

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Hallsberg

Fastighetsbeteckning

Grotorp 1:54

Värdetidpunkt

Mars 2026



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet, 2025. Bostadshus med tegelfasad samt garagebyggnad, gräsmatta och väg.

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	Hallsberg Grotorp 1:54	Lagfaren ägare	F-3023-25-18
Objektets adress	Kristallgatan 7 694 50 Vretstorp	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2026
		Besiktningstidpunkt	2025-03-31

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1961, tillbyggt senare. Uppförd i 1 våning samt källare
Boarea	97 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	80 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 103 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta och enstaka buskar, träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Vretstorp ca 1,7 mil från Hallsberg, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs bostadsområde med småhus. Fastigheten är belägen i närheten av järnvägen. Förskola, skola och hälsocentral finns inom ca 1 km, vårdcentral finns i Hallsberg ca 1,7 km bort.
Övrigt	Det finns även en garagebyggnad på fastigheten.

Marknadsvärde

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

1 175 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 075 000 – 1 275 000 kronor

Kr/kvm Boarea	12 113 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,3
---------------	---------------	------------------------------------	-----

Södertälje 2026-03-25
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 2025-03-31 av Emil Larsson i närvaro av representant för 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. Inför denna uppdatering har inget nytt platsbesök gjorts. Värderingen förutsätter att värderingsobjektets standard och skick är oförändrade.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

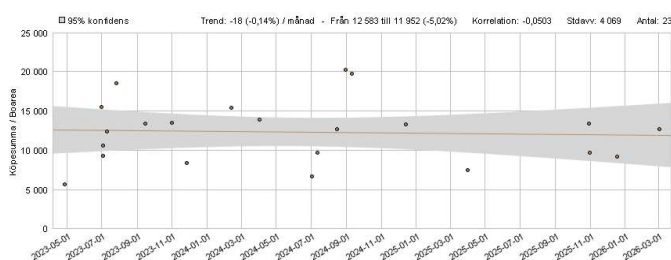
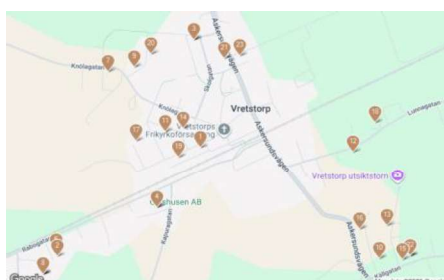
Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1961, tillbyggt senare
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund, delvis kryppgrund Troligen trä och betong Träpanel och tegel 3-glas. Nyare. Vita Tegelpannor och betongpannor vattenburen via radiatorer anslutet till fjärrvärme. Direktverkande el Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Källare med tvättstuga, teknikutrymme, garage, matkällare och div. förrådsrum.
	Våning 2	Entréplan med hall, inre hall, dusch/wc, kök, vardagsrum och 3 rum. Delvis takad altan på baksidan.
Kök	Utformning	Parallellt kök med matplats. Äldre
	Utrustning	Vita skåpluckor. Ugn (okänt märke), häll (okänt märke), diskmaskin (Bosch), fläkt (okänt märke), kyl (Samsung)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker. Ytskikt troligen från senare år.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och duschkabin
Tvättstuga	Utrustning	Utrymme i källaren med tvättmaskin torktumlare.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat (ev. vinyl), klinker, betong
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat/skivor
Övrigt		Utgång till baksidan från två rum.
Standard/skick		Byggnad med normal standard, varierande skick. Fönster och vissa av de invändiga ytorna synes vara renoverade på senare tid. Slitna och/eller flera ej färdigställda ytor förekommer dock. Vissa golv upplevdes något sviktande. Blå lättbetong förekommer i byggnaden enligt ett äldre besiktningsprotokoll.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Garage		Byggnad plåttfasad, plåttak och takskjutport. Enkel standard. Ca 15-17 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 937 000 kr, varav byggnad 732 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 205 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 000 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Avtalsservitut. Akt: 21/318, Ändamål: Avtalsservitut kraftledning Avtalsservitut. Akt: 18-IM4-45/1215.1, Ändamål: Kraftledning, last
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		
Övrigt		
Energideklaration		Energideklaration utförd: 2023-05-03. Källa: Boverket
Försäkring		Information saknas
Handräckning		Vid besiktningen var byggnaden möblerad. 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/Vretstorp från 2023-01-01 och framåt. I materialet finns objekt med en boarea mellan ca 70 – 160 kvm och taxerat byggår för 1980.

Köpeskillingarna återfinns till största del i intervallet ca 750 000 – 2 000 000 tkr med enstaka objekt över och under. I relation till boarean varierar köpeskillingarna till stor del mellan ca 9 000 – 15 000 kr/kvm med ett antal objekt över och under, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,9 – 3,1, med en genomsnittlig nivå på 1,9. K/T avser till största del taxeringsår 2021. Objekten med taxeringsår 2024 finns under 2,0.



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

Tabellen nedan visar objekt mellan 70 – 150 kvm sålda 2024 och framåt. Köpeskillingarna och kvadratmeterpriserna varierar enligt tabellen med ett genomsnitt på ca 1 350 000 kr och 13 363 kr/kvm. Värderingsobjektet självt såldes under 2023 för 1,2 Mkr (12 371 kr/kvm) enligt lagfart.

Kommun	Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Std	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
HALLSBERG	GROTORP 1:21	2026-03-02	102	102	38	1971	1 180	1 300 000	12 745	1,1
HALLSBERG	DÅSTORP 1:42	2025-12-18	98	98	32	1966	1 042	900 000	9 183	0,9
HALLSBERG	DÅSTORP 1:43	2024-12-13	94	8	29	1967	1 105	1 250 000	13 297	1,5
HALLSBERG	KNÖLAN 2:4	2024-09-10	100	100	44	1971	1 042	1 975 000	19 750	1,6
HALLSBERG	ÄBBETORP 1:20	2024-08-30	74	70	35	1948	995	1 495 000	20 202	1,8
HALLSBERG	GROTORP 2:5	2024-08-15	150	7	36	1977	495	1 900 000	12 666	2,2
HALLSBERG	SKÄVI 18:8	2024-07-12	77	77	31	1970	1 523	750 000	9 740	1,3
HALLSBERG	GROTORP 14:2	2024-07-02	126	73	22	1957	1 182	850 000	6 746	1,8
HALLSBERG	SKÄVI 1:49	2024-04-02	72	8	27	1929	1 657	1 000 000	13 888	2,5
HALLSBERG	SKÄVI 20:1	2024-02-12	134	88	27	1965	1 471	2 065 000	15 410	3,0
			103					1 348 500	13 363	1,8

Tabell sålda objekt. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Dock nära järnvägen. Byggnaden bedöms huvudsakligen ha normal standard i varierande skick. Värdet bedöms återfinnas omkring eller något under genomsnitt.

Bilaga 1

Foton



Foto från 2025, byggnad. Bostadshus med tegelfasad samt garagebyggnad, väg och gräsmatta.



Foto från 2025, byggnad. Bostadshus med tegelfasad samt mark med gräsmatta

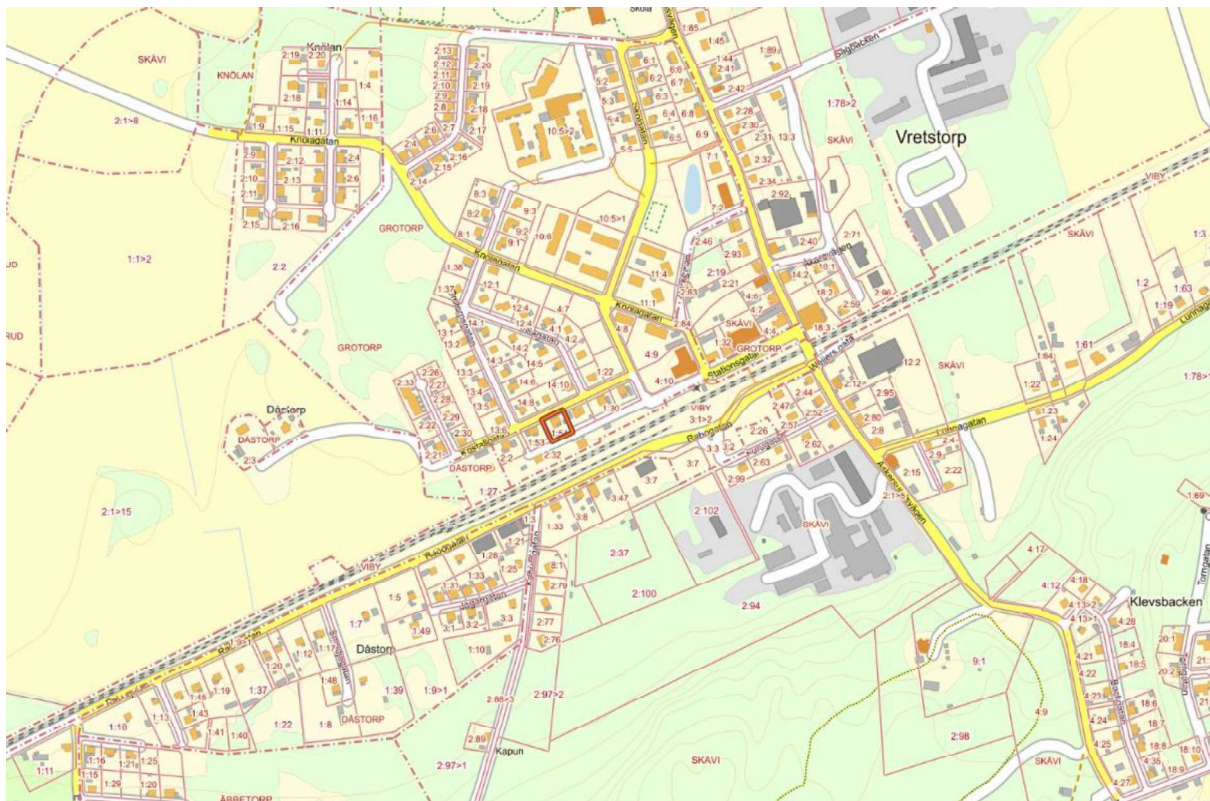


Foto från 2025, byggnad. Bostadshus med fasad av tegel och gul träpanel samt altan, gräsmatta och träd. Vy från baksidan.

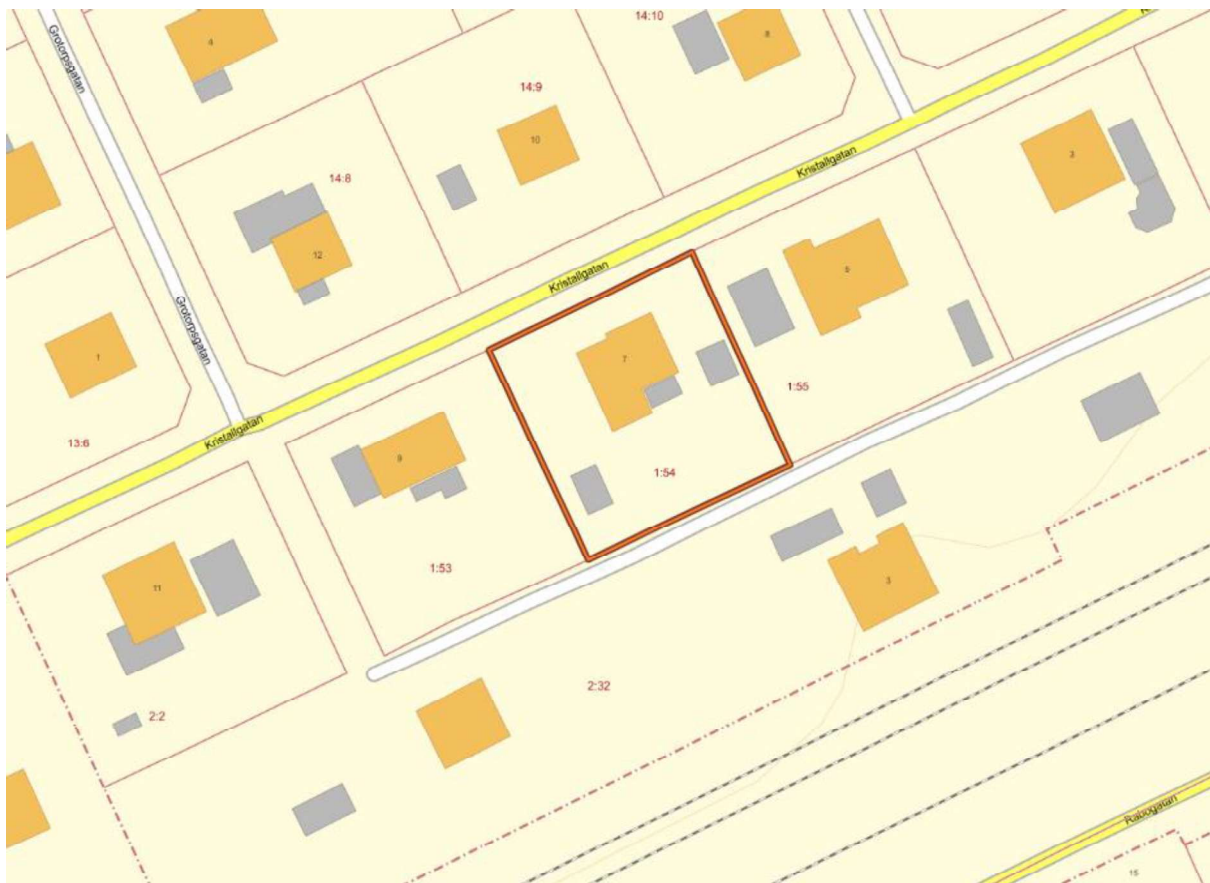


Foto från 2025, byggnad. Garagebyggnad med röd plåtfasad samt gräsmatta och del av altan.

Kartor



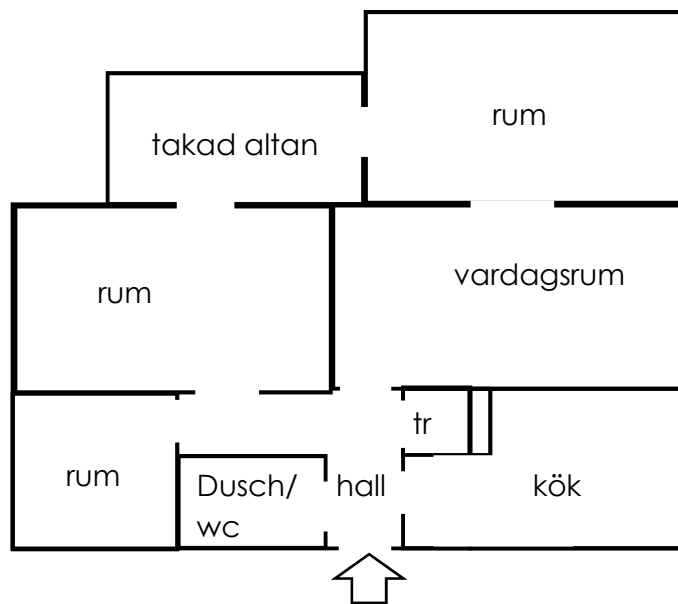
Fastighetskartan. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskartan. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Beteckningar

Beteckning Hallsberg Grotorp 1:54	UUID 909a6a74-8ebf-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 180102850	Senaste ändringen i allmänna delen 1995-04-05
Län- och kommunkod 1861	Distrikt Viby Socken: viby	Distriktskod 211010	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-11-28 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-18

Adress

Adress

Kristallgatan 7
694 50 Vretstorp

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-11-17, 510 622 sek jämte ränta och kostnader (utslagsnummer 01-602602-25).	Inskrivningsdag 2025-11-19	Akt D-2025-00424489:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

Avser inteckning 92/2078
Avser inteckning 96/8652
Avser inteckning 96/8654
Avser inteckning 03/21351
Avser inteckning 05/24226
Avser inteckning D-2023-00221829:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 1 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	172 500 SEK	1992-02-21	92/2078
4	146 250 SEK	1996-10-24	96/8652
5	131 750 SEK	1996-10-24	96/8654
6	48 000 SEK	2003-10-06	03/21351
7	168 500 SEK	2005-09-09	05/24226
8	333 000 SEK	2023-07-13	D-2023-00221829:2

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1921-05-09	21/318
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1945-08-15	45/1215

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Eksjö
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan Stadsplan Kv svanen	Datum 1970-09-23	Akt 18-VRE-49
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål Kraftledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 18-IM4-45/1215.1
Beskrivning Kraftledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Motala Charlottenborg 2:18			
Last Hallsberg Grotorp 1:17,37-38,53-55, 5:1-5, 6:1-9, 8:1-3, 9:1-3, 10:4-6, 11:1,4, 12:1-4, 13:1-6, 14:1-10 Hallsberg Knölan 1:11-14, 2:2 Hallsberg Skävi 2:1			

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 324950-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 937 000 SEK	därav byggnadsvärde 732 000 SEK	därav markvärde 205 000 SEK
Taxerade ägare m a s k a d		Andel	Juridisk form
Värderingsenhet småhus tomtmark 49780380 (2024)			
Taxeringsvärde 205 000 SEK	Riktvärdeområde 1861006	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1103 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 49781380 (2024)			
Taxeringsvärde 732 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 30	Bostadsyta 97 kvm
Biutrymmesyta 80 kvm	Värdeyta 113 kvm	Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår 1996
Värdeår 1961	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning		Datum 1954-01-29	Akt 18-VIB-938
Ursprung			
Hallsberg Grotorp 1:1			
Läge, Karta			
Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) 6542487.6	E (SWEREF99 TM) 492152.1
Areal			
Område Total	Totalareal 1 103 m ²	Därav landareal 1 103 m ²	Därav vattenareal 0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning T-Viby Grotorp 1:54		Omregistreringsdatum 1989-01-18	Akt 1861-88/31

