PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**Nora**
Fastighetsbeteckning	**Bergsäng 1:42 & 2:17**
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
	Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm	E-post	norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Nora Bergsäng 1:42 & 2:17	Lagfaren ägare	F-1906-25-18 F-1907-25-18
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Nordstjärnevägen 2, 2A 713 72 Gyttorp	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	3252 kvm varav Bergsäng 1:42 1656 kvm och Bergsäng 2:17 1599 kvm. Obebyggda delar utgörs av infartsväg, grusad parkering samt trädgård med gräsmatta, buskar och träd. På fastigheten finns även en 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	Det finns även ett garage, redskapsbod samt ett enklare kallgarage/uthus.
Övrigt	

Marknadsvärde

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

1 175 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 050 000 – 1 350 000 kronor

Kr/kvm Boarea	12 772 kr/kvm	**Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)**	1,1

Örebro 2025-12-12
Värderingsinstitutet Norra AB

Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

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 bostadsarea, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. 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. 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 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 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	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 plan samt källare/vind
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1937 enligt taxeringen
Byggteknik	Grund	källargrund
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel
	Fönster	2-glas. Äldre.
	Yttertak	Tegelpannor
	Värme	Vattenburen anslutet till bergvärme Kamin Vedspis Funktion på eldstäder är ej verifierad.
	Ventilation	Självdragsventilation
	Övrigt	
Planlösning	Våning 1	Källare med pannrum, tvättstuga med bad samt div. förrådsrum.
	Våning 2	Entréplan med hall, inre hall, dusch/wc, kök, vardagsrum och ett rum i fil. Utgång till inglasad altan.
	Våning 3	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/trägolv
	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.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Garage	Äldre garagebyggnad med träfasad och plåttak. Ansluten till el. Normal till enkel standard. Eftersatt underhåll utvändigt. Ca 45 kvm (uppskattat)
Garage	Litet, enklare kallgarage beläget nära bostadshuset. Oisolerad byggnad i trä med plåttak. Ej besökt invändigt. Ca 20 kvm.
Redskapsbod	Enkel träbyggnad med plåttak. Inrymmer redskapsbod/förvaring. Ca 8 kvm (uppskattat).

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	861 000 kr, varav byggnad 643 000 kr, varav mark 218 000 kr. Tax.år: 2024
		210 Småhusenhet, tomtmark 172 000 kr, varav mark 172 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheten Nora Bergsäng 1:42 belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 394 000 kr. Fastigheten Nora Bergsäng 1:42 belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 230 000 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.		

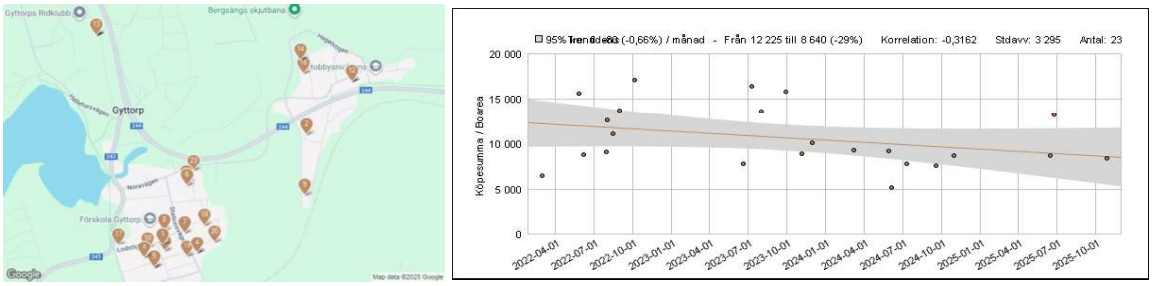
Övrigt	
Energideklaration	Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får 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 (under 1,2).



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

Värderingsobjektet har en tämligen stor tomt med trädgård, garage m.m. Läget bedöms normalt till något sämre, nära en trafikerad väg. Byggnaden är äldre med huvudsakligen normal standard, delvis renoverat på senare tid. Värdet bedöms sammantaget finnas omkring den mellersta/övre jämförelsenivån i relation till kronor per kvadratmeter.

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.

Foto, byggnad. Garagebyggnad samt grusad markyta.

Foto, mark. Del av trädgård med i huvudsak gräsmatta

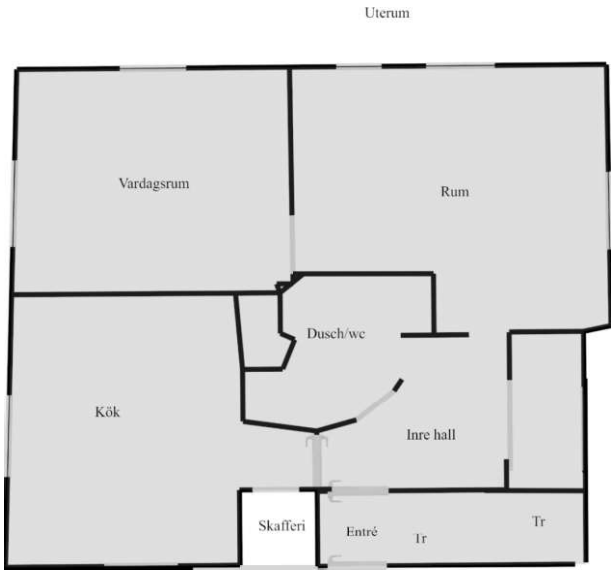
Kartor

Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

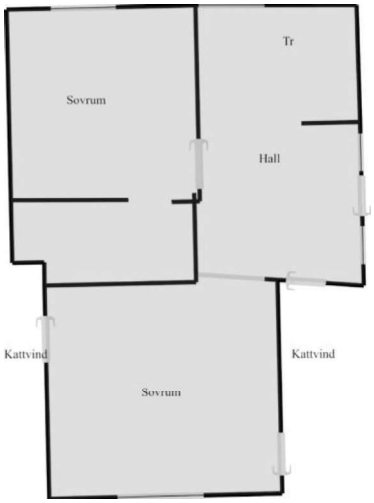
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelser förekommer



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelser förekommer

Beteckningar

Beteckning
Nora Bergsäng 1:42

UUID
909a6a74-2f5d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
180078380

Senaste ändringen i allmänna delen
1999-04-29

Län- och kommunkod
1884

Distrikt
Nora
Socken: nora

Distriktskod
214005

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-06-02

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-11-14

Adress

Adress

Nordstjärnevägen 2 A
713 72 Gyttorp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Inskrivningsdag	Akt
1993-02-17	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

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
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

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	861 000 SEK	643 000 SEK	218 000 SEK

Andel	Juridisk form
1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 55354382 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
218 000 SEK	1884006	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1656 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 55355382 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
643 000 SEK	Friliggande	42	92 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
55 kvm	103 kvm	1937	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1937	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

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

Ursprung

Nora Bergsäng 1:2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6596679.9	498770.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 656 m^2	1 656 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

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

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Beteckningar

Beteckning
Nora Bergsäng 2:17

UUID
909a6a74-2f6e-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
180078397

Senaste ändringen i allmänna delen
1999-04-29

Län- och kommunkod
1884

Distrikt
Nora
Socken: nora

Distriktskod
214005

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-06-02

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-11-14

Adress

Adress

Nordstjärnevägen 2
713 72 Gyttorp

Inskrivningsinformation

Lagfart

	Inskrivningsdag	Akt
	2011-03-09	11/4329

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-23, 478 625 sek, beslutsnummer 12252773812	2025-05-30	D-2025-00191112:1

Anmärkningar

Avser inteckning 86/16860

Avser inteckning 86/16861

Utmätning 2025-05-23, 478 625 sek, beslutsnummer 12252772442	2025-05-30	D-2025-00191089:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 230 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	177 750 SEK	1986-12-29	86/16860
2	52 250 SEK	1986-12-29	86/16861

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

⚠ Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

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

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, tomtmark (210)	433777-5	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	172 000 SEK		172 000 SEK

Andel	Juridisk form
1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 30547382 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
172 000 SEK	1884006	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1599 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	Trädgårdsanläggning saknas helt

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1935-11-22	18-NOA-445
Fastighetsreglering Ledningsrättsåtgärd	1985-01-11	1884-85/1
Fastighetsreglering fig 2	1987-05-15	1884-87/12

Ursprung

Nora Gyttorps Allmänning 2:1

Anmärkningar

Ursprunget sämjelott om 7/32 mantal

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6596680.4	498810.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 599 m^2	1 599 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Nora Gyttorps Gärde 1:21	1987-11-04	1885-87/32

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige