

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	LUDVIKA
Fastighetsbeteckning	ÖRABERGET 11:22
Värdetidpunkt	2025-12-20



Värderingsobjektets framsida. Gulmålad träpanel med vita och gröna 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 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 2025-12-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	LUDVIKA ÖRABERGET 11:22
Adress	Lindvägen 3 77230 Grängesberg
Område	Grängesberg
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2309-25-20
Nybyggnadsår	1940
Värdeår	1940
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ÖRABERGET 11:22 i Ludvika kommun ligger 17 km från centralorten och med 600 m till annan service i Grängesberg. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare och vind. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 67 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 92 m².

Det finns även en övrig byggnad, förråd.

Markarealen uppgår till 1 090 m², vars obebyggda delar utgörs av bevuxen trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025 225 000 KRONOR Tvåhundraåtjugofemtusen kronor
Bedömt värdeintervall 200 tkr - 250 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 358
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,70

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 2025-12-16 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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
BYGGNADSPLAN	1938-06-17	20-GRA-939
-		
STORA HAGEN	Laga kraft: -	

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 090 m ²
Obebyggda delar	Bevuxen trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	17 km till kommunens centralort 600 m till centrum i Grängesberg med viss service. 1,4 km till skola. Vårdcentral och ytterligare utbud med service finns i Ludvika.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.	
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Nej	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 1940	Källa: Metria
Boarea	67 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	92 m ²	
Våningar	Ett plan med källare och vind	

Källarvåning	Garage, pannrum och förråd
Entréväning	Hall, allrum, rum (f.d. badrum), kök och 2st. sovrum
Vindsvåning	Förråd
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade, vita
Yttertak	Plåt
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett
Vägg	Målade, tapet och panel
Tak	Målat
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna med elpatron. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (AEG), vedspis Gula skåpluckor. Låg standard, sämre skick
Hygienrum	Hygienrum saknas. Utrivet efter tidigare vattenskada.
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick

5.5 Övrig byggnad

Förråd	Förrådsbyggnad uppförd i trä under plåttak., anslutningar saknas, Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)
--------	---

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas	<i>Källa: Fastighetsägaren</i>
------------	--------	--------------------------------

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 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 2025-09-26, 499 274 SEK, beslutsnummer 12254847523: 2025-09-30, D-2025-00349184:1
Utmätning 2025-09-26, 499 274 SEK, beslutsnummer 12254847747: 2025-09-30, D-2025-00349175:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 255 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	225 000 kr	1993-04-05	93/2457	
3	30 000 kr	1993-04-05	93/2459	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

1 Avtalsservitut 1939-09-13 39/821 Övrigt ändamål: ELLEDNING

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	20-IM4-39/821.1
Beskrivning ELLEDNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: LUDVIKA GRÄNGESBERG 1:115, LUDVIKA GRÄNGESBERGS GRUVALLMÄNNING 1:60 Last: Ludvika ÖRABERGET 11:22			

7.5 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 323 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 207 000 kr

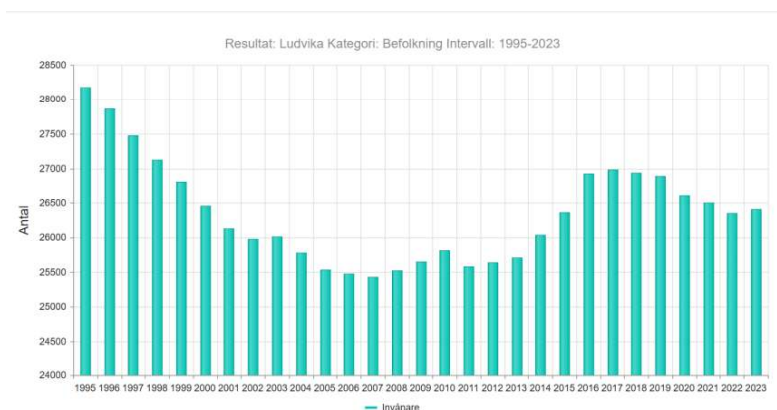
varav mark 116 000 kr

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

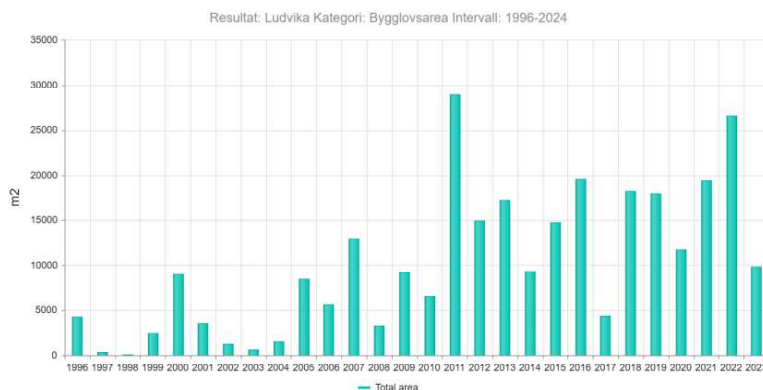
Ludvika är väl ansluten till både det regionala och nationella transportnätet. Riksväg 50 och Riksväg 66 går genom kommunen och skapar viktiga vägförbindelser till Borlänge, Örebro och Västerås. Ludvika har en järnvägsstation på Bergslagspendeln, som erbjuder tågförbindelser till bland annat Borlänge,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

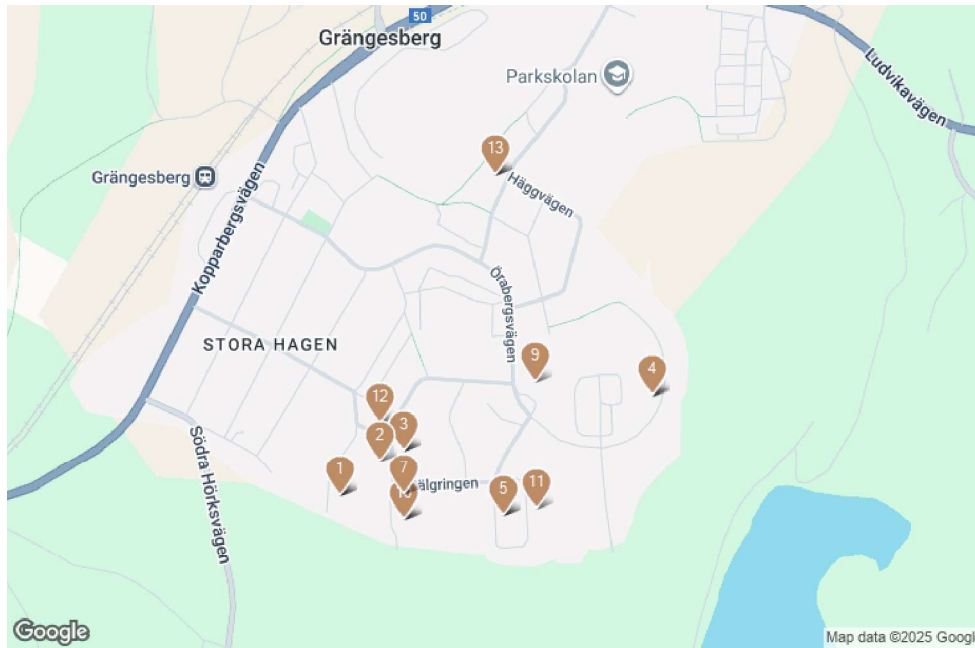
Byggande i kommunen

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

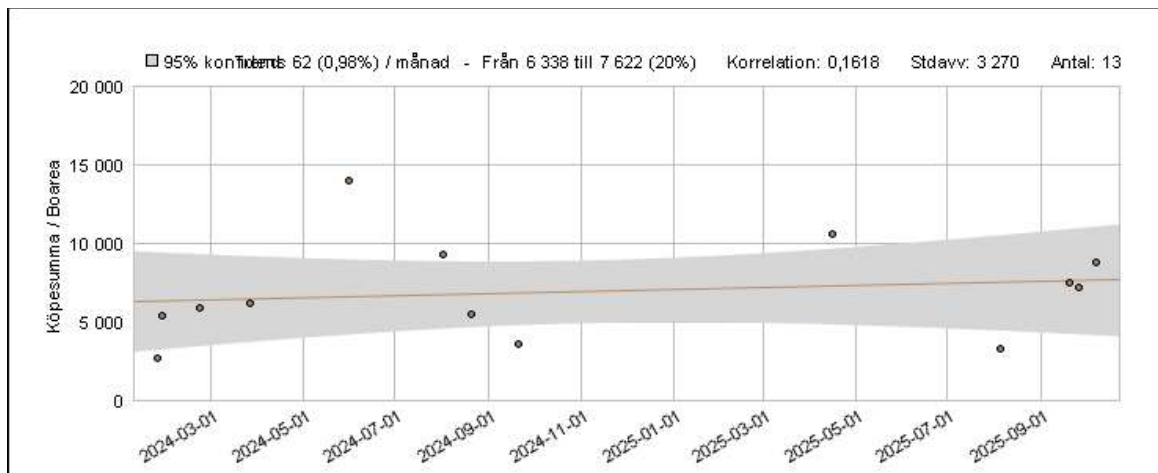


8.2 Ortsprisanalys

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 69 - 96 m², standardpoäng 23 - 30, byggår 1958 - 1972, areal tomt 409 - 907 m² under perioden 2024-01-26 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 225 000 - 1 020 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 678 - 13 972 kr/m² med medel 6 925 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 3,4 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Ludvika	Öraberget 11:48	2025-10-07	77	77	30	1958	891	E	L	1,5	8 766	675 000
Ludvika	Öraberget 11:69	2025-09-26	69	69	24	1959	907	E	L	1,5	7 246	500 000
Ludvika	Öraberget 11:61	2025-09-19	69	69	27	1959	827	E	L	1,4	7 536	520 000
Ludvika	Öraberget 10:99	2025-08-05	96		26	1972	409	E	L	0,7	3 333	320 000
Ludvika	Öraberget 10:56	2025-04-16	92	8	30	1969	496	E	L	2,0	10 597	975 000
Ludvika	Öraberget 11:61	2024-09-20	69	69	27	1959	827	E	L	0,7	3 623	250 000
Ludvika	Öraberget 11:64	2024-08-20	69	69	24	1959	903	E	L	1,1	5 507	380 000
Ludvika	Öraberget 10:56	2024-08-02	92	8	30	1969	496	E	L	2,3	9 347	860 000
Ludvika	Öraberget 10:20	2024-05-31	73	73	25	1961	897	E	L	3,4	13 972	1 020 000
Ludvika	Öraberget 11:66	2024-03-27	69	69	26	1959	900	E	L	1,6	6 159	425 000
Ludvika	Öraberget 10:50	2024-02-23	96	51	30	1968	515	E	L	1,4	5 885	565 000
Ludvika	Öraberget 11:43	2024-01-29	79	70	23	1959	875	E	L	1,7	5 379	425 000
Ludvika	Öraberget 10:31	2024-01-26	84	21	26	1962	424	E	L	0,9	2 678	225 000
Medel										1,5	6 925	

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 läge samt låg standard och Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 225 000 kr, motsvarande 3 358 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

225 000 KRONOR

Tvåhundraåtjugofemtusen kronor

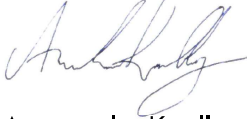
Bedömt värdeintervall 200 tkr - 250 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 358
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,70

Falun 2025-12-22

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

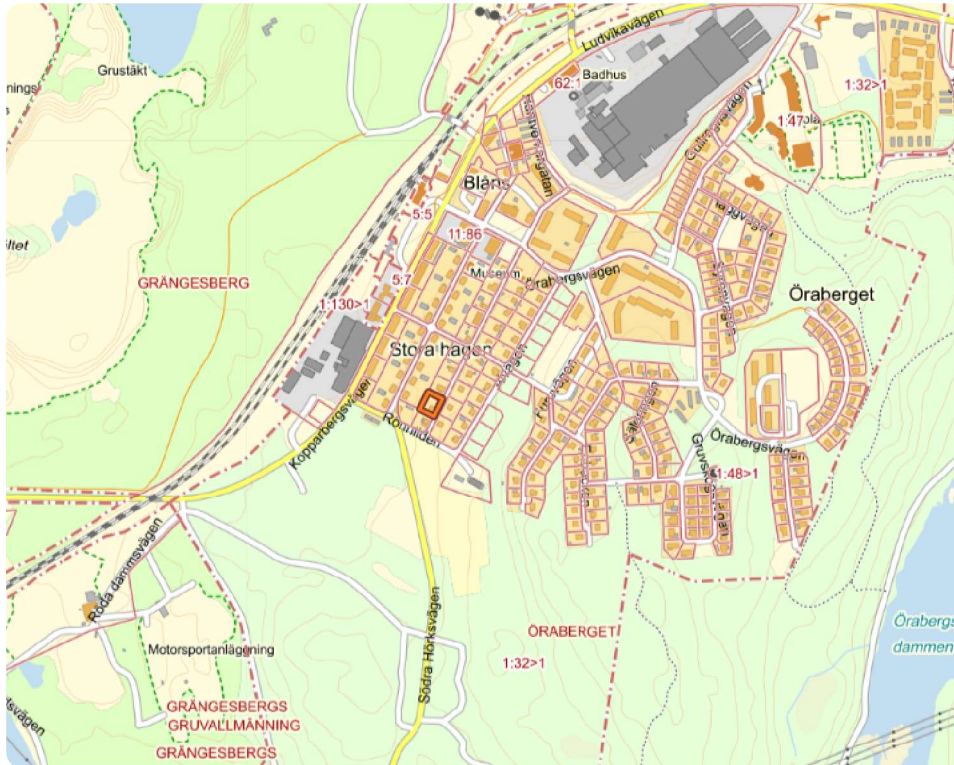


Värderingsobjektets baksida. Gulmålad träpanel med vita detaljer. Bevuxen naturmark.

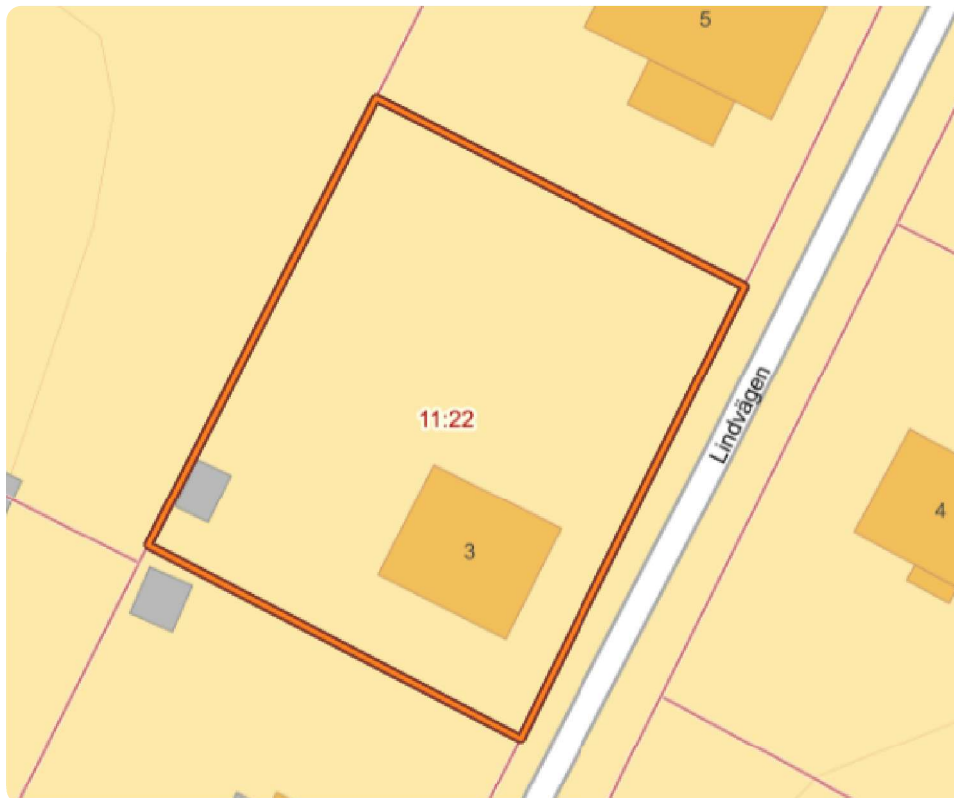


Värderingsobjektets framsida. Bevuxen naturmark.

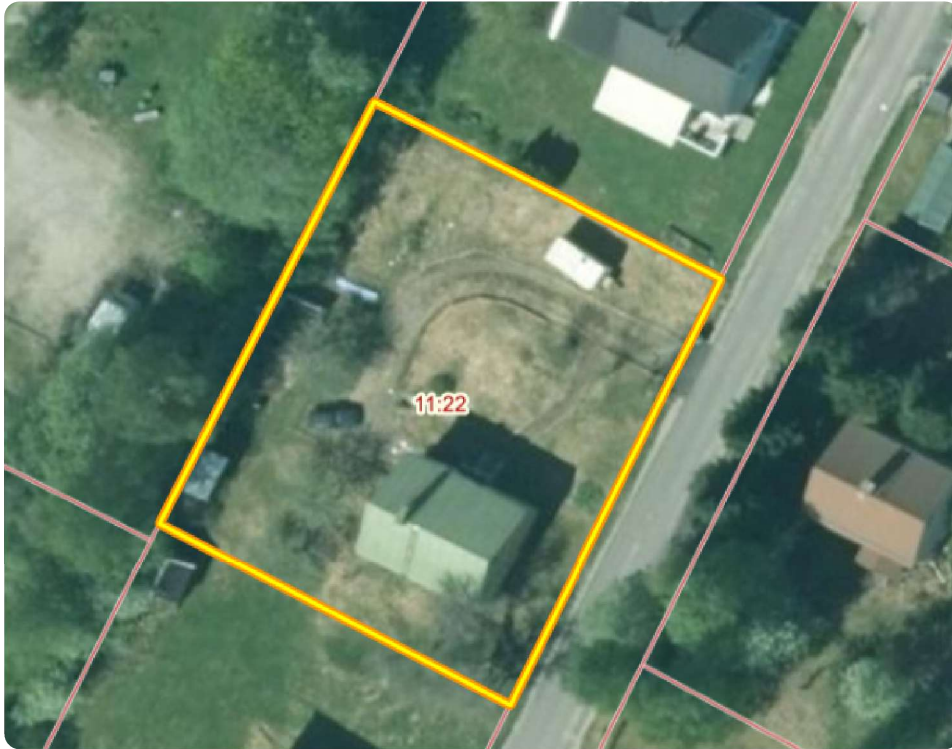
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

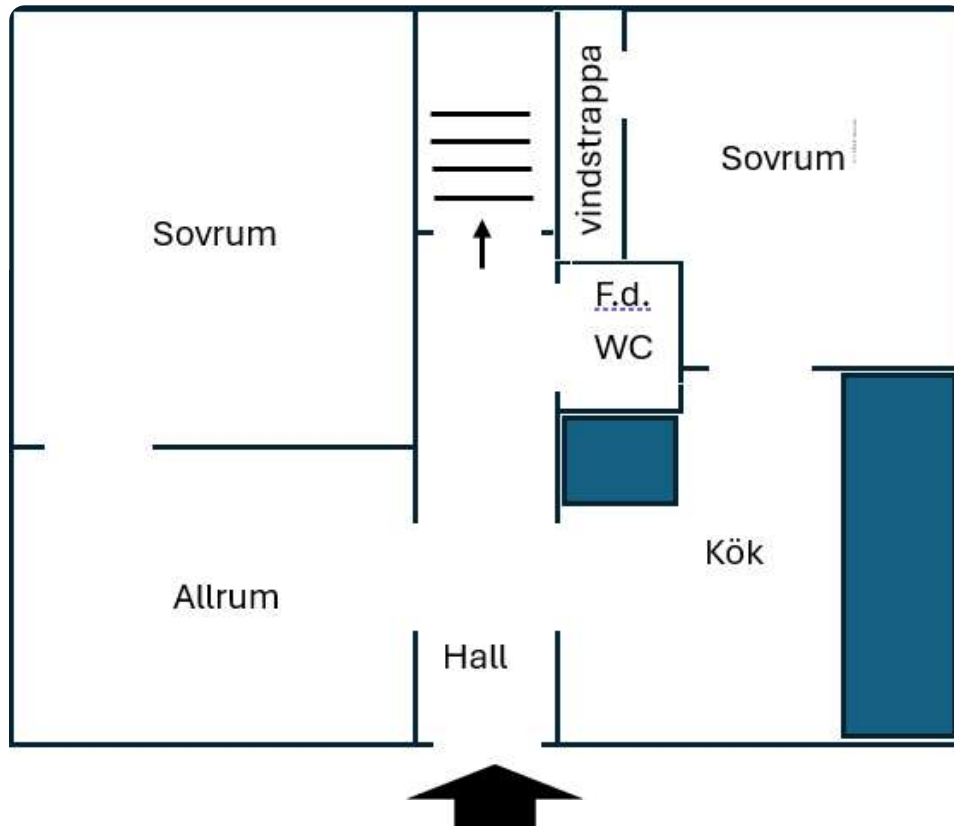


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.