

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	LUDVIKA
Fastighetsbeteckning	SAXHYTTAN 93:4
Värdetidpunkt	2025-12-20



Värderingsobjektet. Byggnader i rödmålad träpanel med vita detaljer.

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 Planritningar	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	LUDVIKA SAXHYTTAN 93:4
Adress	Kvarhedsvägen 41 77014 Nyhammar
Område	Grangärde
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2111-25-20
Nybyggnadsår	1926
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SAXHYTTAN 93:4 i Ludvika kommun ligger 24 km från centralorten och med 1,7 km till annan service (skola). Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan uppförd 1926 och tillbyggd 2013. Uppförd med torpargrund och betongplatta på tillbyggd del, fasad träpanel, fönster 2-glas och 3-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 85 m² (enligt försäkringsbrev), fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd/garage, gäststuga och lekstuga.

Markarealen uppgår till 7 015 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, träd, buskar och skogsmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025 600 000 KRONOR Sexhundrausen kronor
Bedömt värdeintervall 540 tkr - 660 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	7 059
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,39

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

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-11 av Amanda Karlborg. 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.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	7 015 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, träd, buskar och skogsmark.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	24 km till kommunens centralort 1,7 km till skola. Hälsocentral och ytterligare service finns i Ludvika.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
	Vattenmätare kunde ej identifieras pga belamrat utrymme. Vidare undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Ja	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 1926, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	85 m ²	Källa: Besiktning
	Uppgift om boarea enligt försäkringsbrev. Boyta 70 kvm enligt Metria (tillbyggnad från 2013 troligen ej beaktad i dessa uppgifter)	
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Två plan	
Entré	Entré via farstu till hall, hygienrum, kök och vardagsrum	
Våning 1 tr	Hall, hygienrum och 2st. sovrum	

Grund	torpargrund och betongplatta på tillbyggd del
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade, vita 3-glas, isolerglas, vita
Yttertak	Tegelpannor
Balkong & uteplats	Altan, balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta, parkett och laminat
Vägg	Tapet, bröstpanel och målade
Tak	Målat och innertaksplattor
Uppvärmning	Luftburet värmesystem via luft till frånluftsvärmepump.
Eldstad	Vedspis och kakelugn. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll (Märke ej känt), ugn inbyggd (Märke ej känt), köksfläkt (Märke ej känt), kyl (Cylinda), frys (Cylinda) Kök renoverat ca 2013, enligt fastighetsägaren. Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar tapet WC, tvättställ, dusch, handdukstork, tvättmaskin (Bosch) Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/bad på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel och målade WC, tvättställ, badkar Normal standard, Äldre skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.5 Övriga byggnader

Förråd/garage	Byggnad uppförd i trästomme med träpanel under yttertak av takpannor., ansluten till el. Inrymmer garage, förråd och snickarverkstad
---------------	---

	Normal standard, Äldre skick Byggnadsarea: 50 m ² (enligt försäkringsbrev)
Gäststuga	Byggnad uppförd i trästomme med träpanel under yttertak av takpannor., ansluten till el. Inrymmer gästrum. Normal standard, Äldre skick Byggnadsarea: 10 m ² (enligt försäkringsbrev)
Lekstuga	Byggnad uppförd i trästomme med träpanel under yttertak av plåt., anslutningar saknas. Låg standard, normalt skick Byggnadsarea: 3 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Finns, Folksam

Källa: Fastighetsägaren

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. VärderingsInstituttet 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 2025-08-20, 349 600 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-430090-25: 2025-08-22, D-2025-00296789:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 376 650 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	200 000 kr	2013-07-19	13/17334	
3	150 000 kr	2024-03-15	D-2024-00081386:1	
4	26 650 kr	2024-12-23	D-2024-00439433:2	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

1 Avtalsservitut 1972-10-04 72/2615 Övrigt ändamål: LEDNING

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	20-IM4-72/2615.1
Beskrivning LEDNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: LUDVIKA LUDVIKA 6:1 Last: Ludvika SAXHYTTAN 93:4			

7.5 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 432 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 235 000 kr

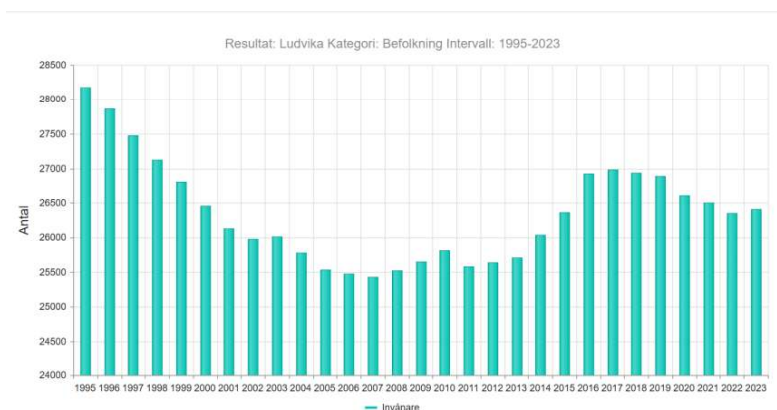
varav mark 197 000 kr

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

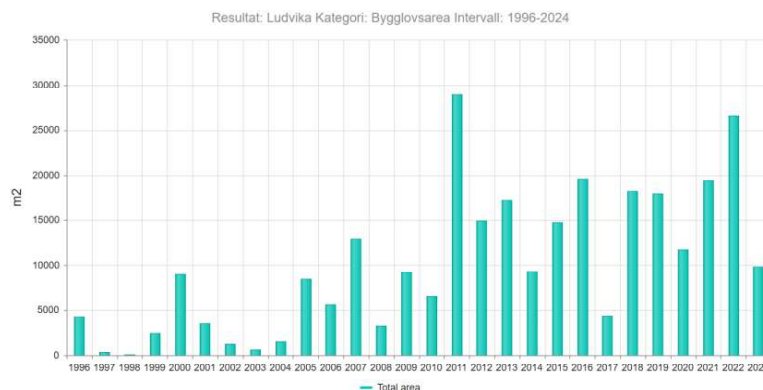
Ludvika är väl ansluten till både det regionala och nationella transportnätet. Riksväg 50 och Riksväg 66 går genom kommunen och skapar viktiga vägförbindelser till Borlänge, Örebro och Västerås. Ludvika har en järnvägsstation på Bergslagspendeln, som erbjuder tågförbindelser till bland annat Borlänge,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

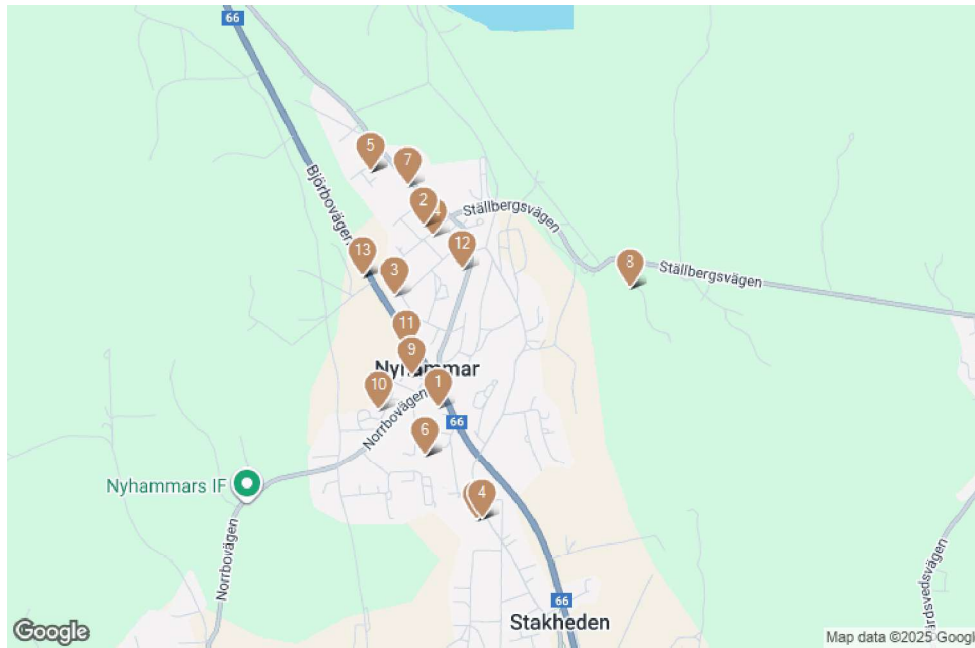
Byggande i kommunen

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

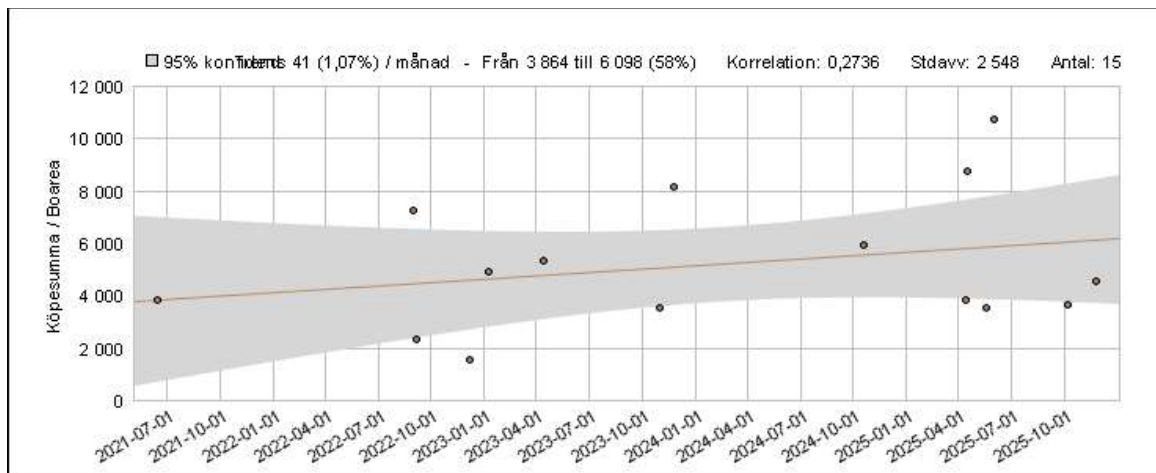


8.2 Ortsprisanalys

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 59 - 130 m², standardpoäng 21 - 30, byggår 1800 - 1947, areal tomt 910 - 2 685 m² under perioden 2021-06-14 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 160 000 - 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 538 - 10 759 kr/m² med medel 4 910 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 2,7 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Ludvika	Saxhyttan 104:19	2025-11-25	109		29	1800	1 619	E	L	1,0	4 541	495 000
Ludvika	Saxhyttan 20:26	2025-10-06	123	100	29		1 030	E	L	0,8	3 658	450 000
Ludvika	Saxhyttan 4:267	2025-06-02	79	79	24		914	E	L	1,9	10 759	850 000
Ludvika	Saxhyttan 4:195	2025-05-20	113	57	29	1947	1 475	E	L	0,7	3 539	400 000
Ludvika	Saxhyttan 13:11	2025-04-14	104	11	22		1 959	E	L	1,0	3 846	400 000
Ludvika	Saxhyttan 20:29	2024-10-18	125		29		1 622	E	L	1,3	5 920	740 000
Ludvika	Saxhyttan 4:168	2023-11-24	104	55	30	1945	1 615	E	L	2,7	8 173	850 000
Ludvika	Saxhyttan 104:10	2023-10-31	128	9	27		2 685	E	L	1,2	3 515	450 000
Ludvika	Saxhyttan 145:3	2023-01-09	92	63	25		1 411	E	L	1,6	4 891	450 000
Ludvika	Saxhyttan 4:189	2022-12-07	130	122	28	1945	1 280	E	L	0,5	1 538	200 000
Ludvika	Saxhyttan 20:17	2022-09-05	69	69	26		1 970	E	L	0,6	2 318	160 000
Ludvika	Saxhyttan 4:34	2022-09-01	59	59	21		910	E	L	2,2	7 288	430 000
Ludvika	Saxhyttan 13:11	2021-06-14	104	11	22		1 959	E	L	1,8	3 846	400 000
Medel										1,3	4 910	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets medelbra läge i Nyhammar, stora tomtareal samt normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 600 000 kr, motsvarande 7 059 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

600 000 KRONOR

Sexhundrausen kronor

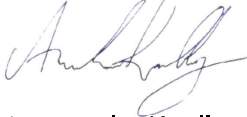
Bedömt värdeintervall 540 tkr - 660 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	7 059
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,39

Falun 2025-12-22

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Värderingsobjektets gavel. Rödmålad träpanel med vita detaljer. Altan ses i bild.



Skogsmark.



Värderingsobjektets baksida och tomtmark.



Förråd/garage



Gäststuga

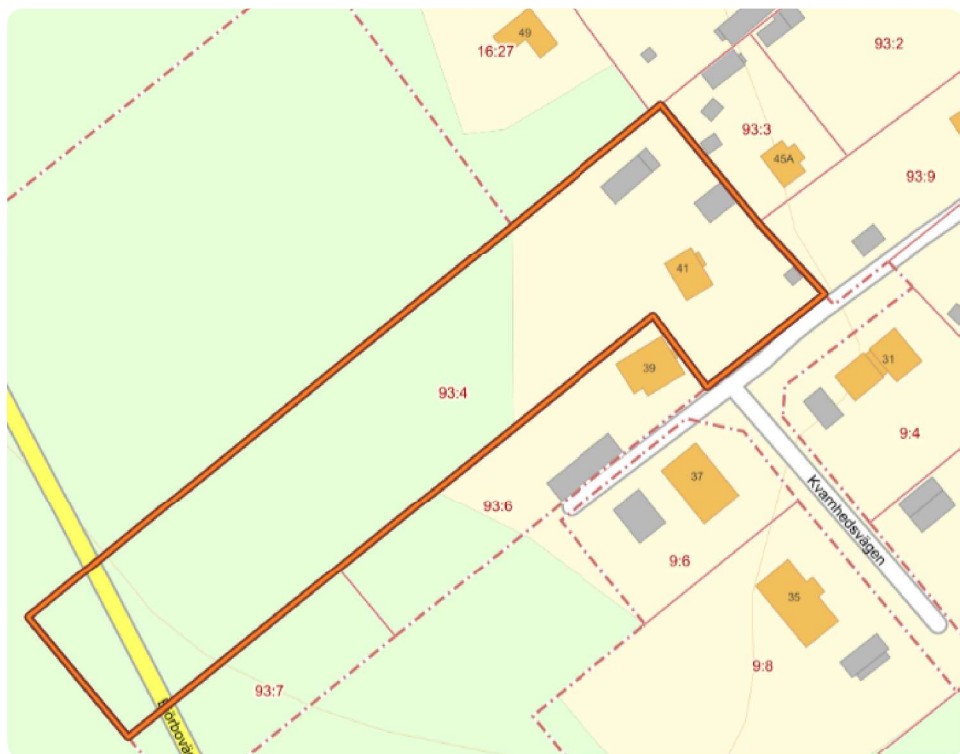


Lekstuga

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

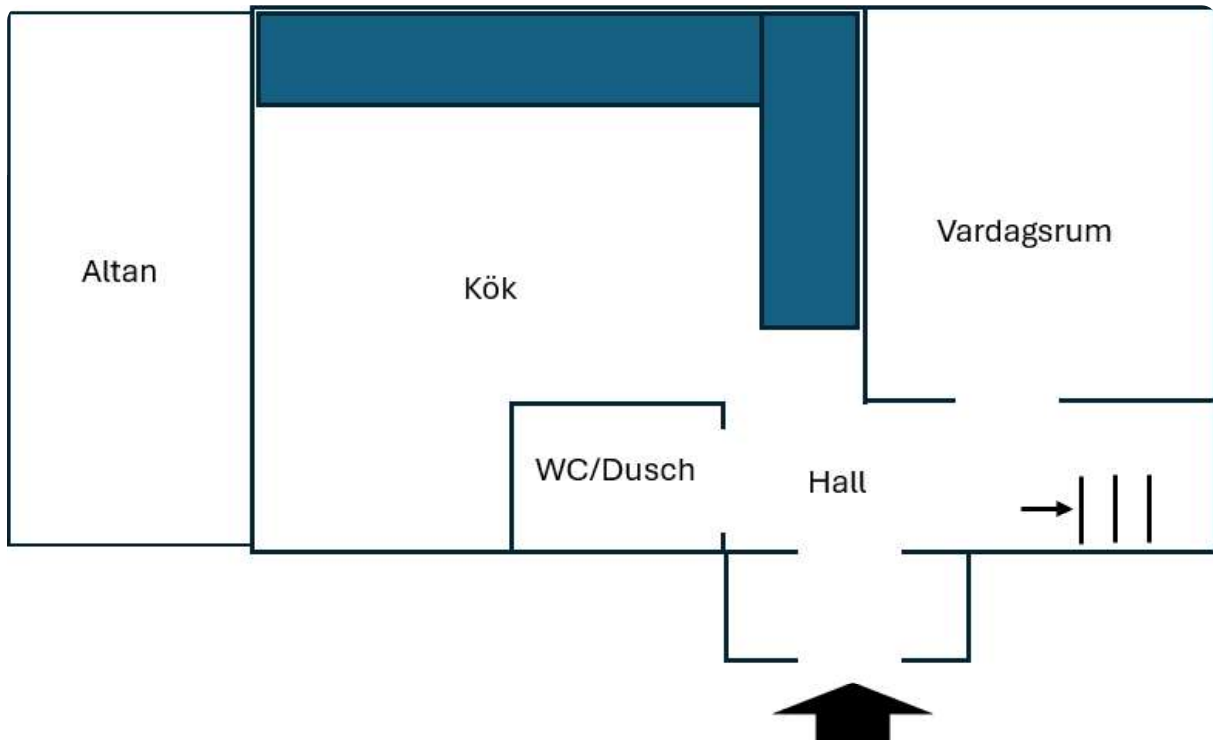


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

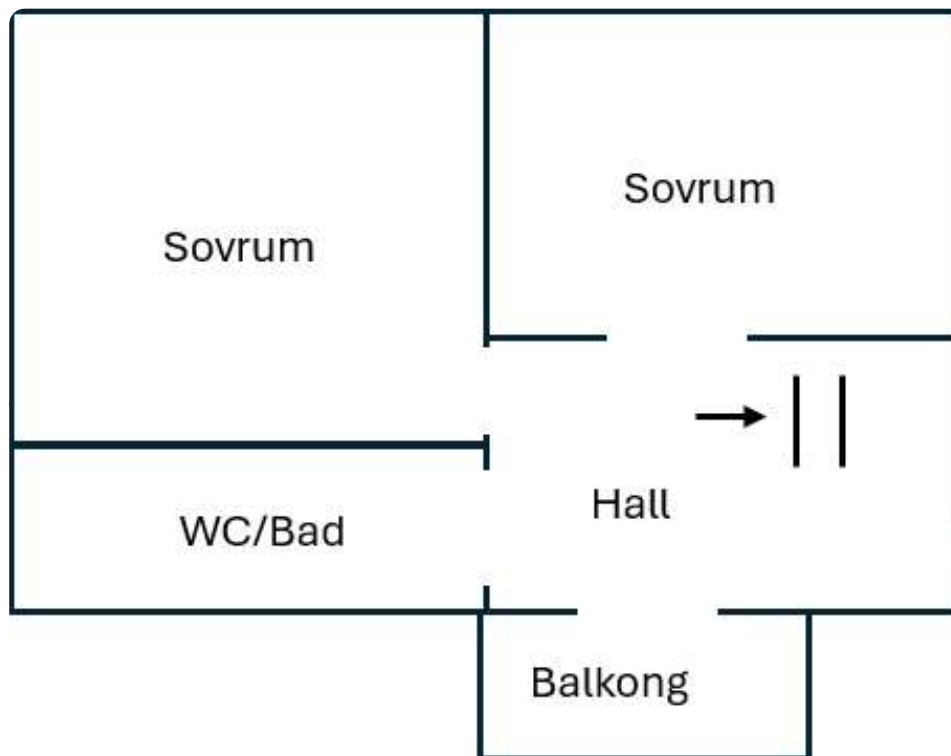


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.