

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KUMLA
Fastighetsbeteckning	SKYBERGA 4:2
Värdetidpunkt	2026-01-15



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	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 2026-01-15.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KUMLA SKYBERGA 4:2
Adress	Skyberga 216 69293 Kumla
Område	Hardemo
Upplåtelseform	
D-nr	F-2445-25-18
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KUMLA SKYBERGA 4:2 i Kumla kommun ligger 6 km från centralorten. Omgivningen utgörs av skog/natur och lantbruk.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med kryppgrund och betongplatta, fasad träpanel och tegel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 90 m², fördelat på 2 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom stuga och fd: ladugård.

Markarealen uppgår till 18 256 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark, gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026
1 200 000 KRONOR
Enmiljontvåhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 1 140 tkr - 1 260 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	13 333
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,72

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 2026-01-14 av Karl Palmer. Vid besiktningen deltog representant för 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 utom planlagt område.

<i>Detaljplan</i>	Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.
<i>Bygglov</i>	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

<i>Areal totalt</i>	18 256 m ²
<i>Obebyggda delar</i>	Naturmark, gräsmatta och buskar
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Skog/natur och lantbruk
<i>Avstånd</i>	6 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät	Källa: Representant för fastighetsägaren
<i>Vatten</i>	Enskilt	Källa: Representant för fastighetsägaren
	Grävd brunn	Källa: Representant för fastighetsägaren
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
<i>Avlopp</i>	Enskilt	Källa: Representant för fastighetsägaren
	3-kammarbrunn med infiltration	
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
<i>Bredband via fiber</i>	Nej	Källa: Representant för fastighetsägaren

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	Källa: Metria
<i>Boarea</i>	90 m ²	Källa: Metria

	Fördelat på 2 och kök
Biarea	0 m ²
Våningar	Två plan
Entréväning	Kök, vardagsrum, hall och hygienrum
Våning 1 tr	Hall och 1 sovrum
Grund	Krypgrund och betongplatta
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel och tegel
Fönster	2-glas, kopplade, bruna
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	inglasad farstu
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat och plastmatta
Vägg	Panel och tapet
Tak	Panel och målade skivor
Uppvärmning	Direktverkande el.
Eldstad	Vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i>
	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Electrolux) Låg standard, sämre skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar målade väv WC, dusch, tvättmaskin (Candy) Normal standard, sämre skick
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick

5.5 Övriga byggnader

Stuga	Stomme och fasad i trä på en krypgrund. tak av plåt., vatten och avlopp samt el kopplad till samma källa som huvudbyggnaden. funktion ej verifierad.
-------	--

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 50 m² (uppmätt)

Fd: ladugård

Stomme och fasad i trä på betongplatta. tak av plåt., el finns.

Låg standard, normalt skick

Byggnadsarea: 170 m² (uppmätt)

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis 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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-10-09, 274 193 SEK (Beslutsnummer 12255003639): 2025-10-13, D-2025-00369572:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 69 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	2 000 kr	1911-03-15	11/146	
		Innehavare: 68/2269 NYA SPARBANKEN, BOX 93, 692 01 KUMLA		
2	3 000 kr	1955-11-09	55/2850	
		Innehavare: 68/2271 NYA SPARBANKEN, BOX 93, 692 01 KUMLA		
3	2 500 kr	1963-03-06	63/703	
		Innehavare: 68/2270 NYA SPARBANKEN, BOX 93, 692 01 KUMLA		
4	11 500 kr	1967-09-13	67/4814	
		Innehavare: 67/4815 NYA SPARBANKEN, BOX 93, 692 01 KUMLA		
6	50 000 kr	2010-04-06	10/6444	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

5 Avtalsservitut 1971-12-01 71/6377 Övrigt ändamål: KRAFTLEDNING

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	18-IM4-71/6377.1
Beskrivning KRAFTLEDNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: KUMLA ÄSPSÄTTER 1:13 Last: Kumla SKYBERGA 4:2			

7.5 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 670 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 710 000 kr

