

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Askersund

Fastighetsbeteckning

Gålsjö 1:96

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt vildvuxen trädgård.

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	Askersund Gålsjö 1:96	Lagfaren ägare	F-761-25-18
Objektets adress	Joxtorp Hörnesand 206 694 97 Rönneshytta	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-05

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med okänt, äldre byggår. Uppförd i 1 ½ våning
Boarea	Boarean har uppskattats till ca 60 kvm fördelat på ca 3 rum och kök
Biarea	0 kvm (uppskattat)
Tomtmark	19 053 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av en mindre trädgård med gräsmatta, buskar och träd samt en större del åker längs väg och järnvägen.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i närheten av Rönneshytta ca 1,5 mil från Askersund, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd med gles småhusbebyggelse, gårdar, skog och åkermark samt järnväg. Fastigheten är belägen i nära anslutning till järnvägen. Förskola, skola finns inom ca 2 km, vårdcentral finns ca 1,5 mil bort.
Övrigt	Det finns även ett äldre uthus samt delvis rasade byggnader på fastigheten.

Marknadsvärde

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

250 000 kronor

Bedömt värdeintervall 200 000 – 320 000 kronor

Kr/kvm Boarea	4 167 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,1
Kr/kvm Areal	13 kr/kvm		

Södertälje 2025-05-13

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 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 (järnvägsplan), se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El har sannolikt tidigare varit anslutet till allmänt nät, okänd funktion
Vatten	Kommunalt eller enskilt sommarvatten enligt taxeringen. En enskild brunn noterads på fastigheten, okänd funktion.
Avlopp	Avlopp saknas enligt taxeringen. Utrymme med dusch och avlopp finns i byggnaden. Ev. finns avlopp av okänd typ och funktion på fastigheten. Ej lokaliserad.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	Ytterligare undersökning om eventuella va-anläggningar bör utföras. Ev. nyttjas marken delvis av annan än fastighetsägaren. Någon information hittades dock ej.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 ½ våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		Okänt, äldre
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Torpargrund/krypgrund Timmer/trä Träpanel 2-glas. Till stor del krossade. Vita Tegelpannor, delvis papp Direktverkande el. Äldre vedspisar (okänd funktion) En ej inkopplad vedkamin fanns i ett rum. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, vardagsrum, kök och hygienrum Våning 1 trappa med hall, två sovrum och sidovindar
Kök	Utformning	Rum med diskbänk/ho, vissa skåp samt vedkamin.
	Utrustning	Vedspis
Hygienrum	Ytskikt	Utrymme med dusch, avlopps- och vattenanslutning (okänd funktion). Golv med plastmatta. Vägg med plast/målat
	Utrustning	Dusch
Invändiga ytskikt	Golv	Trä/linoleum/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade/trä
	Tak	Målat/skivor
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard i sämre skick.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Uthus		Äldre uthuslänga med div. förvaring. Träfasad och tegeltak. Sämre skick. Byggnadsarea ca 100 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	213 Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr 222 000 kr, varav byggnad 0 kr, varav mark Tax.år: 2024 222 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 23 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 1882-482.1, Ändamål: Trädsäkerhet, last
Övrigt		I fastighetsutdraget finns inskrivet "förbehåll om överlåtelse, inteckning 01/19527". I värderingen förutsätts att fastigheten kan överlätas utan eventuella hinder.
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	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna delvis 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 och framåt med en boarea på max 120 kvm. Materialet avser endast objekt med taxerade standardpoäng under 25 och en tomtareal på under 5 ha.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 600 – 1 200 tkr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna enligt diagrammet nedan, med tyngdpunkten omkring 10 000 kr/kvm. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) med stor spridning mellan ca 0,8 – 2,5, med en genomsnittlig nivå på ca 1,7.

Sökningar har även gjorts avseende typkod 213 (byggnadsvärde under 50.000) samt småhusmark i kommunen sedan 2022. Priserna återfinns huvudsakligen mellan ca 100 – 550 tkr, samt vissa objekt med bättre eller sjönära lägen över 1 Mkr. Priserna per kvadratmeter areal återfinns enligt det nedre diagrammet, till största del under 300 kr/kvm. Mindre objekt genererar ofta ett lägre pris per kvadratmeter. Ett objekt med typkod 113 (lantbruksenhet, tomtmark med byggnad byggnadsvärde < 50 000 kr) och ca 2,9 ha såldes jämförelsevis under 2024 för 350 tkr, motsvarande ca 12 kr/kvm areal.

Fastigheten utgörs delvis av åker. Åkermarksprisrapporten (2024) från Ludvig & Co indikerar ett pris omkring 100 - 160 tkr/ha för åkermark i Örebrotrakten.

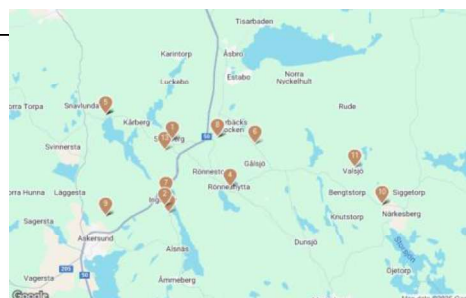
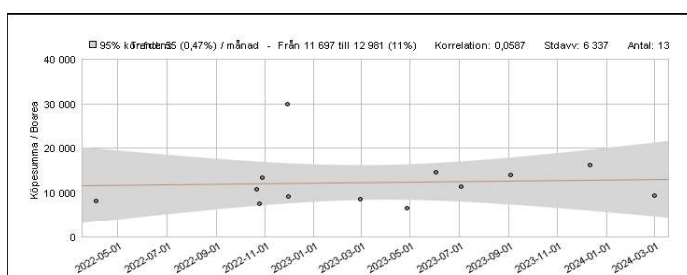


Diagram över köpesumma/boarea och karta. Källa: UCBV.

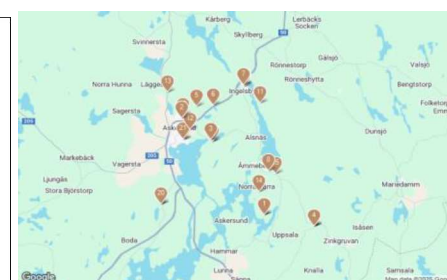
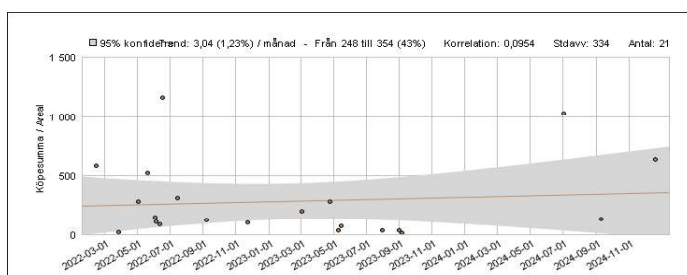


Diagram över köpesumma/areal och karta. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett en tämligen stor tomt, delvis med åkermark. Byggnaden är äldre och bedöms ha låg standard i dåligt skick. Läget intill järnvägen bedöms som sämre. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den lägre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Bostadshus med röd fasad med vita detaljer samt vildvuxen trädgård

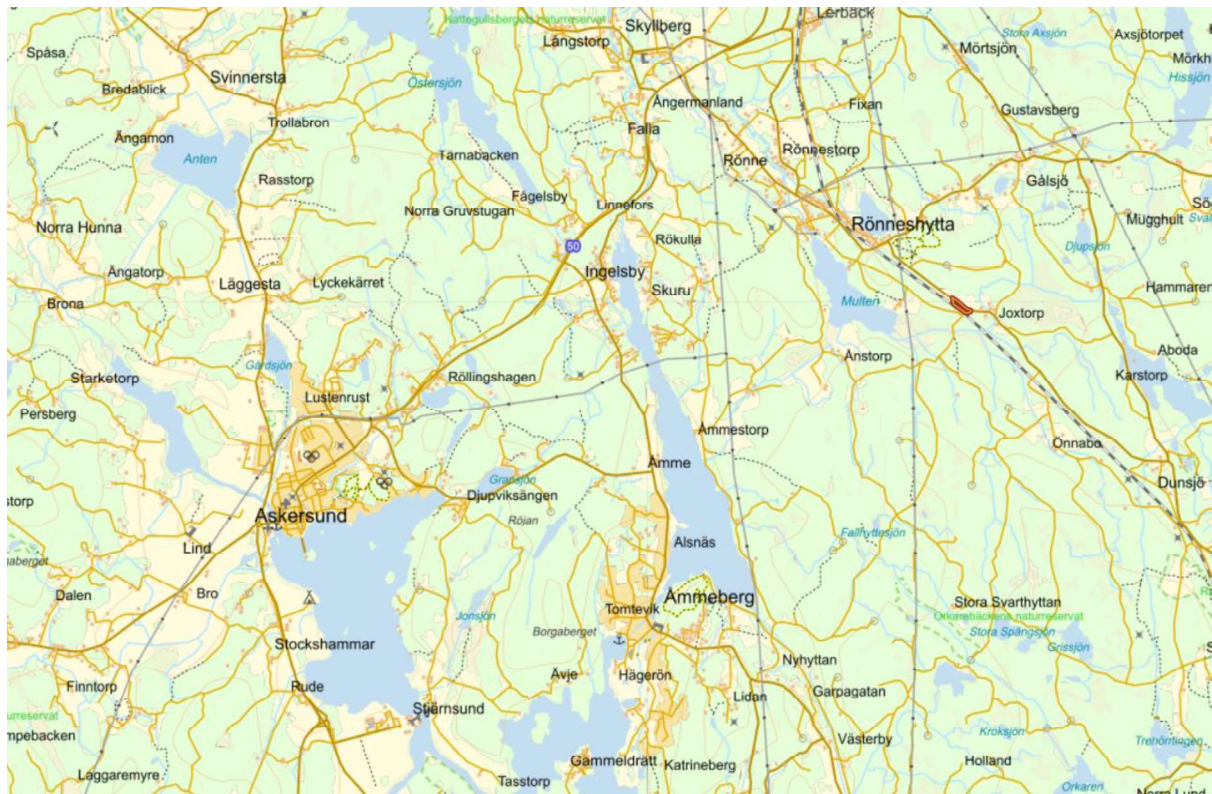


Foto, mark. Åkermark, väg och järnväg.

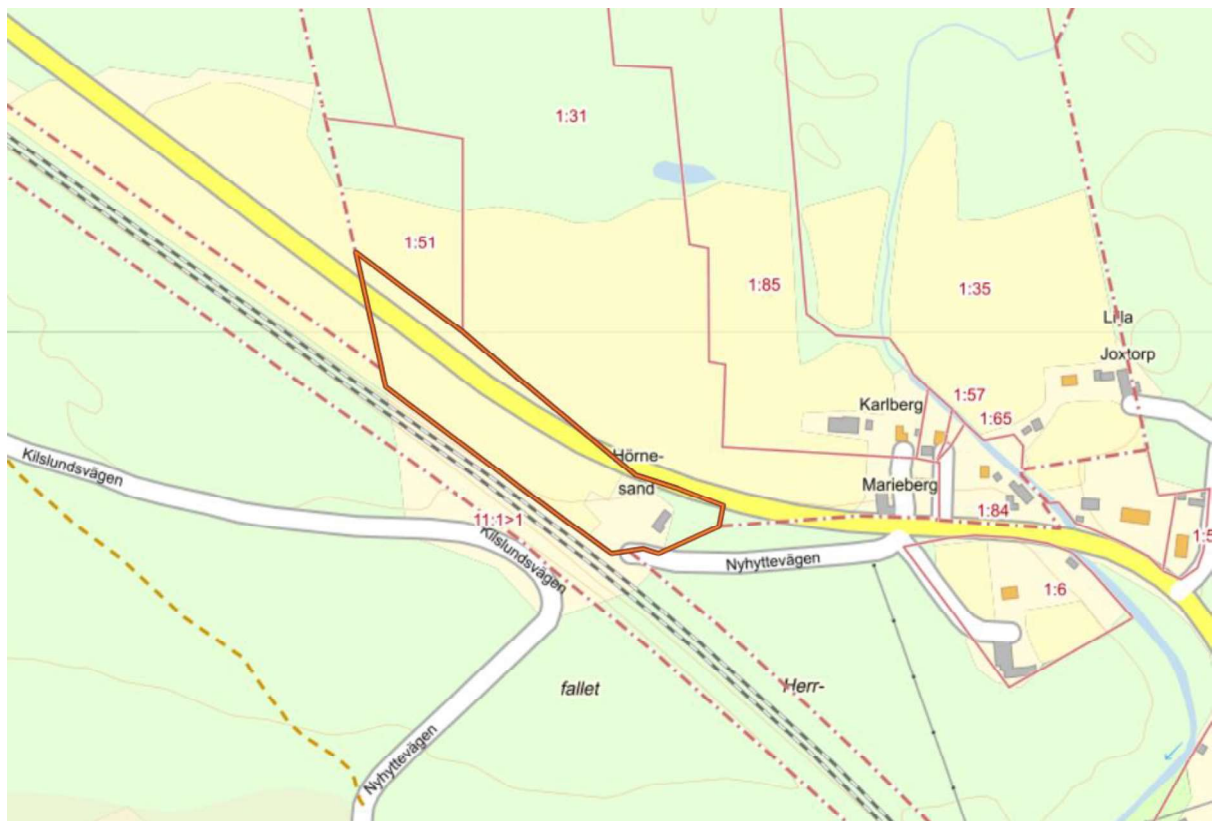


Foto, byggnad. Äldre uthuslänga i trä samt trädgård med gräsmatta, buskar, träd.

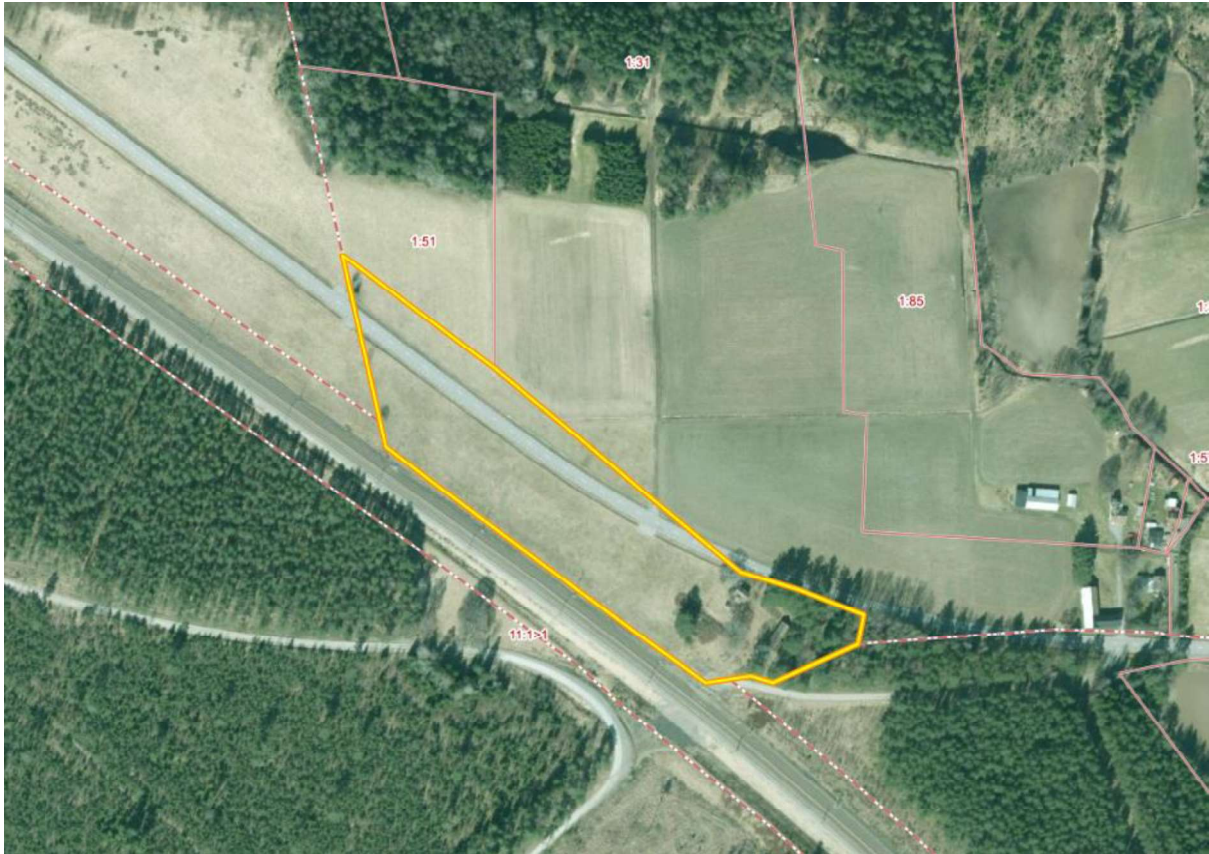
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

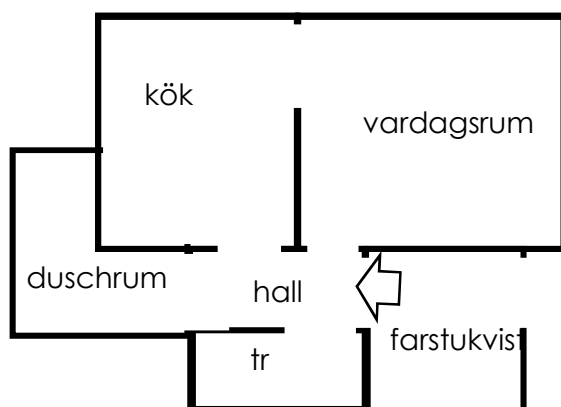


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

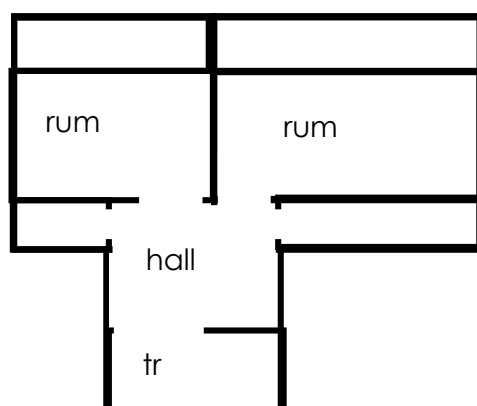


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-07

Fastighet

Beteckning Askersund Gålsjö 1:96	UUID: 909a6a74-5507-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-01-13
Nyckel: 180088074	Län- och kommunkod 1882	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-25
Distrikt Lerbäck Socken: Lerbäck	Distriktskod 211006	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-04

Adress

Adress Joxtorp Hörnesand 206 694 97 Rönneshytta	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6529922.8	504846.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 9053 kvm	1 9053 kvm	

Lagfart

Gåva: 2001-11-01
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Förbehåll om överlåtelse, inteckning 01/19527

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-18, 191 780 sek, beslutsnummer: 1225824265	2025-03-24	D-2025-00101791:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 23.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	23.000 SEK	1976-04-14	76/3555
Innehavare: 85/4468 Handelsbanken Box 22524 10422 Stockholm				

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Trädsäkerhet	Last	Officialservitut	1882-482.1 Akt
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering			
Beskrivning: Rätt att avverka och röja träd och buskar omkring järnvägen för att skydda spåranläggningen och järnvägsdriften.			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Övriga bestämmelser och utredningar	Datum	Akt
Järnvägsplan: Utbyggnad av dubbelspår hallsberg-degerön, Anläggning av järnväg bandel 522, Delen stenkumla-dunsjö	2014-03-28 Laga kraft: 2014-05-06	1882- P186 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (213)			
324354-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav markvärde	
2024	222.000 SEK	222.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 048344380.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
222.000 SEK	1882900	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
19 053 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt/enskilt sommarvatten Avlopp saknas	
	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 Sammanläggning	1968-02-22	18-LER-1287 Akt
Fastighetsreglering Fig 1,3,4,6	1981-04-16	18-LER-1615 Akt
Fastighetsreglering	2010-06-30	1882-482 Akt
Fastighetsreglering	2021-01-13	1882-943 Akt

Ursprung

Askersund Gålsjö 1:31, 1:39

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Lerbäck Gålsjö 1:96	1989-01-18	1861-88/31 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet