

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KUMLA
Fastighetsbeteckning	ÖRSTA 3:4
Värdetidpunkt	2025-09-02



Bostadshus med vit fasad och vita detaljer samt gräsmatta och buskar

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	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför KRO Exekutiv försäljning.

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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-09-02.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KUMLA ÖRSTA 3:4
Adress	Örstavägen 27 692 72 Kumla
Område	Hällabrottet
Upplåtelseform	Äganderätt
F-nr	F-874-25-18
Nybyggnadsår	1944
Värdeår	1944
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

Örsta 3:4 i Kumla kommun ligger 4 km från centralorten och med 1 km till annan service. Omgivningen utgörs av bostadsområde, villor och järnväg (ej elektrifierad).

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med torpargrund/krypgrund, fasad puts, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 123 m², fördelat på ca 4 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage/gästrum och uthus m.m..

Markarealen uppgår till 2 891 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2025
1 975 000 KRONOR
Enmiljonniohundrasjuttiofemtusen kronor
Bedömt värdeintervall 1 825 tkr - 2 125 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	16 057
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,14

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fastighetsägaren, 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 2025-08-28 av Emil Larsson utan närvaro av fastighetsägaren. 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		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1974-10-22	18-HÄE-80
Romarebäcken		
Plan	Datum	Akt
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 891 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, buskar och träd
Läge	Inte strand eller strandnära mer än 150 m
Omgivning	Bostadsområde, villor och järnväg (ej elektrifierad)
Avstånd	4 till kommunens centralort
	Skola och förskola finns i närområdet inom ca 1 km, ytterligare service finns i Kumla

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
Vatten	Kommunalt	Källa: Metria
Avlopp	Kommunalt	Källa: Metria
Bredband via fiber	uppgift saknas	

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1944	Källa: Metria
Boarea	123 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på Ca 4 rum och kök	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Farstu/hall, inre hall, kök, vardagsrum, sovrum, klädkammare och hygienrum	

Våning 1 tr	Hall, 2 sovrum, förrådsrum och hygienrum
Grund	Torpargrund/krypgrund
Stomme	Trä(troligen)
Fasad	Puts
Fönster	2-glas, isolerglas, vita
Yttertak	Betongpannor
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat
Vägg	Målade, tapet och bröstpanel
Tak	Skivor och målat
Uppvärmning	Direktverkande el. Luftburet värmesystem till värmepump (luft/luft).
Eldstad	Rörspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Bosch), köksfläkt (okänt märke), diskmaskin (Siemens), kyl (Samsung), frys (Samsung), vedspis Normal standard, slitet skick
Hygienrum	WC/bad på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, badkar, tvättmaskin (Bosch), torktumlare (Samsung) Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/f.d. dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar målade väv/delvis kakel WC, tvättställ Utriven f.d. duschhörna Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Normal standard, varierande skick. Vissa renoveringar gjorda på senare tid, vissa renoveringsbehov finns.

5.5 Övriga byggnader

Garage/gästrum

Sammankopplade byggnader med träfasad och tak med eternit och plåt (troligen), anslutet till el, delvis värme

Enkel standard, slitet skick. Renoveringsbehov

Byggnadsarea: 80 m² (uppskattad yta)

Uthus m.m.

Ett antal enklare byggnader som lekstuga, förråd och skjul finns på fastigheten

Låg standard, sämre skick

5.6 Övrigt

Försäkring

uppgift 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.

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.

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 2025-03-05, 2 234 574 sek jämte ränta och kostnader, mål nr: 2025-03-05, D-2025-00076665:1
t 7789-24: ,

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 15 inteckningar om 2 295 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	1 000 kr	1944-12-06	44/1835	
2	6 000 kr	1945-08-15	45/1256	
3	13 000 kr	1967-06-07	67/3159	
5	35 000 kr	1971-11-24	71/6232	
6	10 000 kr	1971-11-24	71/6233	
7	4 700 kr	1972-09-06	72/6205	
8	15 000 kr	1980-09-17	80/8317	
9	72 000 kr	1980-09-17	80/8318	
10	148 000 kr	1990-05-23	90/6426	
11	57 000 kr	1997-06-05	97/4684	
12	100 000 kr	2003-04-14	03/7711	
13	338 300 kr	2014-12-23	D-2014-00539968:3	
14	218 000 kr	2015-06-25	D-2015-00276782:1	
15	191 000 kr	2016-04-12	D-2016-00157822:1	
16	1 086 000 kr	2022-04-11	D-2022-00151649:1	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

4 Avtalsservitut 1970-12-09 70/4534 Övrigt ändamål: ledning

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Last: Avtalsservitut, Ledning Beskrivning
Ledning, Kumla Örsta 3:4

Förmån: Officialservitut, Väg
Kumla Älvesta 1:2

7.5 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår 2024
Värde 1 739 000 kr

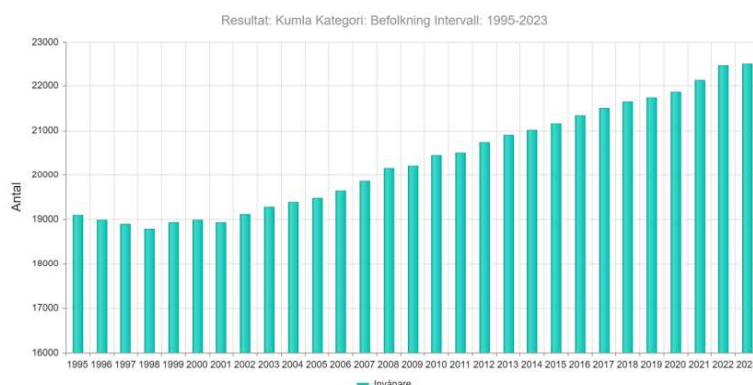
<i>varav byggnad</i>	1 069 000 kr
<i>varav mark</i>	670 000 kr
<i>Justerat taxvärde</i>	0 kr

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

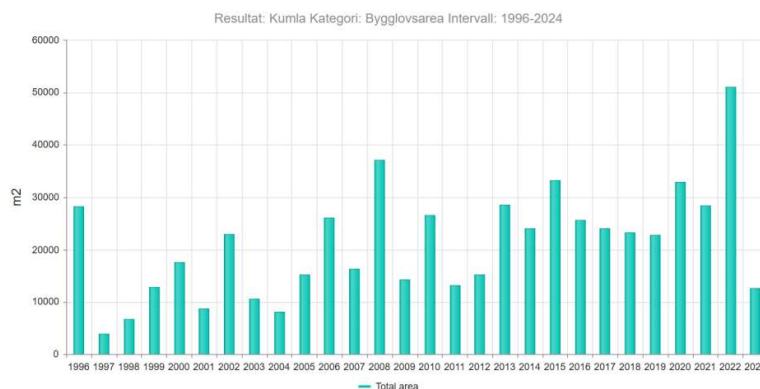
Kumla har goda kommunikationer med väg- och järnvägsförbindelser som gör det enkelt att pendla. Riksväg 51 passerar genom kommunen och ger förbindelser till Örebro och Norrköping. Kumla station är en viktig knutpunkt för tågtrafiken, med regelbundna avgångar till bland annat Stockholm, Göteborg och Hallsberg. 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.

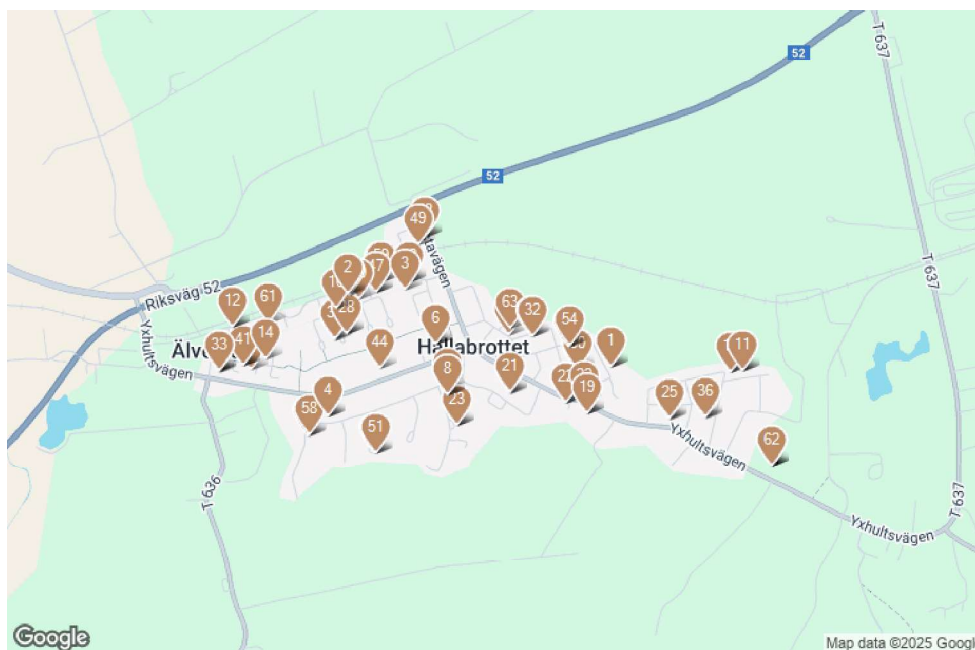
Byggande i kommunen

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:

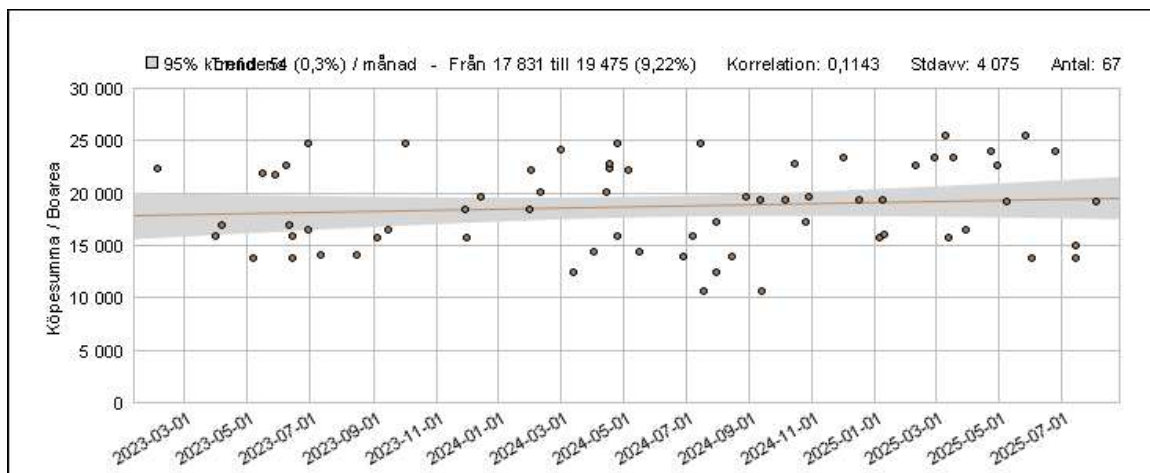


8.2 Ortsprisanalys

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 under perioden 2023-05-17 och framåt.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, under perioden 2023-05-17 och framåt, samt dess spridning.

Materialet omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 90 - 148 m², standardpoäng 25 - 44, byggår 1929 - 1990, areal tomt 400 - 2 695 m².

Sökningen genererade 27 st transaktioner efter viss gallring.
Köpeskillingen varierar mellan 1 500 000 - 3 350 000 kr, varav en stor andel omkring eller strax över 2 Mkr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 10 654 - 25 442 kr/m² med medel 19 607 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 2,3 med medel 1,4, se nedanstående tabell. I materialet finns objekt med taxeringsår 2021 och 2024. Objekt med taxeringsår 2024 har ett lägre K/T än 2021 (huvudsakligen under 1,3) och med ett genomsnitt på ca 1,2.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Kumla	Hällabrottet 8:71	2025-08-04	90	90	40	1949	1 594	E	L	1,0	19 222	1 730 000
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
Kumla	Hällabrottet 6:18	2025-04-30	105	70	25	1958	1 043	E	L	1,8	22 619	2 375 000
Kumla	Hällabrottet 9:28	2025-03-18	143	34	31	1989	1 299	E	L	1,4	23 426	3 350 000
Kumla	Älvesta 3:185	2025-03-14	117		29	1987	540	E	L	1,0	15 811	1 850 000
Kumla	Älvesta 3:160	2025-02-28	137	20	31	1984	906	E	L	1,4	23 357	3 200 000
Kumla	Hällabrottet 9:27	2025-01-08	103	145	40	1969	1 968	E	L	0,9	19 368	1 995 000
Kumla	Hällabrottet 7:12	2024-10-28	109	109	33	1965	1 374	E	L	1,1	19 724	2 150 000
Kumla	Hällabrottet 7:23	2024-10-25	148	10	37	1975	518	E	L	1,1	17 229	2 550 000
Kumla	Hällabrottet 6:22	2024-10-15	105	75	40	1958	814	E	L	1,3	22 857	2 400 000
Kumla	Hällabrottet 9:16	2024-09-13	142	100	44	1957	1 475	E	L	0,6	10 654	1 513 000
Kumla	Älvesta 3:124	2024-08-15	108	14	32	1976	827	E	L	1,2	13 888	1 500 000
Kumla	Älvesta 3:68	2024-07-08	139	11	28	1929	2 695	E	L	1,8	15 827	2 200 000
Kumla	Hällabrottet 1:47	2024-05-06	110	76	26	1933	1 780	E	L	2,3	22 272	2 450 000
Kumla	Hällabrottet 6:17	2024-04-17	105	70	34	1958	1 438	E	L	1,8	22 380	2 350 000
Kumla	Älvesta 3:198	2024-04-15	119	35	31	1989	1 078	E	L	1,5	20 168	2 400 000
Kumla	Älvesta 1:55	2024-01-31	92		29	1977	720	E	L	1,5	18 423	1 695 000
Kumla	Älvesta 3:215	2023-12-15	104		36	1990	400	E	L	1,4	19 711	2 050 000
Kumla	Örsta 3:39	2023-12-01	117		32	1979	1 422	E	L	1,3	15 769	1 845 000
Kumla	Hällabrottet 6:52	2023-10-02	117	117	37	1969	833	E	L	1,9	24 786	2 900 000
Kumla	Hällabrottet 8:58	2023-08-16	120		30	1971	1 202	E	L	1,3	14 166	1 700 000
Kumla	Hällabrottet 8:62	2023-06-12	130	37	39	1976	762	E	L	1,4	16 884	2 195 000
Kumla	Älvesta 3:202	2023-06-08	119	35	37	1989	606	E	L	1,6	22 689	2 700 000
Kumla	Hällabrottet 1:75	2023-05-29	143	74	32		2 529	E	L	2,1	21 678	3 100 000
Kumla	Hällabrottet 8:21	2023-05-17	103	103	40	1976	805	E	L	1,5	21 941	2 260 000
Medel											1,4	19 607

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha en tämligen stor tomt och ett för området normalt läge. Byggnad med normal standard och Varierande skick. Vissa renoveringar synes vara utförda på senare tid men vissa renoveringsbehov finns. Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms sammantaget ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 1 975 000 kr, motsvarande 16 057 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2025

1 975 000 KRONOR

Enmiljonniohundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 825 tkr - 2 125 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	16 057
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,14

Kumla 2025-09-02

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

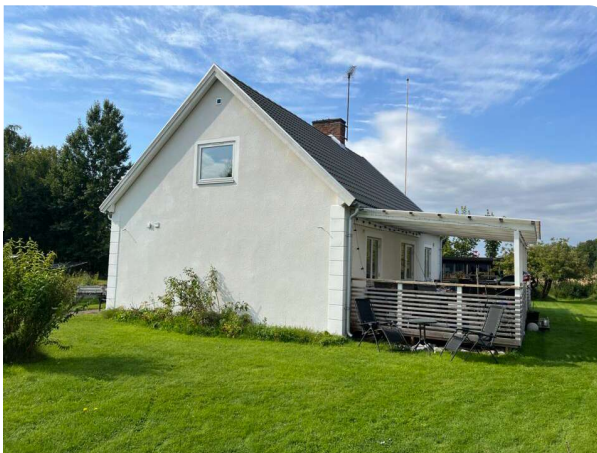
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus med vit fasad och vita detaljer samt gräsmatta, buskar och träd



Bostadshus med vit fasad och vita detaljer samt gräsmatta och buskar



Bostadshus med vit fasad och vita detaljer samt gräsmatta och buskar



Uthus med mörk fasad och vita detaljer samt grusad markyta



Förrådsbyggnad samt gräsmatta och träd

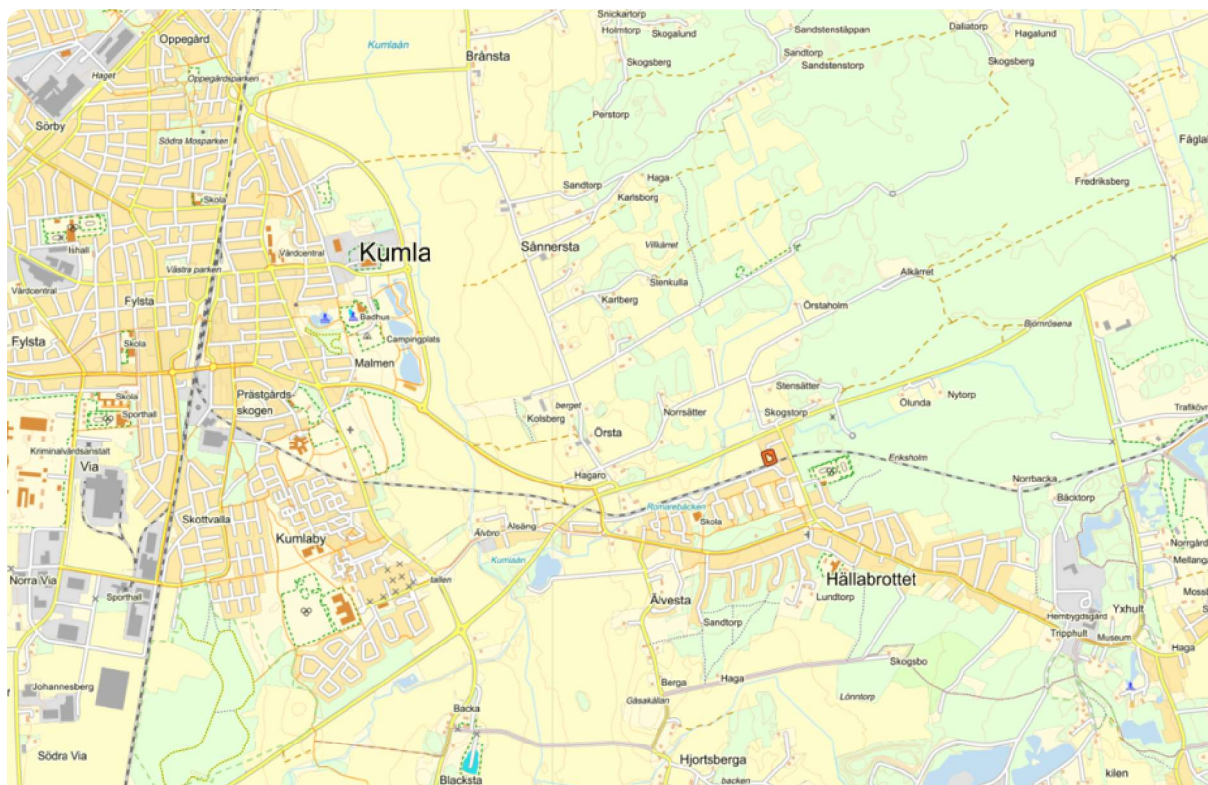


Friliggande uterum med brun fasad samt gräsmatta

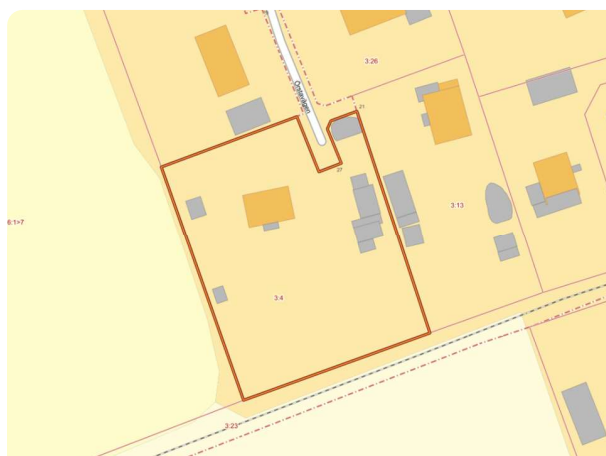


Lekstuga samt gräsmatta

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

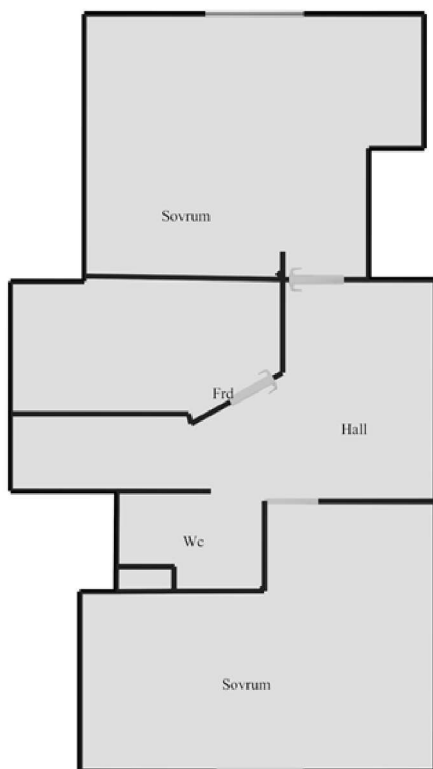


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.