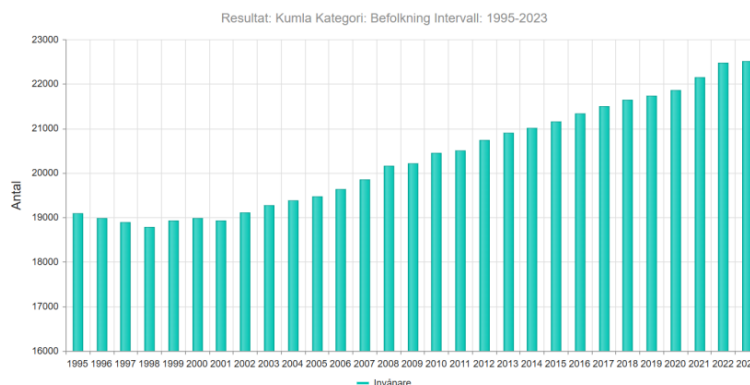
varav mark 960 000 kr

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

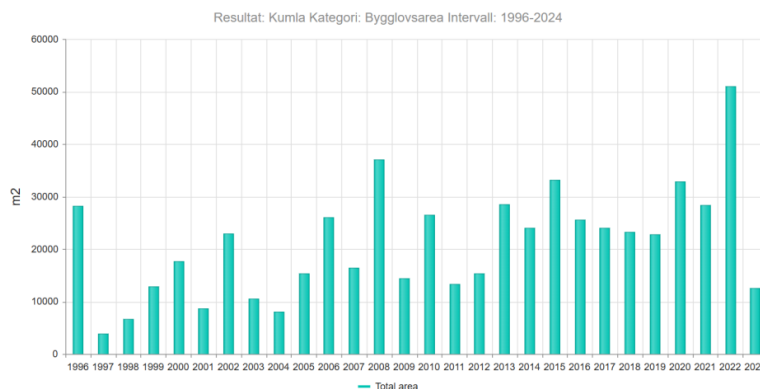
Kumla har goda kommunikationer med väg- och järnvägsförbindelser som gör det enkelt att pendla. Riksväg 51 passerar genom kommunen och ger förbindelser till Örebro och Norrköping. Kumla station är en viktig knutpunkt för tågtrafiken, med regelbundna avgångar till bland annat Stockholm, Göteborg och Hallsberg.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

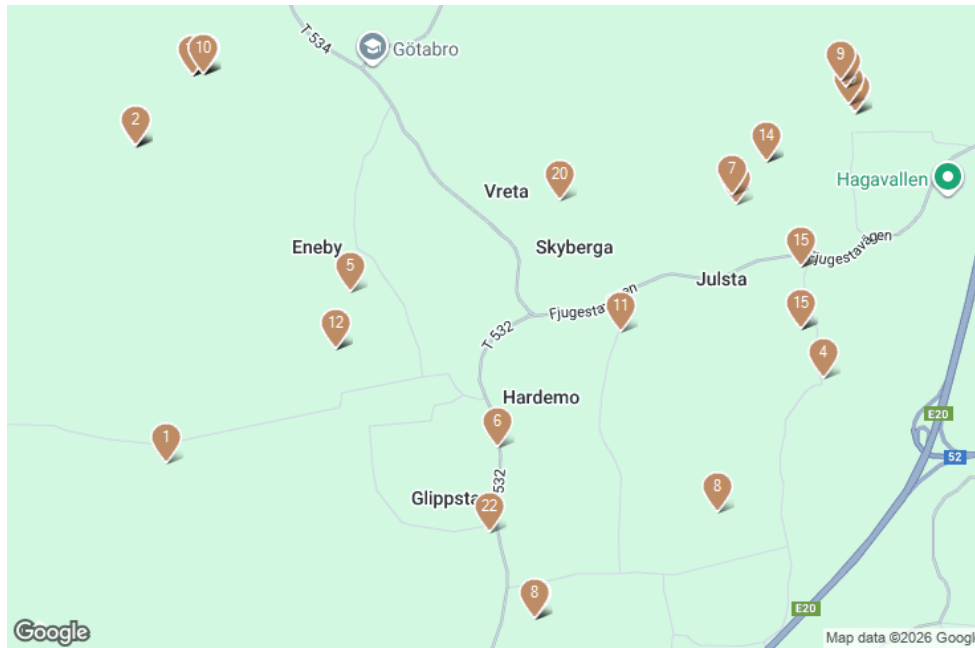
Byggande i kommunen

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:

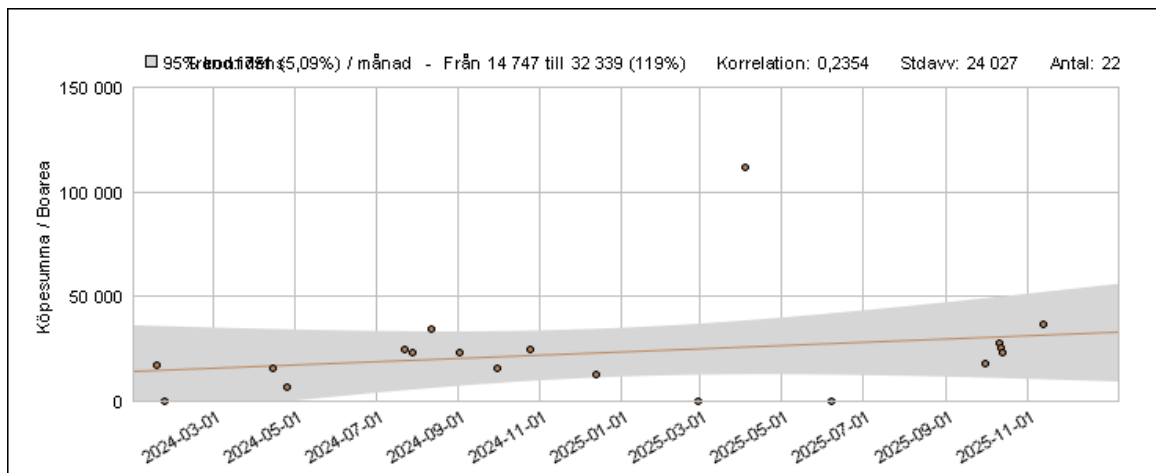


8.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220, 100, 120 med boyta 62 - 250 m², standardpoäng 23 - 44, byggår 1874 - 1998, areal tomt 1 120 - 101 015 m² under perioden 2024-01-19 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 475 000 - 6 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 690 - 34 583 kr/m² med medel 20 670 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 2,6 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Kumla	Östra Öja Soldattorp 1:1	2025-10-14	82			1912	32 026		L	2,0	23 170	1 900 000
Kumla	Julsta 4:12	2025-10-12	69			1905	9 117		L	1,7	25 362	1 750 000
Kumla	Norrby 2:5	2025-10-11	227			1909	11 544		L	2,4	27 973	6 350 000
Kumla	Kumla Glippsta 3:7	2025-10-01	62			1909	1 771	äg		1,4	17 741	1 100 000
Kumla	Skyberga 1:7	2024-12-13	79		27	1936	1 120	E	L	1,2	12 594	995 000
Kumla	Eneby 1:7	2024-10-25	84	3	44	1920	2 931	E	L	1,7	24 404	2 050 000
Kumla	Norby 3:15 Samt Norby 3:16	2024-09-30	78			1969	7 404		L	1,0	15 384	1 200 000
Kumla	Julsta 1:49	2024-09-02	134		30	1998	5 956	E	L	1,2	23 134	3 100 000
Kumla	Julsta 4:27	2024-08-12	120	13	39	1909	101 015	E	L	1,4	34 583	4 150 000
Kumla	Kumla Eneby 1:7	2024-07-23	84			1920	2 931		L	2,2	24 404	2 050 000
Kumla	Julsta 4:8	2024-04-25	71		23	1890	3 875	E	L	0,7	6 690	475 000
Kumla	Skyberga 1:10	2024-04-15	250	60	29	1909	4 791	E	L	2,6	16 000	4 000 000
Kumla	Hardemo-Nybble 4:4	2024-01-19	246	20	36	1874	5 326	E	L	2,4	17 276	4 250 000
Medel											1,7	20 670

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets låga standard sam sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 200 000 kr, motsvarande 13 333 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

1 200 000 KRONOR

Enmiljontvåhundrausen kronor

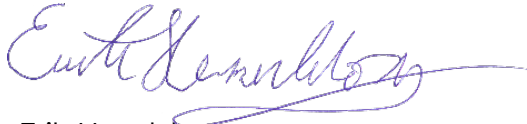
Bedömt värdeintervall 1 140 tkr - 1 260 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	13 333
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,72

Örebro 2026-01-22

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Karl Palmer
Agronom & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

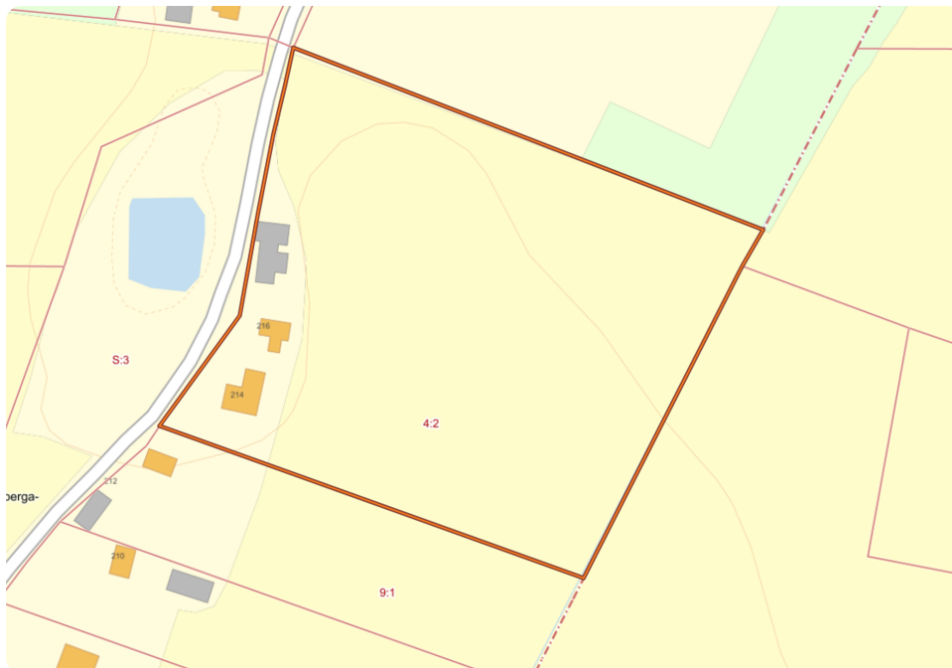




Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

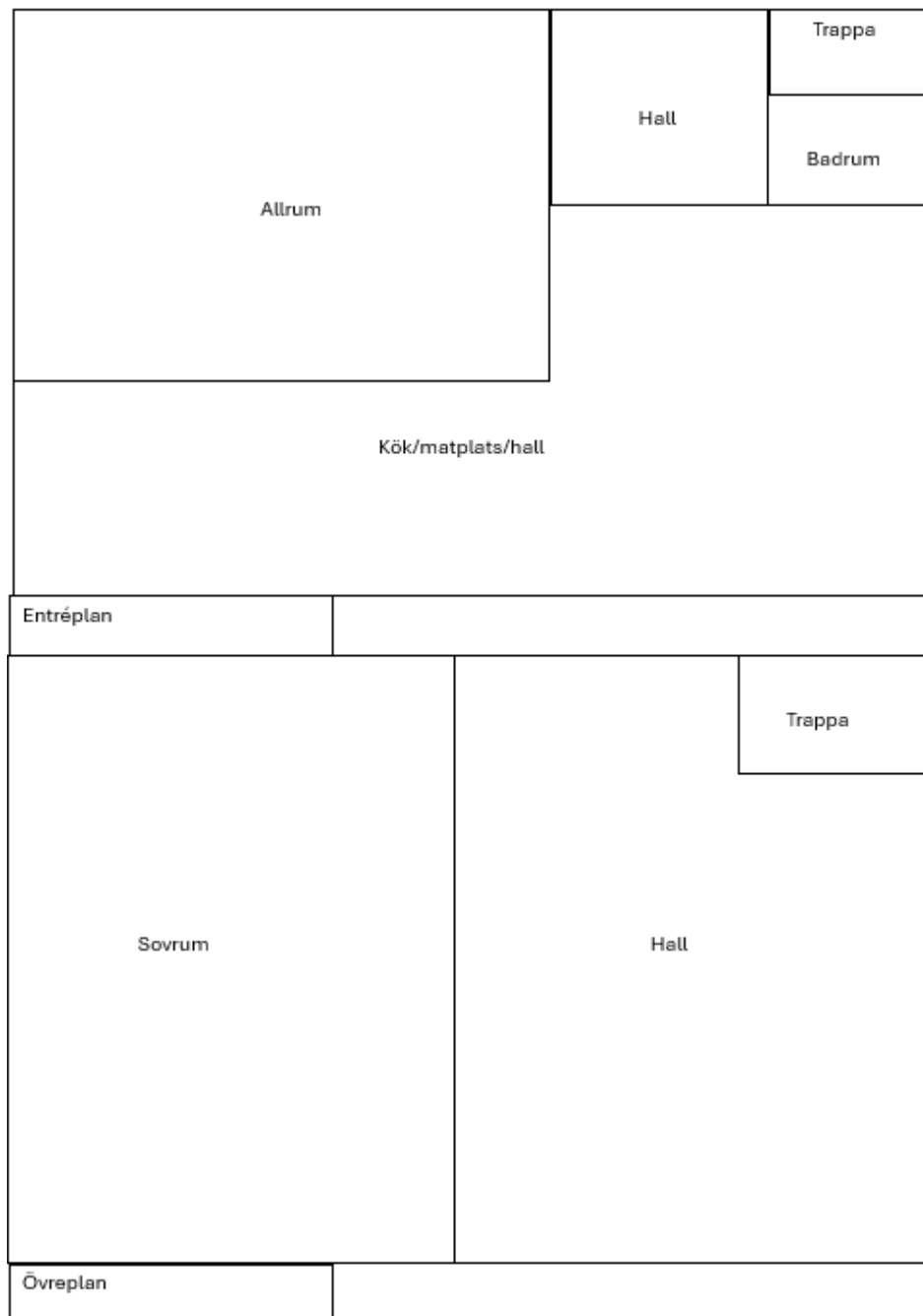


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.