

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Ljusnarsberg

Fastighetsbeteckning

Laxbro 2:56

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Träpanel-/tegelfasad med vita detaljer, gräsmatta, stenlagd gång och carport.

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	Ljusnarsberg Laxbro 2:56	Lagfaren ägare	F-522-25-18
Objektets adress	Professorsvägen 9 714 32 Kopparberg	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-28

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1974. Uppförd i 1,5 våningar.
Boarea	136 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6 rum och kök.
Biarea	8 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 090 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar, träd och naturtomt.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Bångbro ca 2,5 km från Kopparberg, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse, odlad mark och skog. Förskola, skola, hälsocentral samt ytterligare utbud med service finns i Kopparberg.
Övrigt	Det finns även en vidbyggd carport/förråd.
Särskilda förutsättningar	Oreglerad vattenskada, se bilaga 2 planritningar. Ej reglerad p g a obetald försäkringspremie vid tidpunkten för skadan, enligt ägaren. Teknisk undersökning rekommenderas.

Marknadsvärde

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

375 000 kronor

Bedömt värdeintervall 335 000 – 515 000 kronor

Kr/kvm Boarea	2 757 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,81
---------------	--------------	------------------------------------	------

Sandviken 2025-04-09

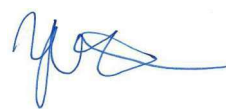
Värderingsinstitutet Norra AB



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 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 Johan Hernblom i närvaro av fastighetsägaren och 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, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Kommunalt vatten
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 1,5 våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1974
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Betongplatta Trä Träpanel och tegel 2-glas, äldre, vita. Betongpannor Direktverkande el, luft/luft-värmepump och varmvattenberedare Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Entréplan med två sovrum, vardagsrum, kök med matplats, tvättstuga samt wc/bad.
	Våning 2	Våning 1 trappa upp med tre sovrum och wc/dusch.
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Normalt skick. Normal standard
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis/ugn (Cylinda), fläkt (okänt märke) och kyl/frys (Gorenje).
Hygienrum entréplan	Ytskikt	WC/bad. Vägg med målad tapet. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och badkar (bortmonterat p g a vattenskada)
Hygienrum övervåning	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med målad tapet. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch (draperi).
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin och tvättho.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/ plastmatta/textil
	Vägg	Tapet/målad tapet
	Tak	Vita takskivor
Övrigt		
Standard/skick		Vattenskada på delar av bottenvåningen, sannolikt uppkommen p g a kallställd byggnad och följaktligen frysskador i vattenledningar, se bilaga 1. Ej reglerad p g a obetald försäkringspremie vid tidpunkten för skadan, enligt ägaren. Teknisk undersökning rekommenderas. I övriga delar byggnad med normal standard. Huvudsakligen äldre ytskikt invändigt. Delvis underhållsbehov utvändigt avseende mosspåväxt yttertak, behov översyn/underhåll fönster och fasadpanel m.m.

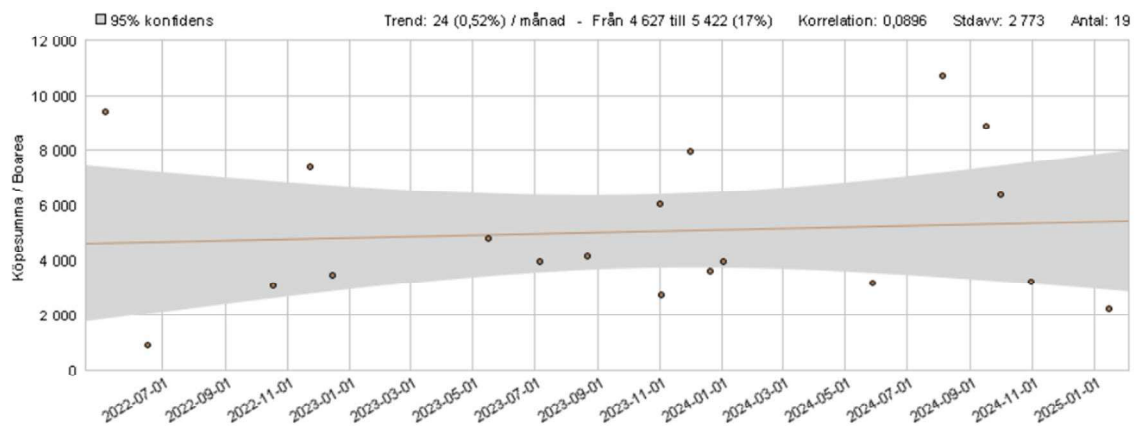
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad 2	Till bostaden vidbyggd Carport (asfalterad mark) med förrådsdel (grusad mark) med träfasad. Förrådsdel ansluten till el. Nyttjas som carport/förråd. Enklare standard. Normalt skick. Byggnadsarea ca 40 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 463 000 kr, varav byggnad 390 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 73 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 250 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Ljusnarsberg Bångbro GA:2. Ändamål: Vägar
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		Försäkringsbolag Länsförsäkringar enligt lämnad uppgift från fastighetsägare. (Vattenskada ej reglerad pga obetald premie vid tidpunkten för skada).
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 2022-05-06 och framåt med en boarea mellan 110 och 159 kvm samt en tomtareal mellan 846 och 3 653 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen och byggår under de senaste 20 åren.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 125 000 – 1 510 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan 892 – 10 709 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan 0,5 – 2,8, med en genomsnittlig nivå på 1,18 den senaste tiden.



Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten normalt läge. Byggnaden är äldre med normal standard. Delvis eftersatt underhåll och huvudsakligen äldre ytskikt invändigt. Oreglerad vattenskada som behöver åtgärdas och sannolikt bekostas. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad baksida, förråd, trädgård



Foto, huvudbyggnad, framsida, trädgård, carport



Foto, luftvärmepump monterad på carport/förråd

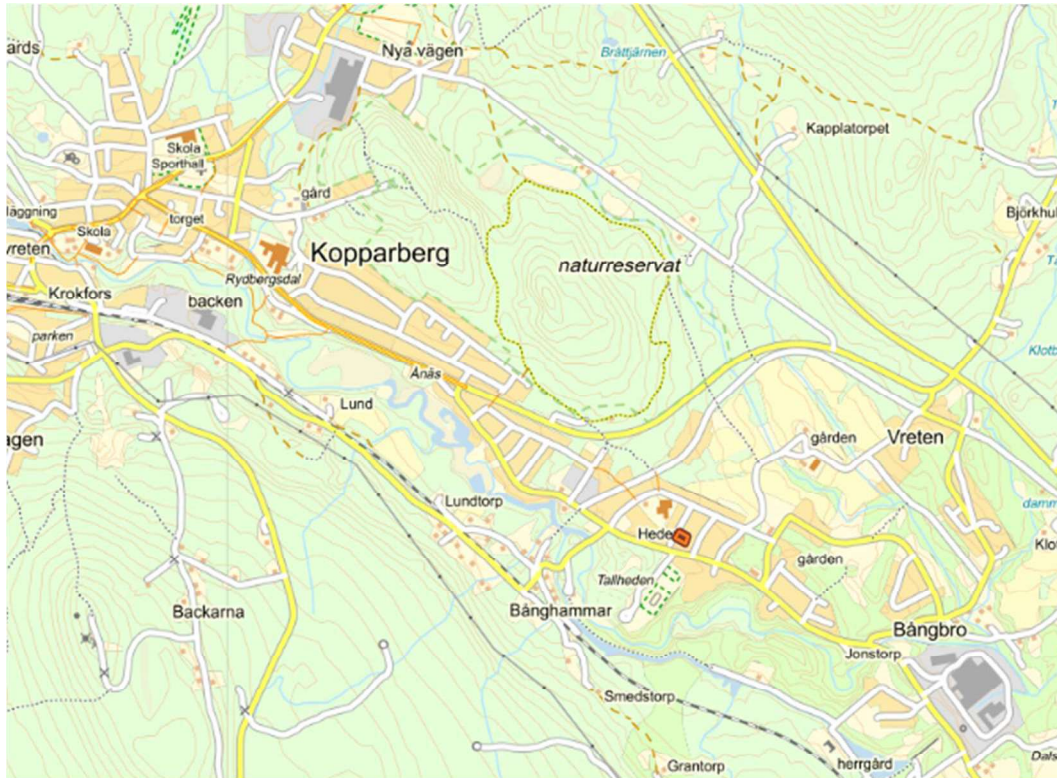


Foto, carport, asfalterad

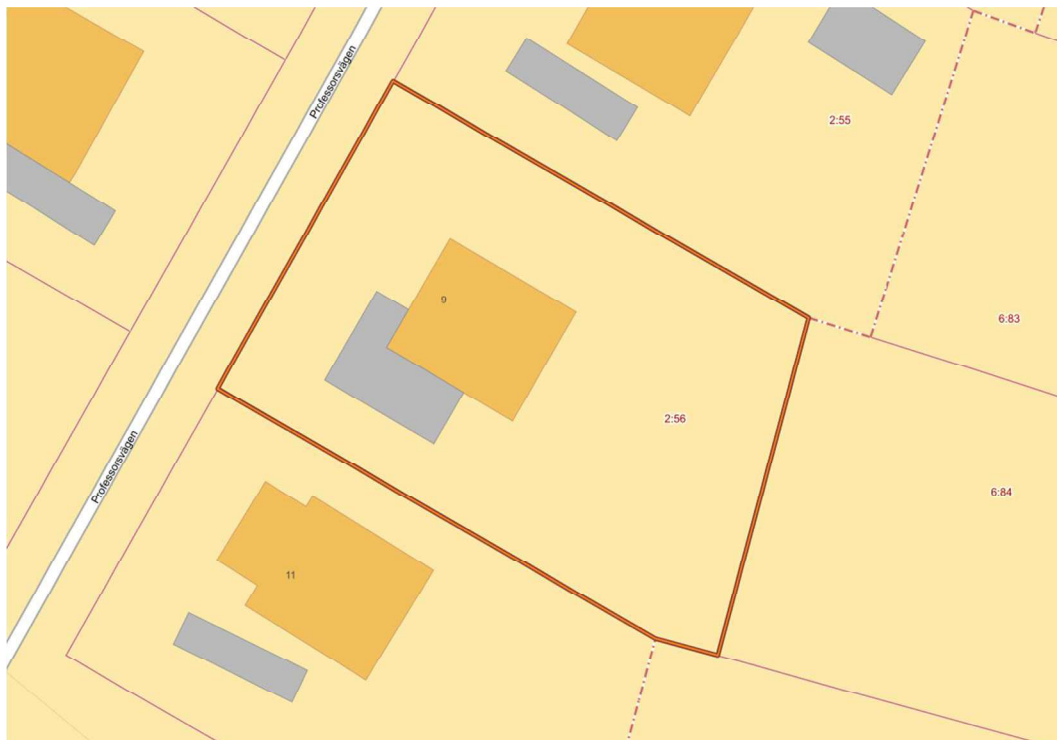


Foto, betongpannor, mosspåväxt

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

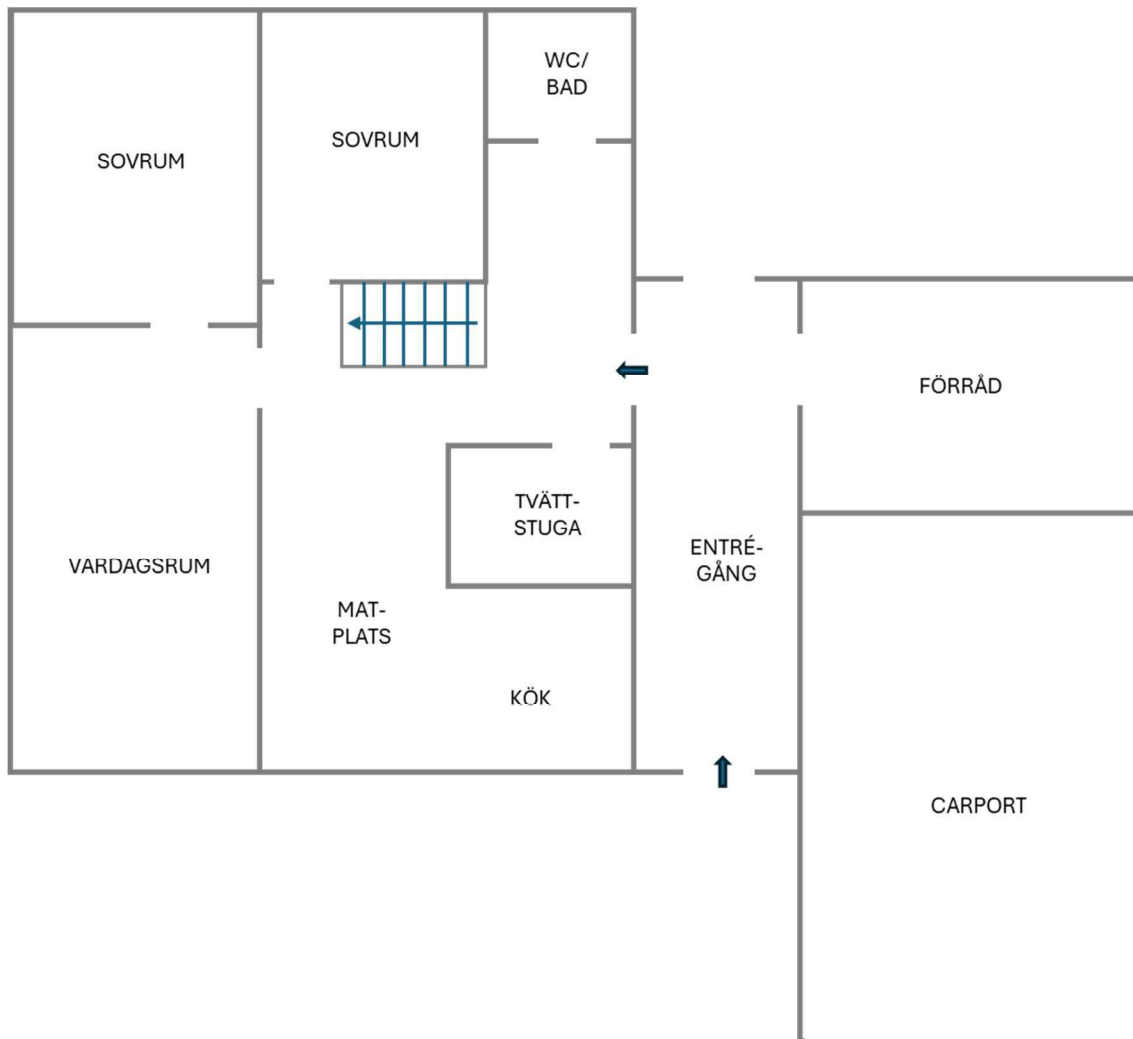


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

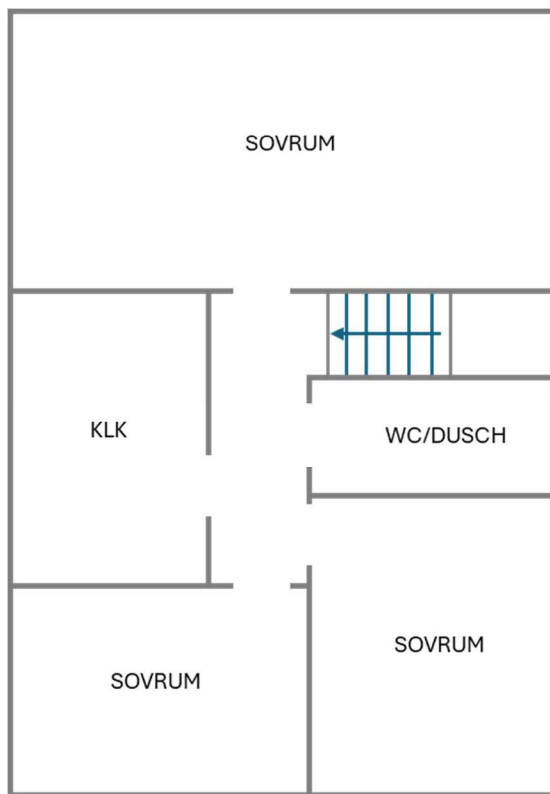


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

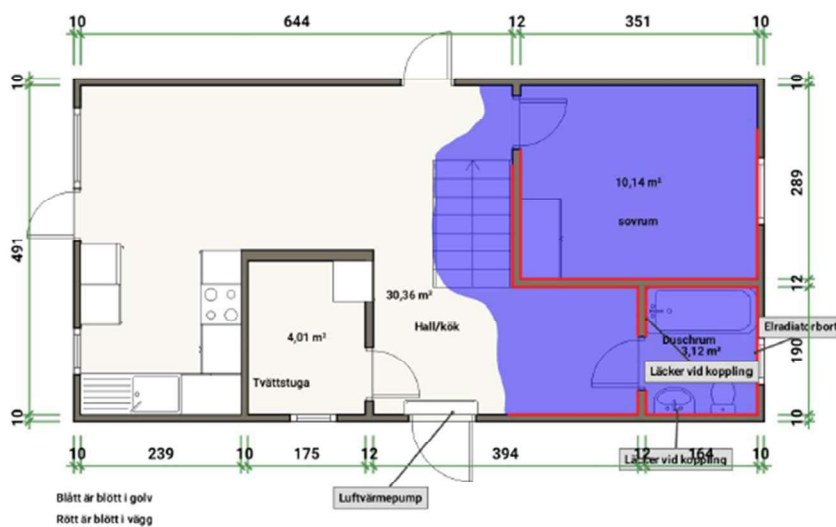
Planritning



Planritning, Entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Ritning tillhandahållen av fastighetsägaren, visar utbredning vattenskada på entréplan, Ej färdigåtgärdd. Vatten till entréplanets WC avstängt.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-11

Fastighet

Beteckning Ljusnarsberg Laxbro 2:56	UUID: 909a6a74-1f09-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2005-11-01
Nyckel: 180074200	Län- och kommunkod 1864	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-17
Distrikt Ljusnarsberg Socken: Ljusnarsberg	Distriktskod 214058	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-10

Adress

Adress Professorsvägen 9 714 32 Kopparberg	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6636375.1	501671.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 090 kvm	1 090 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-11 1 070 261 sek beslutsnummer 1225424421	2025-02-14	D-2025-00054172:1
Anmärkningar: Avser inteckning 11/2049 Avser inteckning 13/1701 Avser inteckning 76/2726 Avser inteckning 76/2727 Avser inteckning 76/2728		
Utmätning 2025-02-11 1 070 261 sek beslutsnummer 1225424777	2025-02-14	D-2025-00054173:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 250.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	86.100 SEK	1976-03-24	76/2726
2	10.800 SEK	1976-03-24	76/2727
3	24.600 SEK	1976-03-24	76/2728
4	78.500 SEK	2011-02-07	11/2049
5	50.000 SEK	2013-01-31	13/1701

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Hedenområdet	1977-05-05	18-LJU-2310 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
429880-5				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	463.000 SEK	390.000 SEK	73.000 SEK	
Värderingsenhet småhusmark 020232382.				
Taxeringsvärde 73.000 SEK	Riktvärdeområde 1864005	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig		
Tomtareal 1 090 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp		
	Antal lika 1			

Värderingsenhet småhusbyggnad 020233382.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 390.000 SEK	Total standardpoäng 25
Bostadsyta 136 kvm	Biutrymmesyta 8 kvm	Värdeyta 138 kvm
Nybyggnadsår 1974	Tillbyggnadsår	Värdeår 1974
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Ljusnarsberg Bångbro GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1973-10-26	18-LJU-2166 Akt
Anläggningsåtgärd	2005-11-01	1864-142 Akt

Ursprung

Ljusnarsberg Laxbro 2:4

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
T-Ljusnarsberg Laxbro 2:56	1987-11-04	1885-87/32	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet