

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

KUMLA

Fastighetsbeteckning

HÄLLABROTTET 6:61

Värdetidpunkt

2026-05-21



Bostadshus och garage med vita, putsade fasader

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

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 2026-05-21.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KUMLA HÄLLABROTTET 6:61
Adress	Carléns väg 32 692 72 Kumla
Område	Kumla
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-286-26-18
Nybyggnadsår	1968
Värdeår	1968
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HÄLLABROTTET 6:61 i Kumla kommun ligger i Hällabrottet ca 3,5 km från centrala Kumla och med skola och förskola inom ca 1 km. Omgivningen utgörs av bostadsområde med småhus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Fasader puts och träpanel, fönster 2-glas iso och yttertak med betongpannor. Boarean uppgår till 99 m², fördelat på 4 rum & kök. Biarean har uppgetts till 7 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage med relax samt ett växthus och förråd.

Markarealen uppgår till 1 256 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar och planteringar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026
1 750 000 KRONOR
Enmiljonsjuhundrafemtio tusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 575 tkr - 2 000 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	17 677
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,00

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

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-05-13 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog 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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1957-05-24	18-HÅE-39
ÅLVESTA 2:12 MFL	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1962-04-09	1881K-95HÅE
BALDAKINEN 1-6 I HÄLLABROTTET	Laga kraft: -	

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 256 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, buskar och planteringar
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	bostadsområde med småhus
Avstånd	3 km till kommunens centralort Skola och förskola finns inom 1 km.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Okulärbesiktning
	Avstängt *	
Vatten	Kommunalt	Källa: .
	Avstängt *	
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Kommunalt	Källa: .
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	uppgift saknas	Källa: .

*) 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 1968	Källa: Metria
Boarea	99 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum & kök	
Biarea	7 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, korridor, dusch/WC, wc, 3 sovrum, vardagsrum, kök, tvättstuga och inglasad altan	
Grund	Krypgrund	
Stomme	Troligen trä/ev. betong	
Fasad	Puts och träpanel	
Fönster	2-glas, isolerglas	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Inglasad altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Klinker, laminat, parkett och plastmatta	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Skivor och målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till elpanna.	
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Spishäll (Bosch), ugn inbyggd (Husqvarna), köksfläkt (Franke), diskmaskin, kyl (Husqvarna), frys (Husqvarna)	
	Normal standard	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard	
Hygienrum 2	WC, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ	
	Normal standard	
Tvättstuga	Tvättmaskin	

	Utrymme med tvättmaskin, panna och groventré Golv plastmatta, väggar målade
Helhetsintryck	Normal standard, varierande skick. Flera ytor är till synes renoverade på senare tid. Renoveringsbehov av delar av altan/uterum. Byggnaden kallställd. Vissa tecken på fuktskador noterades. Bl.a. resning av laminatgolv, fukt bakom golvlister och fuktrosor på nedre delen av väggen i vissa rum. Sotliknande missfärgningar noterades vid tak och väggar i delar av byggnaden. Ytterligare teknisk undersökning av byggnaden bör göras.

5.5 Övriga byggnader

Garage	Byggnad uppförd på betongplatta, med putsad fasad och tak av betongpannor. inrymmer dubbelgarage, wc samt ett kaklat relaxrum med bubbelbad och dusch. delvis renoverat på senare tid. till synes ej helt färdigställt. Normal standard, Till synes normalt/bra skick. Kallställt och okänd funktion på anslutningar Byggnadsarea: 90 m ² (uppskattad yta)
Växthus	...
Förråd	...

5.6 Övrigt

Försäkring	uppgift saknas
------------	----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis 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

Utmätning 2026-01-08, 56 028 kronor jämte ränta och kostnader, T 7661-25: 2026-01-08, D-2026-00005853:1
Utmätning 2026-01-08, 73 858 kronor jämte ränta och kostnader, T 7612-25: 2026-01-08, D-2026-00005854:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 12 inteckningar om 1 524 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	75 000 kr	1968-12-11	68/6120	
2	20 000 kr	1968-12-11	68/6121	
3	8 000 kr	1968-12-11	68/6122	
4	2 000 kr	1969-01-15	69/186	
5	8 000 kr	1970-05-27	70/1723	
6	39 000 kr	1980-04-30	80/3293	
7	44 000 kr	1984-04-11	84/2388	
8	100 000 kr	1984-12-19	84/11099	
9	124 000 kr	2008-06-26	08/15709	
10	961 000 kr	2021-12-22	D-2021-00581624:1	
11	43 200 kr	2023-01-20	D-2023-00020628:1	
12	100 300 kr	2023-05-10	D-2023-00146088:1	

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 744 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 164 000 kr

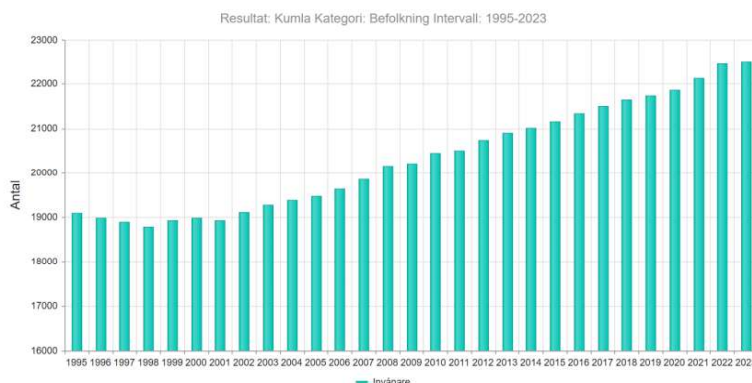
varav mark 580 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Kumla kommun ligger i den södra delen av Örebro län och gränsar till bland annat Örebro och Hallsberg. Kommunen har ett omväxlande landskap med åkermark, skogar och mindre sjöar. Centralorten Kumla är den dominerande tätorten, men det finns även mindre samhällen såsom Hällabrottet och Ekeby. Kommunen har en befolkning på cirka 22 000 personer (2023, MSCI), varav majoriteten bor i centralorten Kumla. Resten av befolkningen är fördelad över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

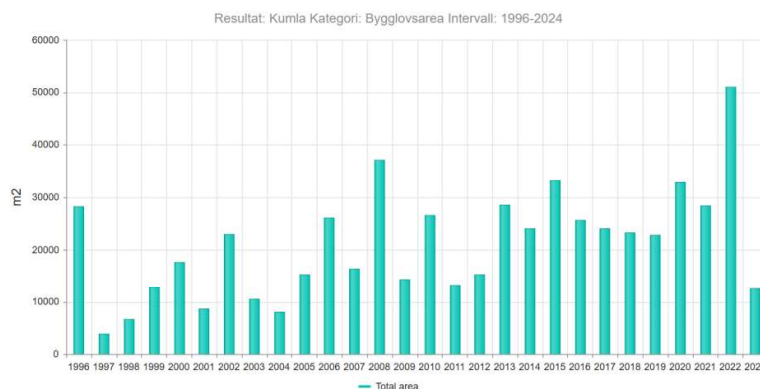
Kumla har goda kommunikationer med väg- och järnvägsförbindelser som gör det enkelt att pendla. Riksväg 51 passerar genom kommunen och ger förbindelser till Örebro och Norrköping. Kumla station är en viktig knutpunkt för tågtrafiken, med regelbundna avgångar till bland annat Stockholm, Göteborg och Hallsberg. Bussnätet är välutvecklat och ansluter kommunen till närliggande orter. Närmaste flygplats är Örebro Airport, cirka 20 minuter bort, med reguljära flyg till Stockholm och andra destinationer.

Näringsliv

Kumla kommun har en stark industriell tradition, med fokus på tillverkning, logistik och handel. Kommunen har cirka 850 registrerade företag, där både större industriföretag och småföretag spelar en viktig roll för den lokala ekonomin. Skobranschen har historiskt haft en central betydelse för Kumla, och även om produktionen minskat har kommunen fortfarande företag inom läder- och skotillverkning. Viktiga arbetsgivare är Fortum Waste Solution AB och Forshaga Gruppen. Kumla kommun är också en stor arbetsgivare, främst inom vård, skola och omsorg. Besöksnäringen är en växande sektor, med attraktioner som Kumla sjöpark, Konst på hög och Kumla fängelsemuseum.

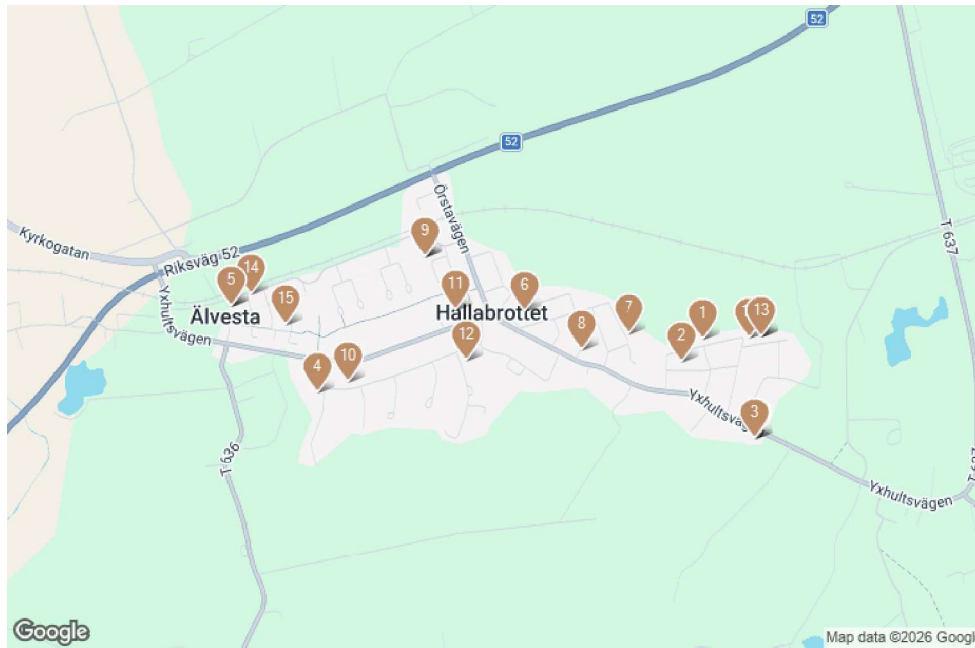
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 11 000 m² (år 2023) och över 50 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

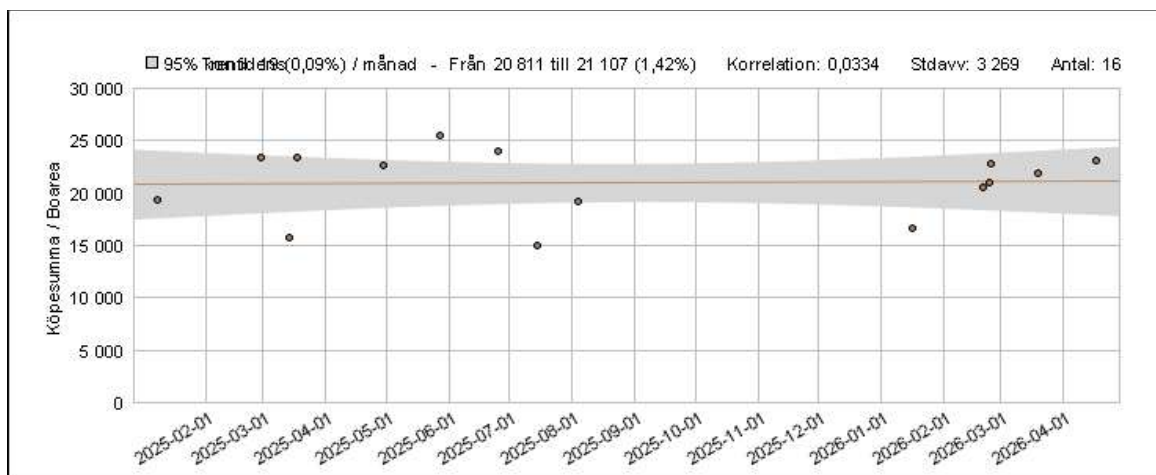


8.2 Ortsprisanalys

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 nedan omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 81 - 141 m², standardpoäng 30 - 40, byggår 1949 - 1991, areal tomt 779 - 2 515 m² under perioden 2025-05-01 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 1 450 000 - 2 875 000 kr med ett genomsnittspris på ca 2 200 000kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 15 048 - 25 442 kr/m² med medel 20 982 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 1,4 med medel 1,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Kumla	Älvesta 1:63	2026-04-17	121	61	32	1991	875	E	L	1,2	23 140	2 800 000
Kumla	Hällabrottet 9:3	2026-03-19	81	81	30	1953	1 078	E	L	1,2	21 913	1 775 000
Kumla	Bysta 1:3	2026-02-24	103	103	36	1968	2 515	E	L	1,1	22 815	2 350 000
Kumla	Hällabrottet 4:1	2026-02-23	107		30	1971	780	E	L	1,4	21 028	2 250 000
Kumla	Älvesta 3:172	2026-02-20	122		37	1983	1 448	E	L	1,1	20 491	2 500 000
Kumla	Hällabrottet 8:13	2026-01-16	141		32	1988	1 116	E	L	1,0	16 666	2 350 000
Kumla	Hällabrottet 8:71	2025-08-04	90	90	40	1949	1 594	E	L	1,0	19 222	1 730 000
Kumla	Hällabrottet 8:53	2025-07-31					1 318	E	L	1,1		1 450 000
Kumla	Älvesta 1:35	2025-07-15	103		33	1975	948	E	L	0,9	15 048	1 550 000
Kumla	Hällabrottet 3:9	2025-06-25	106	106	38	1971	1 206	E	L	1,2	24 056	2 550 000
Kumla	Älvesta 1:25	2025-05-28	113	113	34	1976	779	E	L	1,4	25 442	2 875 000
Medel										1,1	20 982	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Byggnaden bedöms ha normal standard i Varierande skick. Flera renoveringar är till synes gjorda på senare tid. Dock är byggnaden kallställd och vissa tecken på fuktskador noterades i delar av byggnaden. Detta innebär en osäkerhet och sammantaget bedöms värdet, med viss försiktighet, ligga under medel för referensobjekten och uppgå till ca 1 750 000 kr, motsvarande 17 677 kr/m². Osäkerhetsintervallet bedöms som något större än normalt.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

1 750 000 KRONOR

Enmiljonsjuhundrafemtio tusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 575 tkr - 2 000 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	17 677
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,00

Örebro 2026-05-24

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus och garage, vy från gatan



Bostadshus med inglasad altan samt
högvuxen gräsmatta



Bostadshus, garage, förrådsbyggnad samt
gräsmatta och planteringar, vy från baksidan



Bostadshus och förråd



Växthus



Infart och garagebyggnad

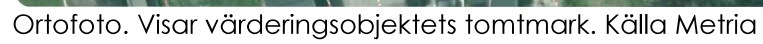
Bilaga II Kartor



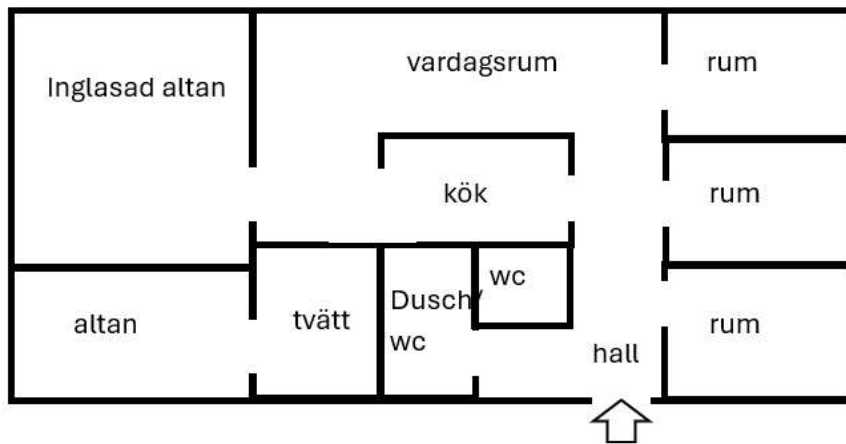
Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.