

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Karlskoga

Fastighetsbeteckning

Sporren 7

Värdetidpunkt

September 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Byggnad med tegelmönstrad fasadpanel med vita detaljer med rymlig 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	Karlskoga Sporren 7	Lagfaren ägare	F-1594-24-18
Objektets adress	Häsängsvägen 27 691 42 Karlskoga	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	September 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-09-17

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1925. Uppförd i 1,5 våning samt inredd vind.
Boarea	144 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök.
Biarea	65 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 091 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av grusad infart och trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i utkanten av centralorten Karlskoga, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även 2 övriga byggnader.

Marknadsvärde

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

1 300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 200 000 – 1 400 000 kronor

Kr/kvm Boarea	9 028 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,24
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2024-09-23

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör



Håkan Bennetoff

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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>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.</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 bostadsarea, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).</p> <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	<p>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.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p>
Besiktning	<p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Håkan Bennetoft i 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.</p>
Miljöaspekter	<p>Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.</p>

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.
<p>Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.</p>	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar samt vind.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1925
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund. Trä. Fasadskiva i stenmaterial. 3-glas. ISO. Plåt. Bergvärme vattenburen via radiatorer/golvvärme. Självdraagsventilation. Beträffande eldstäder kontrollera status avseende sotning och brandskyddskontroll hos närmsta sotningsdistrikt.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Entréplan med hall, 2 rum, WC/dusch/tvättmaskin och kök. Våning 1 trappa med hall, WC/dusch och 3 rum. Våning 2 trappor med inredd vind.
Kök	Utformning	Kök med köksö. Med matplats. Normal standard i bra skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (okänt), fläkt (okänt), kyl/frys (Samsung), ugn (Bosch).
Hygienrum - bv	Ytskikt	WC/Dusch, äldre. Vägg med kakel/plastmatta. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, tvättmaskin och dusch.
Hygienrum - 1 tr	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Trä och klinker.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Gips.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Utvändiga ytskikt under renovering men ej färdigställt. Invändigt inget synligt underhållsbehov.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard och äldre skick. Byggnadsarea ca 20 kvm.
Gästhus byggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Normal standard och sämre skick. Indraget VA. Fasadpanel saknas. Byggnadsarea ca 25 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd.
	Taxeringsvärde/år	1 050 000 kr, varav byggnad 733 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 317 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 450 500 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.
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.	

Övrigt

Energideklaration	Energideklaration genomförd 2019-08-22, enligt uppgift från Boverket.
Försäkring	Information saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden normalt 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 från 2021-11-03 och framåt med en boarea mellan 111 och 212 kvm, tomtareal mellan 514 och 1 339 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 195 000 – 2 190 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 10 330 – 16 400 kr/kvm, se punkter i nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 1,8, med en genomsnittlig nivå på 1,4 under perioden.

Beteckning	Adress	Datum	Boarea	Biarea	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
PALSTERNACKAN 5	Landavägen 10	2024-06-28	156,0	81,0	1937	915	1 800 000	11 538	1,5
AVSTYCKNINGEN 7	Rågvägen 13	2023-12-01	116,0	118,0	1967	800	1 300 000	11 206	1,1
GRIMMAN 10	Selkroksvägen 71	2023-09-15	126,0	82,0	1957	913	1 400 000	11 111	1,5
SKYTTELN 11	Melkavägen 1	2023-06-30	158,0	95,0	1960	1 339	1 800 000	11 392	1,3
SADELN 3	Tygelvägen 10	2023-06-19	114,0	95,0	1957	935	1 195 000	10 482	1,2
SPARRISEN 6	Timotejvägen 2	2022-12-02	212,0	110,0	1948	958	2 190 000	10 330	1,6
RÄDISAN 5	Timotejvägen 6	2022-12-01	125,0	68,0	1932	1 139	2 050 000	16 400	1,7
SADELN 16	Häsängsvägen 33B	2022-10-31	115,0	6,0	1973	607	1 600 000	13 913	1,8
REMMEN 3	Selkroksvägen 2	2022-08-05	123,0	19,0	1957	1 042	1 300 000	10 569	1,2
MELONEN 12	Blomstervägen 20	2022-01-31	124,0	62,0	1969	514	1 450 000	11 693	1,5
GRIMMAN 6	Selkroksvägen 75	2021-11-18	111,0	4,0	1909	1 309	1 210 000	10 900	1,5
VISAREN 11	Kornvägen 3	2021-11-03	114,0	98,0	1967	761	1 795 000	15 745	1,4
								12 107	1,4

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten normalt läge. Byggnad med normal standard. Utvändiga ytskikt under renovering men ej färdigställda. Invändigt inget synligt större underhållsbehov. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad med tegelmönstrad fasadskiva och plåttak.



Foto, vy från infart. Garage och förrådsdel samt gästhus i anslutning till bakre tomtgräns.

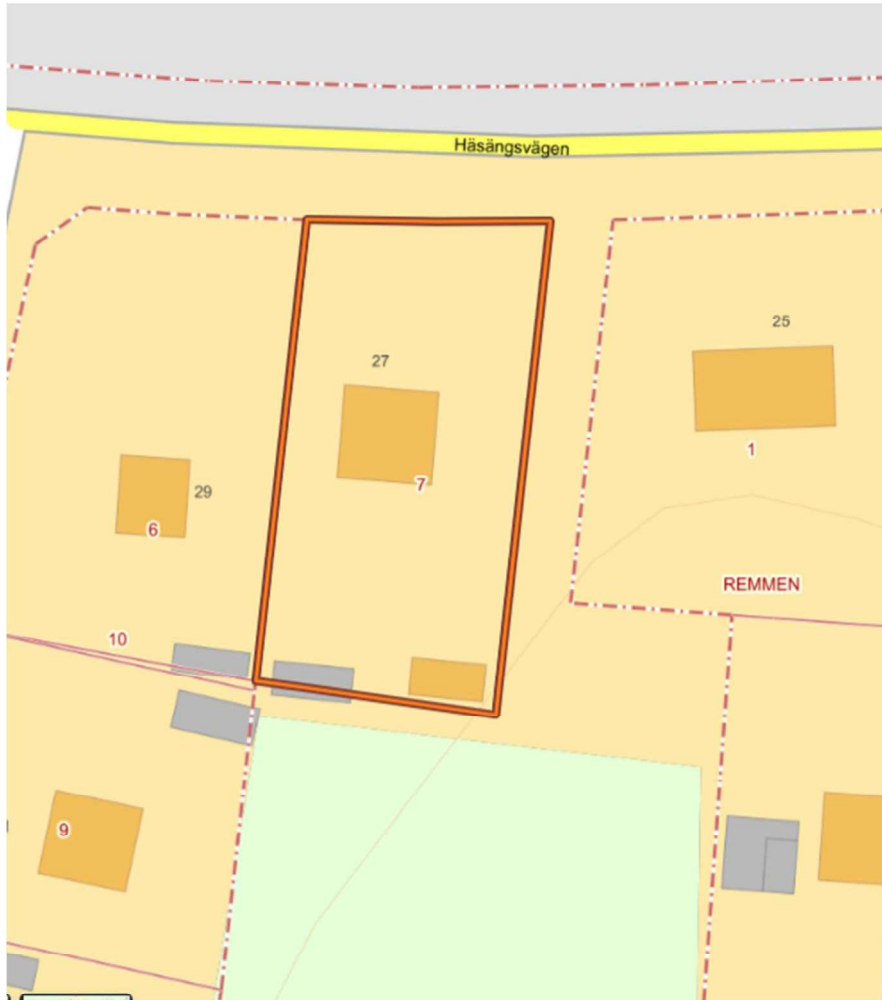


Foto, förrådsbyggnad.

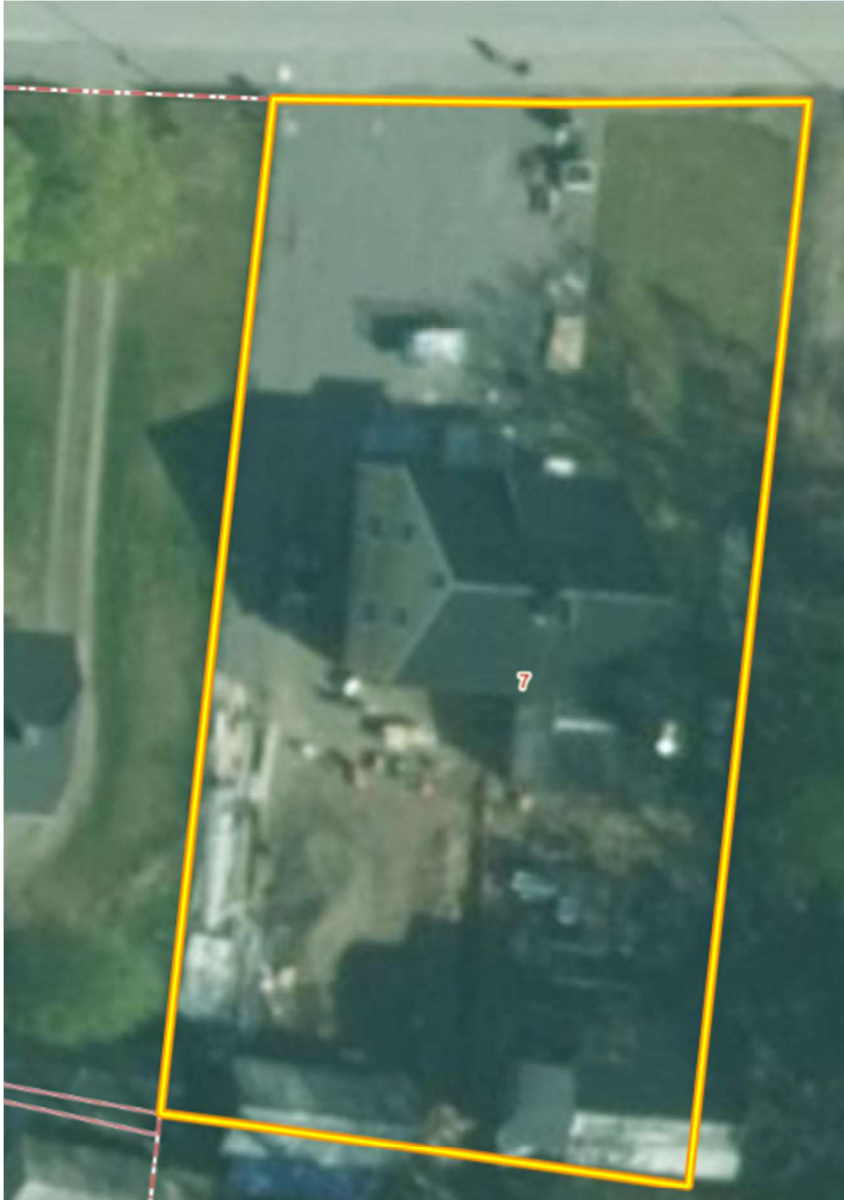
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskartan. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Karlskoga Sporren 7	UUID: 909a6a74-dac0-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-07
Nyckel: 180122307	Län- och kommunkod 1883	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-09-06
Distrikt Karlskoga	Distriktskod 213037	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-09-13

Adress

Adress Häsängsvägen 27 691 42 Karlskoga

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6576014.5	470869.2	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 091 kvm	1 091 kvm	

Lagfart**Anteckningar**

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Beslut om tagande i förvar 2023-02-21	2023-02-22	D-2023-00058972:1
Utmätning 2024-09-03, 413 688 sek. beslutsnr 12244678368	2024-09-05	D-2024-00286467:1
Utmätning 2024-09-03, 413 688 sek. beslutsnr 12244678764	2024-09-05	D-2024-00286524:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 02/25485
Avser inteckning 84/7108
Avser inteckning 84/7109
Avser inteckning 89/8941
Avser inteckning 90/6106
Avser inteckning d-2019-00506812:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 450.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	195.000 SEK	1984-10-31	84/7108

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	80.000 SEK	1984-10-31	84/7109
3	40.000 SEK	1989-10-12	89/8941
4	30.000 SEK	1990-09-11	90/6106
5	39.500 SEK	2002-11-22	02/25485
6	66.000 SEK	2019-11-20	D-2019-00506812:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Sporren, Tygeln	1953-10-12	1883K-1838 Akt
Stadsplan: Selkroksområdet	1973-04-16	1883K-5223 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
399062-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.050.000 SEK	733.000 SEK	317.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 018069381.

Taxeringsvärde 317.000 SEK	Riktvärdeområde 1883008	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 091 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 018070381.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 733.000 SEK	Total standardpoäng 23
Bostadsyta 144 kvm	Biutrymmesyta 65 kvm	Värdeyta 157 kvm
Nybyggnadsår 1925	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1960-12-01	1883K-3212 Akt
Sammanläggning	1961-02-01	1883K-ÄD-1961/35 Akt
Införd i tomtboken	1961-02-18	1883K-3212 Akt

Ursprung

Karlskoga Möckelsbodan 1:580, 1:582

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Karlskoga Sporren 7	1989-01-18	1883-88/45 Akt

Anmärkning: Kvarteret 199-sporren

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet