

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	LUDVIKA
Fastighetsbeteckning	KÄLLFALLET 1:24
Värdetidpunkt	2026-01-27



Bostadshus i två plan med utifrån åtkomligt källarförråd i souterräng

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	14
	Bilaga I Foton utvändigt	19
	Bilaga II Kartor	21
	Bilaga III Planritningar	23

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-01-27.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	LUDVIKA KÄLLFALLET 1:24
Adress	Björkallén 9 A-D 77232 Grängesberg
Område	Grängesberg
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2529-25-20
Nybyggnadsår	1894
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KÄLLFALLET 1:24 i Ludvika kommun ligger 16 km från centralorten och med 750 m till annan service. Omgivningen utgörs av villor, industri och bruksmiljö.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus i två plan, uppfört på torpargrund, fasad av liggande träpanel, fönster av 2-glas, yttertak av tegelpannor och utifrån åtkomligt källarförråd. I huset finns 2 lägenheter (benämns i det följande AB och CD) om 3 rok och boarea c:a 90 m² per lägenhet. Husets sammanlagda uppskattade boarea uppgår till c:a 180 m².

Markarealen uppgår till 1 646 m², vars obebyggda delar utgörs av snötäckt tomtmark med träd. På tomtmarken finns även en större förrådsbyggnad.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026

400 000 KRONOR

Fyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 222
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,74

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-01-22 av Johan Hernblom. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 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).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning.

Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget utom planlagt område.

Enl. fastighetsägare finns bestämmelse beträffande utformning av exteriör/fasadbeklädnad (ngn form av kulturhistorisk klassning). Någon sådan bestämmelse har ej hittats. Vidare undersökning rekommenderas.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 1 646 m²

Obebyggda delar Snötäckt tomtmark med gräs och träd

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor

Avstånd 16 km till kommunens centralort

Huset ligger i 750 m från Grängesberg centrum med utbud av livsmedelsaffärer. Förskola, skola och vårdcentral finns c:a 1,2 km bort. Ytterligare utbud och service finns i centralorten Ludvika.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Vatten Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*
Vattenmätare finns endast i lägenhet CD, se planritning.

Avlopp Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*

Bredband via fiber Nej *Källa: Fastighetsägaren*

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp Friliggande

Ålder Byggår 1894 *Källa: Metria*

Boarea 180 m² *Källa: Besiktning*

Fördelat på 2 lägenheter om vardera 3 rum och kök med uppskattad boarea c:a 90 kvm per lägenhet.

Biarea 0 m²

Våningar Två plan med utifrån åtkomligt källarförråd

Entréväning	Lägenhet AB: 1 entréhall, 1 vardagsrum, 1 kök, 1 WC och 1 förråd
Entréväning	Lägenhet CD: 1 entréhall, 1 vardagsrum, 1 kök, 1 WC och 1 förråd
Våning 1 tr	Lägenhet AB: 1 hall, 2 sovrum, 1WC/Dusch och 2 förråd
Våning 1 tr	Lägenhet CD: 1 hall, 2 sovrum, 1WC/Dusch och 2 förråd
Grund	Torpargrund
Stomme	Trä
Fasad	Liggande träpanel. Tidigare ockrafärgad puts, enligt fastighetsägare. Spår av tidigare revertering synliga på fasaden.
Fönster	2-glas, kopplade, vita
Yttertak	Tegelpannor. Takskada som gett upphov till mindre vattenskada finns enl. fastighetsägare, se foto.
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat. Beskrivningen avser båda lägenheterna
Vägg	Tapet och målade skivor. Beskrivningen avser båda lägenheterna
Tak	Vitmålade skivor och ljust målade panel. Beskrivningen avser båda lägenheterna
Uppvärmning	Direktverkande el via el-radiatorer. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Beskrivningen avser båda lägenheterna. Självdraagsventilation Beskrivningen avser båda lägenheterna
Kök	Spishäll (Whirlpool), ugn inbyggd (okänt), köksfläkt (IKEA), diskmaskin (Bosch), kyl/frys (Cylinda) Lägenhet AB Normal standard, normalt skick
Kök 2	Spishäll (Electrolux), ugn inbyggd (Electrolux), micro inbyggd (Electrolux), köksfläkt (Torfors), diskmaskin (Samsung), kyl/frys (AEG) Lägenhet CD Normal standard, normalt skick

<i>Hygienrum</i>	WC på entréväning WC, tvättställ, tvättmaskin (Cylinda) Lägenhet AB Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC/dusch på överväning WC, tvättställ, dusch Lägenhet AB Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum 3</i>	WC på entréväning Tvättställ, tvättmaskin (Logik) Lägenhet CD. WC bortmonterad. Golvklinker bortbilat. Pågående/avstannad renovering. Låg standard, sämre skick
<i>Hygienrum 4</i>	WC/dusch på överväning WC, tvättställ, dusch Lägenhet CD Normal standard, visst sämre skick. Duschslangen har gått av vid infästningen på blandaren.
<i>Helhetsintryck</i>	Delvis lägre standard, delvis sämre skick. Lägenhet CD uppvisar delvis lägre standard och delvis sämre skick. Lägenhet AB uppvisar normal standard och normalt skick. På den liggande träfasaden syns spår av tidigare revertering. Synlig mindre vattenskada på trädetaljer i ett hörn av taket.

5.5 Övrig byggnad

<i>Förrådsbyggnad</i>	Torpargrund, stomme av trä, fasad av träpanel och tak av tegelpannor., ansluten till el, vilken är avstängd eller ej fungerande, enligt fastighetsägare. teknisk undersökning rekommenderas. Till mindre del invändigt besiktad. Enkel standard, sämre skick. Behov av utvändigt underhåll och reparation Byggnadsarea: 85 m ² (uppskattad yta)
-----------------------	---

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Finns, Länsförsäkringar	<i>Källa: Fastighetsägaren</i>
-------------------	-------------------------	--------------------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs 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 och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

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.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteri-förrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-10-15, 892 133 SEK, beslutsnummer 12255075033: 2025-10-17, D-2025-00376909:1
Utmätning 2025-10-15, 892 133 SEK, beslutsnummer 12255074960: 2025-10-17, D-2025-00376971:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 750 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	750 000 kr	2017-07-06	D-2017-00283759:1	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

1 Avtalsservitut 1983-06-08 83/3221 Övrigt ändamål: LEDNING

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VA-LEDNINGAR	LAST	OFFICIALSERVITUT	2085-2258.1
Bildningsåtgärd FASTIGHETSREGLERING			
Beskrivning RÄTT ATT ANVÄNDA OCH UNDERHÅLLA VA-LEDNINGAR ENLIGT FÖRRÄTTNINGSKARTA, AKTBILAGA KA2. RÄTTIGHETSHAVARENS MÖJLIGHET TILL SNABB ÅTKOMST TILL LEDNINGARNA VID EVENTUELLA LEDNINGSBROTT ELLER LÄCKAGE SKA SÄRSKILT BEAKTAS. VID SKADA I SAMBAND MED REPARATIONSARBETEN ELLER DYLIKT SKA RÄTTIGHETSHAVAREN I MÖJLIGASTE MÅN ÅTERSTÄLLA MARKEN.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: LUDVIKA LUDVIKA 6:1 Last: Ludvika KÄLLFALLET 1:24			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	20-IM4-83/3221.1
Beskrivning LEDNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: LUDVIKA LUDVIKA 6:1 Last: Ludvika KÄLLFALLET 1:24			

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
LUDVIKA KÄLLFALLET GA:1

Ändamål: Garage och/eller parkering

7.6 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd	
Taxeringsår	2024	
Taxeringsvärde	339 000 kr	Källa: Metria
varav byggnad	279 000 kr	
varav mark	60 000 kr	
Justerat taxvärde	537 000 kr	Källa: Beräknat

Taxerad boyta är 94 kvm. Verklig boarea är uppskattad till c:a 180 kvm.

7.7 Övrigt

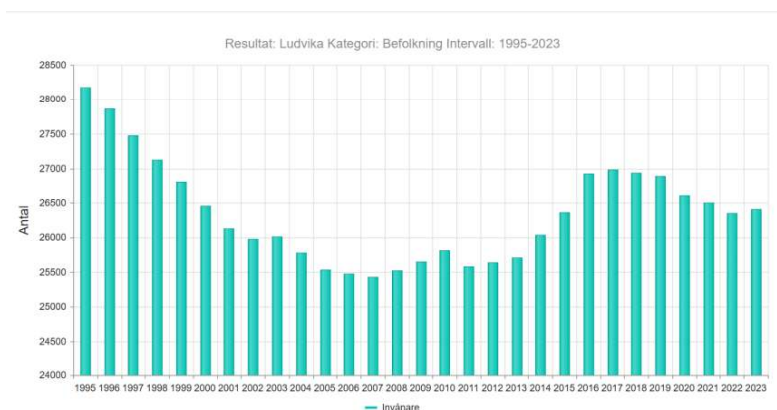
Ingen inskriven information hittades

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Ludvika kommun ligger i Dalarnas län, vid sjön Väsman, och är känd för sin industrihistoria och natursköna omgivningar. Kommunen består av en blandning av tätorter, mindre samhällen och stora skogsområden, vilket skapar en attraktiv miljö för både boende och besökare. Centralorten Ludvika är kommunens största tätort och administrativt centrum, medan andra viktiga orter inkluderar Grängesberg, Smedjebacken (delvis), Fredriksberg och Nyhammar. Kommunen har en befolkning på cirka 26 400 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i Ludvika stad, medan resterande är utspridda i de mindre orterna och på landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

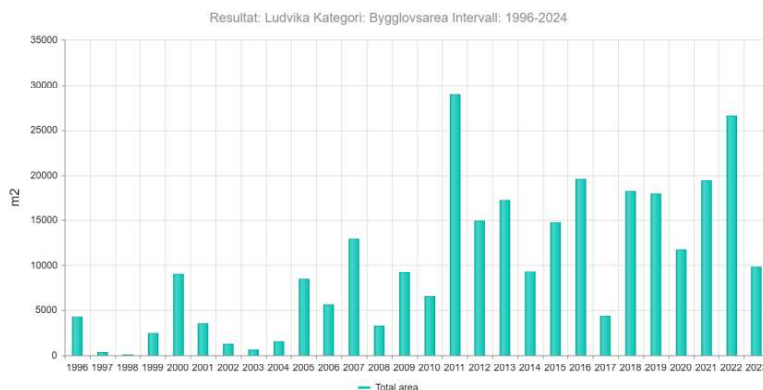
Ludvika är väl ansluten till både det regionala och nationella transportnätet. Riksväg 50 och Riksväg 66 går genom kommunen och skapar viktiga vägförbindelser till Borlänge, Örebro och Västerås. Ludvika har en järnvägsstation på Bergslagspendeln, som erbjuder tågförbindelser till bland annat Borlänge, Västerås och Stockholm. Kommunen har också ett omfattande bussnät som drivs av Dalatrafik och förbinder centralorten med mindre orter i kommunen och grannkommunerna. Närmaste flygplatser är Dala Airport i Borlänge (ca 40 timme med bil) och Stockholm Arlanda, som ligger cirka 2,5 timmar bort.

Näringsliv

Ludvika har en stark industriprofil med många företag inom teknik, energi och produktion. Kommunen är känd för att vara en viktig plats för kraftöverföring och elektrifiering, med globala företag som Hitachi Energy (tidigare ABB) och Spendrups Bryggeri i Grängesberg. Kommunen har totalt cirka 1 200 registrerade företag, där småföretag och entreprenörskap också spelar en viktig roll. De största arbetsgivarna inkluderar Ludvika kommun, Region Dalarna och ABB Power Grids Sweden AB. Turism och friluftsliv är också viktiga näringar i kommunen, med populära besöksmål som Säfsen Resort i Fredriksberg, Grängesbergs gruvmuseum och sjön Väsman. Naturturism, skidåkning, fiske och vandring lockar många besökare året runt.

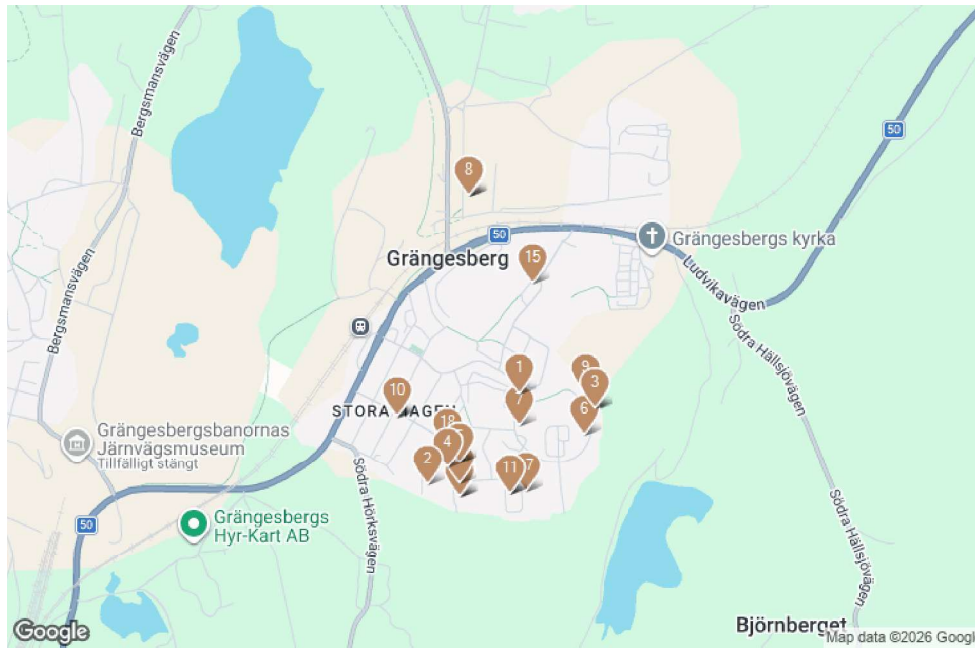
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat närmare 5 000 m² (2017) och över 27 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

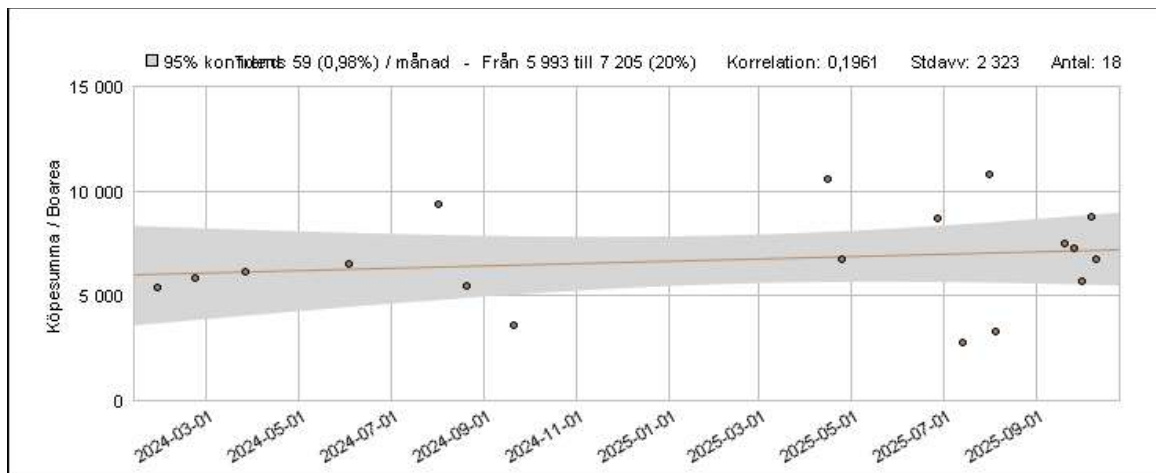


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 69 - 180 m², standardpoäng 23 - 35, byggår 1896 - 1972, areal tomt 409 - 1 544 m² under perioden 2024-01-29 och framåt.

Sökningen genererade 18 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 250 000 - 975 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 750 - 10 810 kr/m² med medel 6 746 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 2,3 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Ludvika	Öraberget 3:1	2025-10-10	70	50	32	1961	792	E	L	1,0	6 785	475 000
Ludvika	Öraberget 11:48	2025-10-07	77	77	30	1958	891	E	L	1,5	8 766	675 000
Ludvika	Öraberget 10:82	2025-10-01	136		28	1972	690	E	L	1,2	5 727	779 000
Ludvika	Öraberget 11:69	2025-09-26	69	69	24	1959	907	E	L	1,5	7 246	500 000
Ludvika	Öraberget 11:61	2025-09-19	69	69	27	1959	827	E	L	1,4	7 536	520 000
Ludvika	Öraberget 10:99	2025-08-05	96		26	1972	409	E	L	0,7	3 333	320 000
Ludvika	Öraberget 10:21	2025-08-01	74	74	32		916	E	L	1,6	10 810	800 000
Ludvika	Källfallet 1:37	2025-07-14	180		27	1896	1 077	E	L	0,8	2 750	495 000
Ludvika	Öraberget 10:79	2025-06-27	92	7	31	1972	710	E	L	1,5	8 695	800 000
Ludvika	Öraberget 11:15	2025-04-25	112	51	35	1939	1 041	E	L	1,3	6 741	755 000
Ludvika	Öraberget 10:56	2025-04-16	92	8	30	1969	496	E	L	2,0	10 597	975 000
Ludvika	Öraberget 11:61	2024-09-20	69	69	27	1959	827	E	L	0,7	3 623	250 000
Ludvika	Öraberget 11:64	2024-08-20	69	69	24	1959	903	E	L	1,1	5 507	380 000
Ludvika	Öraberget 10:56	2024-08-02	92	8	30	1969	496	E	L	2,3	9 347	860 000
Ludvika	Öraberget 1:44	2024-06-03	133	66	32	1940	1 544	E	L	1,9	6 541	870 000
Ludvika	Öraberget 11:66	2024-03-27	69	69	26	1959	900	E	L	1,6	6 159	425 000
Ludvika	Öraberget 10:50	2024-02-23	96	51	30	1968	515	E	L	1,4	5 885	565 000
Ludvika	Öraberget 11:43	2024-01-29	79	70	23	1959	875	E	L	1,7	5 379	425 000
Medel											1,4	6 746

Std=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand, UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt, K/T=Köpeskillig/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge bedöms som normalt för orten. Standarden är delvis lägre och skicket är delvis sämre i lägenhet CD, vilken även uppvisar ett flertal fristående elradiatorer, i vilken även behov av renovering av ett hygienrum finns. Behov av utvändigt bättringsmålning av fasad och vidare undersökning av mindre utifrån synlig vattenskada på takhörn. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 400 000 kr, motsvarande 2 222 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

400 000 KRONOR

Fyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 222
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,74

Katrineholm 2026-02-10

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Jonan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Ingång till lägenhet AB. Vy från slutande tomtmark.



Ingång till lägenhet AB. Vy från vägen Björkallén.



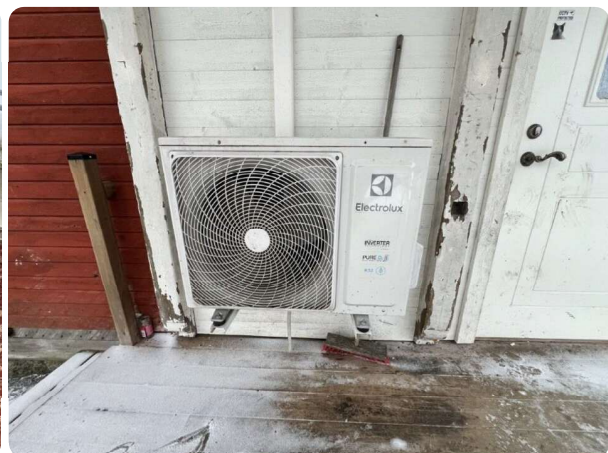
Ingång till lägenhet CD. Vy från vägen Björkallén.



Ingång till lägenhet CD. Vy från slutande tomtmark.



Takskada som lett till vattenskada enl. fastighetsägaren. Spår av borttagen tidigare revertering behöver målas.



Ej fungerande värmeväxlare

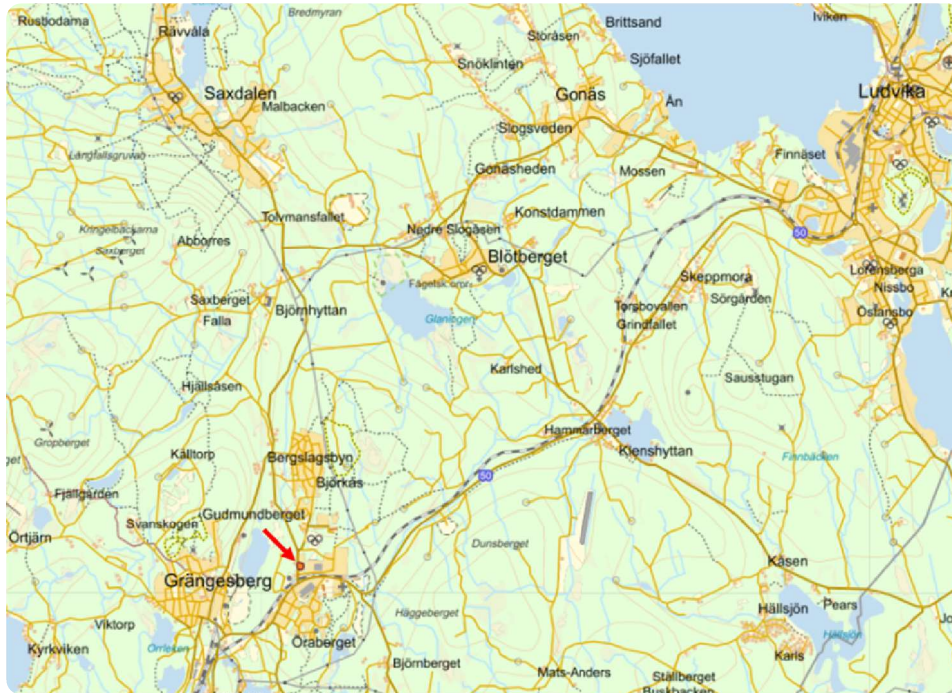


Förråd i nordvästra hörnet av tomtmarken.
Dörrar saknas på fasad mot söder.

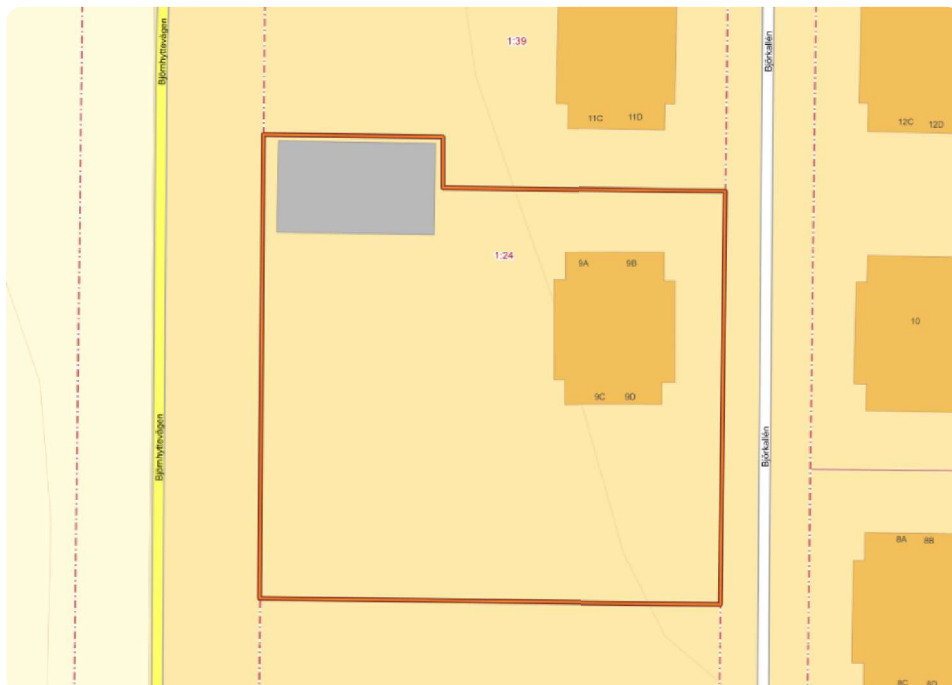


Förråd i nordvästra hörnet av tomtmarken.
Dörrar saknas på fasad mot norr.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

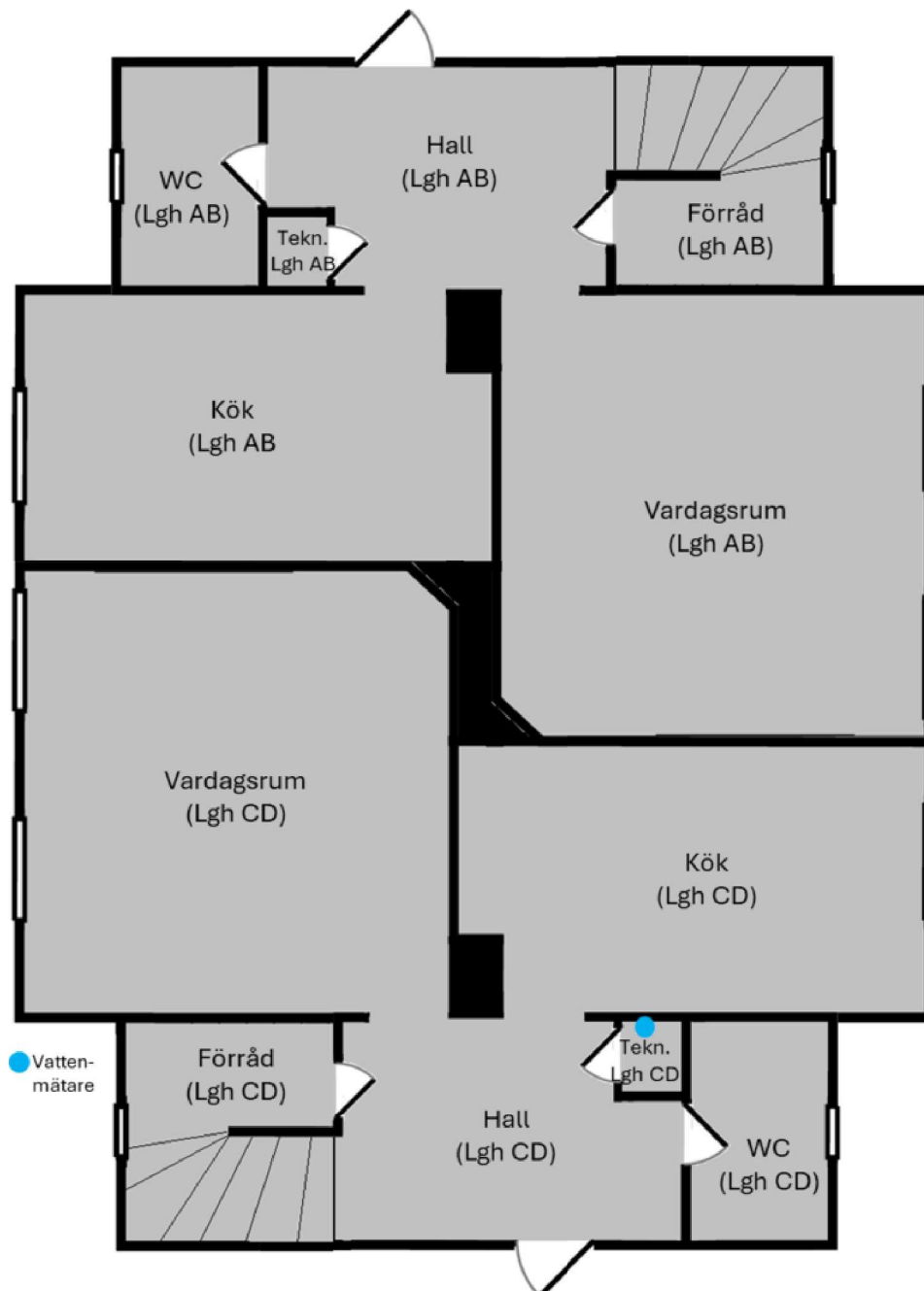


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

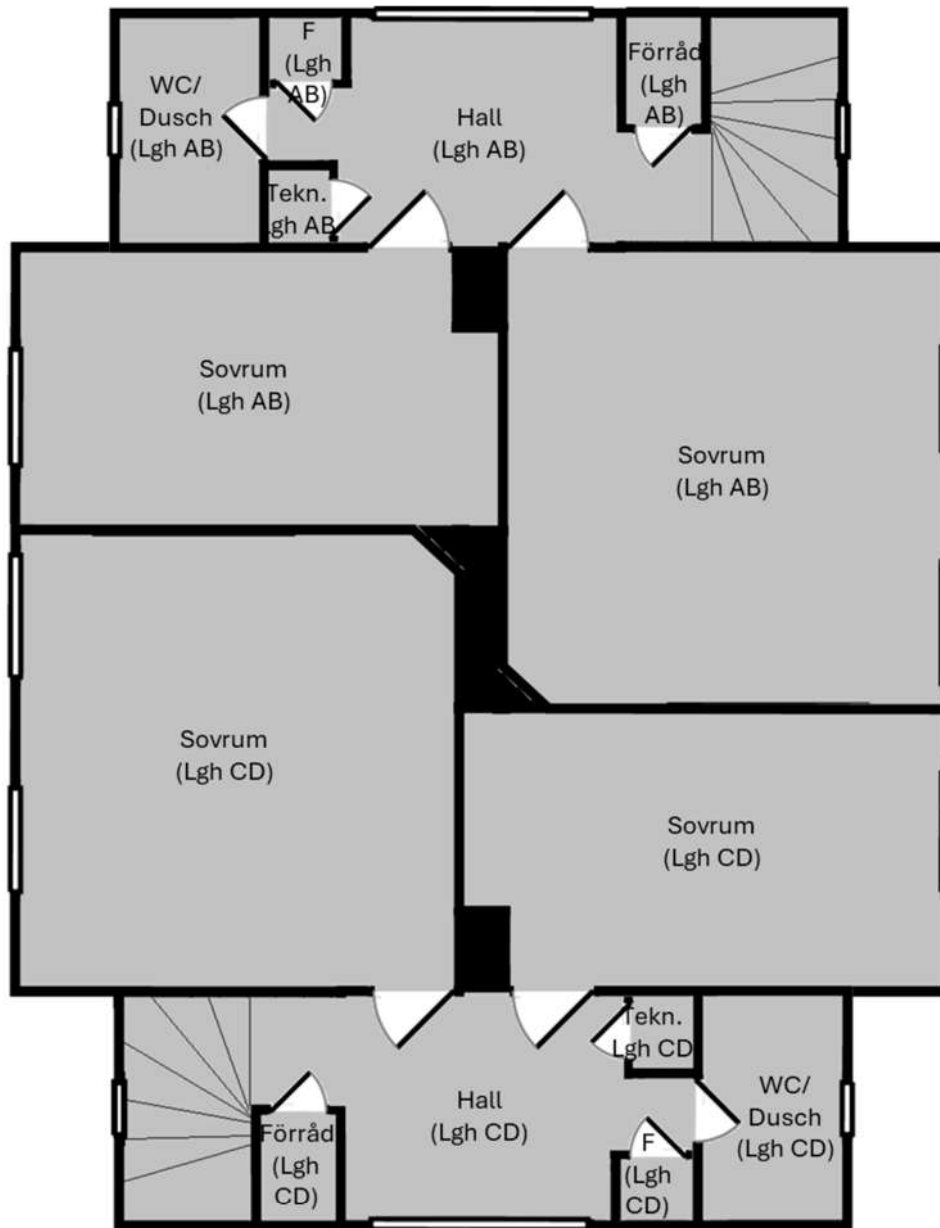


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.