

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

LINDESBERG

Fastighetsbeteckning

NORRA ALLMÄNNINGBO 1:24

Värdetidpunkt

2025-10-23



Bostadshus med gul putsad fasad samt gräsmatta och träd.

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 Planritningar	20

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 2025-10-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	LINDESBERG NORRA ALLMÄNNINGBO 1:24
Adress	Norra Allmänningbo 159 73993 Riddarhyttan
Område	Allmänningbo
Upplåtelseform	
D-nr	F-1501-25-18
Nybyggnadsår	1921
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

NORRA ALLMÄNNINGBO 1:24 i Lindesberg kommun ligger 30 km från centralorten och med ca 20 km till övrig service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse, skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad puts, fönster 1-glas och isolerglas, yttertak plåt. Boarean uppgår till 127 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 55 m².

Det finns även övriga byggnader såsom uthus.

Markarealen uppgår till 3 958 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar och berg.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

420 000 KRONOR

Fyrahundratjugotusen kronor

Bedömt värdeintervall 340 tkr - 470 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 307
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,53

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

Areal totalt	3 958 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, buskar och berg
Läge	Lantligt läge
Omgivning	Gles bebyggelse, skog/natur
Avstånd	30 km till kommunens centralort Avstånd Lindesberg ca 30 km och Skinnskatteberg ca 20 km. Skola, förskola och vårdcentral finns inom ca i 20 km.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät
Vatten	Enskilt okänd typ Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt okänd typ Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
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 1921, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	127 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	55 m ²	
Våningar	Två plan med källare	

<i>Källarvåning</i>	Tvättstuga, pannrum och förråd
<i>Entréväning</i>	Hall, kök, allrum, vardagsrum, hygienrum och hall med utgång på baksidan
<i>Våning 1 tr</i>	Allrum, 2 sovrum och hygienrum
<i>Grund</i>	Källargrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Puts
<i>Fönster</i>	1-glas, isolerglas, vita
<i>Yttertak</i>	Plåt
<i>Balkong & uteplats</i>	Balkong och uteplats
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Laminat, trä och klinker
<i>Vägg</i>	Tapet och målade
<i>Tak</i>	Målat och panel
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via radiatorer till bergvärmepump (Nibe). ej verifierad funktion.
<i>Eldstad</i>	Kakelugn. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Täljstenskamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Electrolux), köksfläkt, diskmaskin (Electrolux), kyl/frys (iiglo) Äldre standard, slitet skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Äldre standard, sämre skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC/bad, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, badkar Låg standard, sämre skick. Flagnande färg, äldre, skadade ytor

<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin, torktumlare Låg standard
<i>Helhetsintryck</i>	Äldre standard, sämre skick. Vatten på golvet i källaren samt fukt/vattenskadat källarbjälklag med tecken på röta och mikrobiell påväxt. Läckage från köket enligt fastighetsägaren. Vissa renoveringar har påbörjats, delvis ej färdigställt. I övrigt finns flera renoveringsbehov och skador både in- och utvändigt.

5.5 Övrig byggnad

<i>uthus</i>	Äldre, enklare träbyggnad med vind Byggnadsarea: 60 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 del-marknad, 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 2025-05-06 307 524 SEK beslutsnummer 12252574988:	2025-05-08, D-2025-00160472:1
Utmätning 2025-05-06 307 524 SEK beslutsnummer 12252575209:	2025-05-08, D-2025-00160473:1
Utmätning 2025-05-06 307 524 SEK beslutsnummer 12252575290:	2025-05-08, D-2025-00160474:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 476 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	450 000 kr	2004-12-20	04/34788	
2	26 000 kr	2005-09-08	05/24064	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTENTÄKT	LAST	OFFICIALSERVITUT	18-RAM-958.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: LINDESBERG NORRA ALLMÄNNINGBO 1:48			
Last: Lindesberg NORRA ALLMÄNNINGBO 1:24			

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
LINDESBERG NORRA ALLMÄNNINGBO GA:1

7.5 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 800 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 619 000 kr

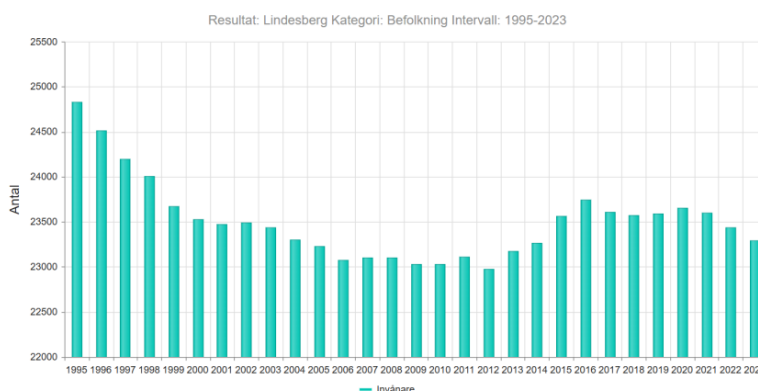
varav mark 181 000 kr

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 Guldsmidshyttan. 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

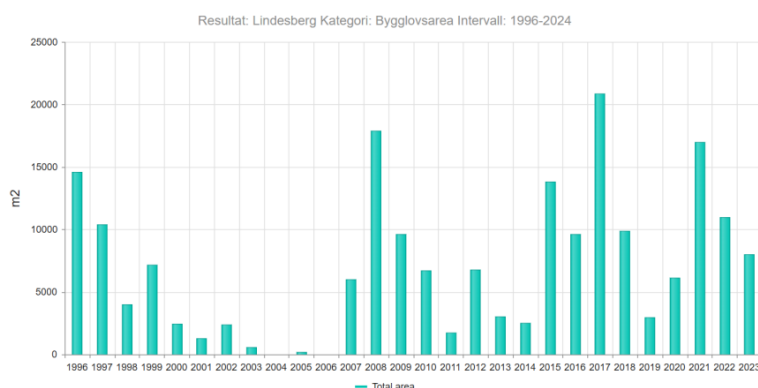
Lindesbergs kommun har goda kommunikationer med både väg- och järnvägsförbindelser. Riksväg 50 passerar genom kommunen och knyter samman Lindesberg med Örebro i söder och Borlänge i norr. Lindesbergs järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till Örebro och vidare mot Stockholm och Göteborg. Busstrafiken, 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.

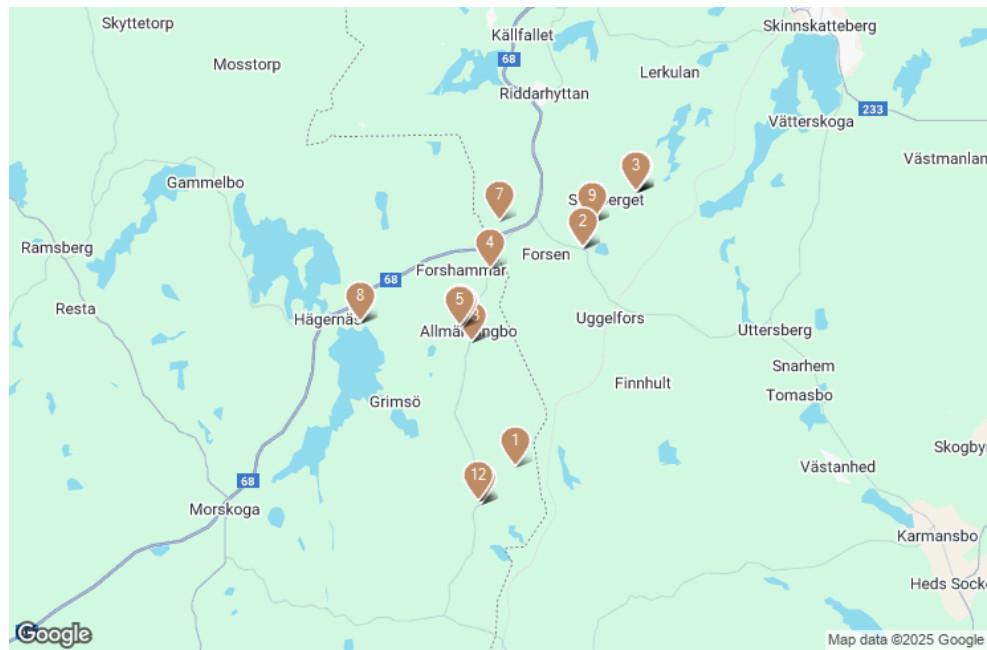
Byggnade i kommunen

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:

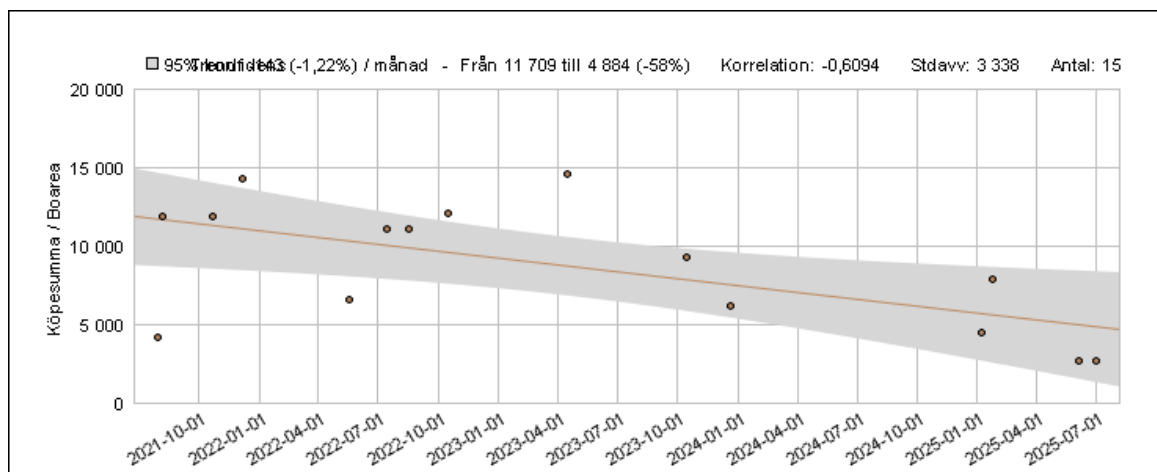


8.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats från vissa objekt med stor areal samt nyare byggnader. Tabellen omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 55 - 167 m², standardpoäng 9 - 32, byggår 1901 - 1980, areal tomt 1 256 - 8 792 m² under perioden 2021-07-30 och framåt.

Köpeskillingen varierar mellan 175 000 - 1 550 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 694 - 14 571 kr/m² med medel 7 806 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 2,1 med medel 1,2, se nedanstående tabell. De flesta objekten har äldre taxeringsår. Ett fåtal objekt har taxeringsår 2024 och dessa finns i den nedre nivån. Ev. kan vissa enstaka affärer mellan närstående finnas med i materialet, då bland de lägre nivåerna.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Lindesberg	Hägernäs 1:48	2025-07-01	167	44	16	1946	3 281	E	L	0,8	2 694	450 000
Skinnskatteberg	Ställberget 1:10 M.f.	2025-06-04	64	15	9	1901	1 595	E	L	0,6	2 734	175 000
Lindesberg	Norra Allmänningbo 1:48	2025-01-06	87	20	28	1945	8 792	E	L	0,5	4 528	394 000
Lindesberg	Norra Allmänningbo 1:29	2023-12-22	78	68	30	1958	1 322	E	L	0,8	6 153	480 000
Lindesberg	Norra Allmänningbo 1:33	2023-10-16	75	83	26	1959	1 256	E	L	1,3	9 333	700 000
Skinnskatteberg	Övre Uggelfors 1:8	2023-04-17	70	10	30	1929	3 016	E	L	2,1	14 571	1 020 000
Lindesberg	Hägernäs 1:23	2022-10-17	128		32	1980	1 516	E	L	1,7	12 109	1 550 000
Skinnskatteberg	Ställberget 1:26	2022-08-16	55	17	18	1963	1 682	E	L	1,8	11 090	610 000
Lindesberg	Norra Allmänningbo 1:38	2022-05-18	68	68	24	1959	1 257	E	L	0,9	6 617	450 000
Lindesberg	Södra Allmänningbo 1:21	2021-10-21	80	10	27	1909	5 097	E	L	1,8	11 875	950 000
Lindesberg	Norra Allmänningbo 1:34	2021-07-30	78	78	23	1959	1 260	E	L	0,7	4 166	325 000
Medel										1,2	7 806	

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 avskilt och lantligt läge. Byggnaden har huvudsakligen äldre standard och bedöms vara i Sämre skick då flera renoveringsbehov finns, både in- och utvändigt. Marknadsvärdet bedöms sammantaget ligga under medelvärdet för referensobjekten och uppgå till ca 420 000 kr, motsvarande 3 307 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

420 000 KRONOR

Fyrahundratjugotusen kronor

Bedömt värdeintervall 340 tkr - 470 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	3 307
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,53

Katrineholm 2026-02-18

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus med gul, putsad fasad samt gräsmatta



Bostadshus med gul, putsad fasad samt gräsmatta, vy från baksidan



Bostadshus med gul, putsad fasad samt gräsmatta

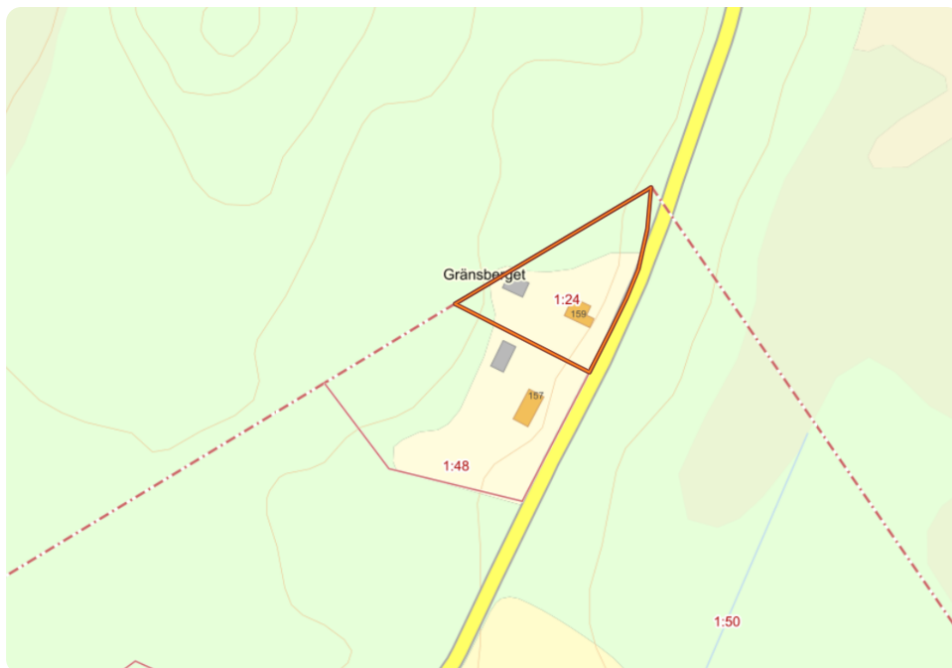


Äldre uthus med röd fasad med vita detaljer

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

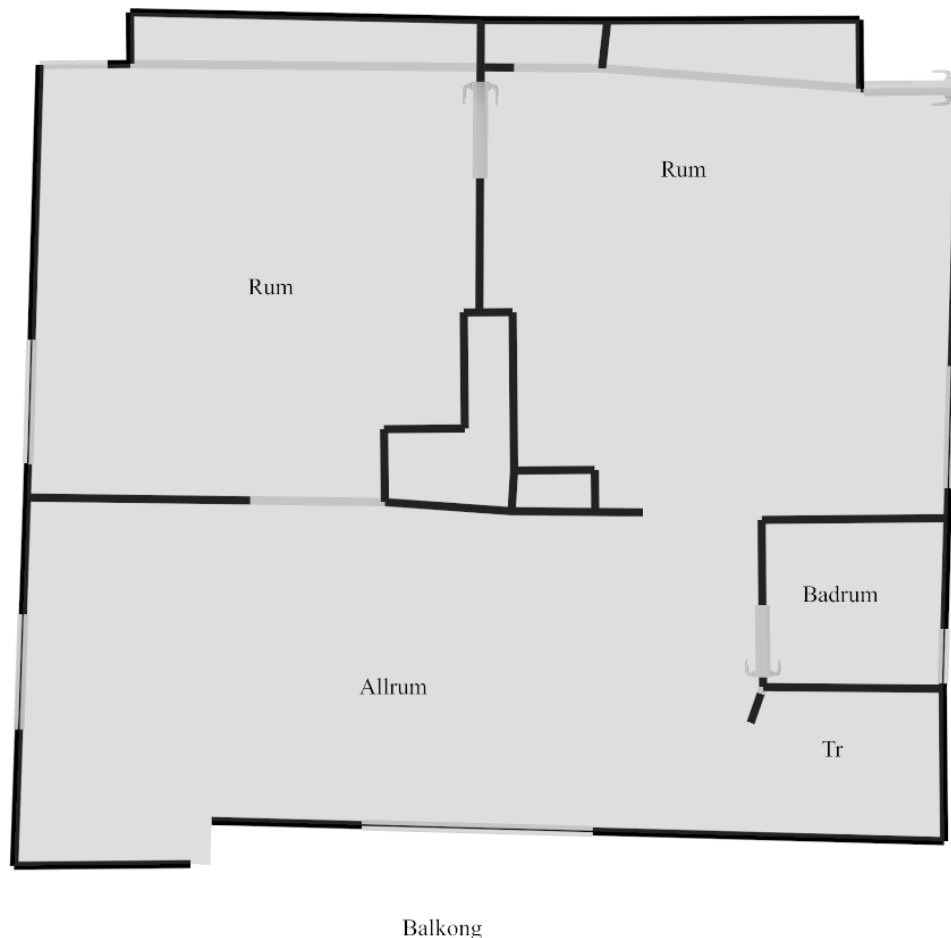


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.