



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

LEKEBERG

Fastighetsbeteckning

HIDINGE-LANNA 1:131

Värdetidpunkt

2026-03-18



Byggnader med ljusa träfasader samt plan trädgård och mark med snötäcke

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	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	14
	Bilaga I Foton utvändigt	19
	Bilaga II Kartor	20
	Bilaga III Planritningar	22

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 2026-03-18.

1.4 Särskilda förutsättningar

Delar av byggnationen på fastigheten avviker från bygglov, se avsnitt 5.1

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	LEKEBERG HIDINGE-LANNA 1:131
Adress	Skrantåsvägen 1 B 71993 Vintrosa
Område	Lanna/Vintrosa
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2866-25-18
Nybyggnadsår	2021
Värdeår	2021
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HIDINGE-LANNA 1:131 i Lekeberg kommun är beläget i Lanna, ca 8 km från centralorten Fjugesta. Skola och förskola finns i närområdet. Ytterligare service finns i Fjugesta eller i Örebro ca 2 mil bort. Omgivningen utgörs av villor, blandad bebyggelse och åkermark.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett modernt friliggande hus i två plan uppfört ca 2021. Byggnaden är uppförd med betongplatta, träfasad, 3-glasfönster och yttertak av betongpannor. Boarean uppgår till ca 182 m², fördelat på ca 7 rum och kök.

På fastigheten finns även ett enklare uthus samt en komplementbyggnad som inrymmer två lägenheter.

Markarealen uppgår till 3 245 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026
5 500 000 KRONOR
Femmiljonerfemhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 5 000 tkr - 6 000 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	30 220
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,93

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 2026-02-25 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 utom planlagt område.

Bygglov saknas för viss byggnation på fastigheten. Enligt muntlig information från Samhällsbyggnad Sydnärke har byggnaderna slutgiltigt slutbesiktning. Komplementbyggnadens användning som bostad avviker dock från bygglovet som avser garage. För ytterligare information kontakta kommunen.

Bygglov	Avvikelse bygglov
---------	-------------------

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	3 245 m ²
Obebyggda delar	Gräsmatta och buskar
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och åkermark
Avstånd	8 km till kommunens centralort
	Skola och förskola finns i närområdet. Större serviceutbud finns i centralorten Fjugesta ca 8 km bort, eller i Örebro ca 2 mil bort.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
Vatten	Kommunalt	Källa: fastighetsutdraget
Avlopp	Kommunalt	Källa: fastighetsutdraget
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 2021	Källa: Metria
Boarea	182 m ²	Källa: Besiktning
	ej kontrollmätt	
	Fördelat på ca 7 rum och kök	
Biarea	130 m ²	
Våningar	Två plan	

Entréväning	Hall, , hygienrum, sovrum, vardagsrum, klädkammare/förrådsrum, kök och tvättstuga/groventré
Våning 1 tr	Allrum, hygienrum, bastu, 3 sovrum, mindre gästrum med ett mycket litet rum i anslutning
Grund	Betongplatta
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	3-glas, isolerglas
Yttertak	Betongpannor
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och vinyl
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via golvvärme till bergvärmepump. <i>Källa: Fastighetsägaren</i> Värmepump placerad i annan byggnad. Bristfällig funktion enligt ägaren. Värms f.n. med el. Ytterligare undersökning bör göras.
Ventilation	Mekanisk ventilation
Kök	Spishäll, ugn inbyggd (Bosch), micro inbyggd (Bosch), köksfläkt, diskmaskin (Asko), kyl (Samsung), frys (Samsung), ugn Modernt vinkelkök med köksö och två diskhoar Modern standard, Normalt skick. Vissa slitna luckor förekommer
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Modern standard, gott skick
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, badkar Bastu i anslutning Modern standard, gott skick

<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin Golv klinker, väggar målade Normal/enkel standard, normalt skick
<i>Helhetsintryck</i>	Modern standard, gott skick

5.5 Övriga byggnader

<i>Komplementbyggnad</i>	Byggnad i två plan med trästomme och träfasad, uppförd på betongplatta. 2-glasfönster (isolerglas). vattenbure värme via radiatorer anslutet till bergvärme (gemensamt system för båda husen). entréplan utgörs av en lägenhet på 3 rum och kök samt en del teknikutrymme med värmepump etc. övervåningen utförs av en lägenhet på 3 rum och kök. invändig yta uppgår till ca 60 kvm per plan Lägenheterna är moderna, dock av enklare typ. Teknisk undersökning av byggnationer och anslutningar bör göras. Mikrobiell påväxt noterades i anslutning till flera fönster. Observera att byggnaden avviker från bygglov som anger garage. Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 75 m ² (uppskattad yta)
<i>Uthus</i>	Enklare träbyggnad Låg standard Byggnadsarea: 15 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	uppgift saknas
-------------------	----------------

5.7 Handräckning

Vid besikten 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 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

Utmätning 2024-12-16, 2.182.500 sek jämte ränta och kostnader, målnummer T 5599-24, Örebro Tingsrätt: 2024-12-16, D-2024-00427898:1
Utmätning 2025-11-19, 2 407 654 SEK, beslutsnummer 12255632148: 2025-11-21, D-2025-00428348:1
Utmätning 2025-11-19, 2 407 654 SEK, beslutsnummer 12255632213: 2025-11-21, D-2025-00428326:1
Utmätning 2024-03-19, 700.000 sek jämte ränta och kostnader, målnummer T 4915-23 och T 827-24, Örebro Tingsrätt: 2024-03-19, D-2024-00086091:2
Utmätning 2024-03-19, 900.000 sek jämte ränta och kostnader, målnummer T 4917-23 och T 827-24, Örebro Tingsrätt: 2024-03-19, D-2024-00086091:4
Utmätning 2024-03-19, 100.000 sek jämte ränta och kostnader, målnummer T 4916-23 och T 827-24, Örebro Tingsrätt: 2024-03-19, D-2024-00086091:3
Utmätning 2024-03-19, 100.000 sek jämte ränta och kostnader, målnummer T 4914-23 och T 827-24, Örebro Tingsrätt: 2024-03-19, D-2024-00086091:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 6 350 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	4 500 000 kr	2020-10-02	D-2020-00405962:1	
2	1 650 000 kr	2021-03-19	D-2021-00113930:1	
3	200 000 kr	2022-03-21	D-2022-00114820:1	

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VA-LEDNINGAR	LAST	LEDNINGSRÄTT	1814-72.1
Bildningsåtgärd LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD			
Beskrivning LEDNINGSRÄTT 10 M BRED			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Last: Lekeberg HIDINGE-LANNA 1:131			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	1814-2020/6.2
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Beskrivning Rätt att anlägga, använda och underhålla en 4 meter bred väg fram till tomtgräns.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Lekeberg HIDINGE-LANNA 1:131 Last: LEKEBERG HIDINGE-LANNA 1:28			

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 5 906 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 5 400 000 kr

varav mark 506 000 kr

Boyta enligt taxeringen uppgår till 293 kvm. Enligt fastighetsägaren uppgår huvudbyggnadens boarea till ca 182 kvm. Övriga ytor i taxeringen synes ev. inkludera lägenhetsytorna i garagebyggnaden. Utöver en grov rimlighetsbedömning har ytorna ej kontrollerats

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

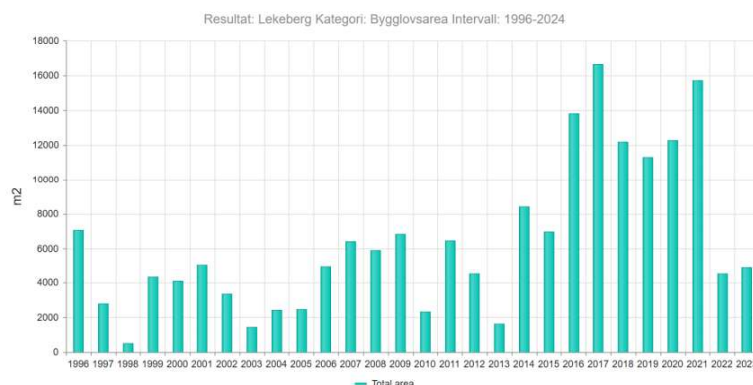
Lekebergs kommun har goda vägförbindelser genom riksväg 51, som leder till Örebro, samt länsvägar som kopplar samman kommunen med närliggande orter. Närmaste järnvägsstation finns i Örebro, cirka 20 minuter bort, där tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och andra större städer finns. Kollektivtrafiken 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.

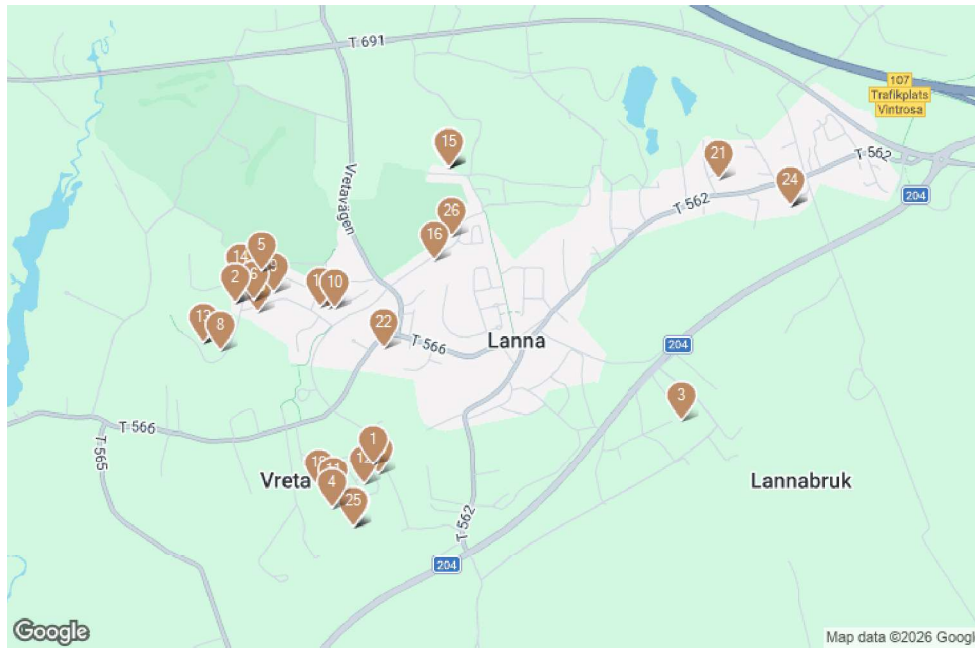
Byggande i kommunen

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:

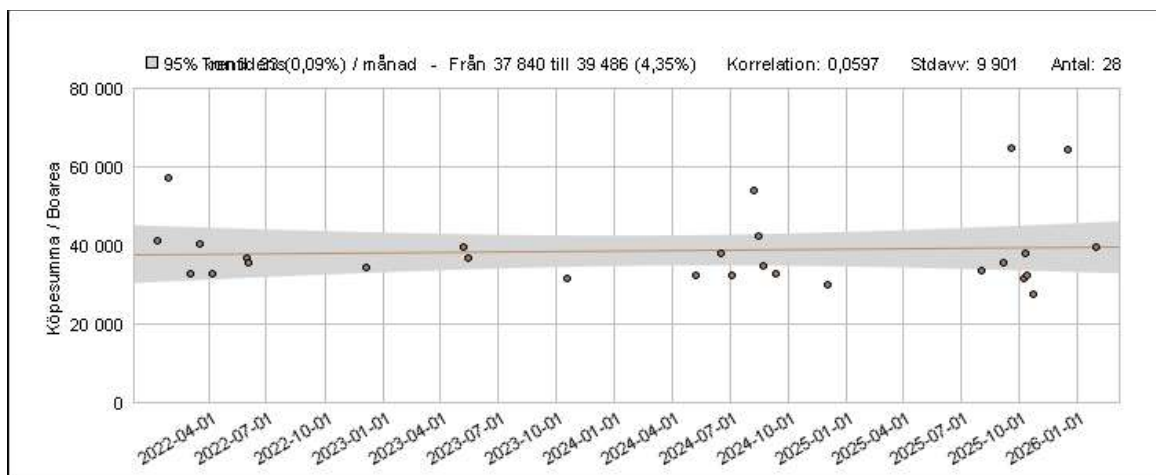


8.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning. Materialet avser objekt med byggår från 2010 och framåt

Materialet nedan omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 110 - 191 m², standardpoäng 29 - 35, byggår 2012 - 2020, areal tomt 1 000 - 1 769 m² under perioden 2023-05-08 och framåt.

Sökningen genererade 12 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 3 600 000 - 7 500 000 kr med ett genomsnittspris på ca 5 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 31 550 - 54 000 kr/m² med tyngdpunkten omkring ca 40 000 kr/kvm och ett genomsnitt på 37 515 kr/m². De flesta objekten i materialet är något mindre än värderingsobjektet. Mindre byggnader genererar ofta ett högre pris per kvadratmeter. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,3 med medel 1,5. I materialet finns dock både objekt med taxeringsår 2021 och 2024. Bland objekt med taxeringsår 2024 återfinns dessa huvudsakligen med K/T under 1,4.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Lekeberg	Vreta 2:74	2025-10-10	150	11	33	2018	1 011	E	L	1,3	38 000	5 700 000
Lekeberg	Vreta 2:37	2025-09-05	165		29	2017	1 024	E	L	1,4	35 757	5 900 000
Lekeberg	Vreta 2:26	2025-08-01	191		32	2019	1 013	E	L	1,3	33 481	6 395 000
Lekeberg	Hidinge-Lanna 1:105	2024-09-11	110	40	29	2012	1 255	E	L	1,0	32 727	3 600 000
Lekeberg	Hidinge-Lanna 1:119	2024-08-23	149		30	2012	1 270	E	L	1,3	34 899	5 200 000
Lekeberg	Vreta 2:40	2024-08-16	141	42	32	2017	1 071	E	L	1,4	42 482	5 990 000
Lekeberg	Vreta 2:70	2024-08-08	125		31	2018	1 005	E	L	2,3	54 000	6 750 000
Lekeberg	Vreta 2:99	2024-07-05	151		29	2020	1 000	E	L	1,6	32 450	4 900 000
Lekeberg	Hidinge-Lanna 4:99	2024-06-18	165	65	30	2016	1 176	E	L	1,8	38 181	6 300 000
Lekeberg	Vreta 2:94	2023-10-19	187	30	32	2019	1 017	E	L	1,5	31 550	5 900 000
Lekeberg	Hidinge-Lanna 1:102	2023-05-16	165	41	35	2012	1 769	E	L	1,6	36 969	6 100 000
Lekeberg	Hidinge-Lanna 1:121	2023-05-08	189		31	2015	1 325	E	L	2,0	39 682	7 500 000
Medel										1,5	37 515	

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

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området och en tämligen stor tomt. Huvudbyggnaden bedöms ha modern standard i Gott skick. Komplementbyggnaden på fastigheten som inrymmer två lägenheter avviker dock från bygglovet vilket medför en osäkerhet och kräver vissa åtgärder. Marknadsvärdet bedöms med viss försiktighet ligga i den nedre nivån för moderna jämförelseobjekt i området och uppgå till ca 5 500 000 kr, motsvarande 30 220 kr/m². Värderingsosäkerheten bedöms som något större än normalt.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026
5 500 000 KRONOR
Femmiljonerfemhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 5 000 tkr - 6 000 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	30 220
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,93

Örebro 2026-03-20

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Byggnader med ljusa träfasader samt plan trädgård och mark med snötäcke



Huvudbyggnad, ljus fasad och mörka detaljer, vy från baksidan



Byggnader med ljusa träfasader samt plan trädgård och mark med snötäcke



Byggnad med ljus fasad samt mark med snötäcke

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

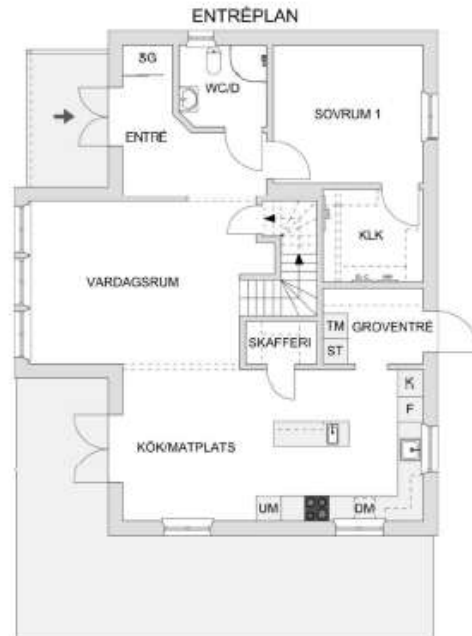


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

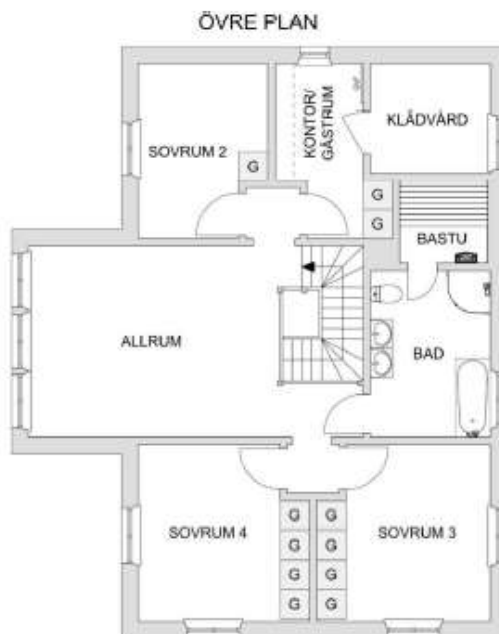


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

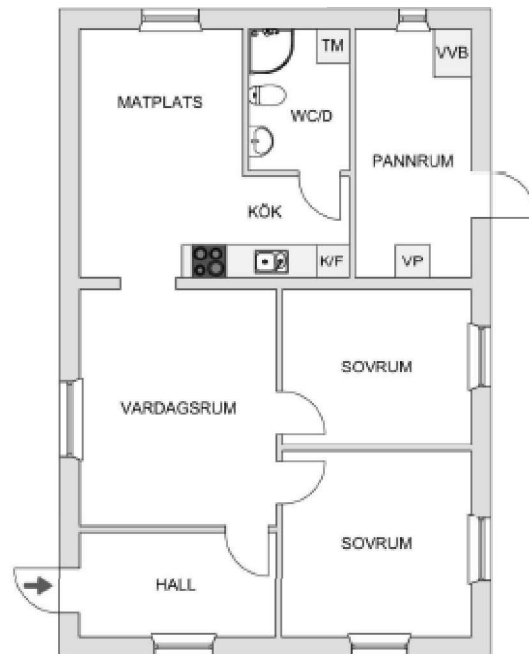
Bilaga III Planritningar



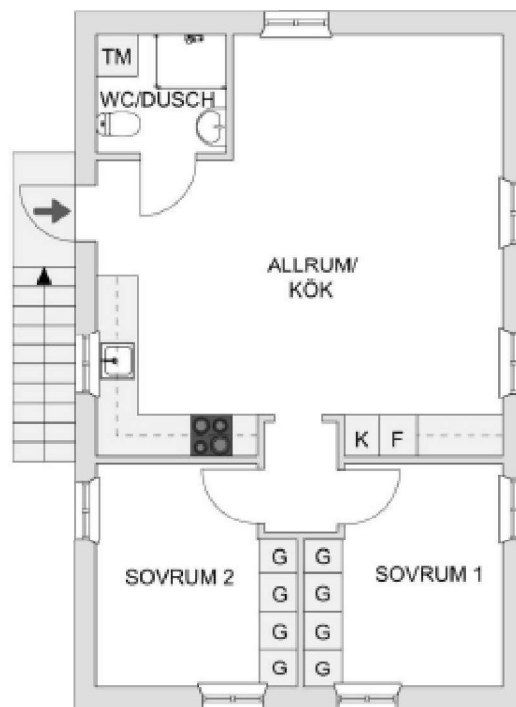
Planritning huvudbyggnad, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning huvudbyggnad, övertvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning, byggnad 2, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning, byggnad 2, överbåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.