

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Kumla

Fastighetsbeteckning

Hällabrottet 6:61

Värdetidpunkt

Januari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitputsad fasad med bruna detaljer samt trädgård med buskar och träd.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Kumla Hällabrottet 6:61	Lagfaren ägare	F-2515-24-18
Objektets adress	Carléns väg 32 692 72 Kumla	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Januari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-01-21

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1968. Uppförd i 1 våning.
Boarea	99 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	7 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 256 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård och parkering.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 0,4 mil från centralorten Kumla, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även en garagebyggnad samt en förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

2 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 900 000 – 2 100 000 kronor

Kr/kvm Boarea	20 202 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,15
---------------	---------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-01-22

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson



Håkan Bennetoft

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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 höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Håkan Bennetoft i närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits.
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1968
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund. Betongblock. Puts. 3-glas. Betongpannor. Direktverkande el/vedkamin. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1	Entréplan med 4 rum, WC, WC/dusch och kök.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard och skick.
	Utrustning	Ljusa träfärgade skåpluckor. spis (Bosch), ugn (Husqvarna) fläkt (okänt), kyl/frys (okänt).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ och toalett.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta/klinker.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Skiva/gips.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Inget synligt underhållsbehov invändigt. Utvändigt finns underhållsbehov på altanbyggnadens ytskikt.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Garagebyggnad	Byggnad med putsad fasad och betongtegeltak. Nyttjas som förråd och spa. En spaavdelning med bubbelbadkar, bastu, WC och dusch är under uppbyggnad men inte helt färdigställd. Byggnadsarea ca 50 kvm.
Förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Saknar el och värme.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd.
	Taxeringsvärde/år	1 744 000 kr, varav byggnad 1 164 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 580 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 12 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 524 500 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
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).
Försäkring	Information saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden utan normalt möblerad. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2023-05-17 och framåt med en boarea mellan 85 och 121 kvm, tomtareal mellan 195 och 2 672 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 500 000 – 2 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 13 888 – 24 705 kr/kvm, se punkter i nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,3, med en genomsnittlig nivå på 1,5.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
HJORTSBERGA 1:20	2024-12-17	85,0		25		2 672	1 650 000	19 411	1,3
HÄLLABROTTET 7:12	2024-10-28	109,0	109,0	33	1965	1 374	2 150 000	19 724	1,1
HÄLLABROTTET 6:22	2024-10-15	105,0	75,0	40	1958	814	2 400 000	22 857	1,3
ÄLVESTA 3:124	2024-08-15	108,0	14,0	32	1976	827	1 500 000	13 888	1,2
HÄLLABROTTET 8:34	2024-07-15	85,0	130,0	35	1964	939	2 100 000	24 705	1,7
ÄLVESTA 3:140	2024-05-17	118,0		28	1977	195	1 695 000	14 364	1,6
HÄLLABROTTET 1:47	2024-05-06	110,0	76,0	26	1933	1 780	2 450 000	22 272	2,3
HÄLLABROTTET 6:17	2024-04-17	105,0	70,0	34	1958	1 438	2 350 000	22 380	1,8
ÄLVESTA 1:55	2024-01-31	92,0		29	1977	720	1 695 000	18 423	1,5
ÄLVESTA 3:215	2023-12-15	104,0		36	1990	400	2 050 000	19 711	1,4
ÄLVESTA 3:93	2023-09-15	121,0		29	1975	289	1 995 000	16 487	1,8
HÄLLABROTTET 8:58	2023-08-16	120,0		30	1971	1 202	1 700 000	14 166	1,3
ÄLVESTA 3:74	2023-06-15	121,0		31	1975	285	1 930 000	15 950	1,6
ÄLVESTA 3:202	2023-06-08	119,0	35,0	37	1989	606	2 700 000	22 689	1,6
HÄLLABROTTET 8:21	2023-05-17	103,0	103,0	40	1976	805	2 260 000	21 941	1,5
								19 265	1,5

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnad med normal standard. Inget synligt underhållsbehov invändigt. Utvändigt finns underhållsbehov på altanbyggnadens ytskikt. Värdet bedöms återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, vy från tomtgränsbaksida. Trädgårdsyta med odlingslådor.



Foto, vy från infart mot garage.



Foto, inglasad altan på byggnaden framsida.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Kumla Hällabrottet 6:61	UUID: 909a6a74-eea5-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2013-02-27
Nyckel: 180127400	Län- och kommunkod 1881	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-28
Distrikt Kumla Socken: Kumla	Distriktskod 211018	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-01-17

Adress

Adress Carléns Väg 32 692 72 Kumla	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6552878.4	511161.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 256 kvm	1 256 kvm	

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 1 354 527 kronor, jämte ränta och kostnader beslutsnummer 01-593069-24	2024-11-27	D-2024-00400635:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 08/15709
Avser inteckning 68/6120
Avser inteckning 68/6121
Avser inteckning 68/6122
Avser inteckning 69/186
Avser inteckning 70/1723
Avser inteckning 80/3293
Avser inteckning 84/11099
Avser inteckning 84/2388
Avser inteckning d-2021-00581624:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12

Totalt belopp: 1.524.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
----	--------	-----------------	-----

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	75.000 SEK	1968-12-11	68/6120
2	20.000 SEK	1968-12-11	68/6121
3	8.000 SEK	1968-12-11	68/6122
4	2.000 SEK	1969-01-15	69/186
5	8.000 SEK	1970-05-27	70/1723
6	39.000 SEK	1980-04-30	80/3293
7	44.000 SEK	1984-04-11	84/2388
8	100.000 SEK	1984-12-19	84/11099
9	124.000 SEK	2008-06-26	08/15709
10	961.000 SEK	2021-12-22	D-2021-00581624:1
11	43.200 SEK	2023-01-20	D-2023-00020628:1
12	100.300 SEK	2023-05-10	D-2023-00146088:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Älvesta 2:12 mfl	1957-05-24	18-HÄE-39 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Baldakinen 1-6 i hällabrottet	1962-04-09	1881K-95HÄE Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
305338-1				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
	2024	1.744.000 SEK	1.164.000 SEK	580.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 002759380.		
Taxeringsvärde	Riktvrdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
580.000 SEK	1881002	Självständig

Tomtareal 1 256 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 002760380.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.164.000 SEK	Total standardpoäng 34
Bostadsyta 99 kvm	Biutrymmesyta 7 kvm	Värdeyta 100 kvm
Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår	Värdeår 1968
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1968-09-10	1881K-161HÄE Akt
Införd i tomtboken	1968-10-22	1881K-161HÄE Akt

Ursprung

Kumla Älvesta 2:12

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
T-Kumla Hällabrottet Baldakinen 4	1989-01-18	1861-88/31	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige