

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Ludvika

Fastighetsbeteckning

Hällsjön 4:66

Värdetidpunkt

December 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Garagebyggnad samt tomtmark av skog/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	Lagfaren ägare	F-2030-25-20
Objektets adress	Stentäppeslingan 2 772 90 Grängesberg	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	December 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-11-24

Allmän beskrivning

Tomtmark	2 225 kvm markareal utgörs av skog, naturmark samt bebyggelse.
Övrig byggnad	Fastigheten är bebyggd med en garagebyggnad och en mindre vedbod.
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.

Marknadsvärde

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

100 000 kronor

Bedömt värdeintervall 90 000 – 110 000 kronor

Kr/kvm Tomtareal	45 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,59
------------------	-----------	------------------------------------	------

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 tomtareal samt taxeringsuppgifter. 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, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag 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
Bygglov	Ett bygglov finns beviljat från -78 gällande ett uthus. (Källa: Ludvika kommun)
El	El 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	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	Saknas (Källa: Fastighetsregistret, Metria)
Bredband (fiber)	Saknas. (Källa: Fastighetsägare)
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Garage/verkstad	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	Byggbarack 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	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 Taxeringsvärde/år	210 Småhusenhet, obebyggd tomtmark. 169 000 kr, varav mark 169 000 kr Tax.år: 2024 som beaktats i värderingen.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 460 000 kr. Belastar även Ludvika Hällsjön 4:67 Se fastighetsutdrag i separat bilaga
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningarna Ludvika Hällsjön GA:1, 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
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	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden belamrad med diverse saker. Även lösöre fanns på tomten. 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 – Tomtmark (Ortsprismetoden)

Ett antal försäljningar av obebyggda småhustomter (typkod 210), i ej strandnära lägen, har gjorts i Ludvika kommun från 2024-01-09 och framåt med en tomtareal från 801 – 4 930 kvm. Köpeskillingarna återfinns i intervallet 50 000 – 100 000 kr. I relation till ytan varierar köpeskillingarna från 16 - 87 kr/kvm med en genomsnittlig nivå på 50 kr/kvm för tomter taxerade 2024, se nedanstående diagram.

Datum	Kommun	Beteckning	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Upplåtelseform
2025-10-02	LUDVIKA	SAXHYTTAN 59:3	1 913	100 000 kr	52	1,0	Lagfart
2025-04-15	LUDVIKA	PERSBO 64:142	984	70 000 kr	71	1,2	Lagfart
2025-01-28	LUDVIKA	VIOLN 2	928	73 000 kr	79	0,7	Lagfart
2024-10-11	LUDVIKA	PUDELN 3	1 550	50 000 kr	32	0,9	Lagfart
2024-06-13	LUDVIKA	VÄSTANSJÖ 156:9	1 972	67 000 kr	34	0,8	Lagfart
2024-06-13	LUDVIKA	VÄSTANSJÖ 156:15	2 136	67 000 kr	31	0,7	Lagfart
2024-04-21	LUDVIKA	SÖRVIK 1:9	4 930	80 000 kr	16	0,5	Lagfart
2024-01-30	LUDVIKA	VIOLN 3	801	70 000 kr	87	0,5	Lagfart
2024-01-09	LUDVIKA	VIOLN 8	914	73 000 kr	80	0,5	Lagfart
Medel			1 792	72 222 kr	54	0,75	
Taxeringsår 2024			1 344	73 250 kr	59	0,93	
Taxeringsår 2021			2 151	71 400 kr	50	0,60	

Tabell över köpesumma/tomtareal. Källa: UCBV.

Det finns även objekt närmare tätorten och/eller med egen strand som sålts i sen tid till en betydligt högre nivå.

Värderingsobjektet bedöms ha ett likvärdigt läge jämfört med referensobjekten i Tabellen ovan och är en hörntomt.

Förutom objekten i tabellen ovan hittades även tre obebyggda småhustomter (typkod 210) med arealer i intervallet 2 156 – 2 825 kvm som sålts i samma område i Hällsjön som värderingsobjektet under åren 2018 -2020, två st för 80 000kr och en för 83 000 kr.

Fastigheten är till synes ansluten till el och vatten men det bör undersökas om anslutningarna är delade med grannfastigheten och om separat anslutning behöver ordnas.

Det finns även tre byggnader på fastigheten som idag nyttjas av grannfastigheten, av vilka t.ex. garaget är i behov av underhåll.

Sammantaget bedöms marknadsvärdet ligga kring medelnivån i tabellen ovan.

Marknadsvärde tomtmark: 100 000 kr

Kr/kvm: 45
K/T: 0,59

Bilaga 1

Foton



Foto, garage/verkstad, fasad mot sydöst.



Foto, garage/verkstad, sedd från väst.



Foto, barack på hjul.

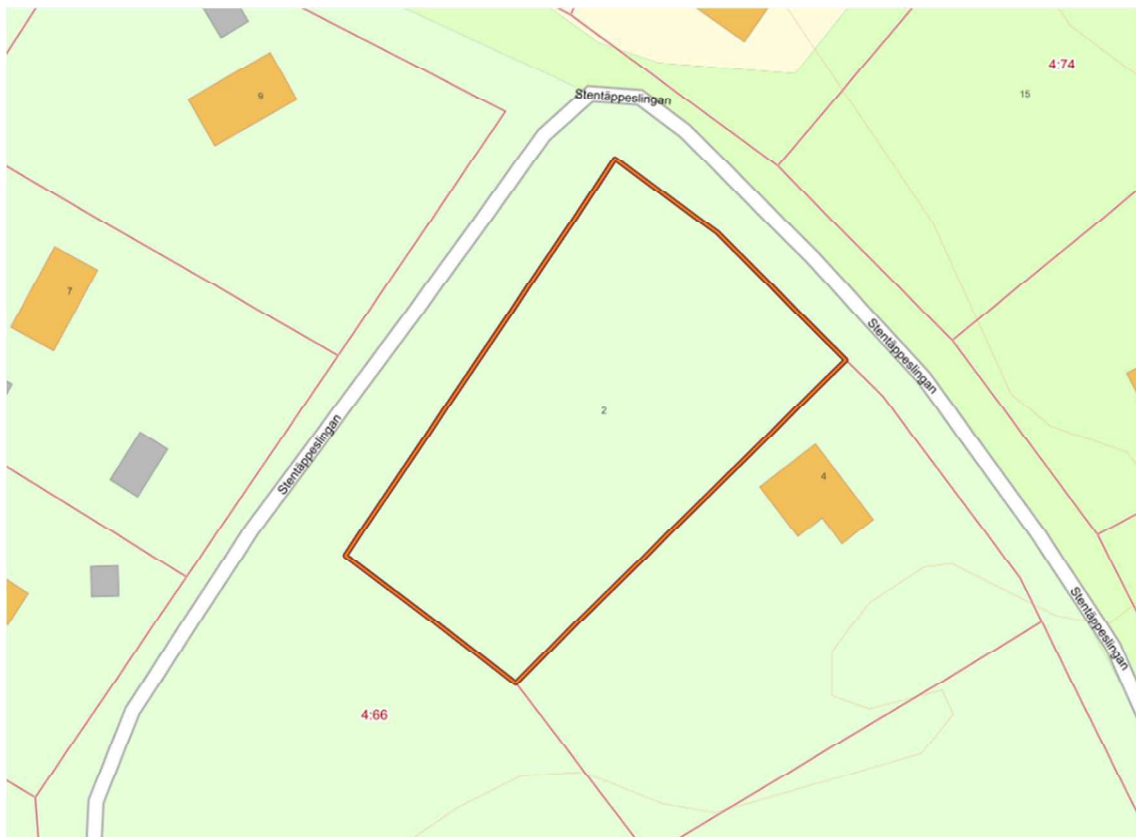


Foto, förråd, ej invändigt besiktat.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria