

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SMEDJEBACKEN
Fastighetsbeteckning	VAD 7:7
Värdetidpunkt	2026-05-12



Bostad sedd från nordväst

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	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	20
	Bilaga III Planritningar	22

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 2026-05-12.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SMEDJEBACKEN VAD 7:7
Adress	Gråkärsvägen 2 77794 Söderbärke
Område	Söderbärke
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2839-25-20
Nybyggnadsår	1935
Värdeår	1935
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

VAD 7:7 i Smedjebacken kommun ligger 23 km från centralorten och med 9 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppfört med källargrund, fasad av träpanel, fönster av 1-glas med innanfönster och yttertak belagt med betongpannor. Boarean uppgår till 106 m², fördelad på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 53 m².

Det finns även ett garage på tomtmarken.

Markarealen uppgår till 2 208 m², vars obebyggda delar utgörs av högvuxen trädgård, buskar, träd och naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026

280 000 KRONOR

Tvåhundraåttiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 230 tkr - 380 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	2 642
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,41

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

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-04-20 av Johan Hernblom. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och personal från Kronofogden. 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 208 m ²
Obebyggda delar	Högvuxen trädgård, buskar, träd och naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och skog/natur
Avstånd	23 km till kommunens centralort Förskola finns i anslutning till Vads skola (F-3) någon km bort. För högre årskurser är närmaste skola Kyrkskolan i Söderbärke, ca 9 km bort. Vårdcentral finns i Söderbärke, cirka 8,5 kilometer. Närmaste sjukhus är Västmanlands sjukhus Fagersta, ca 12 kilometer bort.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Okulärbesiktning
Vatten	Gemensam anl.	Källa: Boende i området Typ: Fastigheten är ansluten till gemensam brunn. Oklart huruvida anslutningsavgift är erlagd. Kommentar: Vidare undersökning av teknik, funktion och fullgjord betalning av anslutningsavgift rekommenderas.
Avlopp	Gemensam anl.	Källa: Boende i området Typ: Fastigheten är ansluten till en ny gemensam anläggning (12 fastigheter) med minireningsverk. Oklart huruvida anslutningsavgift är erlagd. Kommentar: Vidare undersökning av teknik, funktion och fullgjord betalning av anslutningsavgift rekommenderas.
Bredband via fiber	Ja	Källa: Fastighetsägaren Inget aktivt abonnemang f.n.

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1935	Källa: Metria
Boarea	106 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	53 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Entréväning	Hall, vardagsrum, kök, matrum, förråd	
Våning 1 tr	Hall, två sovrum, wc, två kattvindar, garderob	
Källarvåning	Hall, wc/tvätt, 3 övriga rum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	1-glas, med innanfönster, vita	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Saknas	
Invändiga ytskikt		
Golv	Målat trägolv	
Vägg	Tapet, panel, och målade skivor	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Direktverkande el via fristående radiatorer.	Källa: Fastighetsägaren
	I några rum.	
	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Electrolux).	Källa: Fastighetsägaren
	Trasig.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Cylinda)	
	Obs. Diskho och vatten saknas. Spisen trasig enligt fastighetsägaren.	
	Mycket låg standard, normalt skick	
Hygienrum	WC på källarvåning, golv betong, väggar målade betong/avlägsnad kakel	

	WC, tvättställ, tvättmaskin (Electrolux) möjligen kan dusch tidigare ha funnits Låg standard, sämre skick
Hygienrum 2	WC på våning 1 trappa, golv okänd typ (slitet), väggar målade skivor WC, tvättställ Enkel standard, visst sämre skick. Trångt
Helhetsintryck	Låg standard, dåligt skick. Eftersatt underhåll både in- och utvändigt. Trädgård: Högvuxen och belamrad.

5.5 Övrig byggnad

Garage	Plintliknande grund, singel på mark, stomme av trä, längsgående i-balk i tak, fasad av träpanel., inga anslutningar Halva taket inrasat. Kraftigt eftersatt underhåll. Låg standard, rivningsskick Byggnadsarea: 35 m ² (uppskattad yta)
--------	--

5.6 Övrigt

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

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns bråte.

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 2025-10-13, 266 000 SEK, jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-524230-25.: 2025-10-15, D-2025-00373350:1
Utmätning 8 november 2025, 962613 SEK, 12255485075: 2025-11-11, D-2025-00413061:1
Utmätning 8 november 2025, 962 613 SEK, 12255485141: 2025-11-11, D-2025-00413062:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 300 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	180 000 kr	1990-01-10	90/158	
3	20 000 kr	2005-11-25	05/36567	
4	90 000 kr	2008-01-02	08/161	
5	10 000 kr	2019-02-22	D-2019-00111784:1	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

1 Avtalsservitut 1974-08-07 74/3569 Övrigt ändamål: KRAFTLEDNING

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	20-IM4-74/3569.1
Beskrivning KRAFTLEDNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: SMEDJEBACKEN LARSBO 2:51 Last: Smedjebacken VAD 7:7			

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
SMEDJEBACKEN VAD GA:2
Ändamål: Vägar

7.6 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår 2024
Taxeringsvärde 679 000 kr
varav byggnad 399 000 kr
varav mark 280 000 kr

Källa: Metria

7.7 Övrigt

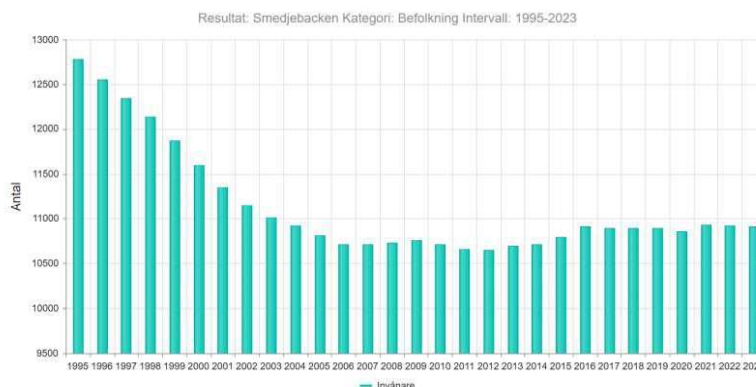
Ingen inskriven information hittades

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Smedjebackens kommun ligger i södra Dalarna, vid sjön Barken, och har en lång tradition inom järnhantering och industri. Kommunens landskap består av skog, sjöar och vattendrag, där Strömsholms kanal och Kolbäcksån är viktiga delar av infrastrukturen och naturmiljön. Centralorten Smedjebacken är kommunens största tätort och administrativa centrum, medan andra viktiga orter inkluderar Ludvika (delvis), Söderbärke och Vad. Kommunen har en befolkning på cirka 10 900 personer (2023, MSCI), varav en stor del bor i Smedjebacken och Söderbärke, medan övriga invånare är utspridda på landsbygden och i mindre samhällen. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

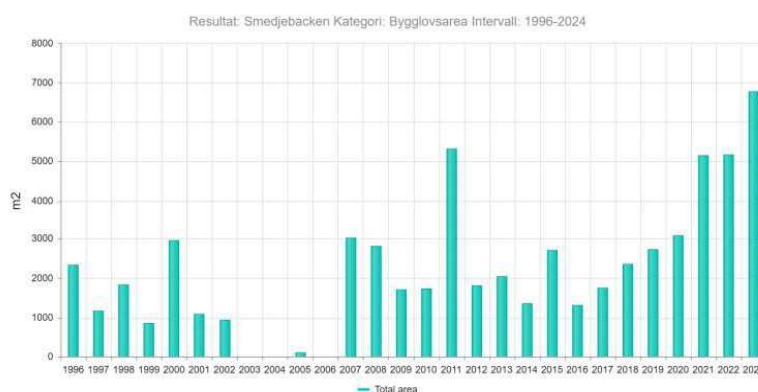
Smedjebacken har goda transportförbindelser genom Riksväg 66, som går mellan Västerås och Sälen, och ger goda pendlingsmöjligheter till Ludvika och Borlänge. Kommunen har en järnvägsstation i Söderbärke, där Tåg i Bergslagen erbjuder regionala tågförbindelser. Närmaste större järnvägsstation finns i Ludvika, som erbjuder fler förbindelser till bland annat Stockholm, Borlänge och Örebro. Busstrafiken inom kommunen och till närliggande orter sköts av Dalatrafik. Smedjebackens hamn är en av Sveriges största insjöhamnar och spelar en viktig roll i sjöfarten i Mellansverige. Närmaste flygplatser är Dala Airport i Borlänge (ca 45 km) och Stockholm Västerås flygplats (ca 110 km).

Näringsliv

Smedjebackens näringsliv har en stark industriell prägel, där metallindustri och verkstadsindustri är dominerande. Ovako Sweden AB, som producerar specialstål, är kommunens största arbetsgivare. Kommunen har även en växande tjänstesektor och småföretagande, särskilt inom handel, bygg och turism. Det finns ungefär 550 registrerade företag i kommunen. Besöksnäringen är en växande sektor, med sevärdheter som Strömsholms kanal, Malingsbo-Kloten naturreservat och sjön Barken, där fiske, båtliv och friluftsliv lockar besökare.

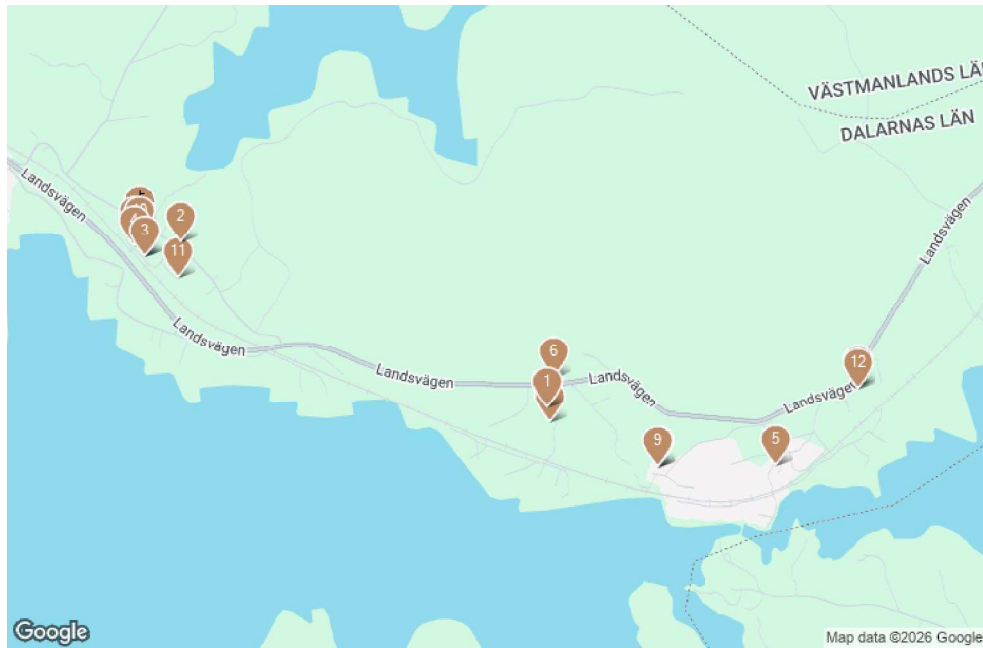
Byggnad i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat ungefär 1 000 m² (2016) och nästan 7 000 m² (år 2023) (MSCI). Se diagram nedan:

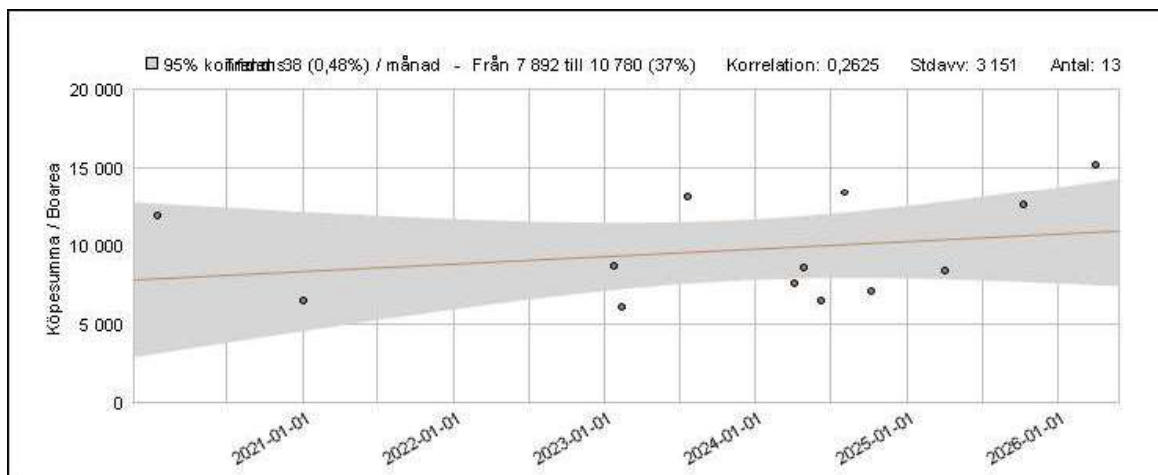


8.2 Ortsprisanalys

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 64 - 115 m², standardpoäng 26 - 47, byggår 1935 - 1983, areal tomt 885 - 2 930 m² under perioden 2020-01-16 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 390 000 - 1 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 093 - 15 243 kr/m² med medel 9 677 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 2,6 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Byta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Smedjebacken	Vad 7:8	2026-04-01	82	42	37	1935	1 265	E	L	1,6	15 243	1 250 000
Smedjebacken	Vad 15:1	2025-10-10	103	55	36	1935	2 930	E	L	1,4	12 621	1 300 000
Smedjebacken	Vad 13:10	2025-04-01	95	140	33	1960	1 658	E	L	0,8	8 421	800 000
Smedjebacken	Vad 13:7	2024-10-07	84	48	28	1938	1 303	E	L	0,9	7 142	600 000
Smedjebacken	Kolpebo 1:41	2024-08-01	112	29	34	1983	1 224	E	L	1,7	13 392	1 500 000
Smedjebacken	Vad 38:1	2024-06-05	95	95	47	1940	1 800	E	L	0,8	6 473	615 000
Smedjebacken	Vad 7:6	2024-04-26	93	73	27	1935	885	E	L	1,6	8 602	800 000
Smedjebacken	Vad 13:10	2024-04-05	95	140	33	1960	1 658	E	L	1,0	7 631	725 000
Smedjebacken	Kolpebo 1:7	2023-07-19	65	12	28	1963	1 490	E	L	1,9	13 076	850 000
Smedjebacken	Vad 13:9	2023-02-12	64	62	26	1940	1 490	E	L	0,9	6 093	390 000
Smedjebacken	Vad 12:18	2023-01-25	92	62	36	1950	1 047	E	L	1,2	8 695	800 000
Smedjebacken	Kolpebo 1:18	2021-01-04	115	41	29	1950	1 875	E	L	1,5	6 521	750 000
Smedjebacken	Vad 7:8	2020-01-16	82	42	28	1935	1 265	E	L	2,6	11 890	975 000
Medel										1,4	9 677	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge bedöms vara likvärdigt med referensobjektens. Fastighetens bostad uppvisar låg standard och dåligt skick och uppvisar kraftigt eftersatt utvändigt underhåll. Halva garagetaket är inrasat och dess trädetaljer är i dåligt skick. Sammantaget medför det att marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms ligga långt under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 280 000 kr, motsvarande 2 642 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

280 000 KRONOR

Tvåhundraåttiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 230 tkr - 380 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	2 642
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,41

Katrineholm 2026-06-12

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Jonan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Bostad sedd från stadväst



Bostad sedd från söder



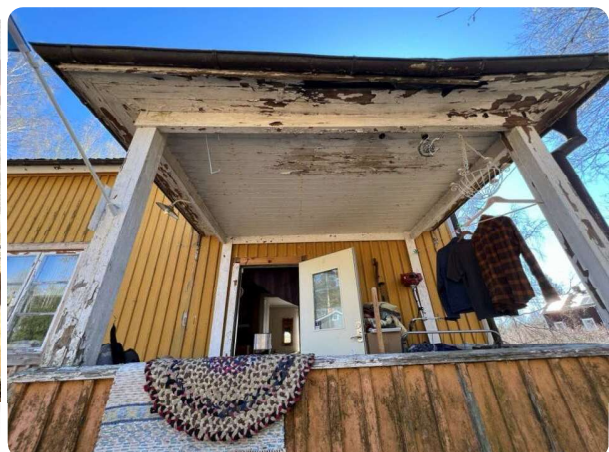
Bostad sedd från sydost. Del av garagehörn med ruttna trädetaljer.



Garage sett från söder



Garage. Inrasat tak



Kraftigt eftersatt utvändigt underhåll



Eftersatt utvändigt underhåll

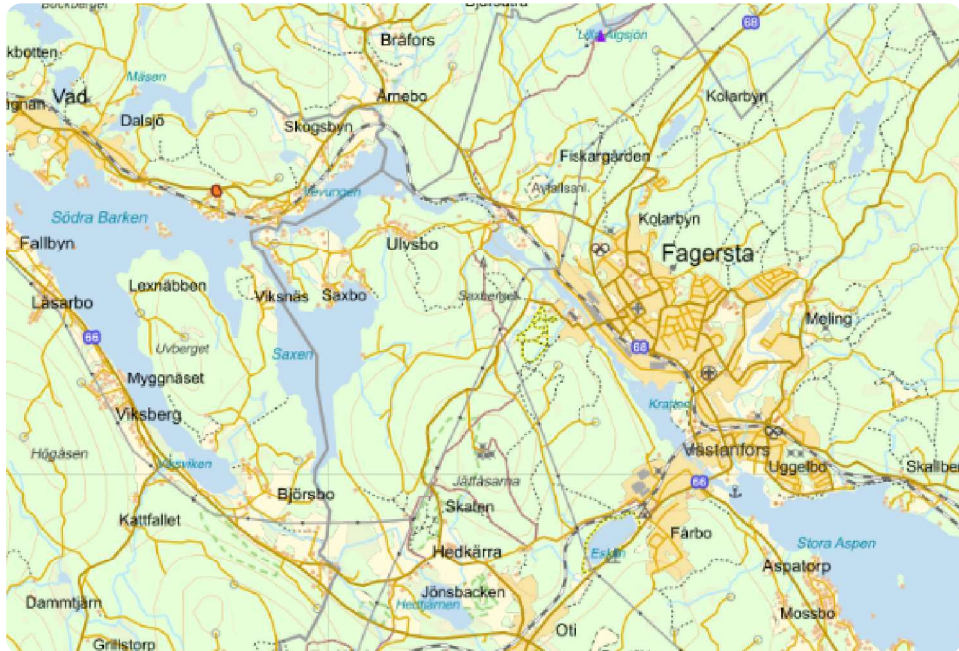


Kraftigt eftersatt utvändigt underhåll

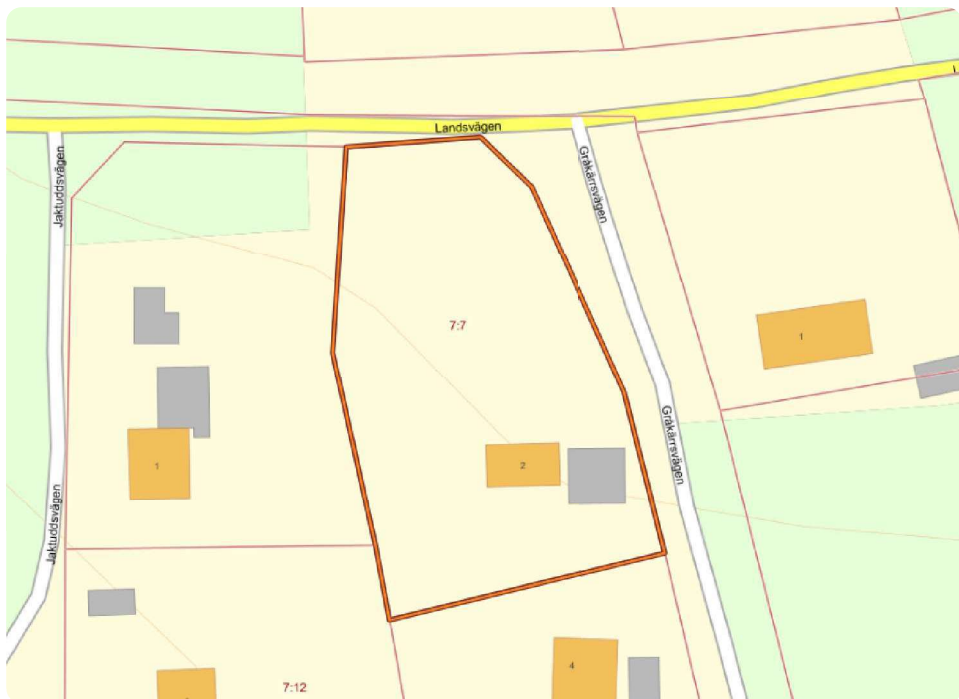


Högvuxen trädgård

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

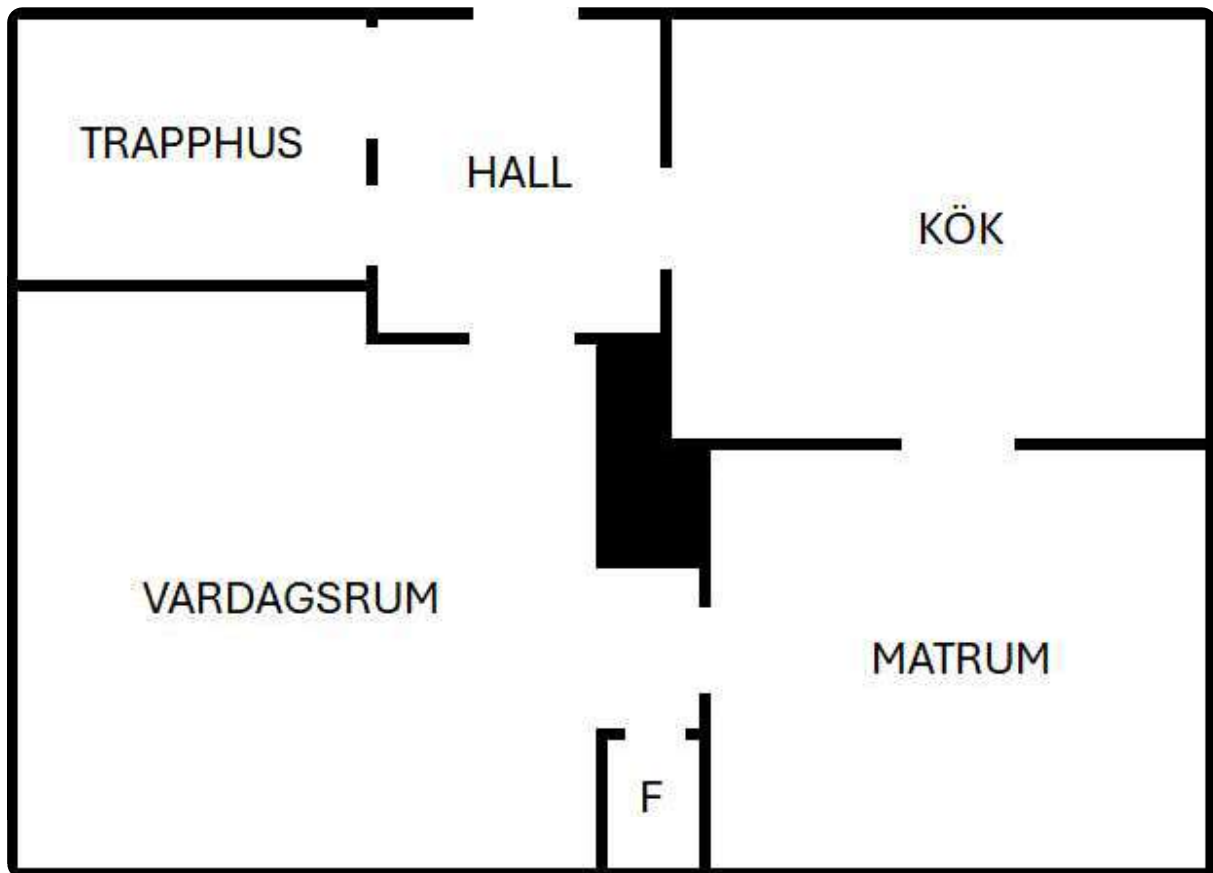


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

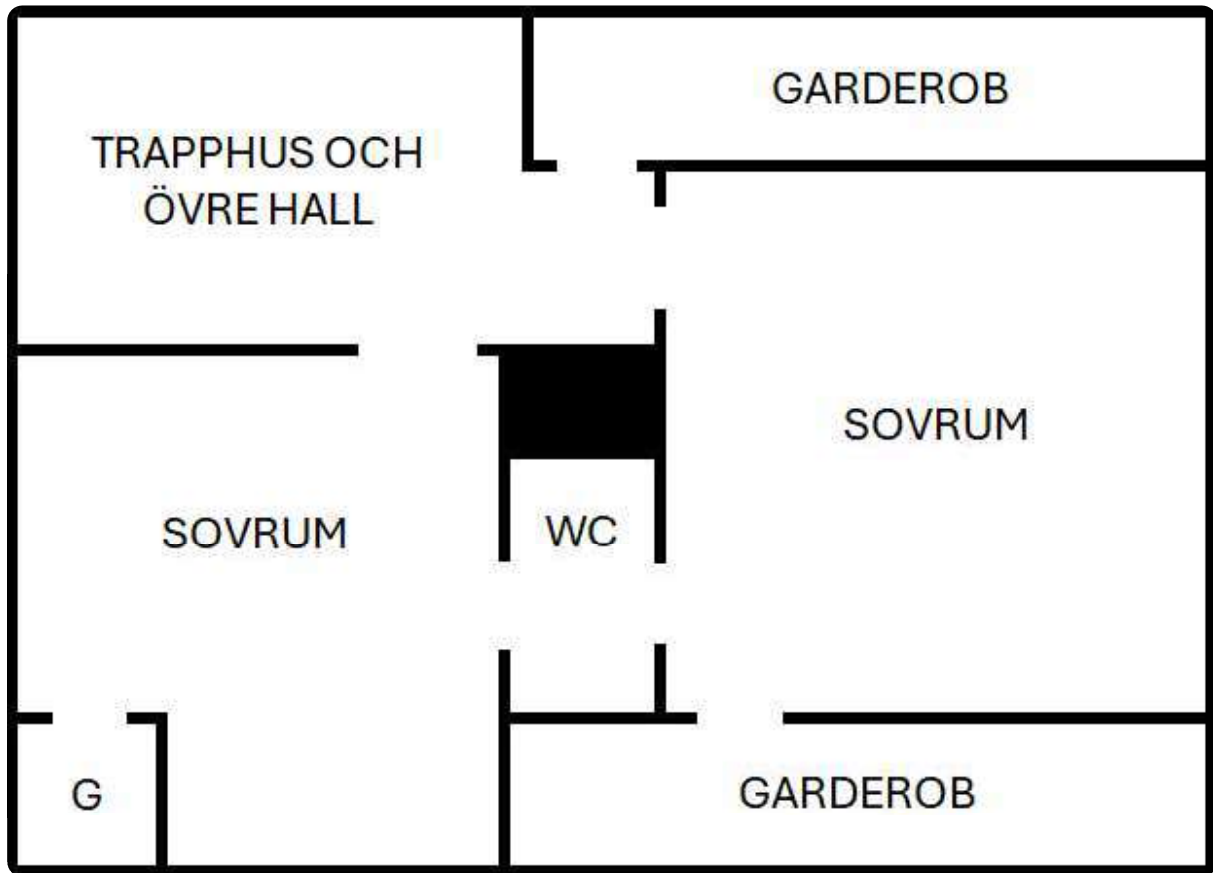


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.