

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	LINDESBERG
Fastighetsbeteckning	HÅBODA 1:4
Värdetidpunkt	2026-02-20



Byggnad med rödmålad träpanel och vita detaljer samt snötäckt mark.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	6
4	Hållbarhet	7
5	Beskrivning värderingsobjekt	8
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	14
	Bilaga I Foton utvändigt	19
	Bilaga II Kartor	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 2026-02-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	LINDESBERG HÅBODA 1:4
Adress	Havretäppan 416 73273 Fellingsbro
Område	Finnåker
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2714-25-18
Nybyggnadsår	1920
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HÅBODA 1:4 i Lindesberg kommun ligger ca 26 km från centralorten. Skola och viss annan service finns i Frövi eller Fellingsbro ca 17 km bort. Byggnaden har ett avskilt läge och omgivningen utgörs av gles bebyggelse och skog/natur. Fastigheten nås via enklare skogsväg.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med delvis källare. Uppförd med kryppgrund och delvis källare, fasader av träpanel, fönster med enkelglas yttertak av tegelpannor. Boarean uppgår till 78 m², fördelat på ca 3 rum och kök. Biarean uppgår till 8 m². Byggnaden är av äldre typ med genomgående eftersatt underhåll.

Det finns även en äldre ladugård och garage/förrådsbyggnad på fastigheten.

Markarealen uppgår till 2 840 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård med gräs, naturmark, träd och sly. Vid platsbesöket var marken täckt av snö.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

370 000 KRONOR

Trehundrasjuttiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 300 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 744
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,15

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

3.2 Besiktning

En översiktlig okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-02-17 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog ej 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. Utöver vissa observationer från öppna dörrar och fönster har ingen invändig syn av byggnaden gjorts.

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

<i>Areal totalt</i>	2 840 m ²
<i>Obebyggda delar</i>	Trädgård med gräs, naturmark, träd och sly. Vid platsbesöket var marken täckt av snö
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Gles bebyggelse och skog/natur
<i>Avstånd</i>	26 km till kommunens centralort Skola och viss annan service finns i Frövi eller Fellingsbro ca 17 km bort.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El har troligen varit anslutet till allmänt nät. Okänd funktion Avstängt *
<i>Vatten</i>	Okänd typ Avstängt * Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Brunn av okänd typ och funktion noterades på fastigheten.
<i>Avlopp</i>	Okänd typ Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas. Brunn av okänd typ och funktion noterades på fastigheten. Förbud mot utsläpp av avloppsvatten från bostadshus finns antecknat i fastighetsutdraget, akt: D-2019-00459539:1
<i>Bredband via fiber</i>	Nej

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1920, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	78 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på ca 3 rum och kök	
Biarea	8 m ²	
Våningar	Två plan med delvis källare	
Källarvåning	okänd planlösning	
Entréväning	Hall, kök med matplats, vardagsrum och ett rum	
Våning 1 tr	okänd planlösning	
Grund	Krypgrund och delvis källare	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	1-glas	
Yttertak	Tegelpannor	
Invändiga ytskikt		
Golv	Trä	
Vägg	Tapet	
Tak	Panel och spännväv	
Uppvärmning	Direktverkande el. Avstängd.	
Eldstad	Vedspis noterades. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis, kyl/frys, vedspis Äldre standard, sämre skick	
Hygienrum	Okänd standard och skick, sannolikt äldre	
Helhetsintryck		

Äldre standard, slitet skick. Genomgående eftersatt underhåll. Okänd funktion på anläggningar som vatten, avlopp, el. Byggnaden är kallställd och till synes övergiven. Rasad trappa till källaren. Observera att objektet endast har besökts utvändigt med vissa observationer invändigt genom fönster och öppna dörrar.

5.5 Övriga byggnader

<i>Ladugård</i>	Äldre enklare ekonomibygnad med träfasad och tak med eternitplattor. Enkel standard, slitet skick Byggnadsarea: 150 kvm m ² (uppskattad yta)
<i>Garage/förråd</i>	Byggnad med träfasad och plåttak Enkel standard, sämre skick Byggnadsarea: 20 kvm m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	uppgift saknas
-------------------	----------------

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 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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Förbud mot utsläpp av avloppsvatten från bostadshus: 2019-10-21, D-2019-00459539:1
Utmätning 2025-09-29, 66 546, sek, 01-498113-25: 2025-09-30, D-2025-00349231:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 178 700 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	97 500 kr	2004-07-07	04/15396	
2	30 000 kr	2005-05-30	05/12678	
3	51 200 kr	2006-08-04	06/17998	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
BÅTPLATS VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	18-FEL-1264.1
Bildningsåtgärd FASTIGHETSREGLERING			
Beskrivning RÄTT ATT ANVÄNDA OMRÅDET A TILL BÅTPLATS VID FINNÅKERSSJÖN SAMT VÄG TILL OCH FRÅN BÅTPLATSEN			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Lindesberg HÅBODA 1:4 Last: LINDESBERG HÅBODA 2:1			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	18-FEL-1264.3
Bildningsåtgärd FASTIGHETSREGLERING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Lindesberg HÅBODA 1:4 Last: LINDESBERG HÅBODA 2:1			

Båtplats ej lokaliserad

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 322 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 229 000 kr

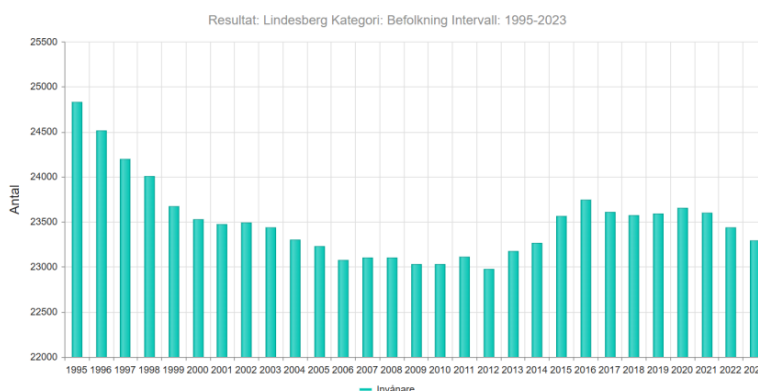
varav mark 93 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Lindesbergs kommun ligger i den norra delen av Örebro län och präglas av ett kuperat landskap med skogar, sjöar och vattendrag. Kommunens största tätort är Lindesberg, som också fungerar som centralort. Andra viktiga orter i kommunen är Frövi, Fellingsbro, Storå och Guldsmedshyttan. Kommunen har en befolkning på cirka 23 300 personer (2023, MSCI), varav en stor del bor i centralorten Lindesberg. Resterande befolkning är spridd över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

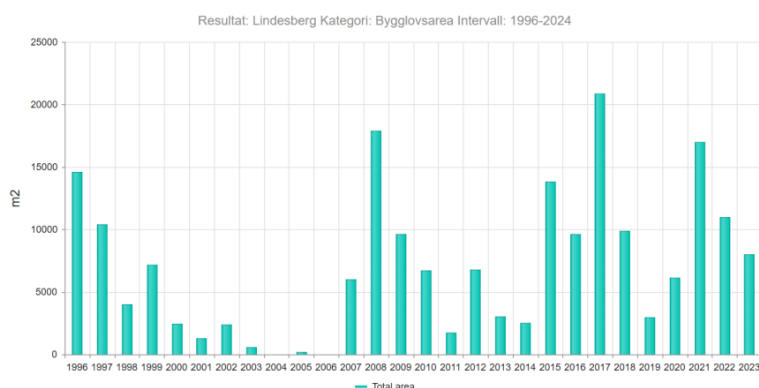
Lindesbergs kommun har goda kommunikationer med både väg- och järnvägsförbindelser. Riksväg 50 passerar genom kommunen och knyter samman Lindesberg med Örebro i söder och Borlänge i norr. Lindesbergs järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till Örebro och vidare mot Stockholm och Göteborg. Busstrafiken, som tillhandahålls av Länstrafiken Örebro, förbinder centralorten med mindre orter och närliggande kommuner. Närmaste flygplats är Örebro Airport, cirka 50 km söder om Lindesberg, med reguljära inrikes- och utrikesflyg.

Näringsliv

Lindesbergs näringsliv har en lång tradition av industri och hantverk, men även handel, vård och besöksnäring är viktiga sektorer. Kommunen har cirka 1 400 registrerade företag, där både små och medelstora företag spelar en viktig roll i den lokala ekonomin. Bland de största arbetsgivarna finns Meritor AB, som är en stor aktör inom fordonsindustrin, samt Lindesbergs lasarett, som är en viktig del av Region Örebro läns sjukvårdsverksamhet. Kommunen själv är också en av de största arbetsgivarna, främst inom skola, vård och omsorg. Besöksnäringen är en växande sektor, med attraktioner som Lindesbergs golfklubb, Siggebohyttans bergsmansgård och Lindessjön. Friluftsliv, vandring och fiske är populära aktiviteter, och kommunen arbetar aktivt för att utveckla turism och företagsklimat genom stöd och rådgivning till företagare.

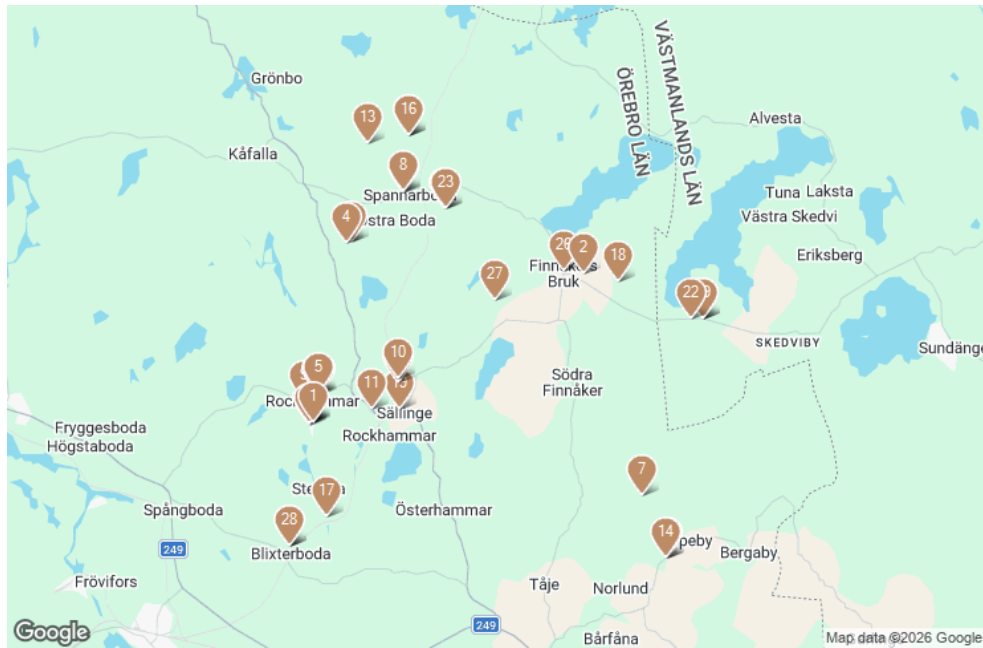
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 3 000 m² (år 2019) och över 20 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

