PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**LUDVIKA**
Fastighetsbeteckning	**RÄVVÅLA 2:159**
Värdetidpunkt	**2026-08-26**



Värderingsobjektets entrésida och huvudbyggnad och garage i bild.

Företag	ValueringsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

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 20
Bilaga III Planritningar 22

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet 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 VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-08-26.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	LUDVIKA RÄVVÅLA 2:159
Adress	Malmslagarvägen 18 772 70 Saxdalen
Område	Grangärde
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-142-26-20
Nybyggnadsår	1977
Värdeår	1977
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

Rävvåla 2:159 i Ludvika kommun ligger 17 km från centralorten och med 800 m till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad mexitegel och träpanel, fönster 3-glas och 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 144 m², fördelat på 6 rok.

Det finns även övriga byggnader såsom garage och lekstuga.

Markarealen uppgår till 1 084 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård och grusad garageuppfart.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per augusti 2026

550 000 KRONOR

Femhundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 495 tkr - 605 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**3 819**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,77**

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, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-08-24 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog ej fastighetsägaren.
Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Vinden kunde ej beträdas vid besiktningen likaså garaget invändigt.

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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1975-02-04	20-GRA-2828
RÄVVÅLA 2:8 M FL INOM SAXDALEN	Laga kraft: -	

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 084 m²	
Obebyggda delar	Trädgård och grusad garageuppfart	
Läge	Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m	
Omgivning	Villor	
Avstånd	17 km till kommunens centralort	
	800 m till Saxdalens förskola. Viss service finns i Saxdalen. Ytterligare utbud med service och vårdcentral finns i Ludvika.	

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	*Källa: Fastighetsägaren*
	Avstängt *	
Vatten	Kommunalt	*Källa: Okulärbesiktning*
	Avstängt *	
Avlopp	Kommunalt	*Källa: Fastighetsägaren*
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Ja	*Källa: Okulärbesiktning*

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1977	*Källa: Metria*
Boarea	144 m²	*Källa: Metria*

	Fördelat på 6 rok
Våningar	Ett plan med källare
Källarvåning	Hall, tvättstuga, hygienrum och 4st. sovrum
Entrévåning	Hall, vardagsrum med utgång till balkong, kök med matplats samt sovrum
Grund	Källargrund
Stomme	Trä/betong
Fasad	Mexitegel
	Träpanel
Fönster	3-glas, kopplade, bruna
	2-glas, kopplade, bruna
Yttertak	Betongpannor
Balkong & uteplats	Balkong, norrläge
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat, parkett och klinker i hall. Delar av byggnaden saknar ytskikt på golv
Vägg	Målade, tapet och bröstpanel
Tak	Målat och panel
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer. *Källa: Okulärbesiktning*
	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Mitsubishi).
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. *Källa: Okulärbesiktning*
Ventilation	Självdragsventilation
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Elektro Helios), diskmaskin (Elvita), kyl (Elvita), frys (Elvita)
	Parallellt kök med vita skåpluckor. Vid besiktningen var elspisen urkopplad och placerad intill köket.
	Normal standard, sämre skick
Hygienrum	WC/bad/Dusch på entrévåning, golv plastmatta, väggar våtrumstapet
	WC, dusch, badkar
	Nyrenoverat badrum. Våtrumsintyg har ej erhållits.
	Normal standard, gott skick

Hygienrum 2	F.d. WC på suterrängvåning, golv betong, väggar ytskikt saknas
	Tvättställ
	Tidigare WC-utrymme som är utrivet efter tidigare vattenskada. WC saknar, tvättställ finns. Ytskikt är utrivet och uttorkat.
	Låg standard, sämre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Cylinda), torktumlare (Grundig), tvättbänk, dusch/duschkabin, tvättmaskin (Cylinda)
	Rymlig tvättstuga/teknikrum med tvättbänk+tvättställ, 3st. maskiner, dusch och bastu.
	Golv klinker, väggar målade
	Normal standard, äldre skick
Helhetsintryck	Normal standard, Varierande skick. Varierande skick med underhållsbehov. Ytskikt saknas i stora delar av bostaden i samband med renovering och f.d. vattenskada. Delvis nylagt laminatgolv och målade ytor samt nyrenoverat badrum.

5.5 Övriga byggnader

Garage	Garagebyggnad uppförd på betongplatta med fasad av träpanel och flackt yttertak (troligen av papp). äldre slagport., ansluten till el. funktion okänd.
	Rektangulär utformning med plats för en bil.
	Normal standard, äldre skick
	Byggnadsarea: 18 m² (uppskattad yta)
Lekstuga	Mindre byggnad uppförd i trästomme med yttertak av papp., anslutningar saknas
	Mindre lekstuga. Rödmålad med blå och vita detaljer. Svart yttertak.
	Normal standard, äldre skick
	Byggnadsarea: 3 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möblemang.

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.

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 del-marknad, 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 lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-11-24, 566 540 SEK jämte ränta och kostnader, 01-617556-25: 2025-11-27, D-2025-00436068:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 8 inteckningar om 637 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	165 200 kr	1978-05-03	78/2215
2	59 000 kr	1978-05-03	78/2216
3	28 000 kr	1978-05-03	78/2217
4	15 000 kr	1982-03-10	82/1273
5	67 000 kr	1990-04-18	90/2175
6	45 000 kr	1997-01-28	97/677
7	80 800 kr	2008-10-08	08/28524
8	177 000 kr	2021-09-09	D-2021-00393749:2

Källa: Metria

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTEN AVLOPP	LAST	LEDNINGSRÄTT	20-GRA-2794.1

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: -
Last: Ludvika RÄVVÅLA 2:159

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	712 000 kr
varav byggnad	621 000 kr

Källa: Metria

varav mark	91 000 kr

7.8 Övrigt

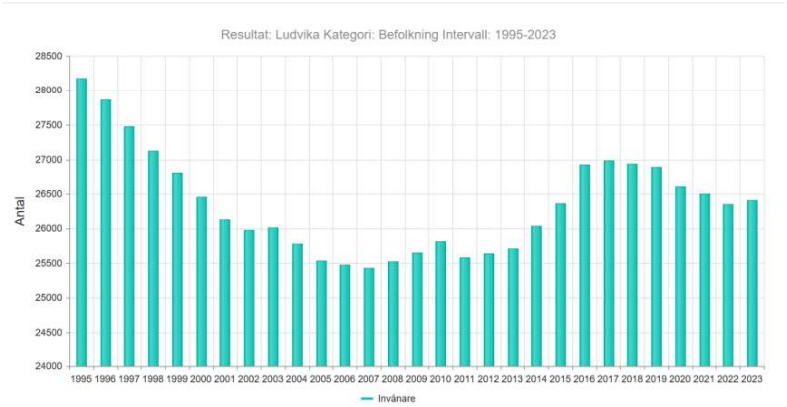
Ingen inskriven information hittades

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

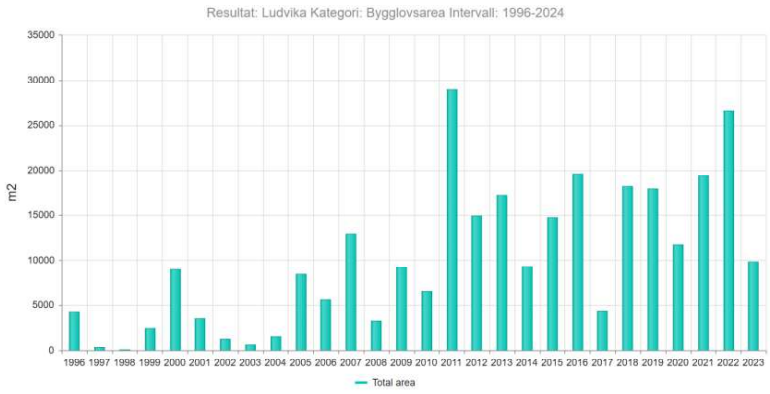
Ludvika är väl ansluten till både det regionala och nationella transportnätet. Riksväg 50 och Riksväg 66 går genom kommunen och skapar viktiga vägförbindelser till Borlänge, Örebro och Västerås. Ludvika har en järnvägsstation på Bergslagspendeln, som erbjuder tågförbindelser till bland annat Borlänge, 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.

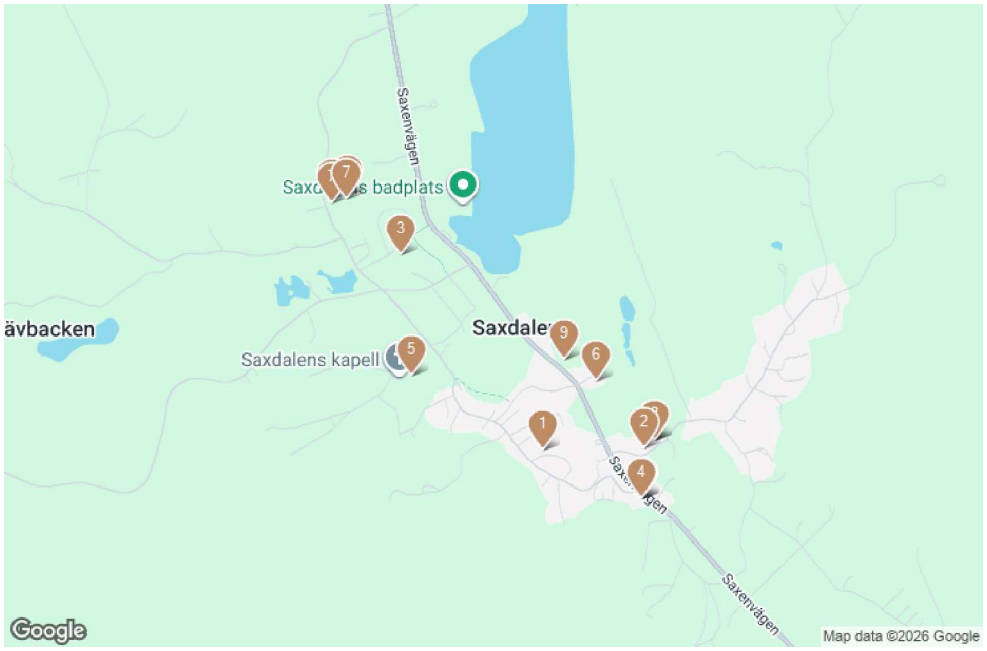
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat närmare 5 000 m 2 (2017) och över 27 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

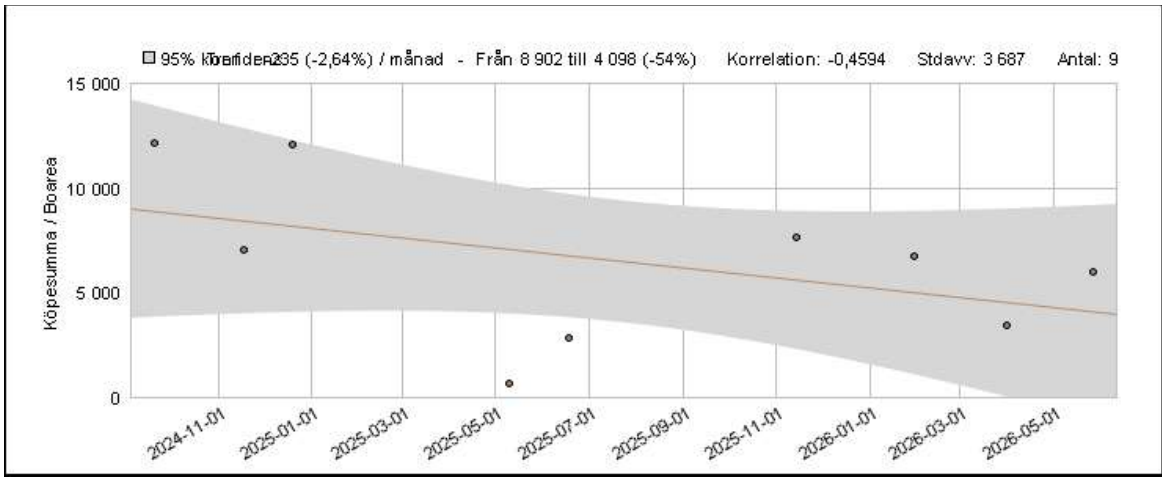


8.2 Ortsprisanalys

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 102 - 200 m², standardpoäng 23 - 40, byggår 1926 - 1985, areal tomt 400 - 3 258 m² under perioden 2024-11-18 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 75 000 - 1 525 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 700 - 7 625 kr/m² med medel 4 924 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,2 - 1,8 med medel 1,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Ludvika	Rävvåla 2:126	2026-05-27	132		30	1972	400	E	L	1,3	6 022	795 000
Ludvika	Rävvåla 11:4	2026-04-01	116		31	1926	1 610	E	L	0,8	3 448	400 000
Ludvika	Rävvåla 2:138	2026-01-30	133		33	1975	952	E	L	1,2	6 729	895 000
Ludvika	Rävvåla 2:96	2025-11-14	200	60	40		1 523	E	L	1,8	7 625	1 525 000
Ludvika	Rävvåla 1:90	2025-06-18	187		29	1985	3 258	E	L	0,6	2 887	540 000
Ludvika	Rävvåla 3:17	2025-05-10	107	10	23	1941	1 370	E	L	0,2	700	75 000
Ludvika	Rävvåla 14:10	2024-11-18	102	52	29		1 150	E	L	1,6	7 058	720 000
Medel										1,1	4 924	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt byggnadens underhållsbehov medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 550 000 kr, motsvarande 3 819 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per augusti 2026

550 000 KRONOR

Femhundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 495 tkr - 605 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**3 819**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,77**

Gävle 2026-08-30

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg
Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnadens entrésida med brunmålad träpanel och vitt mexitegel



garagebyggnad



Huvudbyggnadens baksida och tomtmark.



Huvudbyggnad och garage från baksidan.

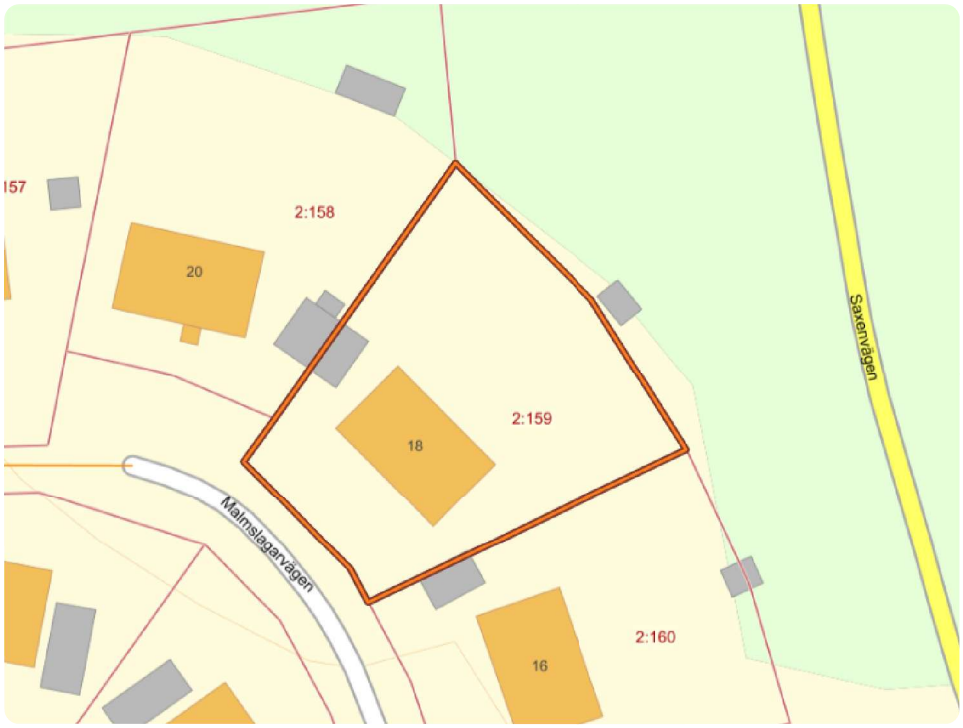


Lekstuga och tomtmark. Gulmålad friggebod ses i bild, vilken ser ut att vara belägen utanför tomtgräns och har därmed ej beaktats i värderingen.

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

Entréplan



Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma

Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Källarplan



Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma

Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.