

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

KUMLA

Fastighetsbeteckning

HÄLLABROTTET 6:57

Värdetidpunkt

2025-11-24



Bostadshus med ljus fasad och bruna detaljer, vy från gatan

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritning	21

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 2025-11-24.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KUMLA HÄLLABROTTET 6:57
Adress	Carléns väg 25
Område	Kumla
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1902-25-18
Nybyggnadsår	1968
Värdeår	1970
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HÄLLABROTTET 6:57 i Kumla kommun ligger ca 3,5 km från centralorten och med skola och förskola inom ca km. Omgivningen utgörs av bostadsområde med småhus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad av betong/cementskivor, puts och trä, fönster 2-glas och yttertak papp. Boarean uppgår till 128 m², fördelat på 6 rum och kök. Biarean uppgår till 128 m².

Det finns även ett vidbyggt garage.

Markarealen uppgår till 976 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

1 600 000 KRONOR

Enmiljonsekhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 450 tkr - 1 750 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	12 500
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,76

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 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 2025-11-19 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog 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		
DETALJPLAN	Datum	Akt
-	2008-02-05	1881-P79
KLACKVÄGEN M FL, HÄLLABROTET	Laga kraft: 2008-03-04	
Anmärkningar		
Genomf. start: 2008-03-05, Genomf. slut: 2013-03-04		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	976 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta och buskar
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Bostadsområde med småhus
Avstånd	3 km till kommunens centralort
	Skola och förskola finns i närområdet inom ca 1 km. Vårdcentral och ytterligare service finns inom ca 3,5 km.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
Vatten	Kommunalt	Källa: metria
Avlopp	Kommunalt	Källa: metria
Bredband via fiber	Ja	Källa: Fastighetsägaren

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1968, om/tillbyggt 1970	Källa: Metria
Boarea	128 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 6 rum och kök	
Biarea	128 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	Hall, gillestuga, pannrum, förrådsrum, dusch, bastu, WC, gästrum, tvättstuga och 2 mindre förrådsrum	

<i>Entréväning</i>	Hall, inre hall, vardagsrum, kök, 4 sovrum, hygienrum och ett poolrum
<i>Grund</i>	Källargrund
<i>Stomme</i>	Troligen lättbetong, ev. trä
<i>Fasad</i>	Betong/cementskivor, trä
<i>Fönster</i>	2-glas
<i>Yttertak</i>	Papp
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Klinker, parkett och laminat
<i>Vägg</i>	Målade och tapet
<i>Tak</i>	Panel och skivor
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via golvvärme och radiatorer till bergvärmepump. <i>Källa: Fastighetsägaren</i> Viss bristfällig funktion enligt ägaren.
<i>Eldstad</i>	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Spishäll (Cylinda), ugn inbyggd, micro inbyggd, köksfläkt (Cylinda), kyl, frys (fungerar ej enl. ägaren) Normal standard, slitet skick. Ej färdigställda ytor
<i>Hygienrum</i>	WC/bad på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, badkar Normal standard, delvis slitet skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC på källarväning, golv betong, väggar tapet WC, tvättställ Låg standard, sämre skick
<i>Hygienrum 3</i>	Dusch på källarväning, golv klinker, väggar kakel Dusch Låg standard, sämre skick
<i>Hygienrum 4</i>	Poolrum på entréväning, golv klinker, väggar målat Pool

Poolrum med gjuten, kaklad pool, ca 1,8 m djup, ca 7×3,5 m (enligt ägaren). Pool av äldre typ som ej längre ändvänder. Kakelsläpp noterades på väggarna och vissa tecken på eventuella sättningar i/vid poolrummet förekommer. Ytterligare teknisk undersökning bör göras. Fönster med s.k. glasbetong (vissa är spräckta) på gaveln.

Äldre standard, renoveringsbehov

Tvättstuga

Tvättmaskin, torktumlare

Golv betong, väggar betong

Enkel standard, slitet skick

Helhetsintryck

Normal/äldre standard, genomgående slitet skick och renoveringsbehov. Tecken på eventuella sättningar vid poolrummet (sprickor och något nedsjunkt tak förekommer).

Enligt fastighetsägaren är yttertaket delvis i behov av reparation pga läckage.

Vissa av källarens ytskikt är bortrivna pga en tidigare vattenskada (omkr. 2008) enligt ägaren.

5.5 Övrig byggnad

Garage

Dubbelgarage med putsad fasad och papptak(troligen). vidbyggt med bostadshuset

Låg standard, slitet skick

Byggnadsarea: 50 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat.

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

RÖRMOKARN I KUMLA, KONKURS: 2011-01-24, 11/1131
Förordnande att hela fastigheten ska säljas: 2025-05-27, D-2025-00186100:1
Utmätning 2024-06-04, 2 033 838 sek, 12243666281: 2024-06-07, D-2024-00179877:1
Utmätning 2024-06-04, 2 033 838 sek. 12243666034: 2024-06-07, D-2024-00179880:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 825 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	175 000 kr	1987-01-21	87/545	
2	300 000 kr	1987-01-21	87/546	
3	75 000 kr	1987-01-21	87/547	
4	15 000 kr	1998-07-15	98/3515	
5	161 750 kr	2002-05-07	02/9354	
6	98 250 kr	2002-05-07	02/9355	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 2 101 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 554 000 kr

varav mark 547 000 kr

7.8 Övrigt

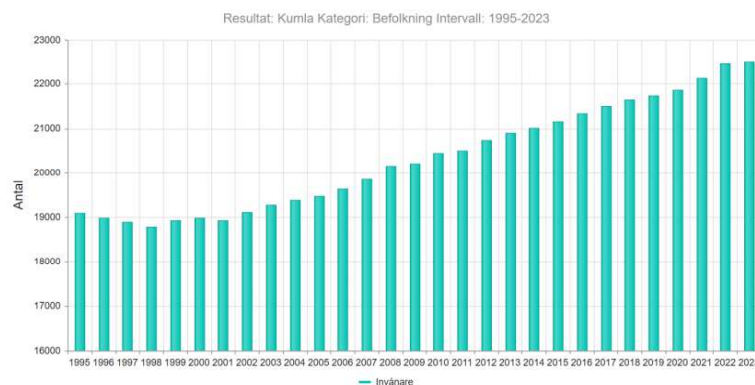
Ingen inskriven information hittades

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

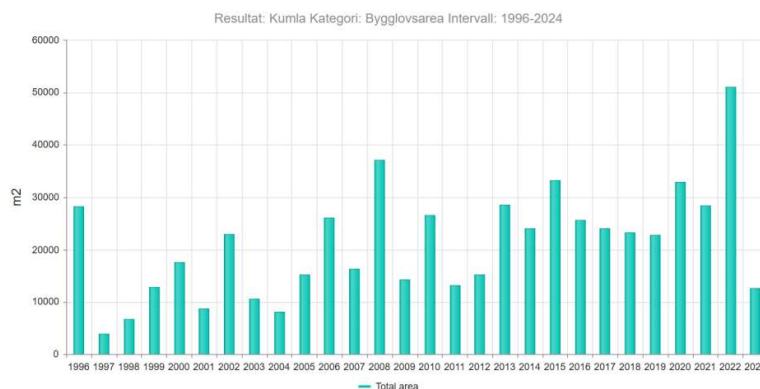
Kumla har goda kommunikationer med väg- och järnvägsförbindelser som gör det enkelt att pendla. Riksväg 51 passerar genom kommunen och ger förbindelser till Örebro och Norrköping. Kumla station är en viktig knutpunkt för tågtrafiken, med regelbundna avgångar till bland annat Stockholm, Göteborg och Hallsberg.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

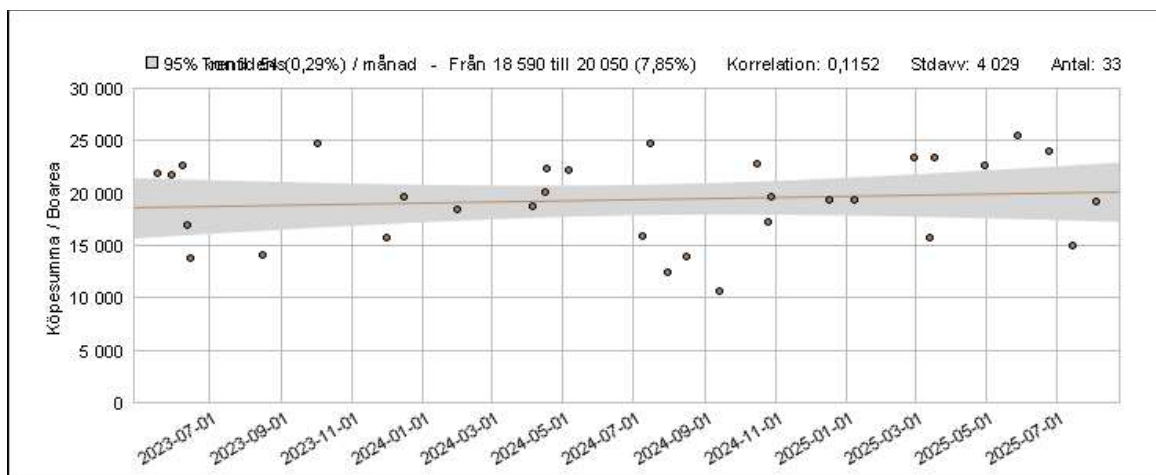


8.2 Ortsprisanalys

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 har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 85 - 153 m², standardpoäng 25 - 44, byggår 1929 - 1989, areal tomt 518 - 2 695 m² under perioden 2024-04-15 och framåt.

Sökningen genererade 21 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 1 500 000 - 3 350 000 kr med ett genomsnittspris på ca 2 220 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 10 654 - 25 442 kr/m² med medel 19 518 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 2,3 med medel 1,3, se nedanstående tabell. Om endast objekt med taxeringsår 2024 inkluderas återfinns K/T till en något lägre nivå, med ett genomsnitt på 1,2.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
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	Hjortsberga 1:20	2024-12-17	85		25		2 672	E	L	1,3	19 411	1 650 000
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 3:122	2024-07-30	153	51	32	1976	816	E	L	1,2	12 418	1 900 000
Kumla	Hällabrottet 8:34	2024-07-15	85	130	35	1964	939	E	L	1,7	24 705	2 100 000
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
Medel											1,3	19 518

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtebeform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillig/Taxeringsvärde
Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Objektet bedöms ha ett för området normalt läge. Byggnad har huvudsakligen normal/äldre standard och Genomgående slitet skick och renoveringsbehov. Marknadsvärdet bedöms sammantaget ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 1 600 000 kr, motsvarande 12 500 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

1 600 000 KRONOR

Enmiljonsekhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 450 tkr - 1 750 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	12 500
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,76

Katrineholm 2025-11-26

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus med ljus fasad och bruna detaljer, vy från gatan



Bostadshus med ljus fasad och bruna detaljer samt gräsmatta, vy från baksidan

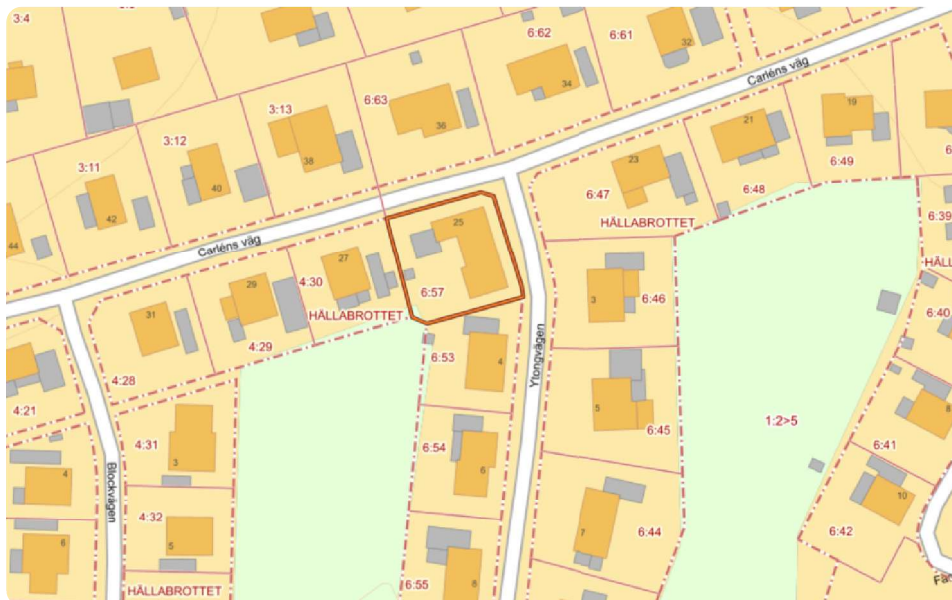


Bostadshus med ljus fasad och bruna detaljer samt gräsmatta, vy från baksidan

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

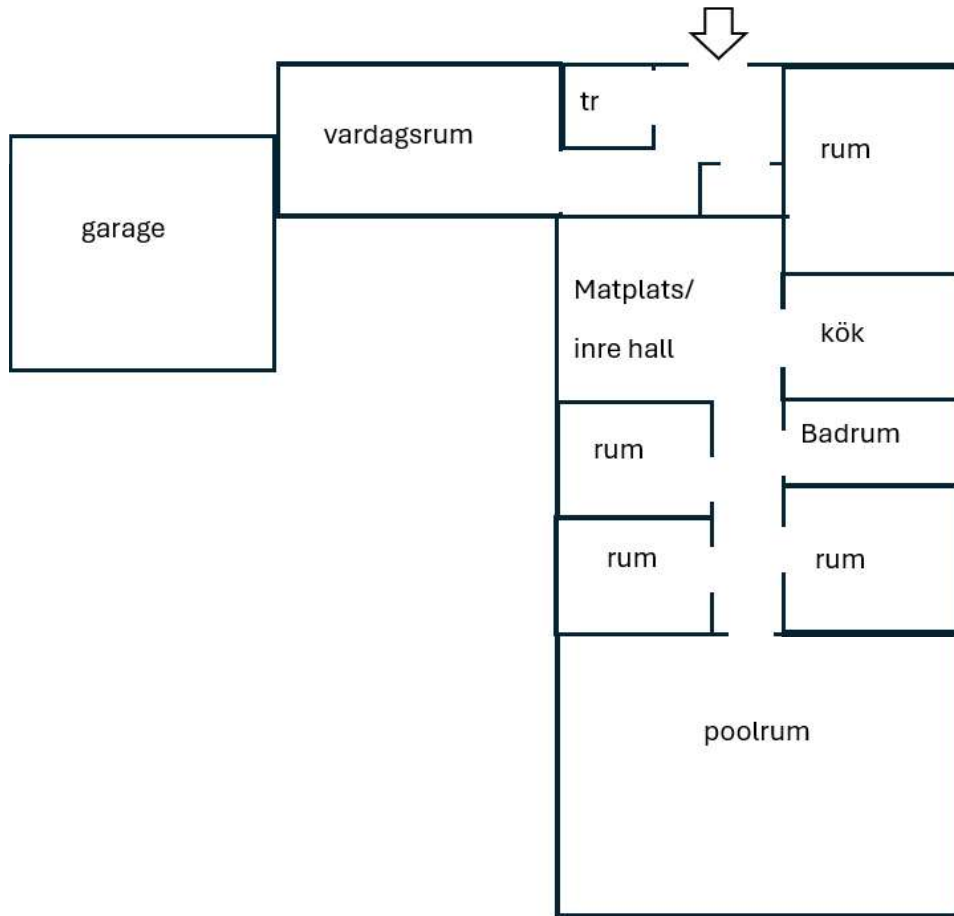


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.