

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Ludvika

Fastighetsbeteckning

Sporrtorpet 1:38

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Byggnad av radhustyp med grå och gul fasad samt sluttande mark med gräsmatta.

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 Sporrtorpet 1:38	Lagfaren ägare	F-954-25-20
Objektets adress	Sporrtorpsvägen 13C 772 40 Grängesberg	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-29

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad av radhuskaraktär med byggår 1955 enligt taxeringen. Uppförd i 1 våning samt källare. Vissa utrymmen är på en högre nivå (1/2 trappa)
Boarea	93 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 4 rum och kök
Biarea	29 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	472 kvm markareal Obebyggda delar utgörs huvudsakligen av liten infart och trädgård med gräsmatta.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Grängesberg ca 1,8 mil från Ludvika, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs huvudsakligen av småhusbebyggelse. Fastigheten är högt belägen med utsikt över landskapet. Förskola, skola och vårdcentral finns i Grängesberg inom ca 6 km eller i Ludvika. Ytterligare utbud med service finns i Ludvika.
Övrigt	

Marknadsvärde

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

285 000 kronor

Bedömt värdeintervall 225 000 – 370 000 kronor

Kr/kvm Boarea	3 065 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,9
---------------	--------------	------------------------------------	-----

Södertälje 2025-05-06

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 av Emil Larsson 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.
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 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 våningar samt delvis källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1955 enligt taxeringen
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund Lättbetong Puts 2-glas. Äldre. Vita Plåt vattenburen via radiatorer anslutet till elpanna. (fungerar ej enligt fastighetsägaren) Insatskamin (oklar funktion) Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med pannrum och förvaringsutrymme. Entréplan med hall, sovrum, kök, vardagsrum och matrum. En ½ trappa upp finns två sovrum, klädkammare och badrum.
Kök	Utformning Utrustning	Parallellt kök med intilliggande matplats. Äldre Mörka skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Electrolux), kyl/frys (Cylinda)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/bad. Vägg med halvkakel. Golv med klinker. Renoveringsbehov Tvättställ, toalett och dusch/bad
Tvättstuga	Utrustning	Utrymme med ho och ev. golvbrunn finns sannolikt i källaren. Kunde ej bedömas p.g.a stora mängder saker.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/klinker/plastmatta Tapet/målade Målat/träpanel
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal till äldre standard. Huvudsakligen äldre, slitna ytor inne. Renoveringsbehov av hygienrum. Panna fungerar ej enligt fastighetsägaren (ej verifierat). Fastighetsägaren påpekar vissa problem med mikrobiell påväxt (ej verifierat). Renoveringsbehov av fasad, fönster och utvändiga detaljer. Äldre yttertak, vissa spår av fukt förekommer i innertaket. Ytterligare undersökning bör göras.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 302 000 kr, varav byggnad 234 000 kr, varav mark 68 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 234 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i samfälligheten Ludvika Sporrtorpet S:1. Ändamål: Gemensam ägovidd. Avser enklare garage enligt fastighetsägaren.
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	Försäkring saknas enligt lämnad uppgift från fastighetsägare
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden möblerad, delvis belamrad 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 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 65 – 140 kvm. Materialet har gallrats från enstaka objekt med större areal (över 5000 kvm).

Köpeskillingarna återfinns till största del i intervallet ca 350 – 1000 tkr med enstaka objekt över och under. I relation till boarean varierar köpeskillingarna huvudsakligen mellan ca 4 000 – 9 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) med en spridning mellan ca 0,7 – 2,6, med en genomsnittlig nivå på ca 1,5. K/T avser till stor del taxeringsår 2021. Objekten med taxeringsår 2024 finns i den nedre nivån (under 1,3). Värderingsobjektet är av radhuskaraktär och har något mindre tomt än de flesta övriga i materialet. Närmast geografiskt med samma byggnadskarakär är Sporrtorpet 1:37 som såldes 2023 för 500 tkr (6 494 kr/kvm).

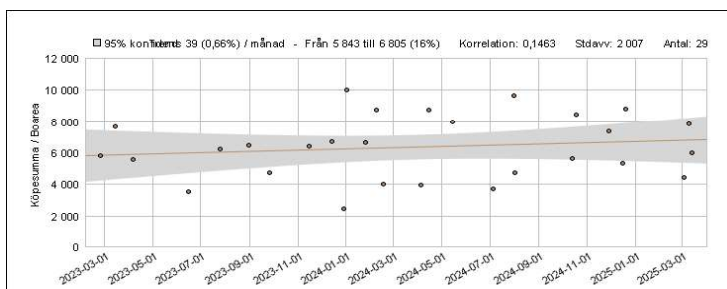
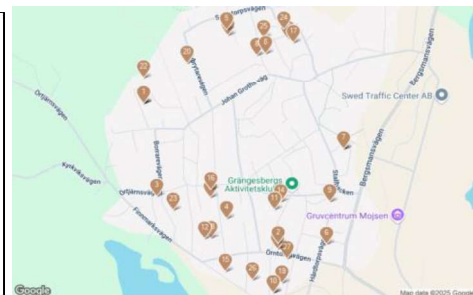


Diagram över köpesumma/boarea och karta. Källa: UCBV.



Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Byggnaden är äldre med normal/äldre standard. Objektet bedöms ha eftersatt underhåll och flera renoveringsbehov både in- och utvändigt. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån vid jämförelse med materialet ovan.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Byggnad av radhustyp med grå och gul fasad samt sluttande mark med gräsmatta. Vy från baksidan

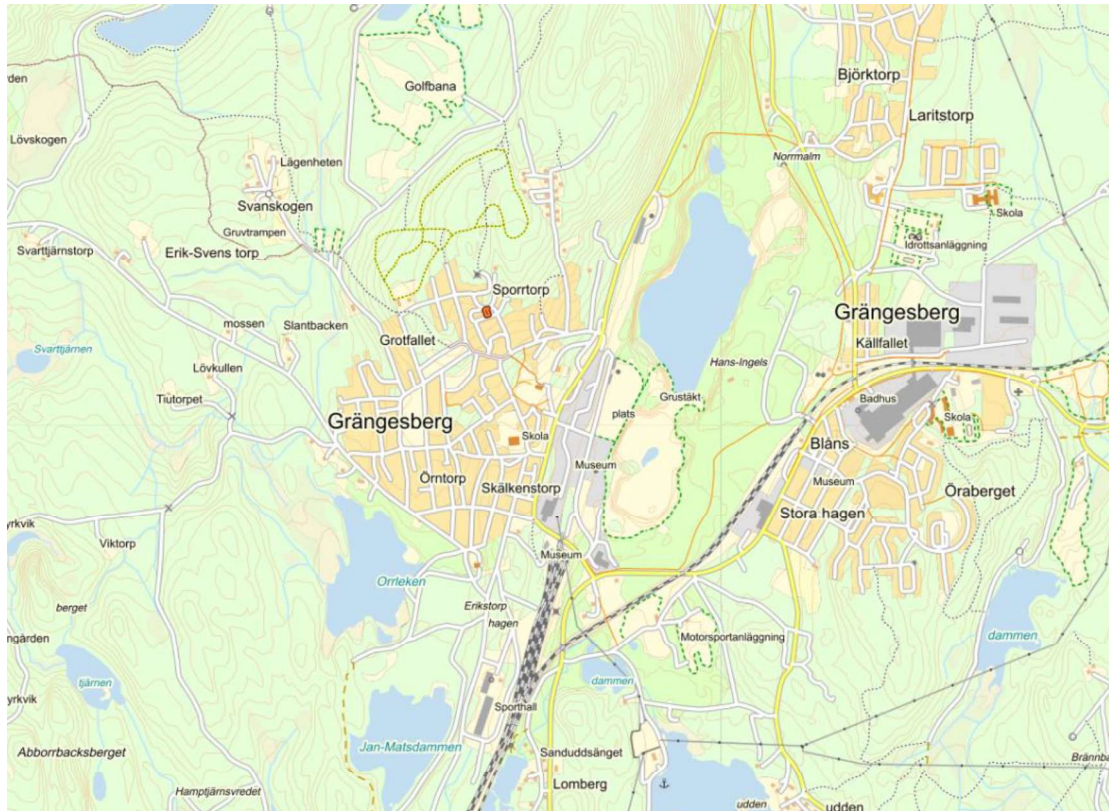


Foto, byggnad. Byggnad av radhustyp med grå och gul fasad. Vy från entrésidan.



Foto, vy från baksidan. Gräsmatta, hus, landskap m.m.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

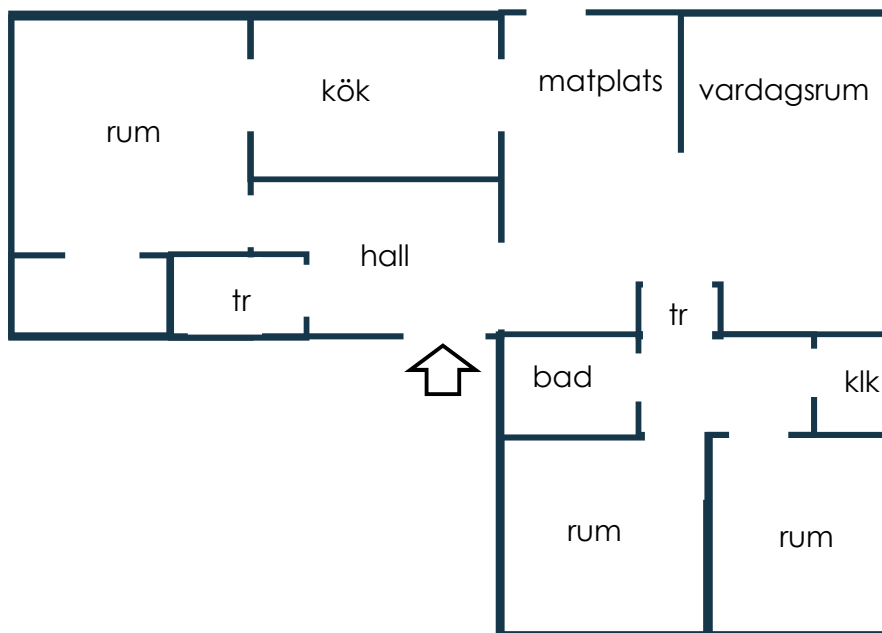


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-29

Fastighet

Beteckning Ludvika Sporrtorpet 1:38	UUID: 909a6a79-bf88-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 200182238	Län- och kommunkod 2085	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-17
Distrikt Grängesberg Socken: Grangärde	Distriktskod 214064	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-28

Adress

Adress Sporrtorpsvägen 13C 772 40 Grängesberg	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6660518.7	498927.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	472 kvm	472 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2008-06-12 Köpeskilling: 225.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-12, 107.815 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-79030-25	2025-02-14	D-2025-00054250:1
Anmärkningar: Avser inteckning 08/19084 Avser inteckning 94/6024		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 234.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	125.000 SEK	1994-10-04	94/6024
2	43.750 SEK	2008-07-11	08/19083

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	65.250 SEK	2008-07-11	08/19084

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
389004-4			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	302.000 SEK	234.000 SEK	68.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety

Värderingsenhet småhusmark 027833455.			
--	--	--	--

Taxeringsvärde 68.000 SEK	Riktvärdeområde 2085010	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 472 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

	Antal lika 1	
--	------------------------	--

Värderingsenhet småhusbyggnad 027834455.		
---	--	--

Bebyggelsetyp Kedjehus	Taxeringsvärde 234.000 SEK	Total standardpoäng 27
----------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------

Bostadsyta 93 kvm	Biutrymmesyta 29 kvm	Värdeyta 99 kvm
-----------------------------	--------------------------------	---------------------------

Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår	Värdeår 1955
-----------------------------	-----------------------	------------------------

Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
-----------------------------	------------------------	--

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter

Ludvika Sporrtorpet S:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1982-04-16

Akt

20-1982/341 Akt

Ursprung

Ludvika Sporrtorpet 1:23

Tidigare Beteckning

Beteckning

W-Grangärde Sporrtorpet 1:38

Omregistreringsdatum

1992-11-25

Akt

2085-611 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Mora

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet