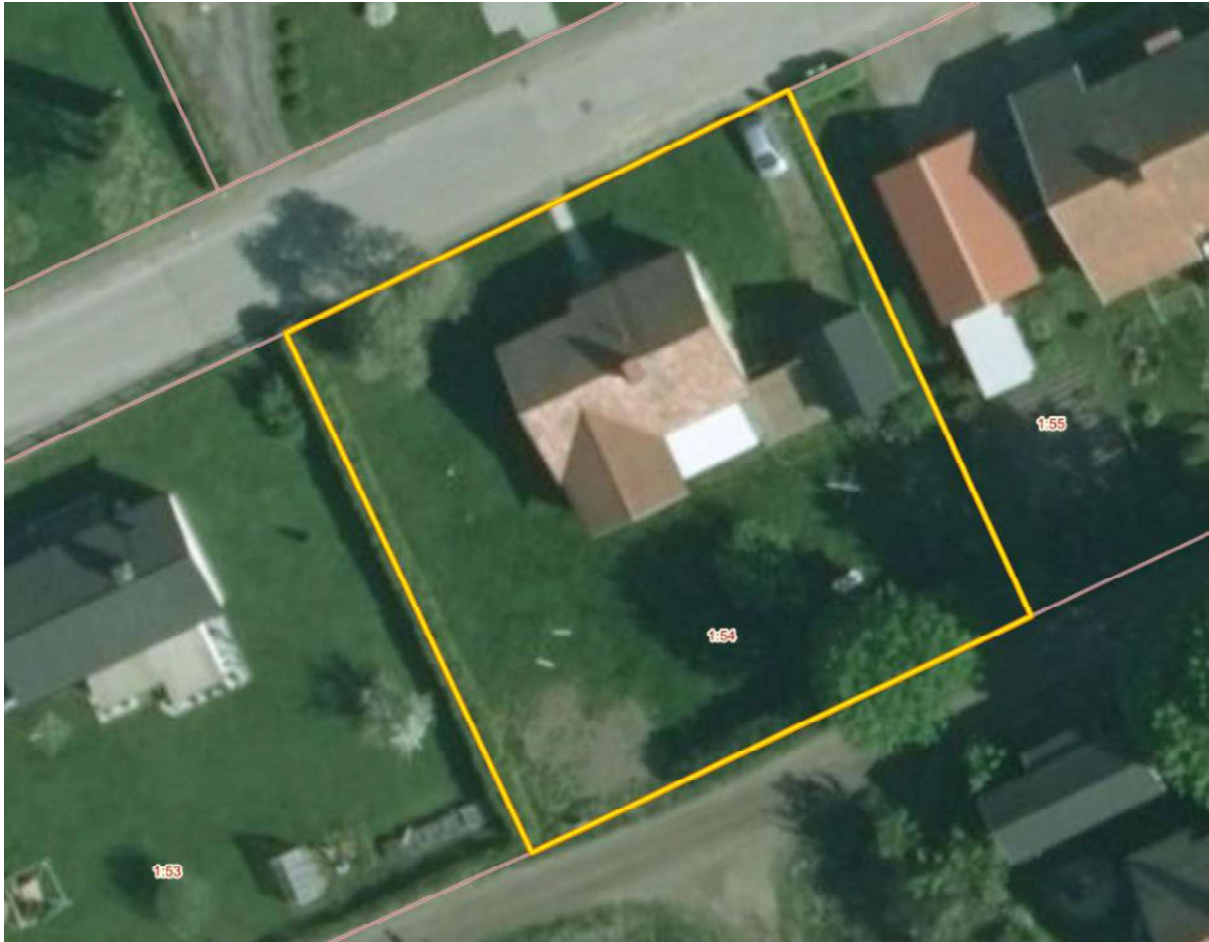
Kartor



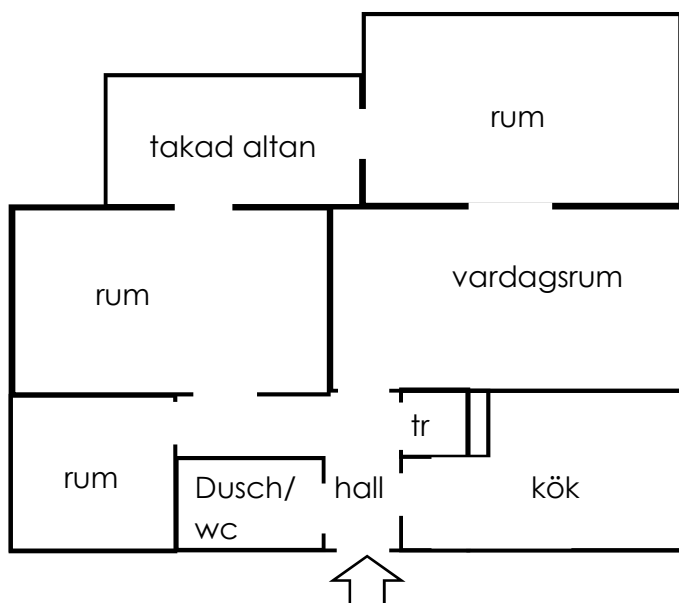
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-31

Fastighet

Beteckning Hallsberg Grotorp 1:54	UUID: 909a6a74-8ebf-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1995-04-05
Nyckel: 180102850	Län- och kommunkod 1861	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-27
Distrikt Viby Socken: Viby	Distriktskod 211010	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-28

Adress

Adress Kristallgatan 7 694 50 Vretstorp	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6542487.6	492152.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 103 kvm	1 103 kvm	

Lagfart

Köp (även transportköp): 2023-07-10
Köpeskilling: 1.200.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-22 523 258 sek, beslutsnummer 12245768895	2024-11-26	D-2024-00398623:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2023-00221829:2		
Utmätning 2024-11-22 523 258 sek, beslutsnummer 12245768580	2024-11-26	D-2024-00398632:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande e4290f66-935B-4977-9502-3769001DEBD8		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	172.500 SEK	1992-02-21	92/2078
4	146.250 SEK	1996-10-24	96/8652
5	131.750 SEK	1996-10-24	96/8654
6	48.000 SEK	2003-10-06	03/21351
7	168.500 SEK	2005-09-09	05/24226
8	333.000 SEK	2023-07-13	D-2023-00221829:2

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1921-05-09	21/318
2	Avtalsservitut kraftledning	1945-08-15	45/1215

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	18-IM4-45/1215.1
	Beskrivning: Kraftledning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv svanen	1970-09-23	18-VRE-49 Akt

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
324950-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	937.000 SEK	732.000 SEK	205.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp

Värderingsenhet småhusmark 049780380.		
Taxeringsvärde 205.000 SEK	Riktvärdeområde 1861006	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 103 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 049781380.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 732.000 SEK	Total standardpoäng 30
Bostadsyta 97 kvm	Biutrymmesyta 80 kvm	Värdeyta 113 kvm
Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår 1996	Värdeår 1961
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1954-01-29	18-VIB-938 Akt

Ursprung

Hallsberg Grotorp 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Viby Grotorp 1:54	1989-01-18	1861-88/31 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet