

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Askersund

Fastighetsbeteckning

Gålsjö 1:51

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget på värderingsobjektet från vägen. Åker- och skogsmark.

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 1:51	Lagfaren ägare	F-759-25-18
Objektets adress	Adress saknas. Beläget i närheten av Joxtop Rönneshytta	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-07

Allmän beskrivning

Tomtmark	13 267 kvm markareal utgörs av åkermark samt en mindre del skog.
Byggnad	Fastigheten är obebyggd
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. Förskola, skola finns inom ca 2 km, vårdcentral finns ca 1,5 mil bort.
Övrigt	

Marknadsvärde

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

200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 150 000 – 300 000 kronor

Kr/kvm Tomtareal	15 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,35
------------------	-----------	------------------------------------	------

Södertälje 2025-05-14

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	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 tomtareal samt taxeringsuppgifter. 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 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 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 utan närvaro av 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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El saknas
Vatten	Vatten saknas.
Avlopp	Avlopp saknas
Bredband (fiber)	Saknas
Övrigt	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.	

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	210 Småhusenhet, tomtmark 148 000 kr, varav mark 148 000 kr som beaktats i värderingen. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas ej av några pantbrevsinteckningar Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades i fastighetsutdraget
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades i fastighetsutdraget
Övrigt		I fastighetsutdraget finns inskrivet "förbehåll om överlåtelse, inteckning 01/19527". I värderingen förutsätts att fastigheten kan överlåtas utan eventuella hinder. Fastigheten är taxerad som småhusenhet. Marken utgörs dock av åkermark och delvis skog. Eventuella möjligheter till bebyggelse och erforderlig infrastruktur bör således undersökas ytterligare. Fastigheten skapad genom avsöndring. Avvikelser gällande tomtgränser, storlek m.m. kan således förekomma.
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 fastigheten obebyggd. 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 handräddning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Sökningar har 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 diagrammet nedan, till största del under 300 kr/kvm. Värderingsobjektet är tämligen stort. 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 är taxerad som småhusmark. Marken utgörs dock av åkermark och delvis skog. Eventuella möjligheter till byggnation och erforderlig infrastruktur på platsen bör såldes undersökas ytterligare. Åkermarksprisrapporten (2024) från Ludvig & Co indikerar ett pris omkring 100 - 160 tkr/ha för åkermark i Örebrotrakten.

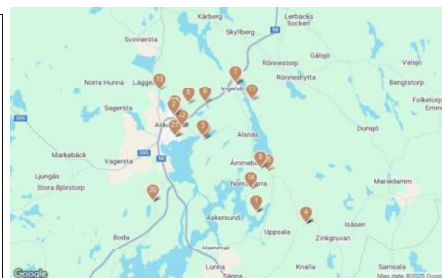
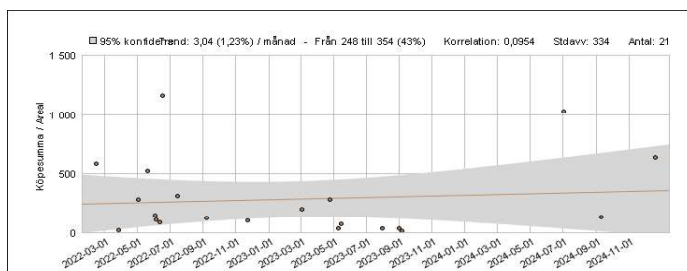


Diagram över köpesumma/areal och karta. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt, lantligt läge i området. Dock med vy mot väg och järnväg. Viss osäkerhet finns om objektet avses nyttjas för småhusbyggnation. Värdet bedöms sammantaget återfinnas bland de nedre nivåerna.

Bilaga 1

Foton



Foto, vy från vägen. Mark med åker och skog.

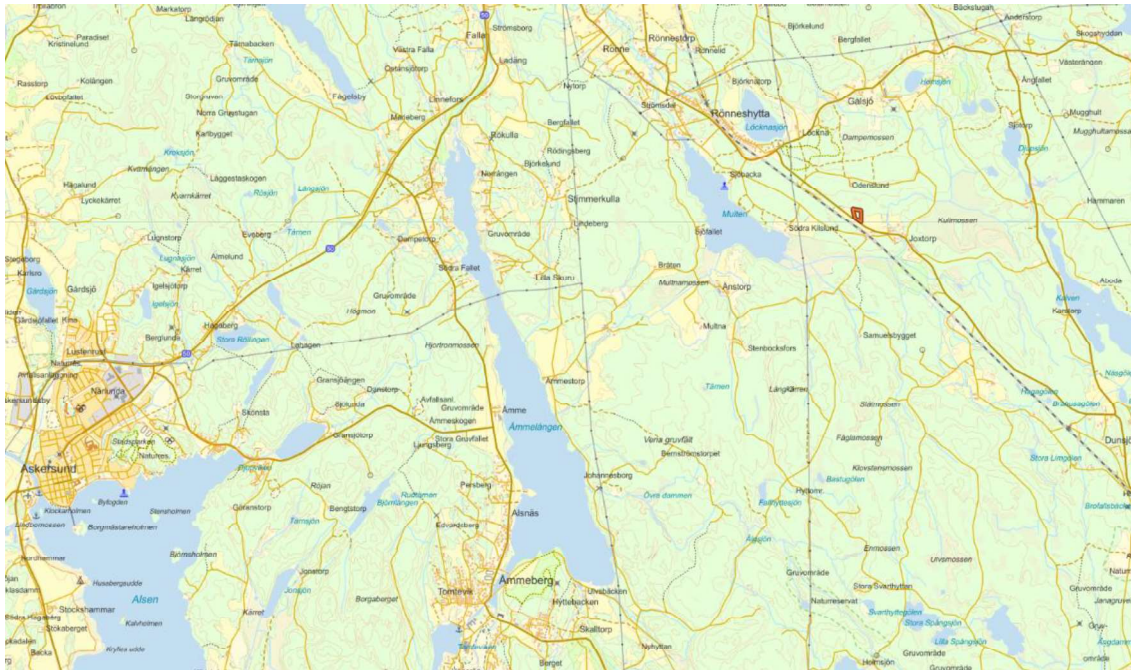


Foto, mark. Åkermark, väg och järnväg.



Foto, mark med skog.

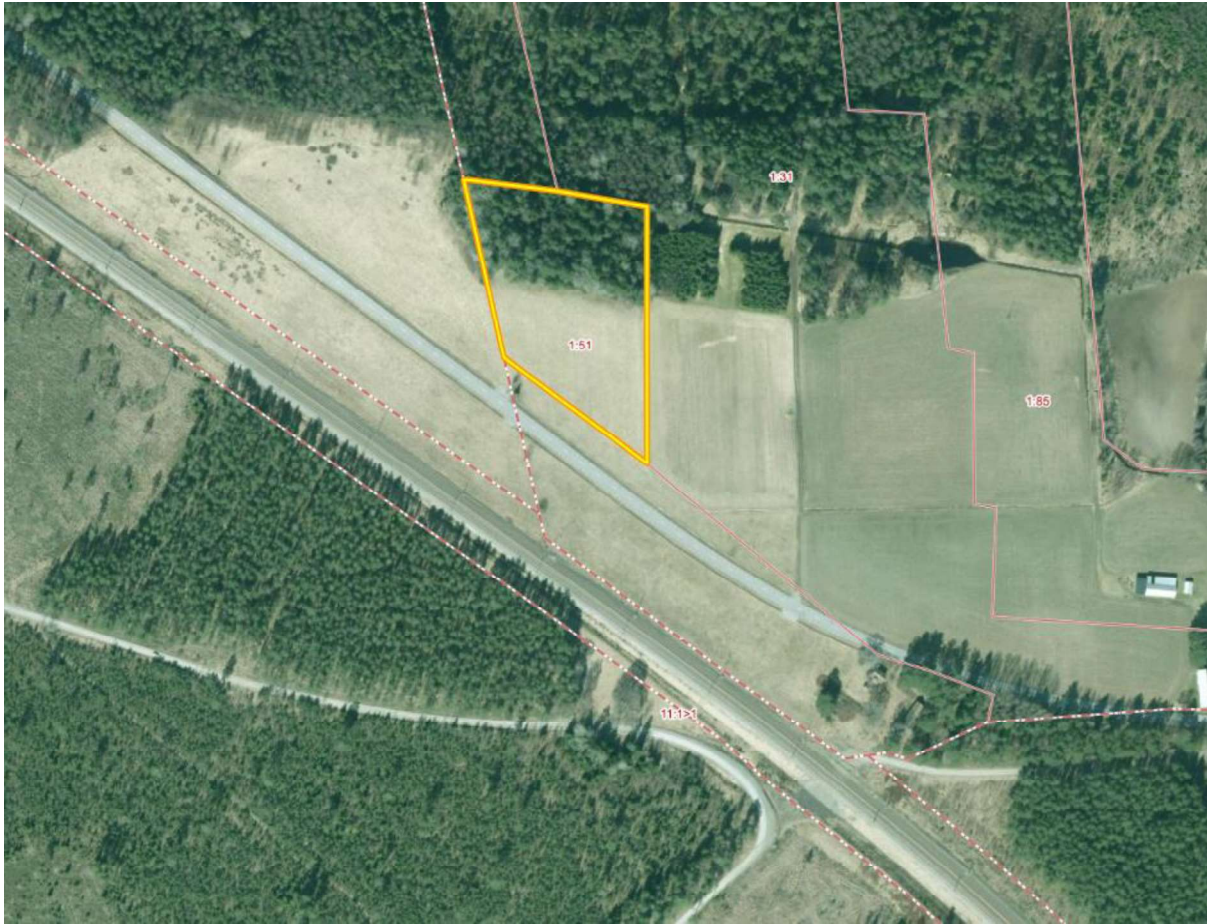
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-07

Fastighet

Beteckning	UUID:	
Askersund Gålsjö 1:51	909a6a74-54da-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
180088029	1882	2025-03-25
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Lerbäck	211006	2025-04-04
Socken: Lerbäck		

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6530095.5	504765.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 3267 kvm	1 3267 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
-------	-------	-----------------	-----

Anmärkning: Förbehåll om överlåtelse, inteckning 01/19527

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-18, 191 780 sek, beslutsnummer 1225824273	2025-03-24	D-2025-00101785:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, tomtmark (210)			
307056-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav markvärde	
Taxeringsår			
2024	148.000 SEK	148.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp

Värderingsenhet småhusmark 007253380.		
Taxeringsvärde 148.000 SEK	Riktvärdeområde 1882900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 13 267 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Vatten saknas Avlopp saknas
	Antal lika 1	Justeringsorsak Trädgårdsanläggning saknas helt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1904-10-25	18-LER-AVS176 Akt

Ursprung

Askersund Gålsjö 1:31

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Lerbäck Gålsjö 1:51	1989-01-18	1861-88/31 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet