

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

LEKEBERG

Fastighetsbeteckning

BAGGETORP 1:61

Värdetidpunkt

2025-10-29



Bostadshus med röd träpanel och vita detaljer samt trädgård med gräsmatta

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

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 exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-10-29.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	LEKEBERG BAGGETORP 1:61
Adress	Sandfallet 71694 Mullhyttan
Område	Baggetorp
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1300-25-18
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BAGGETORP 1:61 i Lekeberg kommun ligger 16 km från centralorten och med 5 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor, skog/natur och lantbruk.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 77 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage/uthus, gäststuga/förråd och vindskydd/uterum.

Markarealen uppgår till 3 780 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 200 tkr - 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 247
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,30

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 2025-10-17 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

<i>Areal totalt</i>	3 780 m ²
<i>Obebyggda delar</i>	Trädgård, gräsmatta, buskar och träd
<i>Läge</i>	Lantligt
<i>Omgivning</i>	Villor, skog/natur och lantbruk
<i>Avstånd</i>	16 km till kommunens centralort Skola, förskola och viss service finns i Mullhyttan ca 5 km bort. Vårdcentral och ytterligare service finns i Fjugesta.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät Avstängt * teknisk undersökning bör göras
<i>Vatten</i>	Enskilt Avstängt * okänd typ Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Avlopp</i>	Enskilt okänd typ Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Bredband via fiber</i>	Uppgift saknas

*) 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

<i>Byggnadstyp</i>	Friliggande
--------------------	-------------

<i>Ålder</i>	Byggår 1909, om/tillbyggt 1929	<i>Källa: Metria</i>
<i>Boarea</i>	77 m ²	<i>Källa: Metria</i>
	Fördelat på 3 rum och kök	
<i>Biarea</i>	0 m ²	
<i>Våningar</i>	Två plan	
<i>Entréväning</i>	Hall/farstu, kök och vardagsrum	
<i>Våning 1 tr</i>	Hall, 2 sovrum och hygienrum	
<i>Grund</i>	Torpargrund	
<i>Stomme</i>	Timmer	
<i>Fasad</i>	Träpanel	
<i>Fönster</i>	2-glas, vita	
<i>Yttertak</i>	Betongpannor	
<i>Invändiga ytskikt</i>		
<i>Golv</i>	trä och okänt material	
<i>Vägg</i>	Tapet, trä eller saknas	
<i>Tak</i>	Målat och panel	
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via radiatorer. Avstängd. Ev. panna eller värmekälla ej lokalierad.	
<i>Eldstad</i>	Öppen spis med insats. Vidare teknisk undersökning bör göras murstock rasad bortriven vedspis. Vidare teknisk undersökning bör göras murstock rasad	
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation	
<i>Kök</i>	Utrustning saknas/bortrivet Låg standard, sämre skick	
<i>Hygienrum</i>	WC på våning 1 trappa, golv okänt material, väggar tapet WC, tvättställ Låg standard, sämre skick	
<i>Helhetsintryck</i>		

Låg standard, sämre skick. Utvändigt i bättre skick. Invändigt finns genomgående skadade ytor med sanerings- och renoveringsbehov. Byggnaden har spår av brand. Belamrad med stora mängder skärp och bråte och vissa ytor kunde ej bedömas.

5.5 Övriga byggnader

Garage/uthus

Byggnad i trä med plåttak. inrymmer dubbelgarage och div. förråd, verkstad/redskapsbod. elinstallationer och en äldre panna noterades

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 140 kvm m² (uppskattad yta)

Gäststuga/förråd

Liten byggnad belamrad med stora mängder saker

Enkel standard, sämre skick

Byggnadsarea: 8 kvm m² (uppskattad yta)

vindskydd/uterum

Halvöppen byggnad med tak och glaspartier. vissa elinstallationer noterades

Låg standard

Byggnadsarea: 15 kvm m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

uppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat. 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

Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren: 2025-05-20, D-2025-00176960:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 525 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	100 000 kr	1984-05-02	84/2593	
Innehavare: 94/6598 LEKEBERGS SPARBANK, BOX 66, 716 21 FJUGESTA				
2	200 000 kr	2011-04-21	11/6771	
3	40 000 kr	2011-04-21	11/6772	
4	185 000 kr	2020-09-08	D-2020-00363581:1	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
LEKEBERG BAGGETORP GA:1

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 824 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 584 000 kr

varav mark 240 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Lekebergs kommun ligger i den västra delen av Örebro län och gränsar till Örebro, Laxå och Karlskoga kommuner. Landskapet präglas av jordbruksmark, skogar och mindre vattendrag. Fjugesta är kommunens centralort och största tätort, medan mindre orter som Mullhyttan, Lanna och Hidinge också har en betydande befolkning. Kommunen har en befolkning på 8 606 personer (2023, MSCI), varav en stor del bor i Fjugesta. Resten av befolkningen är spridd över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

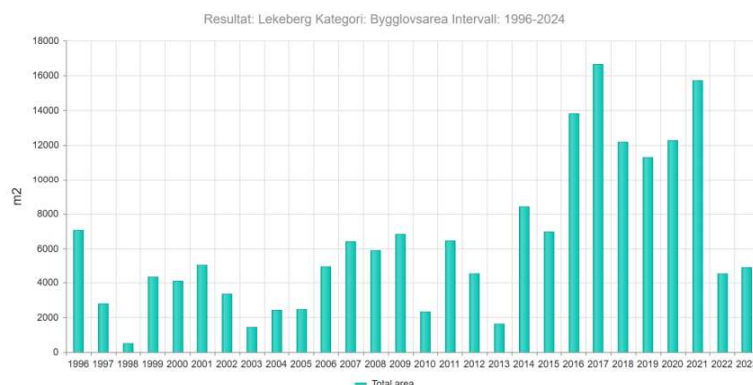
Lekebergs kommun har goda vägförbindelser genom riksväg 51, som leder till Örebro, samt länsvägar som kopplar samman kommunen med närliggande orter. Närmaste järnvägsstation finns i Örebro, cirka 20 minuter bort, där tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och andra större städer finns. Kollektivtrafiken består av busslinjer som förbinder Fjugesta och andra delar av kommunen med Örebro och Karlskoga. Närmaste flygplats är Örebro Airport, cirka 20 km från kommunen, med inrikes- och internationella flygförbindelser.

Näringsliv

Lekebergs näringsliv präglas av småföretagande, lantbruk och tjänstesektor. Kommunen har cirka 550 registrerade företag, där många är verksamma inom jordbruk, byggsektorn och handel. Bland de största arbetsgivarna finns kommunens egna verksamheter inom vård, skola och omsorg samt företag inom livsmedelsproduktion och byggbranschen. Lantbruket har en stark tradition i kommunen och är en viktig del av den lokala ekonomin. Besöksnäringen är en växande sektor, med sevärigheter som Riseberga klosterruin och Lanna badgruva, som lockar besökare till kommunen. Natur- och friluftsliv är viktiga dragplåster, och kommunen satsar aktivt på att utveckla turismen samt stödja företagare genom rådgivning och näringslivsfrämjande åtgärder.

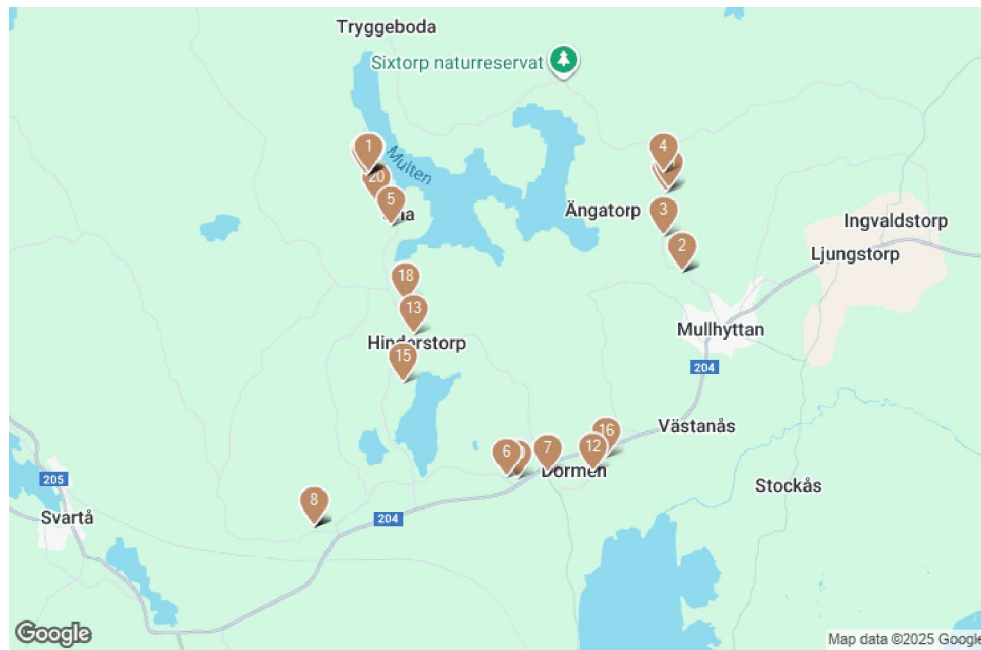
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 6 000 m² (år 2022) och över 16 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

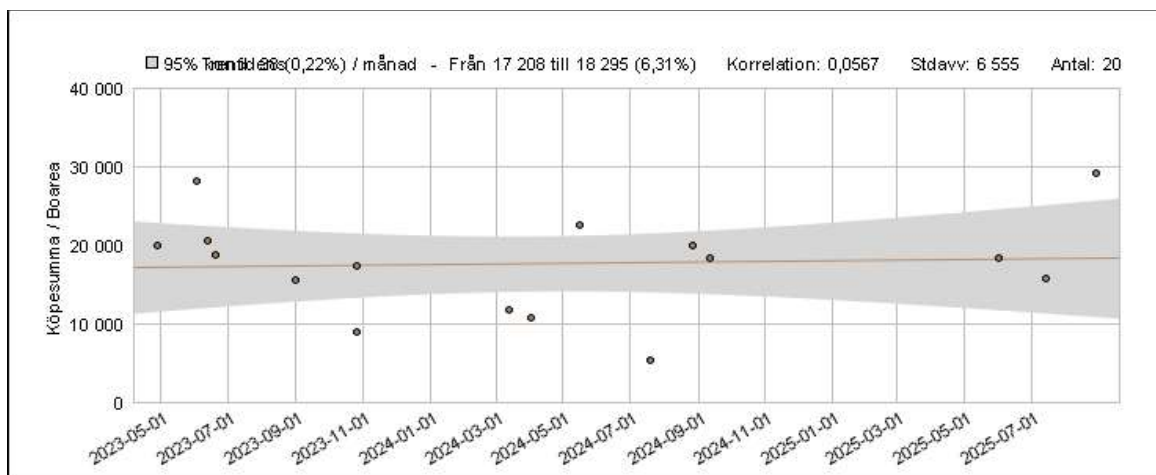


8.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats från större och nyare byggnader samt vissa fastigheter med bra strandlägen och standardpoäng över 26. Tabellen omfattar fastigheter typkod 220, 213 med boyta 30 - 75 m², standardpoäng 14 - 26, byggår 1870 - 1970, areal tomt 1 308 - 7 590 m² under perioden 2023-04-28 och framåt.

Sökningen genererade 12 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 195 000 - 1 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 486 - 28 205 kr/m² med medel 14 942 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,8 med medel 1,8, se nedanstående tabell. I materialet finns även objekt med typkod 213 (taxerat byggnadsvärde under 50.000 kr). dessa återfinns i den lägsta nivån. För dessa objekt redovisas ej kvadratmeterpris.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Lekeberg	Sörhult 1:17	2025-07-14	39		14	1900	6 074	E	L	1,4	15 897	620 000
Lekeberg	Labbåsen 1:82	2025-07-04					2 680	E	L	1,0		575 000
Lekeberg	Saltorp 1:19	2025-06-02	30	20	26	1905	1 775	E	L	1,4	18 333	550 000
Lekeberg	Torhyttan 1:106	2025-05-30					1 670	E	L	2,0		250 000
Degerfors	Västra Ängslättstorp 1:3	2024-07-19	72		17	1909	7 590	E	L	1,5	5 486	395 000
Lekeberg	Kvistbro-Hinderstorp 1:24	2024-04-02	50		24	1870	3 070	E	L	1,4	10 800	540 000
Lekeberg	Saltorp 1:40	2024-03-13	55		18	1890	1 308	E	L	2,2	11 818	650 000
Lekeberg	Fröstorp 2:1	2023-12-04					4 299	E	L	2,8		410 000
Lekeberg	Kvistbro-Hinderstorp 1:72	2023-10-27	75	12	21	1929	2 490	E	L	1,4	9 000	675 000
Lekeberg	Västanås 2:2	2023-06-30					2 590	E	L	1,6		195 000
Lekeberg	Torhyttan 1:96	2023-06-02	39		24	1970	1 580	E	L	2,0	28 205	1 100 000
Lekeberg	Torhyttan 1:104	2023-04-28	40		19	1909	4 369	E	L	2,6	20 000	800 000
Medel										1,8	14 942	

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

Objektet bedöms ha ett för området normalt läge. Byggnaden har låg standard och bedöms vara i Sämre skick med omfattande renoverings- och saneringsbehov invändigt. Marknadsvärdet bedöms sammantaget ligga under en normal nivå för referensobjekten ovan och bedöms uppgå till ca 250 000 kr, motsvarande 3 247 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 200 tkr - 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 247
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,30

Katrineholm 2025-11-04

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus med röd träpanel och vita detaljer samt trädgård med gräsmatta



Byggnader med röd träpanel och vita detaljer samt trädgård med gräsmatta och buskar

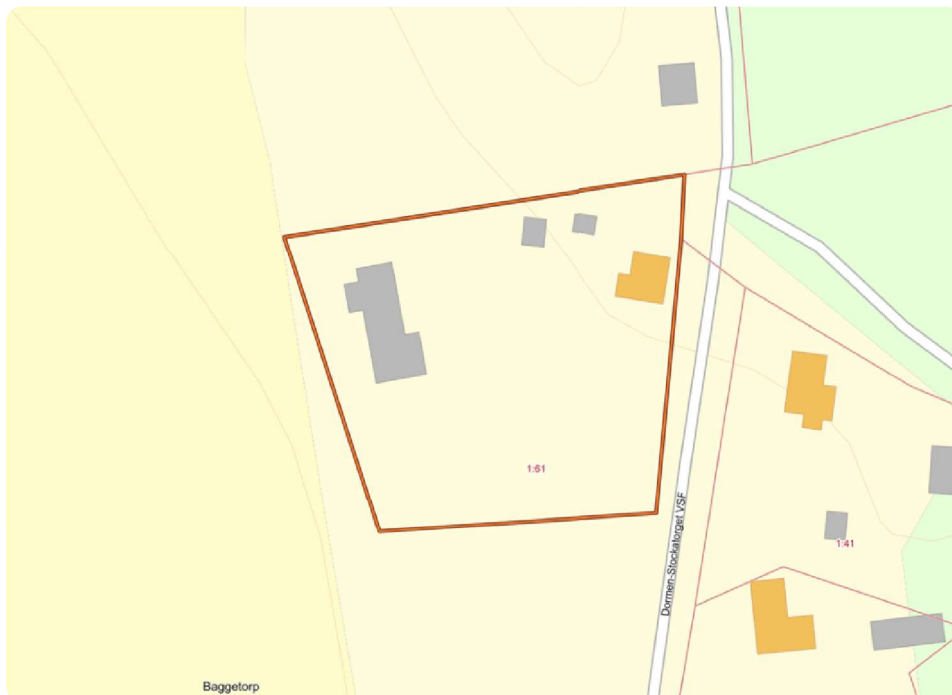


Uthus/garage med röd fasad och vita detaljer samt trädgård med vildvuxen gräsmatta och buskar

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