

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Ludvika

Fastighetsbeteckning

Rävvåla 3:2

Värdetidpunkt

November 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Tomtmark med gräs, buskar, träd och sly.

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 Rävvåla 3:2	Lagfaren ägare	F-1879-25-20
Objektets adress	Stenbacksvägen 4 772 70 Saxdalen	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	November 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-11-10

Allmän beskrivning

Tomtmark	Totalt 600 kvm areal varav 600 kvm landareal (enligt Metria). Utgöres av vildvuxen gräsyta, buskar, träd och sly.
Övrig byggnad	Enklare, äldre byggnad/lada är placerad på fastigheten enligt registerkartan.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Saxdalen ca 1,5 mil från Ludvika, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av åker, naturmark och småhusbebyggelse. Förskola finns i området, skola ca 6 km bort, vårdcentral och ytterligare service finns i Ludvika.
Övrigt	Fastigheten är skapad genom avsöndring.

Marknadsvärde

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

40 000 kronor

Bedömt värdeintervall 20 000 – 60 000 kronor

Kr/kvm Tomtareal	67 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	8,0
------------------	-----------	------------------------------------	-----

Södertälje 2025-11-21

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 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 bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. 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 Emil Larsson 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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El saknas
Vatten	Saknas
Avlopp	Saknas
Bredband (fiber)	nej
Övrigt	Fastigheten är skapad genom avsöndring. Exakta tomtgränser, areal m.m. är ej utredda. Vid fastigheten finns en skylt där Rävvåla Kulturförening informerar om ett missionshus, som dock ej finns kvar på platsen.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Äldre byggnad	Äldre enklare uthus eller lada placerad nära tomtgränsen enligt registerkartan.

Ekonomiska data

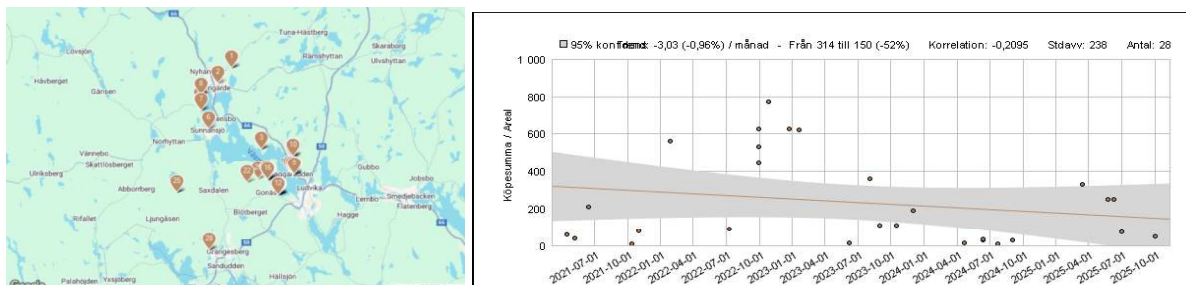
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	210 Småhusenhet, bebyggd 5 000 kr, varav mark 5 000 kr som beaktats i värderingen.	Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheten belastas ej av några pantbrevsinteckningar	
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2	
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades	
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades	
Övrigt			
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	Uppgift om försäkring saknas
Handräckning	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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 210) har gjorts i kommunen de senaste åren. Sökningar har gjorts avseende objekt utanför själva tätorten.



Karta och diagram över köpesumma/tomtareal. Källa: UCBV

Köpeskillningarna återfinns med mycket stor spridning i intervallet ca 35 000 – 1 995 000 kr, till större del beroende på läge. Bland de högsta nivåerna finns strandnära objekt omkring Laggarrudden och Gonäs. Vissa sålda objekt i strandnära områden finns även noterade kring 450 – 650 tkr. Förutom objekt sålda i mer attraktiva eller strandnära lägen bedöms rena försäljningar av obebyggd tomtmark som få, se tabell nedan. Priserna för dessa finns mellan ca 30 – 650 tkr motsvarande 12 – 252 kr/kvm. Mindre objekt genererar ofta ett något högre pris per kvadratmeter. Värderingsobjektet är mindre än övriga objekt i materialet.

I kommunens tomtkö finns jämförelsevis objekt till försäljning i nivån ca 55 - 75 tkr (45 - 80 kr/kvm) exklusive anslutningar för tomter omkring 1000 kvm. Vissa av dessa har mer perifera lägen i kommunen.

Beteckning	Datum	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
SAXHYTTAN 59:3	2025-10-02	Ej strand, mer än 150 m	1 913	100 000	52	1,0
SAXHYTTAN 4:447	2025-07-01	Ej strand, mer än 150 m	882	68 000	77	2,5
NORRVIK 8:85	2025-06-10	Ej strand, mer än 150 m	1 783	450 000	252	4,7
SUNNANSJÖ 23:39	2024-09-02	Ej strand, mer än 150 m	2 108	65 000	31	1,6
VÄSTANSJÖ 159:5	2024-07-24	Ej strand, mer än 150 m	2 600	30 000	12	0,3
VÄSTANSJÖ 156:9	2024-06-13	Ej strand, mer än 150 m	1 972	67 000	34	0,8
VÄSTANSJÖ 156:15	2024-06-13	Ej strand, mer än 150 m	2 136	67 000	31	0,7
SÖRVIK 1:9	2024-04-21	Ej strand, mer än 150 m	4 930	80 000	16	0,5
GONÄS 76:30	2022-07-11	Ej strand, mer än 150 m	2 250	200 000	89	2,1
SÖRVIK 27:104	2021-11-01	Ej strand, mer än 150 m	855	67 000	78	0,9
RÄVVÅLA 2:103	2021-10-12	Ej strand, mer än 150 m	2 937	35 000	12	0,7
GONÄS 69:5	2021-06-15	Ej strand, mer än 150 m	3 062	650 000	212	4,2
VÄSTANSJÖ 160:33	2021-05-07	Ej strand, mer än 150 m	1 510	60 000	40	1,0
LISSELMÅGTORPET 11:2	2021-04-16	Ej strand, mer än 150 m	1 001	60 000	60	2,4
			2 139	142 786	71	1,7

Diagram över köpesumma/tomtareal. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet har en jämförelsevis liten areal och bedöms ha ett normalt till sämre läge i kommunen. Anslutningar saknas och efterfrågan bedöms som begränsad. Ev. finns intresse av marken som ett mervärde för boende i närheten. Värdet bedöms återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, mark. Mark med gräs, träd och sly, vy från vägen.

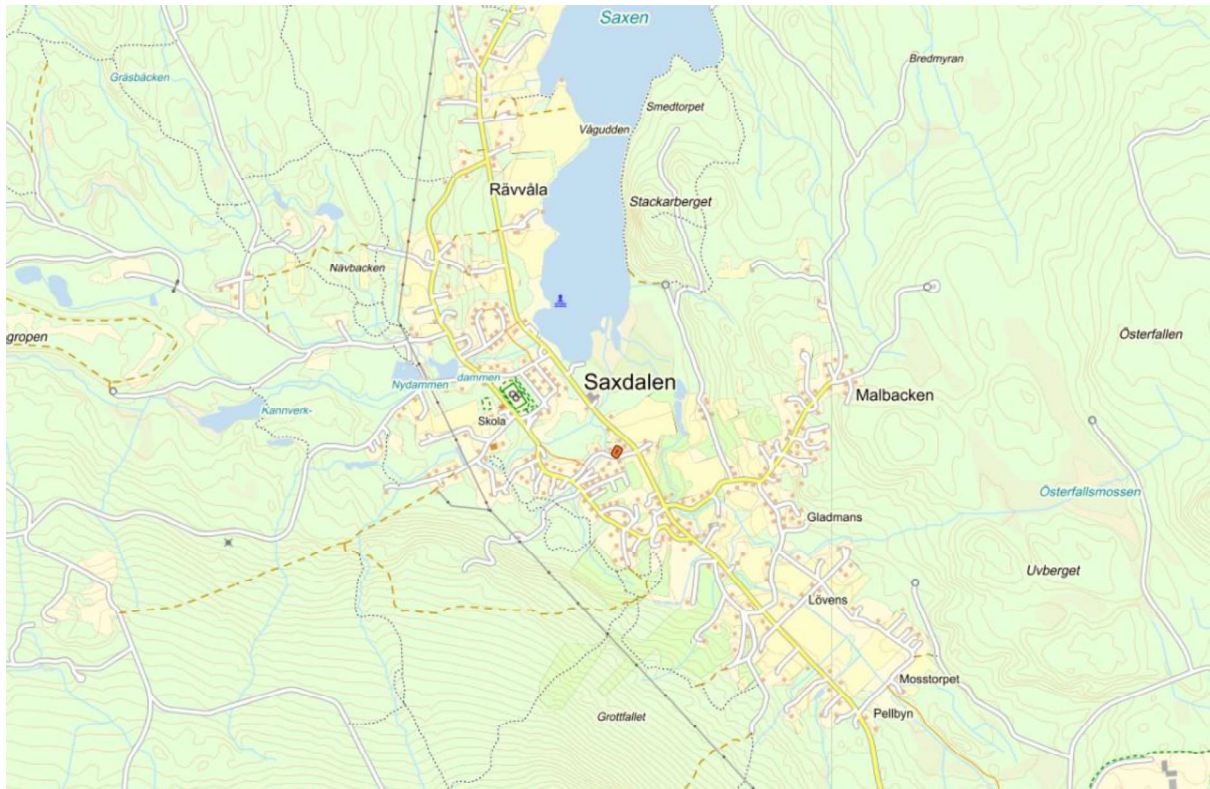


Foto, tomtmark. Stenig mark med träd och sly

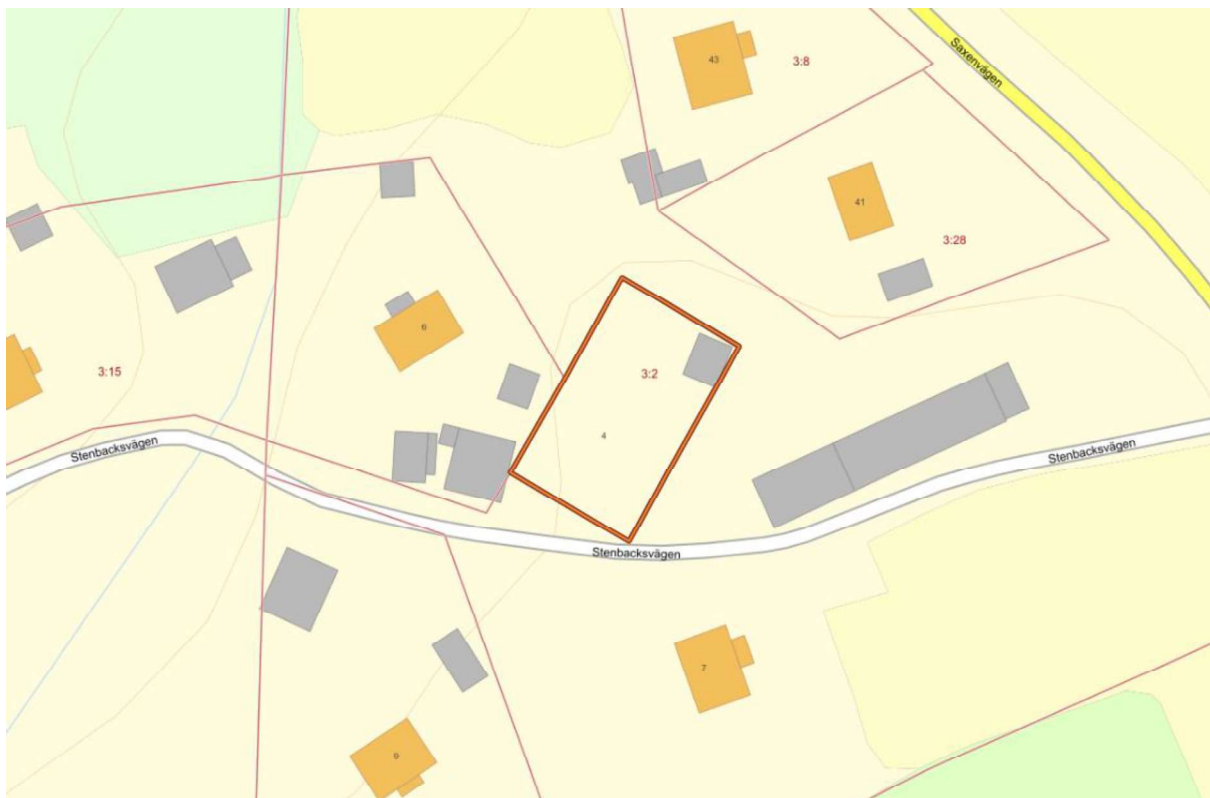


Foto, byggnad. Äldre byggnad med träfasad.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Beteckningar

Beteckning Ludvika Rävåla 3:2	UUID 909a6a79-b53e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 200179604	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 2085	Distrikt Grangärde Socken: grangärde	Distriktskod 217006	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-08-13 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-06

Adress

Adress
Stenbacksvägen 4
772 70 Saxdalen

Inskrivningsinformation

Lagfart

Berört fång

Köp (inklusive transportköp):
2012-10-14
Köpeskilling: 10 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-08-08, 373 805 sek jämte ränta och kostnader beslutsnummer 12254349447	Inskrivningsdag 2025-08-12	Akt D-2025-00282511:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Mora
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, tomtmark (210)	Taxeringsenhetsnummer 389282-4	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 5 000 SEK	därav byggnadsvärde	därav markvärde 5 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 42029455 (2024)

Taxeringsvärde 5 000 SEK	Riktvärdeområde 2085015	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 600 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Vatten saknas Avlopp saknas	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1910-07-14	20-GRA-3244

Ursprung

Ludvika Rävåla 3:1

Anmärkningar

Ursprunget sämjelott om 1/28 mantal

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6667913.1	499045.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	600 m ²	600 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Grangärde Rävåla 3:2	1992-11-25	2085-611
W-Grangärde Rävåla 3:2	1940-09-18	20-JD235/1940

Källa: Lantmäteriet