

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HÄLLEFORS

Fastighetsbeteckning

HÖKHÖJDEN 19:6

Värdetidpunkt

2026-02-25



Röd tegelvilla med trädgård bestående träd och buskar

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritning	20

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 2026-02-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HÄLLEFORS HÖKHÖJDEN 19:6
Adress	Wahlbergsvägen 11 71232 Hällefors
Område	Hällefors
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2741-25-18
Nybyggnadsår	1959
Värdeår	1959
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HÖKHÖJDEN 19:6 i Hällefors kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad tegel, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 82 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 82 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 1 038 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

150 000 KRONOR

Etthundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 125 tkr - 175 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	1 829
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,50

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

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-02-25 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog 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.

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.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
STADSPÅN	Datum	Akt
-	1965-02-17	18-HÅO-80
KV LÖVSÅNGAREN	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
ÄNDRÅDE BESTÅMMELSER SE AKT 1863-P93/1		

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 1 038 m²

Obebyggda delar Gräsmatta, buskar och träd

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor

Avstånd I kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät
Avstängt *

Vatten Kommunalt
Avstängt *
Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Kommunalt
Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej

*) 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 1959	Källa: Metria
Boarea	82 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	82 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	Pannrum, tvättstuga, förråd och garage	
Entréväning	Hall, 3 sovrum, vardagsrum, hygienrum och kök	
Grund	Källargrund	
Stomme	Tegel	
Fasad	Tegel	
Fönster	2-glas, kopplade	
Yttertak	Tegelpannor	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta. Mycket dåligt skick	
Vägg	Tapet. Mycket dåligt skick	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Fastighetsägaren
	Avstängd.	
	Ej i funktion.	
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt (Cylinda), diskmaskin (Bosch), kyl/frys	
	Äldre inredning i dåligt skick	

	Normal standard, sämre skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, duschkabin
	Normal standard, normalt skick. Äldre ytskikt
Tvättstuga	Tvättmaskin Golv betong, väggar betong Normal standard, sämre skick
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Byggnaden saknat uppvärmning och el under en längre tid. Vid besiktnings tillfället var byggnaden rejält nedsmutsad.

5.5 Övrig byggnad

Förråd	Trästomme med plåttak Förråd/vedskjul Låg standard, normalt skick Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)
--------	---

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas
------------	--------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat.

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

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-11-06, 389 359 SEK, beslutsnummer 12255464435: 2025-11-10, D-2025-00410948:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 352 750 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	150 750 kr	2002-02-01	02/2254	
2	74 250 kr	2005-06-02	05/13281	
3	81 000 kr	2006-10-18	06/25231	
4	46 750 kr	2021-06-08	D-2021-00247598:1	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 299 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 231 000 kr

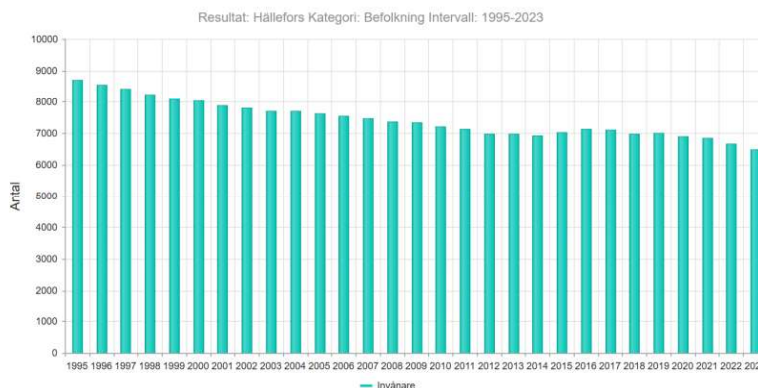
varav mark 68 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Hällefors kommun ligger i den nordvästra delen av Örebro län och gränsar till både Värmland och Dalarna. Kommunen präglas av stora skogsområden, sjöar och bergsterräng, vilket gör den till en attraktiv plats för friluftsliv och naturturism. Centralorten Hällefors är den största tätorten, medan andra viktiga orter inkluderar Grythyttan, Sikfors och Hjulsjö. Kommunen har en befolkning på ungefär 6 500 personer (2023, MSCI), varav omkring 4 000 bor i centralorten Hällefors. Resten av befolkningen är spridd över de mindre samhällena och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

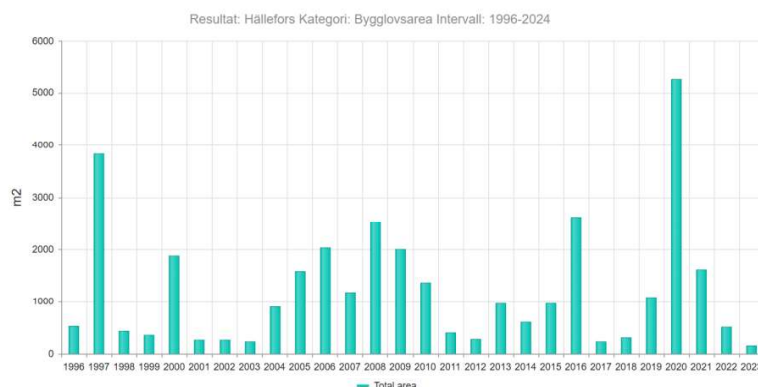
Hällefors kommun har en god infrastruktur med vägförbindelser som underlättar pendling och transporter till närliggande städer och regioner. Vägförbindelser Riksväg 63 passerar genom kommunen och förbinder Hällefors med Karlstad i väster och Örebro i sydöst. Länsväg 244 är en annan viktig väg som kopplar samman kommunen med Nora och Lindesberg. Bergslagsbanan går genom kommunen och Hällefors station erbjuder tågförbindelser till bland annat Ludvika, Borlänge och Örebro. Järnvägsförbindelserna är viktiga både för persontransporter och för den lokala industrin. Länstrafiken Örebro erbjuder bussförbindelser inom kommunen och till Örebro, Lindesberg och andra närliggande orter. Den närmaste flygplatsen är Örebro Airport, som ligger cirka 90 km från Hällefors.

Näringsliv

Hällefors kommun har en lång industriell tradition, med skogsindustrin och metallindustrin som viktiga näringsgrenar. Idag är kommunen också känd för sitt fokus på livsmedel, gastronomi och turism. Det finns cirka 350 registrerade företag i kommunen. De största arbetsgivarna i kommunen är Hällefors kommun, Ovako (stål- och metallindustri), samt företag inom skogsindustrin och tjänstesektorn. Tätorten Grythyttan är särskilt känd för sin gastronomiutbildning vid Örebro universitet och har en stark koppling till restaurang- och livsmedelsbranschen. Restaurang- och turismnäringen har vuxit under de senaste åren, med en ökande efterfrågan på lokalt producerade råvaror och upplevelsebaserad turism.

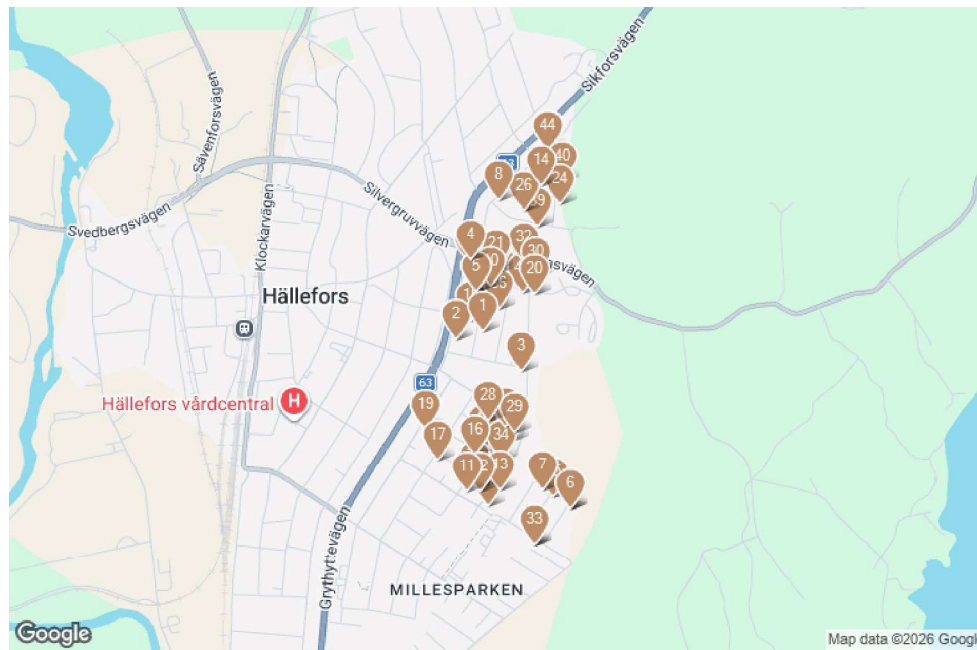
Byggnad i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt något (år 2023) och över 5 000 m² (år 2020) (MSCI). Se diagram nedan:

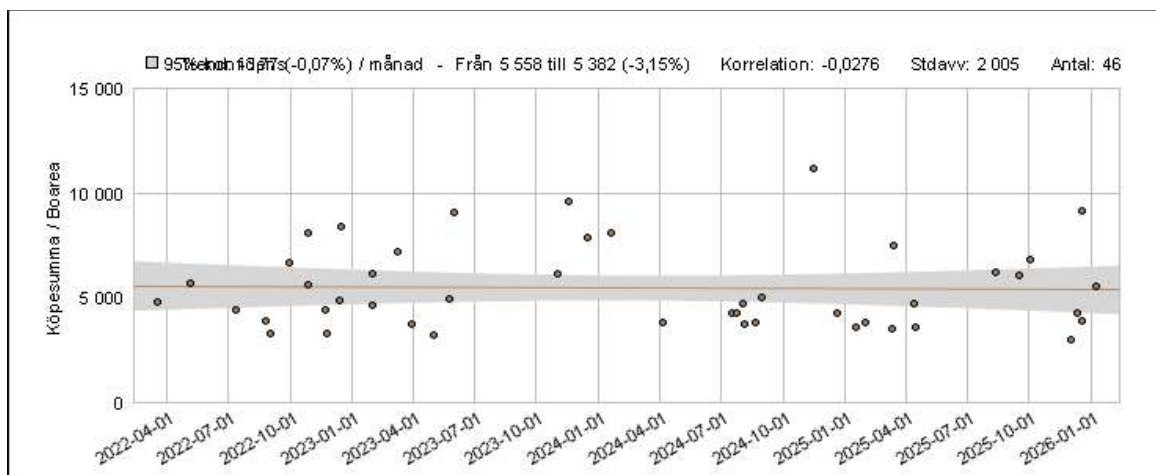


8.2 Ortsprisanalys

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 - 110 m², standardpoäng 22 - 34, byggår 1943 - 1962, areal tomt 417 - 1 423 m² under perioden 2022-03-18 och framåt.

Sökningen genererade 28 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 250 000 - 625 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 235 - 9 057 kr/m² med medel 4 984 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 3,5 med medel 1,8, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Hällefors	Hökhöjden 18:8	2026-01-08	74	74	27	1960	951	E	L	1,3	5 540	410 000
Hällefors	Hökhöjden 17:9	2025-12-19	98	65	28	1950	1 052	E	L	1,2	3 928	385 000
Hällefors	Hökhöjden 11:3	2025-12-11	79		28	1962	453	E	L	1,5	4 303	340 000
Hällefors	Hökhöjden 18:1	2025-04-14	76	74	27	1959	1 046	E	L	1,3	4 736	360 000
Hällefors	Kullberget 11:6	2025-03-14	73		34	1956	1 217	E	L	1,7	7 534	550 000
Hällefors	Kullberget 11:11	2025-03-12	73	60	25	1956	1 163	E	L	1,0	3 561	260 000
Hällefors	Kullberget 7:13	2025-01-30	74	19	29	1959	974	E	L	1,2	3 851	285 000
Hällefors	Kullberget 10:1	2024-08-30	70	62	32	1950	1 423	E	L	1,1	5 000	350 000
Hällefors	Hökhöjden 11:4	2024-08-22	85		26	1962	452	E	L	1,9	3 823	325 000
Hällefors	Hökhöjden 20:1	2024-08-02	82	3	25	1960	1 147	E	L	1,7	4 756	390 000
Hällefors	Hökhöjden 13:4	2024-07-25	87		30	1961	450	E	L	1,9	4 310	375 000
Hällefors	Hökhöjden 13:5	2024-07-16	87	27	25	1961	450	E	L	1,6	4 310	375 000
Hällefors	Kullberget 11:4	2023-12-15	73	38	26	1957	1 218	E	L	2,7	7 876	575 000
Hällefors	Kullberget 11:10	2023-11-01	73	38	24	1956	1 248	E	L	2,2	6 164	450 000
Hällefors	Kullberget 4:9	2023-06-02	69	65	22	1949	1 077	E	L	3,5	9 057	625 000
Hällefors	Kullberget 6:11	2023-05-25	73	38	25	1958	1 144	E	L	1,7	4 931	360 000
Hällefors	Hökhöjden 16:4	2023-05-02	85		25	1961	643	E	L	1,6	3 235	275 000
Hällefors	Kullberget 6:2	2023-03-31	73		25	1957	1 008	E	L	1,4	3 767	275 000
Hällefors	Hökhöjden 15:1	2023-03-09	83		30	1960	464	E	L	3,0	7 168	595 000
Hällefors	Kullberget 6:7	2023-02-01	73	38	23	1956	1 417	E	L	1,8	4 657	340 000
Hällefors	Hökhöjden 18:19	2022-12-13	102	102	25	1959	976	E	L	1,9	4 901	500 000
Hällefors	Kullberget 7:17	2022-11-24	75		25	1959	1 042	E	L	1,6	3 333	250 000
Hällefors	Kullberget 6:10	2022-11-21	73	38	27	1957	1 202	E	L	1,5	4 452	325 000
Hällefors	Hökhöjden 10:4	2022-10-28	106	60	31	1943	1 204	E	L	1,9	5 660	600 000
Hällefors	Hökhöjden 19:24	2022-09-30	79	76	32	1960	892	E	L	1,7	6 645	525 000
Hällefors	Hökhöjden 15:2	2022-09-02	83		25	1961	450	E	L	1,7	3 313	275 000
Hällefors	Kullberget 5:10	2022-08-26	110	113	33	1956	1 068	E	L	1,2	3 909	430 000
Hällefors	Hökhöjden 14:6	2022-03-18	84		27	1961	417	E	L	2,3	4 821	405 000
Medel											1,8	4 984

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 150 000 kr, motsvarande 1 829 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

150 000 KRONOR

Etthundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 125 tkr - 175 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	1 829
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,50

Katrineholm 2026-03-02

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Förråd

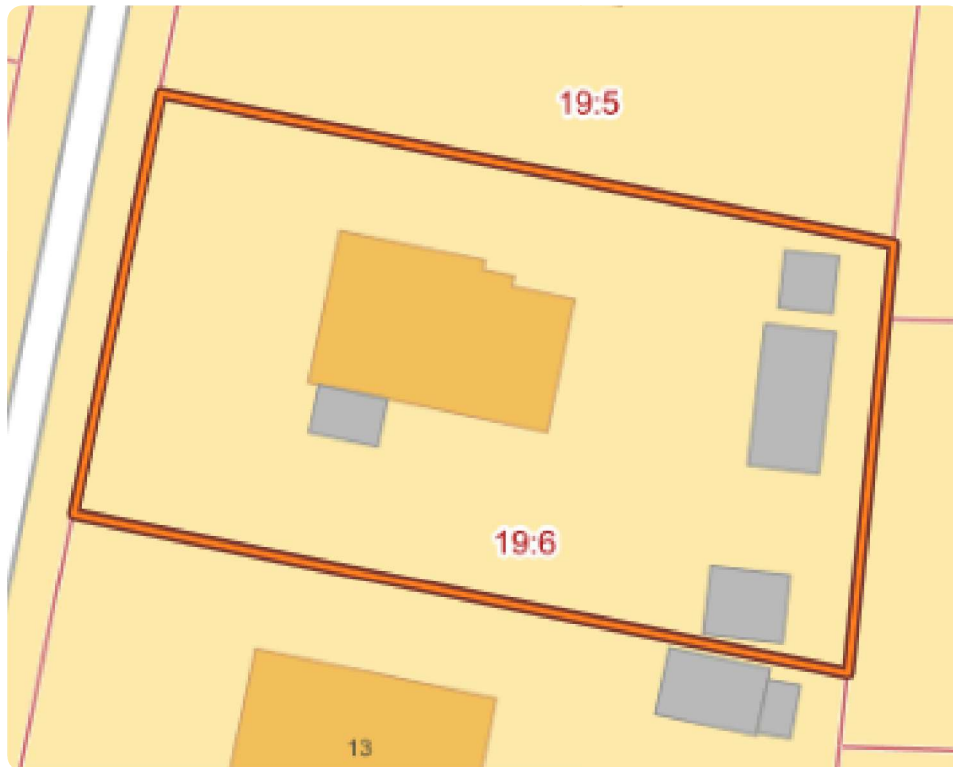


Vy från infart

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



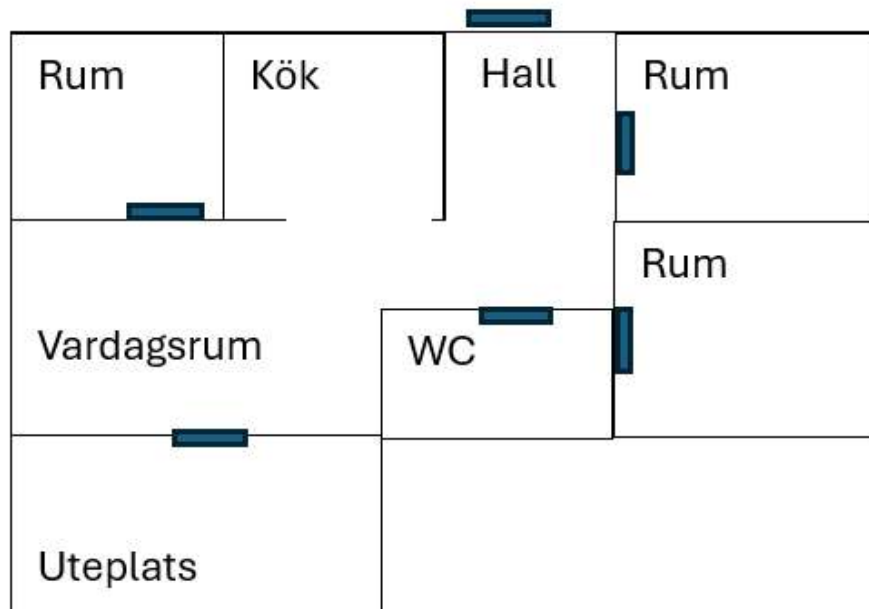
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.