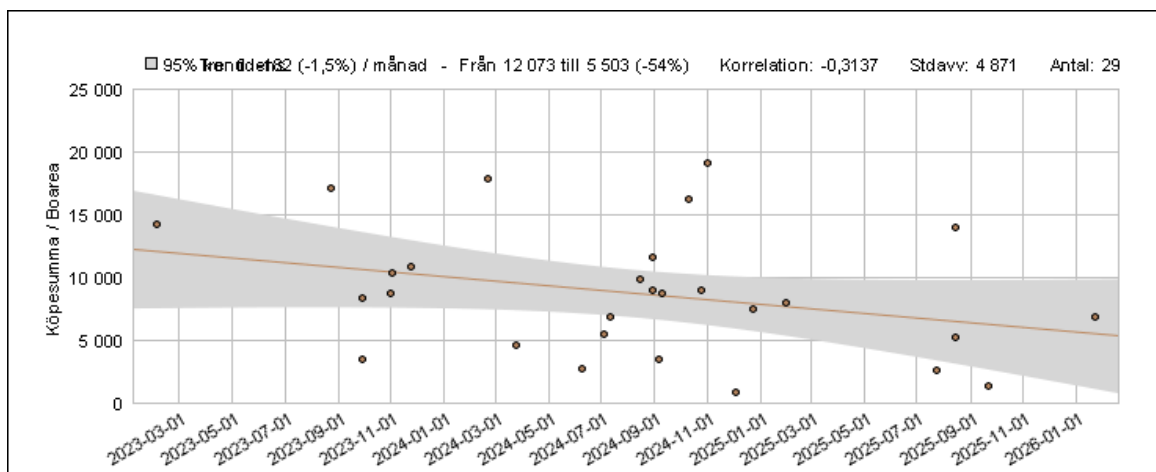


8.2 Ortsprisanalys

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, vissa mycket stora fastigheter och byggnader har gallrats bort.

Materialet nedan omfattar fastigheter med typkod 220 med boyta 39 - 145 m², standardpoäng 16 - 41, byggår 1800-tal - 1980, areal tomt 1 196 - 6 830 m² under perioden 2024 och framåt

Sökningen genererade 21 st transaktioner efter viss gallring. Köpeskillingen varierar mellan 100 000 - 1 095 000 kr med ett genomsnittspris på ca 610 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen med stor spridning, huvudsakligen mellan ca 3 000 - 12 000 kr/kvm, med vissa objekt över och under. Bland de högre kvadratmeterpriserna viss flera mindre objekt. Små objekt genererar ofta ett högre pris per kvadratmeter. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,2 - 2,0 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Lindesberg	Rockhammar 1:9	2024-12-03	134	25	21	1922	3 082	N	L	0,3	932	125 000
Lindesberg	Lyckebo 1:14	2025-09-22	72		23	1912	2 496	E	L	0,2	1 388	100 000
Lindesberg	Västansjö 2:8	2025-07-24	102	15	24		3 603	E	L	0,8	2 647	270 000
Lindesberg	Hinderstorp 1:43	2024-06-08	90		28	1963	1 381	N	L	0,8	2 777	250 000
Lindesberg	Oppeby 2:4	2024-09-06	145	30	32	1909	3 625	E	L	0,6	3 448	500 000
Lindesberg	Västansjö 2:38	2024-03-25	75	50	26	1960	1 712	E	L	1,0	4 666	350 000
Lindesberg	Hinderstorp 1:11	2025-08-15	115	17	33	1961	1 485	N	L	1,0	5 217	600 000
Lindesberg	Sällinge 2:4	2024-07-05	140		26		6 550	E	L	1,2	5 535	775 000
Lindesberg	Hinderstorp 1:45	2026-01-23	88	52	29	1966	1 860	E	L	1,4	6 818	600 000
Lindesberg	Finnåker 6:22	2024-07-11	109	34	21	1925	1 782	E	L	1,7	6 926	755 000
Lindesberg	Östra Boda 1:58	2024-12-23	90		18	1900	5 572	E	L	1,5	7 444	670 000
Lindesberg	Balsta 1:14	2025-01-31	100	8	41	1909	4 130	E	L	0,9	7 950	795 000
Lindesberg	Östra Boda 1:34	2024-09-10	50				2 686		L		8 800	440 000
Lindesberg	Östra Boda 1:55	2024-08-30	122	14	29	1980	1 342	E	L	1,2	8 975	1 095 000
Lindesberg	Östra Övre 1:16	2024-10-25	89	64	28	1957	2 746	E	L	1,1	8 988	800 000
Lindesberg	Fors 4:3	2024-08-15	56	18	21	1959	1 841	N	L	1,3	9 821	550 000
Lindesberg	Spannarboda 1:11	2024-08-30	60	55	16	1912	6 700	E	L	2,0	11 583	695 000
Lindesberg	Grönbotorp 2:37	2025-08-15	70		30	1980	2 067	E	L	1,4	14 000	980 000
Lindesberg	Sällinge 7:1	2024-10-10	56	8	22	1929	6 830	E	L	2,0	16 250	910 000
Köping	Näs 1:12	2024-02-20	39			1800-tal	1 196		L		17 820	695 000
Lindesberg	Sällinge 3:21	2024-10-31	43	10	25	1974	5 600	E	L	1,7	19 186	825 000
Medel											1,2	8 151

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet är en avskilt läge och nås via mindre skogsväg. På fastigheten finns bl.a. en äldre ladugård och enligt servitut finns tillgång till båtplats i närheten. Bostadshuset bedöms som slitet med genomgående eftersatt underhåll och anslutningar med okänd funktion. Värdet bedöms sammantaget finnas bland de lägre jämförelsenivåerna och uppgå till ca 370 000 kr, motsvarande 4 744 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

370 000 KRONOR

Trehundrasjuttiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 300 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 744
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,15

Katrineholm 2026-02-25

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Byggnad med rödmålad träpanel och vita detaljer samt snötäckt mark.



Byggnad med rödmålad träpanel och vita detaljer samt snötäckt mark.



Byggnad med rödmålad träpanel och vita detaljer samt snötäckt mark.



Ekonomibyggnad. Äldre ladugård med träfasad och eternittak

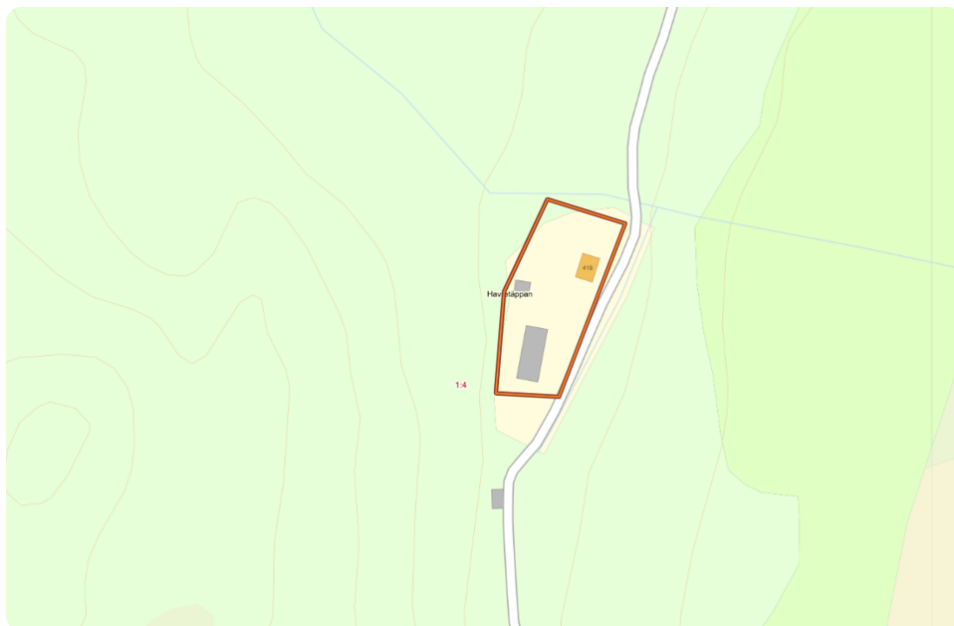


Del av ladugård samt bostadshus

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