

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Ludvika

Fastighetsbeteckning

Björkås 1:219

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Fasadbeklädnad av ljusa eternitskivor med vita detaljer samt trädgård med gräs och buskar.

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	Ludvika Björkås 1:219	Lagfaren ägare	F-739-25-20
Objektets adress	Skogsvägen 4 772 50 Grängesberg	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-17

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1937. Uppförd i 2 våningar samt källare.
Boarea	78 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 2 rum och kök.
Biarea	46 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 220 kvm markareal. Obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Björkås, ca 3 km från Grängesberg och ca 2 mil från Ludvika, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i Grängesberg. Ytterligare utbud med service finns i Ludvika.
Övrigt	Det finns även ett garage, förråd, friggebod och lekstuga på tomten.

Marknadsvärde

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

275 000 kronor

Bedömt värdeintervall 250 000 – 300 000 kronor

Kr/kvm Boarea	3 526 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,78
---------------	--------------	------------------------------------	------

Sandviken 2025-04-25

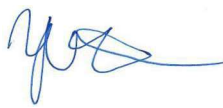
Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Johan Hernblom

Civilingenjör och
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 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 Johan Hernblom 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.
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, avstängt vid besiktningstillfället.
Vatten	Kommunalt vatten, avstängt vid besiktningstillfället.
Avlopp	Kommunalt avlopp
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1937
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Eternitskivor 2-glas. Äldre. Vita Tegelpannor Vattenburen via radiatorer. Vedpanna, en luft/vatten- värmepump samt en luft/luft-värmepump. Varmvattenberedare. Självdraagsventilation För status kring brandskyddskontroll och sotning kontakta närmaste sotningsdistrikt.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med pannrum, matkällare, ett tomt större utrymme, ett förråd, en f.d. bastu (under förstugan) samt wc Entré via farstu till hall, kök och vardagsrum med utgång till altan. Övervåning med hall, sovrum och wc/bad.
Kök	Utformning Utrustning	Rakt kök med matplats. Normalt skick. Äldre standard Ljusbruna skåpluckor. Spis (AEG), fläkt (okänt märke), kyl/frys (okänt märke), liten bordsdiskmaskin (okänt märke)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/bad. Vägg med tapet. Golv med plastmatta Tvättställ, toalett och sittbadkar
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC. Vägg med vitmålad betong. Golv med klinker Tvättställ och toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Samsung) i pannrummet.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/plastmatta/betong Tapet/målade skivor/laminat Vitmålade skivor/träpanel/betong
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med något lägre standard. Flertal äldre ytskikt invändigt. Eftersatt underhåll utvändigt avseende bl a missfärgad fasad, äldre yttertak, vindskivor m.m. El och vatten avstängt vid besiktningsstillfället. Tidigare översvämning i källare p g a stopp i avlopp (rötter inväxta i avloppsledning), enligt ägarens representant på plats. Teknisk undersökning rekommenderas.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad 2	Garage med vidbyggda förrådsdelar med träfasad och plåttak. Ej invändigt besiktat. Byggnadsarea ca 55 kvm.
Byggnad 3	Friliggande förråd/vedbod med träfasad och plåttak. Ej invändigt besiktat. Sämre skick. Byggnadsarea ca 30 kvm.
Byggnad 4	Friggebod med träfasad och plåttak. Ej invändigt besiktad. Byggnadsarea ca 12 kvm.
Byggnad 5	Lekstuga med träfasad och plåttak. Ej invändigt besiktad. Byggnadsarea ca 5 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd.
	Taxeringsvärde/år	351 000 kr, varav byggnad 231 000 kr, varav mark 120 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 300 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.
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		Ej försäkrat, enl fastighetsägarens representant.
Handräckning		Vid besiktningen var byggnaderna belamrade med diverse saker. 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 2022-04-29 och framåt med en boarea mellan 66 och 96 kvm samt en tomtareal mellan 698 och 2 432 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen och byggår under de senaste 20 åren.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 240 000 – 980 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan 3 200 – 12 121 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan 0,8 – 3,2, med en genomsnittlig nivå på 1,21 den senaste tiden.

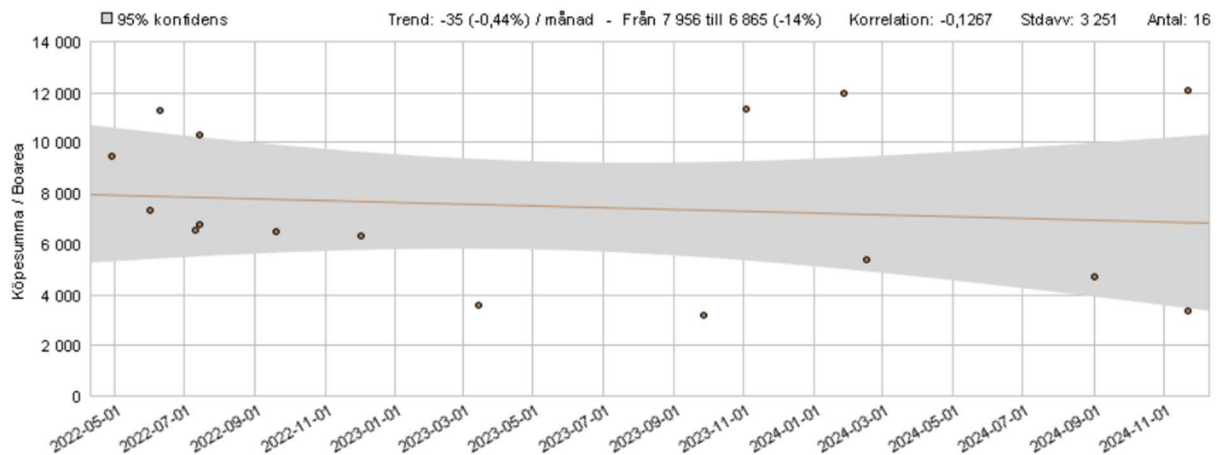


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Byggnaden är äldre med lägre standard. Eftersatt underhåll utvändigt och huvudsakligen äldre ytskikt invändigt. El & vatten avstängda vid besiktningstillfället. Tidigare översvämning i källare p g a stopp i avlopp (rötter inväxta i avloppsledning), enligt ägaren representant på plats. Teknisk undersökning rekommenderas.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, fasad med eternitplattor.



Foto, huvudbyggnad, fasad med eternitplattor, entré via förstuga.



Foto, byggnad 2, garagebyggnad med vidbyggt förråd.



Foto, byggnad 3, friliggande förråd.

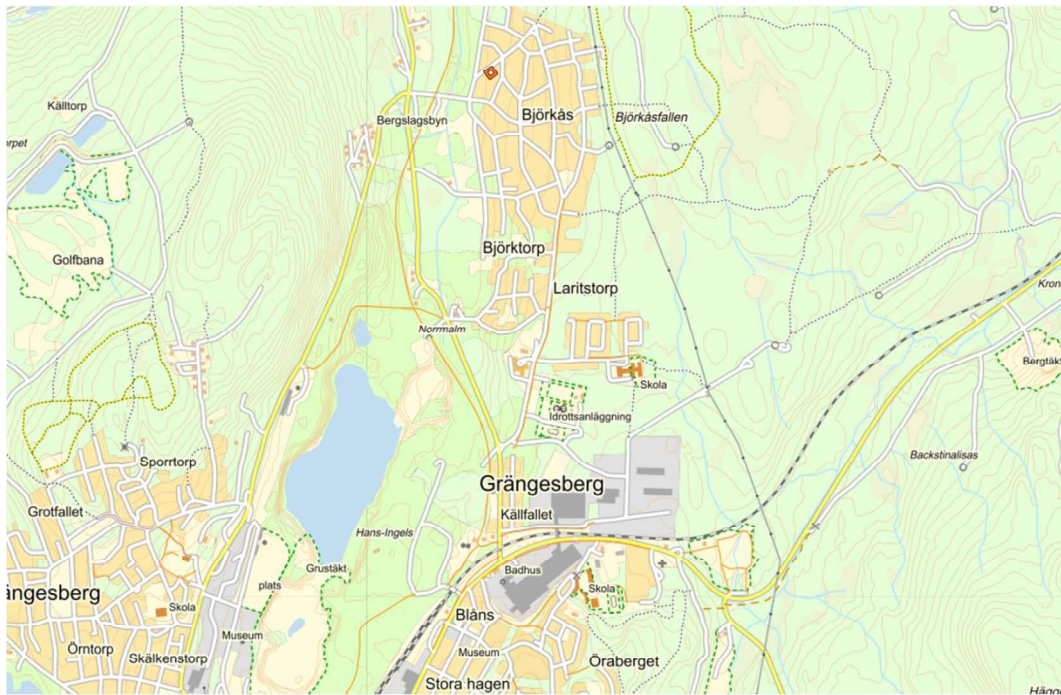


Foto, byggnad 4, friggebod.

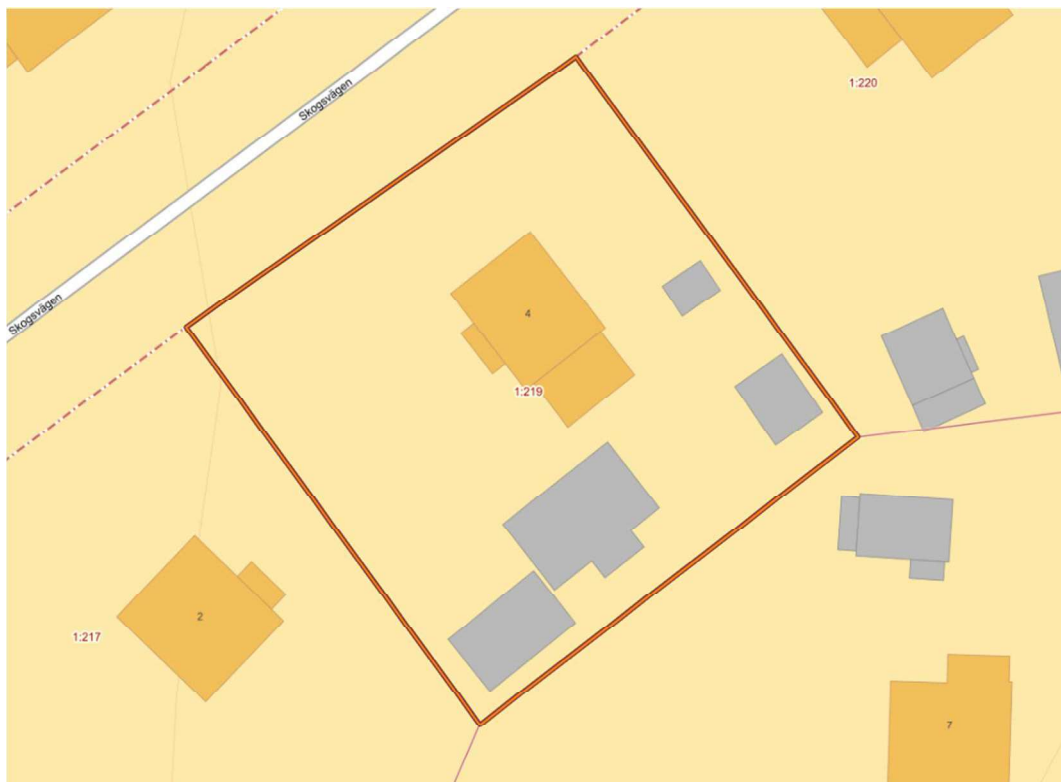


Foto, byggnad 5, lekstuga.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

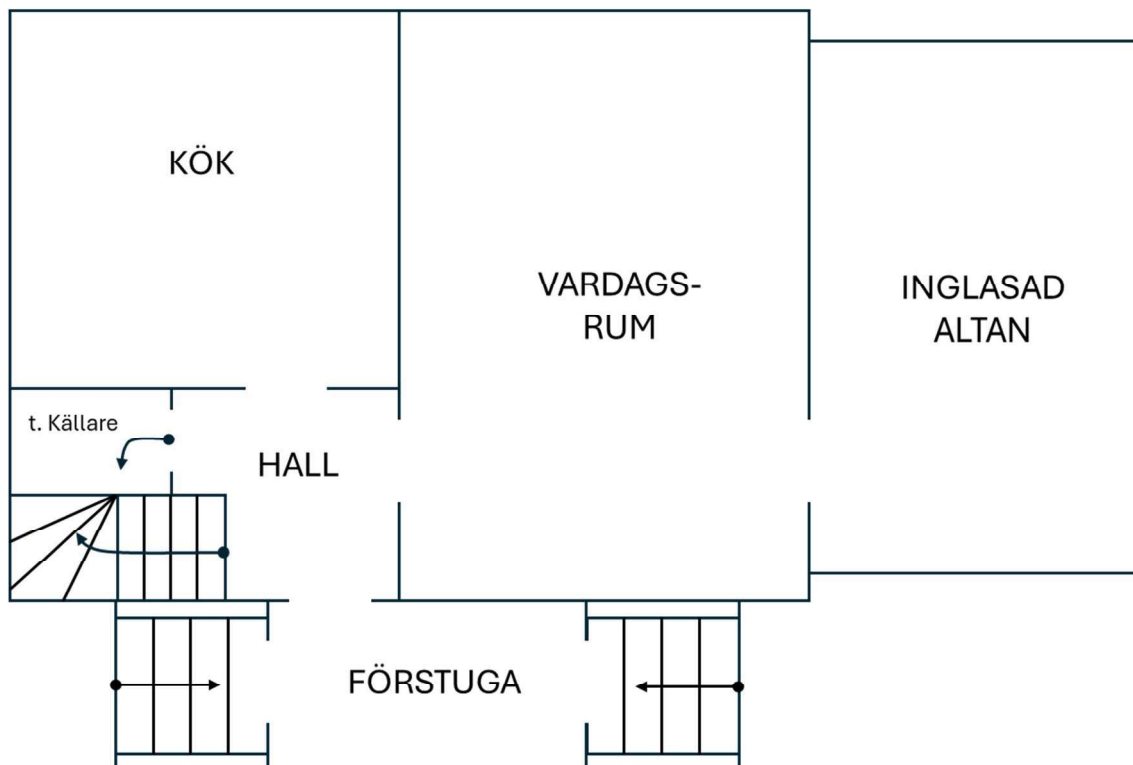


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

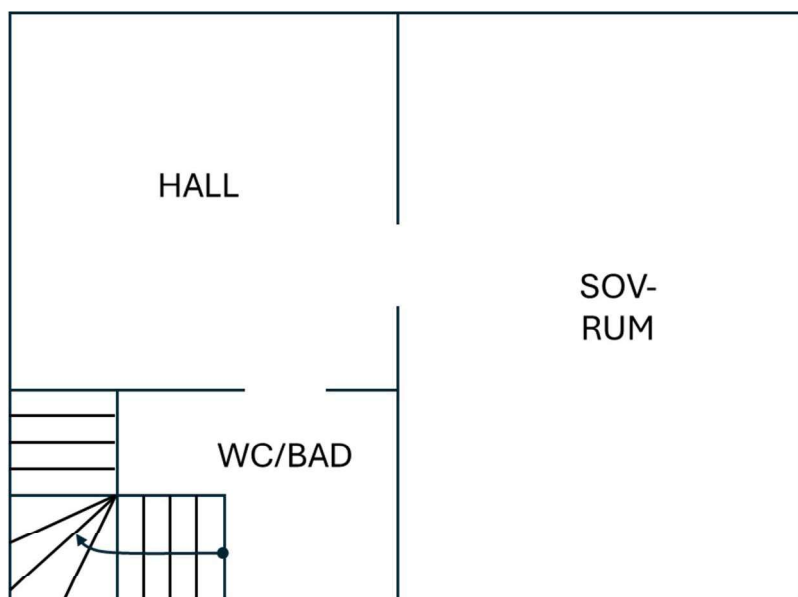


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, överplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-23

Fastighet

Beteckning Ludvika Björkås 1:219	UUID: 909a6a79-9320-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-06
Nyckel: 200170870	Län- och kommunkod 2085	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-12
Distrikt Grängesberg Socken: Grangärde	Distriktskod 214064	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-23

Adress

Adress Skogsvägen 4 772 50 Grängesberg	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6662408.1	500571.9	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 220 kvm	1 220 kvm		

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-10, 274 771 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-70999-25	2025-02-11	D-2025-00048845:1
Anmärkningar: Avser inteckning 86/3827 Avser inteckning 91/4664 Avser inteckning 96/1142		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 300.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	123.000 SEK	1986-05-14	86/3827
2	102.000 SEK	1991-06-26	91/4664
3	75.000 SEK	1996-02-13	96/1142

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Uppgift saknas: Björkås, Del av	1931-09-30	20-GRA-687 Akt
Ändring av detaljplan: Ändring av 30 detaljplaner i grängesberg	2007-03-29 Laga kraft: 2007-04-25 Genomf. start: 2007-04-26 Genomf. slut: 2012-04-25	2085-P346 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
376797-4				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	351.000 SEK	231.000 SEK	120.000 SEK	
Värderingsenhet småhusmark 001277455.				
Taxeringsvärde 120.000 SEK	Riktvärdeområde 2085010	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig		
Tomtareal 1 220 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp		
	Antal lika 1			

Värderingsenhet småhusbyggnad 001278455.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 231.000 SEK	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 78 kvm	Biutrymmesyta 46 kvm	Värdeyta 87 kvm
Nybyggnadsår 1937	Tillbyggnadsår	Värdeår 1937
Under Byggnad Nej	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	1932-01-29	20-GRA-713 Akt

Ursprung

Ludvika Björkås 1:216

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Grangärde Gudmundberget 3:219	1992-11-25	2085-611 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Mora Telefon: 0771-63 63 63
--------------	--

Källa: Lantmäteriet