

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**Nora**

**Fastighetsbeteckning**

**Bergsäng 2:17**

**Värdetidpunkt**

**December 2025**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Garagebyggnad och del av tomt med grusad infart.

---

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 2:17	Lagfaren ägare	F-1907-25-18
Objektets adress	Nordstjärnevägen, 2A 713 72 Gyttorp	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	December 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-12-02

### Allmän beskrivning

Tomtmark	1 599 kvm. Obebyggda delar utgörs av infartsväg, grusad parkering samt trädgård med gräsmatta, buskar och träd.
Övrig byggnad	På fastigheten finns ett garage samt en enklare/mindre redskapsbod.
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.
Övrigt	En angränsande fastighet som har samma ägare nyttjar marken som trädgård mm. Infartsväg och parkering till grannfastigheten är f.n. belägen på värderingsobjektet vilket innebär att vissa åtgärder kan krävas om dessa fastigheter separeras

### Marknadsvärde

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

**250 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 150 000 – 300 000 kronor

Kr/kvm Tomtareal	156 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,5
------------------	------------	------------------------------------	-----

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 tomtareal samt taxeringsuppgifter. 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 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.</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 vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El är inte anslutet till allmänt nät enligt uppgift från EON. I befintlig byggnad finns dock el som sannolikt är anslutits till grannfastigheten. Vidare teknisk undersökning rekommenderas
Vatten	Kommunalt enligt taxeringen. Uppgiften har ej verifierats. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas
Avlopp	Kommunalt enligt taxeringen. Uppgiften har ej verifierats. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas
Bredband (fiber)	nej
Övrigt	En angränsande fastighet som har samma ägare nyttjar marken som trädgård mm. Infartsväg och parkering till grannfastigheten är f.n. belägen på värderingsobjektet vilket innebär att vissa åtgärder kan krävas om dessa fastigheter separeras
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader							
Garage	Äldre garagebyggnad med träfasad och plåttak. Ansluten till el (sannolikt till grannfastigheten). Egen elnätanslutning saknas enligt EON. Normal till enkel standard. Eftersatt underhåll utvändigt. Ca 45 kvm (uppskattat).						
Redskapsbod	Enkel träbyggnad med plåttak. Inrymmer redskapsbod/förvaring. Ca 8 kvm (uppskattat).						
Ekonomiska data							
Taxering	<table border="0"> <tr> <td>Typkod</td> <td>210 Småhusenhet, bebyggd</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Taxeringsvärde/år</td> <td>172 000 kr, varav mark 172 000 kr</td> <td>Tax.år: 2024</td> </tr> </table> <p>som beaktats i värderingen.</p>	Typkod	210 Småhusenhet, bebyggd		Taxeringsvärde/år	172 000 kr, varav mark 172 000 kr	Tax.år: 2024
Typkod	210 Småhusenhet, bebyggd						
Taxeringsvärde/år	172 000 kr, varav mark 172 000 kr	Tax.år: 2024					
Pantbrev	Fastigheten 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						
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 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

### Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 210, 213) har gjorts i delar av kommunen från 2021-01-01. I materialet finns objekt med en tomtareal mellan ca 850 – 5000 kvm. Enstaka objekt som trots typkoden bedöms ha varit bebyggda samt vissa objekt med mycket bra strandlägen har gallrats bort.

Köpeskillingarna återfinns med stor spridning i intervallet ca 100 – 1 000 tkr med vissa objekt över och under. I relation till arealen finns de flesta objekten mellan ca 100 - 500 kr/kvm, se diagram nedan. De högre nivåerna avser bättre och/eller strandnära områden och de lägre nivåerna i ett mer perifert läge. K/T återfinns med mycket stor spridning mellan ca 0,5 - 6,5 samt vissa extremvärden runt 20. Enstaka försäljningar finns även noterade omkring 10 – 20 tkr av kommunen, då med vissa krav på bebyggelse inom kort tid.

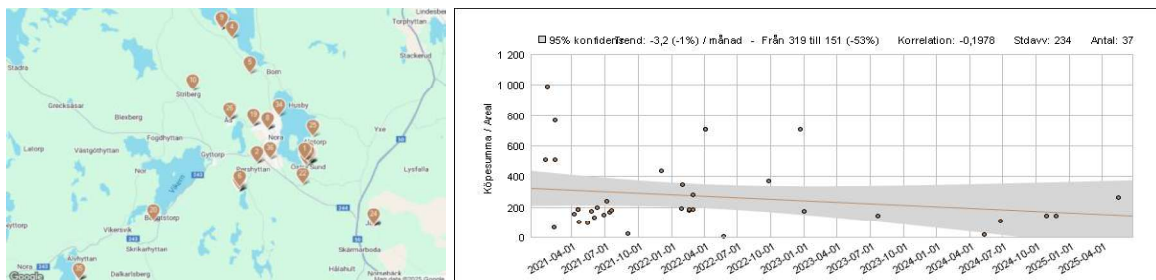


Diagram över köpesumma/tomtareal. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt till något sämre läge, nära trafikerad väg. Fastigheten är bebyggd med ett garage och genomkorsas f.n. av infart och parkering till grannfastigheten. Enligt taxeringen finns sedan tidigare VA anslutning (dock ej verifierat). Vissa åtgärder krävs om dessa fastigheter separeras. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Garagebyggnad samt grusad markyta.

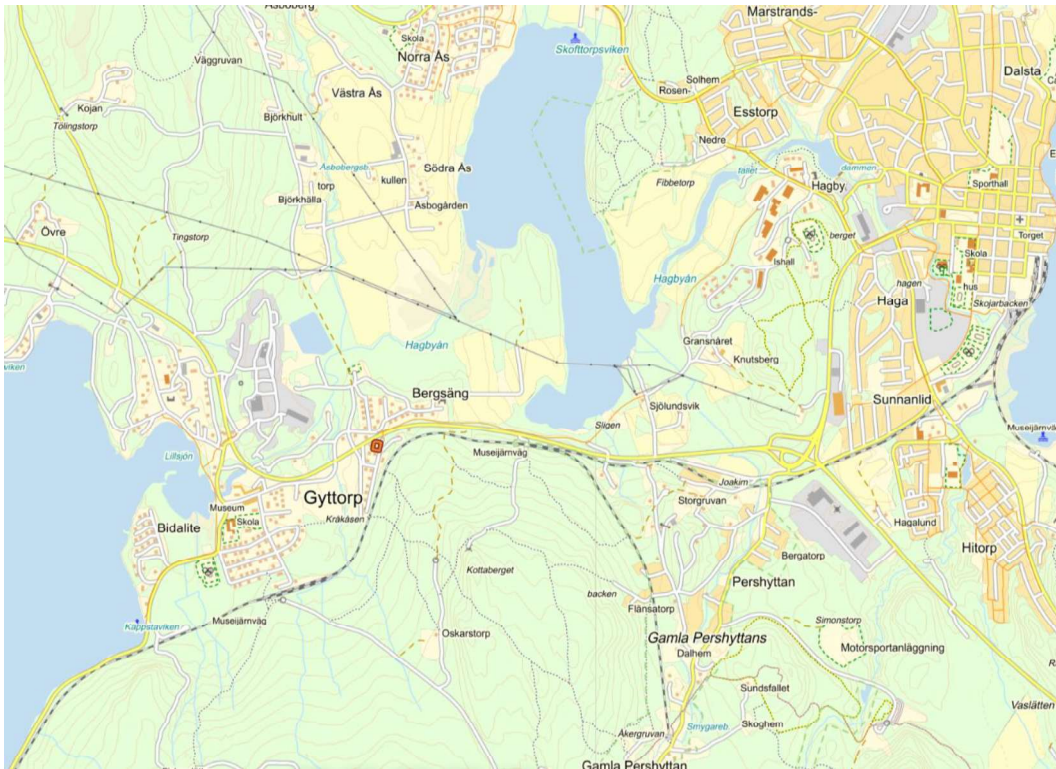


Foto, mark. Del av trädgård med i huvudsak gräsmatta



Foto, mark. Del av trädgård med infart och mark med gräsmatta och buskar.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Nora Bergsäng 2:17	<b>UUID</b> 909a6a74-2f6e-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 180078397	<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  
713 72 Gyttorp

## Inskrivningsinformation

Lagfart

<b>Inskrivningsdag</b> 2011-03-09	<b>Akt</b> 11/4329
--------------------------------------	-----------------------

## Anteckningar

<b>Innehåll</b> Utmätning 2025-05-23, 478 625 sek, beslutsnummer 12252773812	<b>Inskrivningsdag</b> 2025-05-30	<b>Akt</b> 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

<b>Myndighet</b> Lantmäteriet	<b>Kontorbeteckning</b> Eksjö
----------------------------------	----------------------------------

**Telefonnummer**

0771-63 63 63

**E-mail**

fastighetsinskrivning@lm.se

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Plan

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

1884-P87/3

**Rättigheter**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

**Ändamål**

Vatten och avlopp

**Rättsförhållande**

Last

**Rättighetstyp**

Ledningsrätt

**Beteckning**

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**

Småhusenhet, tomtmark (210)

**Taxeringsenhetsnummer**

433777-5

**Samtaxerad**

Nej

**Typ av fastighet**

Fastighet

**Taxeringsår**

2024

**Taxeringsvärde**

172 000 SEK

**därav byggnadsvärde****därav markvärde**

172 000 SEK

**Andel**

1 / 1

**Juridisk form**

Fysisk person

**Värderingsenhet småhus tomtmark 30547382 (2024)****Taxeringsvärde**

172 000 SEK

**Riktvärdeområde**

1884006

**Fastighetsrätliga förhållanden**

Utgör en eller flera självständiga fastigheter

**Tomtareal**

1599 kvm

**Strand**

Inte strand eller strandnära mer än 150 m

**Vatten och avlopp**Kommunalt vatten  
Kommunalt avlopp**Antal lika**

1

**Justeringsorsak**

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 <sup>2</sup>	1 599 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

#### 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