

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Ludvika

Fastighetsbeteckning

Hällsjön 4:66 & 4:67

Värdetidpunkt

December 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets bostad på fastigheten Hällsjön 4:67. Rödmålad träpanel med vita och blå detaljer samt naturmark.

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 Hällsjön 4:66 & 4:67	Lagfaren ägare	F-2030-25-20
Objektets adress	Stentäppeslingan 2-4, 772 90 Grängesberg	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	December 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-11-24

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1977. Uppförd i 1 våning
Boarea	42 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök. Av besiktningsman uppskattad boarea c:a 70 kvm
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	4 511 kvm markareal fördelat på 2 st. tomtmarker. Obebyggda delar utgörs av skog och naturmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,4 mil från centrala Ludvika och 1,4 mil från Grängesberg, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av natur och småhusbebyggelse (huvudsakligen fritidshus). Förskola, skola och hälsocentral finns i Grängesberg ca 14 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Ludvika.
Övrigt	Det finns även flera övriga byggnader.

Marknadsvärde

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

750 000 kronor

Bedömt värdeintervall 715 000 – 785 000 kronor

Kr/kvm Boarea	17 857 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,04
---------------	---------------	------------------------------------	------

Sandviken 2025-12-11
Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Johan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Separat
bilaga

Fastighetsutdrag

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	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. 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	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 häri 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 separat bilaga. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt separat bilaga. 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.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Johan Hernblom utan 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 inom planlagt område, se fastighetsutdrag i separat bilaga
Bygglöv	På fastigheten Hällsjön 4:66 finns endast ett bygglov från -78 gällande ett uthus. (Källa: Ludvika kommun) På fastigheten Hällsjön 4:67 finns bygglov för: Nybyggnad fritidshus -77, gäststuga/uthus -78, tillbyggnad av fritidshus -82, ombyggnad av fritidshus -88, tillbyggnad av fastighet -95 samt en carport -99. (Källa: Ludvika kommun)
El	Hällsjön 4:67 Hällsjön 4:66 El ansluten till allmänt nät Finns indraget men fungerade ej vid besiktning. Information saknas huruvida egen anslutning finns eller om elen är dragen från fastigheten Ludvika Hällsjön 4:67. Vidare teknisk undersökning rekommenderas
Vatten	Hällsjön 4:67 Hällsjön 4:66 Enskilt vatten. Via samfällighetsförening Enskilt vatten (Källa: Fastighetsregistret, Metria). Till synes indraget i garage. Funktion ej verifierad vid besiktning. Information saknas huruvida egen anslutning finns eller om vattenledning är dragen från fastigheten Ludvika Hällsjön 4:67. Vidare teknisk undersökning rekommenderas
Avlopp	Hällsjön 4:67 Hällsjön 4:66 Enskilt avlopp. Sluten tank Saknas (Källa: Fastighetsregistret, Metria)
Bredband (fiber)	Saknas på båda fastigheterna. (Källa: Fastighetsägare)
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Bostadsbyggnad (Hällsjön 4:67)		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1977
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund Trä Träpanel 2-glas av isolertyp. Moderna. Vita Plåt Direktverkande el Kamin (Funktion okänd) Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, vardagsrum, badrum, 2 sovrum, kök.
Kök	Utformning	Vinkelkök. Utan matplats. Modernt. Normal standard.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Induktionshäll (märke ej känt), ugn (märke ej känt), kyl/frys (Cylinda), mikro (märke ej känt, diskmaskin (IKEA)
Hygienrum	Ytskikt	Modernt. Vägg med kakel. Golv med klinker. Skick, se nedan.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Renoverad i senare tid. Bra skick. Ytskikt (klinker) saknas på liten yta vid genomföring av vattenrör genom golv i dusch. Taklister i hygienrum saknas.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Carport (Hällsjön 4:67)	Byggnad med träfasad och plåttak. Anslutningar saknas. Nyttjas som förvaring av lösöre. Låg standard, äldre skick. Byggnadsarea ca 15 kvm.
Gäststuga (Hällsjön 4:67)	Byggnad med träfasad och plåttak. Ansluten till el och värme (elradiatorer). 1 sovrum och ett litet pentry (ej färdigställt). Nyttjas som gäststuga. Normal standard, något äldre skick. Byggnadsarea ca 15 kvm.
Friggebod (Hällsjön 4:67)	Byggnad med träfasad och plåttak. Ansluten till el och värme (elradiator golvmödel). Nyttjas gäststuga/kontor. Normal standard, något äldre skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.
Garage (Hällsjön 4:66)	Byggnad uppförd på betongplatta, med träfasad och takbeklädnad av mosstäckta takpannor. El och vatten till synes indraget (el: ej i funktion, vatten: funktion okänd). Nyttjas som förvaring av diverse lösöre. Äldre skick. Byggnadsarea ca 40 kvm.
Barack (Hällsjön 4:66)	Byggnad på hjul. Fasad av träpanel, takbeklädnad av mosstäckta takpannor. Elkabel (luftburen) indragen från garage (el: funktion okänd). Nyttjas som förvaring av diverse lösöre. Äldre skick. Byggnadsarea ca 15 kvm.
Vedbod (Hällsjön 4:66)	Byggnad med träfasad och mosstäckt tak. Ej invändigt besiktad. Saknar till synes anslutningar. Normal standard, äldre skick. Byggnadsarea ca 6 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd.
	Taxeringsvärde/år	718 000 kr, varav byggnad 291 000 kr, varav mark 427 000 kr (mark = 4:67 + 4:66) Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheterna belastas gemensamt av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 460 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i separat bilaga
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Båda fastigheterna har andel i gemensamhetsanläggningarna Ludvika Hällsjön GA:1 och GA:2. Ändamål: Vägar och badplats samt Grönområde, vattentäkt, vattenverk, vattenledning
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Avtalsservitut. Akt: 20-IM4-87/9146.1, Ändamål: Vattentäkt, förmån Officialservitut. Akt: 20-LUJ-1633.1, Ändamål: Ledning, förmån Officialservitut. Akt: 20-LUJ-1633.49, Ändamål: Ledning, förmån Officialservitut. Akt: 20-LUJ-1633.50, Ändamål: Ledning, last Officialservitut. Akt: 20-LUJ-1633.51, Ändamål: Ledning, förmån
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	Länsförsäkringar (källa: Fastighetsägaren)
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade/belamrade 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 Hällsjön från 2024-02-29 och framåt.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 300 000 – 1 830 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan 3 837 – 26 142 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Medel uppgår till 9 539 kr/kvm. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,7 – 3,3, med en genomsnittlig nivå på 1,43 den senaste tiden.

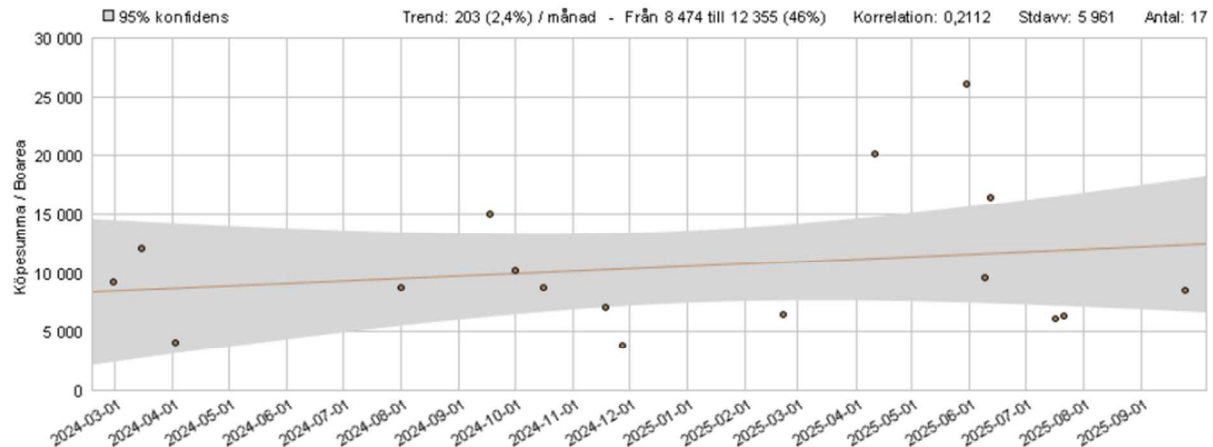


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området kring Hällsjön med stor tomt. Huvudbyggnaden är äldre. Renoverad i senare tid med normal standard, huvudsakligen normalt skick. Värdet bedöms därav återfinnas kring medelnivån.

Bilaga 1

Foton



Foto. Bostad, fasader mot sydväst (Hällsjön 4:67)



Foto. Gäststuga (Hällsjön 4:67)



Foto. Friggebod (Hällsjön 4:67)



Foto. Carport (Hällsjön 4:67)



Foto. Garage (Hällsjön 4:66)



Foto. Garage (Hällsjön 4:66)

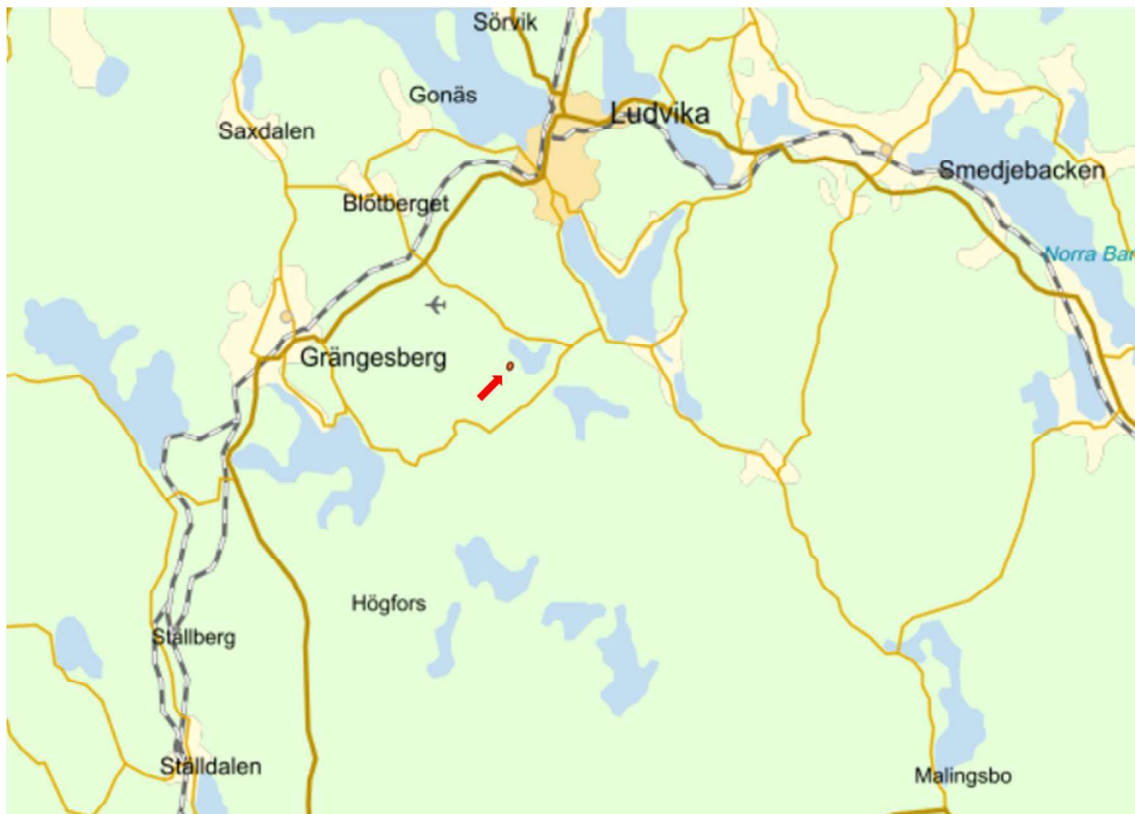


Foto. Vedbod (Hällsjön 4:66)



Foto. Barack på hjul (Hällsjön 4:66)

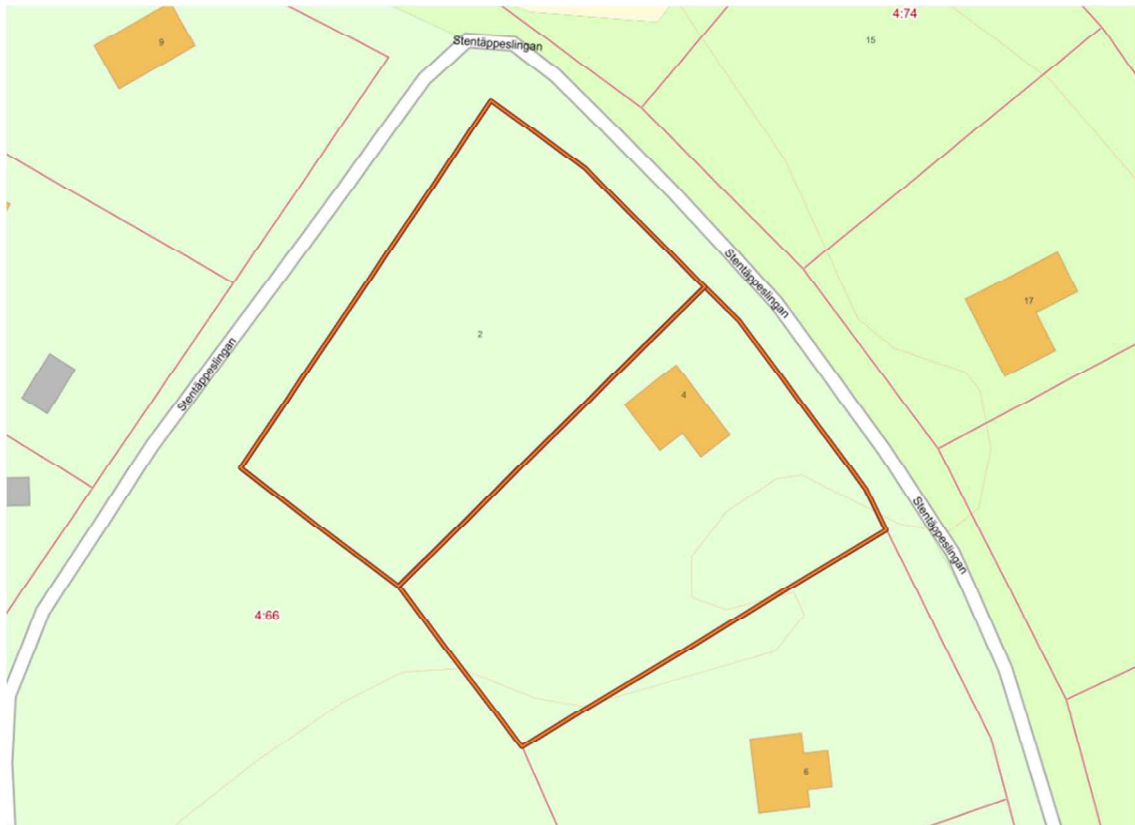
Kartor



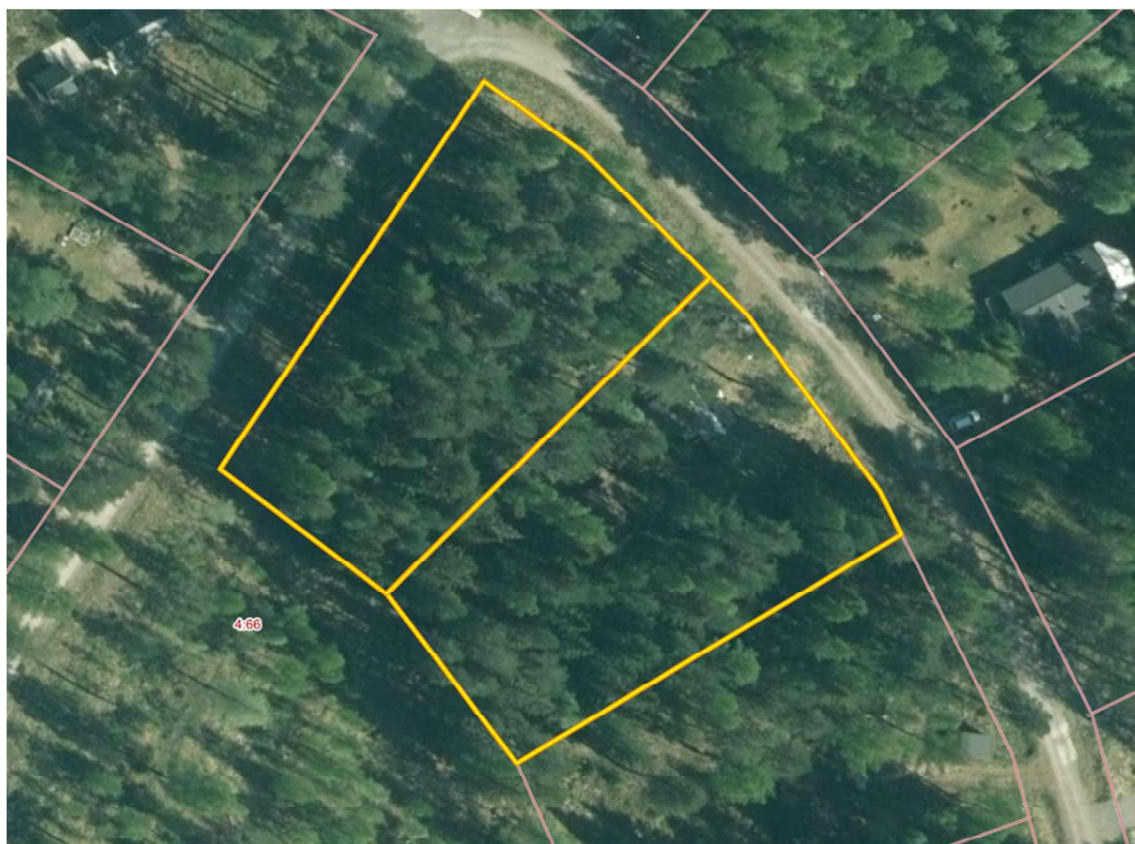
Fastighetskarta. Översikt. Röd pil visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

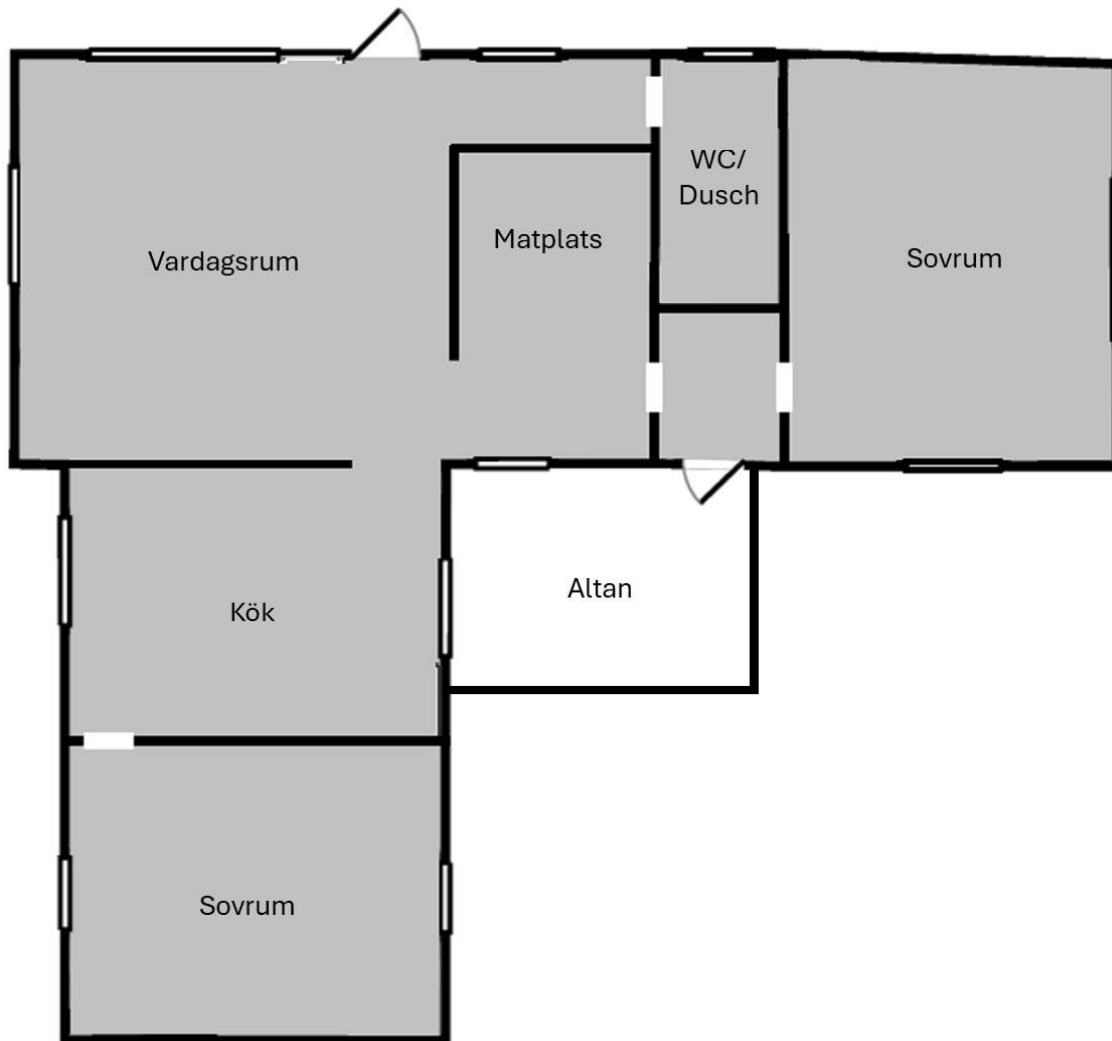


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Bostad i ett plan (Hällsjön 4:67). Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma