

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**Nora**

**Fastighetsbeteckning**

**Bergsäng 1:42**

**Värdetidpunkt**

**December 2025**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Bostadshus med röd träpanel med vita detaljer samt trädgård med gräsmatta.

---

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Beskrivning och värdering

### Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Nora Bergsäng 1:42	Lagfaren ägare	F-1906-25-18
Objektets adress	Nordstjärnevägen 2, 713 72 Gyttorp	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	December 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-12-02

### Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår ca 1937. Uppförd i 2 plan samt källare
Boarea	92 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 4 rum och kök
Biarea	55 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1656 kvm. Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar. På fastigheten finns även en anlagd damm.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Gyttorp ca 5 km från Nora, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsområde med småhus. Objektet är beläget nära trafikerad väg. Förskola, skola finns i Gyttorp inom ca 1,5 km. Vårdcentral och ytterligare service finns i nora ca 5 km bort.
Övrig byggnad	På fastigheten finns även en enklare/mindre garagebyggnad.
Övrigt	En angränsande fastighet som har samma ägare dessa nyttjas f.n. som trädgård mm. Infartsväg och parkering är belägen på den andra fastigheten vilket innebär att vissa åtgärder krävs om dessa separeras.

### Marknadsvärde

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

**900 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 800 000 – 1 000 000 kronor

Kr/kvm Boarea	9 783 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,05
---------------	--------------	------------------------------------	------

Örebro 2025-12-12

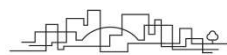
**Värderingsinstitutet Norra AB**



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad  
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	<p>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.</p> <p>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.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>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.</p> <p>Denna rapportens 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.</p>

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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Emil Larsson i närvaro av personal från kronofogden. 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 information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten enligt taxeringen
Avlopp	Kommunalt avlopp enligt taxeringen
Bredband (fiber)	Uppgift saknas
Övrigt	En angränsande fastighet som har samma ägare dessa nyttjas f.n. som trädgård mm. Infartsväg och parkering är belägen på den andra fastigheten vilket innebär att vissa åtgärder krävs om dessa separeras.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

<b>Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad</b>		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 plan samt källare/vind
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1937 enligt taxeringen
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme  Ventilation Övrigt	källargrund Trä Träpanel 2-glas. Äldre. Tegelpannor Vattenburen anslutet till bergvärme Kamin Vedspis Funktion på eldstäder är ej verifierad. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1  Våning 2  Våning 3	Källare med pannrum, tvättstuga med bad samt div. förrådsrum. Entréplan med hall, inre hall, dusch/wc, kök, vardagsrum och ett rum i fil. Utgång till inglasad altan. Våning 1 trappa med hall, två sovrum och s.k. kattvindar. Balkongdörr till farstutaket i hallen (räcke saknas)
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Normal standard
	Utrustning	Häll (Whirlpool), ugn (Whirlpool), inbyggd micro (Whirlpool), fläkt, diskmaskin (Candy), vedspis (okänd funktion).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch. Normal standard, vissa detaljer saknas
Tvättstuga	Utrustning	Enklare utrymme i källaren med tvättmaskin och badkar med dusch
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/träggolv
	Vägg	Tapet/målade/panel
	Tak	Träpanel/målat
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med huvudsakligen normal standard. Delvis moderniserat/renoverat invändigt i huvudsakligen normalt skick. Renoverings/underhållsbehov förekommer utvändigt. Fasaden synes vara renoverad på senare tid. Arbetet är dock ej slutfört.

<b>Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader</b>	
Garage	Litet, enklare kallgarage beläget nära bostadshuset. Oisolerad byggnad i trä med plåttak. Ej besökt invändigt. Ca 20 kvm.

### **Ekonomiska data**

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 861 000 kr, varav byggnad 643 000 kr, varav mark 218 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheten Nora Bergsäng 1:42 belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 394 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ledningsrätt. Akt: 1884-85/1.1, Ändamål: Vatten och avlopp, last Ledningsrätt. Akt: 1884-87/12.1, Ändamål: Vatten och avlopp, last
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

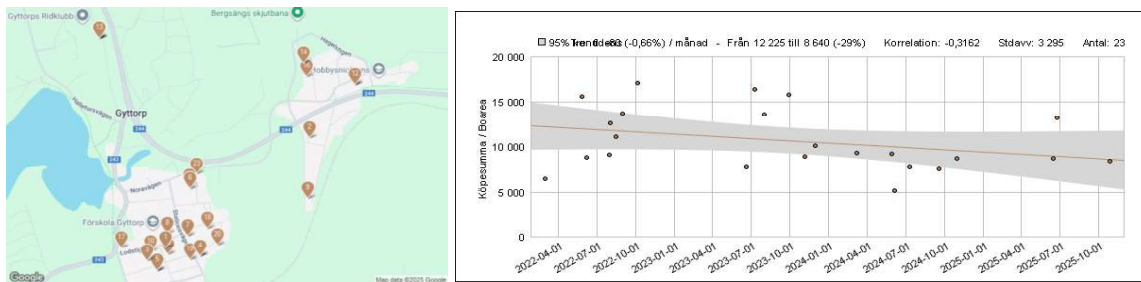
### Övrigt

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 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 2022-01-01. I materialet finns objekt med en boarea mellan ca 50 – 155 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 700 – 1 700 tkr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna till största del mellan ca 8 000 – 15 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Mindre objekt genererar ofta ett högre något pris per kvadratmeter. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) med stor spridning mellan ca 0,9 – 2,7. Endast enstaka objekt har taxeringsår 2024, dessa återfinns i den nedre nivån.



Karta och diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Tabellen nedan visar försäljningar gjorda från 2023 och framåt efter viss gallring.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
GYTTORP 10:20	2025-10-28	89,0	113,0	28	1967	1 016	750 000	8 426	1,0
GYTTORP 10:18	2025-06-16	112,0	112,0	27	1971	1 066	970 000	8 660	1,1
GYTTORP 10:47	2024-10-31	148,0		30	1978	1 179	1 295 000	8 750	1,2
GYTTORP 6:39	2024-07-10	115,0		30	1975	402	895 000	7 782	1,6
GYTTORP 10:8	2024-05-29	87,0	87,0	24	1962	1 071	800 000	9 195	1,6
BERGSÄNG 2:12	2024-03-07	108,0	90,0	33	1958	811	1 000 000	9 259	1,4
GYTTORP 10:14	2023-12-01	99,0	99,0	28	1968	743	1 000 000	10 101	1,6
GYTTORP 10:23	2023-11-06	123,0	137,0	35	1970	1 018	1 100 000	8 943	1,2
BERGSÄNG 1:29	2023-09-29	65,0	68,0	26	1940	1 100	1 030 000	15 846	2,4
GYTTORP 6:61	2023-08-01	110,0	35,0	29	1965	1 226	1 500 000	13 636	2,2
BERGSÄNG 1:14	2023-07-10	70,0	70,0	25	1941	1 340	1 150 000	16 428	2,6
GYTTORP 6:40	2023-06-21	115,0		39	1975	436	900 000	7 826	1,4
		103					1 032 500	10 404	1,6

Karta och diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV. Tabell sålda objekt

Värderingsobjektets tomtutformning bedöms som mindre bra, utan tydlig avgränsning mot grannfastigheten och utan ordnad tillfartsväg på tomten. F.n. nyttjas en ytterligare fastighet som tomt/infart m.m. Läget bedöms för området som normalt till något sämre, nära en trafikerad väg. Byggnaden är äldre med huvudsakligen normal standard, delvis renoverat på senare tid. Värdet bedöms sammantaget finnas under genomsnitt för jämförelsematerialet ovan.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Bostadshus med röd fasad och vita detaljer samt gräsmatta.



Foto, byggnad. Bostadshus med röd fasad och vita detaljer samt gräsmatta.



Foto, byggnad och tomt. Bostadshus samt trädgård med gräsmatta, trädäck och damm.



Foto, byggnad. Enklare byggnad med röd fasad och vita detaljer.

## Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

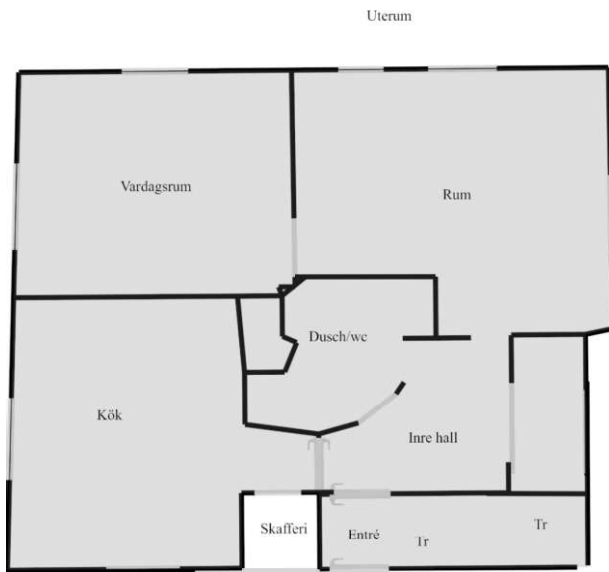


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

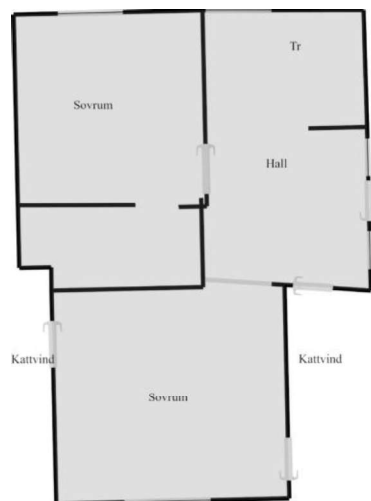


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

## Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelser förekommer



Planritning, övertvåning. Ej skalenlig, avvikelser förekommer

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Nora Bergsäng 1:42	<b>UUID</b> 909a6a74-2f5d-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 180078380	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 1999-04-29
<b>Län- och kommunkod</b> 1884	<b>Distrikt</b> Nora Socken: nora	<b>Distriktskod</b> 214005	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-06-02  <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-11-14

## Adress

### Adress

Nordstjärnevägen 2 A  
713 72 Gyttorp

## Inskrivningsinformation

Lagfart

<b>Inskrivningsdag</b> 1993-02-17	<b>Akt</b> 93/1303
--------------------------------------	-----------------------

## Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-23, 478 625 sek, beslutsnummer 12252772251	2025-05-30	D-2025-00191087:1
Utmätning 2025-05-23, 478 625 sek, beslutsnummer 12252773507	2025-05-30	D-2025-00191113:1

### Anmärkningar

- Avser inteckning 90/7952
- Avser inteckning 06/4257
- Avser inteckning 11/13589
- Avser inteckning 13/6601

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4  
Totalt belopp: 394 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	200 000 SEK	1990-07-23	90/7952
2	48 000 SEK	2006-02-21	06/4257
3	89 000 SEK	2011-08-11	11/13589

<b>Nr</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
4	57 000 SEK	2013-04-29	13/6601

#### Anmärkningar

Beviljad: 13/18479

Ajourförande inskrivningsmyndighet

#### Myndighet

Lantmäteriet

#### Kontorbeteckning

Eksjö

#### Telefonnummer

0771-63 63 63

#### E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Bergsäng i gyttorp, del av	1987-05-15 Genomf. slut: 1992-06-30	1884-P87/3

## Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	1884-85/1.1

#### Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

#### Anmärkningar

Ytterligare kartblad: 6059086

#### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

#### Last

Nora Bergsäng 1:2,20-24,32,36-37,39-40,42, 2:13-18

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	1884-87/12.1

#### Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

#### Anmärkningar

Ytterligare kartblad: 6059086

#### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

#### Förmån

Nora Kommun

#### Last

Nora Bergsäng 1:42

## Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	443747-5	Nej	Fastighet

<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2024	861 000 SEK	643 000 SEK	218 000 SEK

<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>
1 / 1	Fysisk person

#### Värderingsenhet småhus tomtmark 55354382 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	<b>Tomtareal</b>
218 000 SEK	1884006	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1656 kvm
<b>Strand</b>	<b>Vatten och avlopp</b>	<b>Antal lika</b>	<b>Justeringsorsak</b>
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

#### Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 55355382 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Bebyggelseyp</b>	<b>Total standardpoäng</b>	<b>Bostadsyta</b>
643 000 SEK	Friliggande	42	92 kvm
<b>Biutrymmesyta</b>	<b>Värdeyta</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>
55 kvm	103 kvm	1937	
<b>Värdeår</b>	<b>Under byggnad</b>	<b>Antal lika</b>	<b>Justeringsorsak</b>
1937	Nej	1	

### Allmänna delen

#### Åtgärd

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning Ledningsrättsåtgärd	1987-05-15	1884-87/12
Rättelse, komplettering Utredning	1999-02-18	1884-99/1

#### Ursprung

Nora Bergsäng 1:2

#### Läge, Karta

<b>Område</b>	<b>Typ</b>	<b>N (SWEREF99 TM)</b>	<b>E (SWEREF99 TM)</b>
1	Markområde	6596679.9	498770.7

#### Areal

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Total	1 656 m <sup>2</sup>	1 656 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

#### Tidigare beteckningar

<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
T-Nora Bergsäng 1:42	1987-11-04	1885-87/32

Källa: Lantmäteriet