

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ASKERSUND

Fastighetsbeteckning

NORRA BJÖRNFALL 1:49-51

Värdetidpunkt

2026-04-25



Bostadshus med vit fasad och grå detaljer samt trädgård med gräs

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	6
4	Hållbarhet	7
5	Beskrivning värderingsobjekt	8
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	19
	Bilaga II Kartor	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituten 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 VärderingsInstituten Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-04-25.

1.4 Särskilda förutsättningar

Värderingsobjektet utgörs av 3 fastigheter som nyttjas som en enhet. I uppdraget ingår även att uppskatta separata värden för fastigheterna, se 8.2

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ASKERSUND NORRA BJÖRNFALL 1:49-51
Adress	Klackjärnsvägen 6 696 97 Mariedamm
Område	Mariedamm
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-3035-25-18
Nybyggnadsår	1911
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

NORRA BJÖRNFALL 1:49-51 i Askersund kommun ligger i Mariedamm ca 23 km från Askersund. Skola, förskola finns inom ca 10 km, ytterligare service finns i Askersund. Omgivningen utgörs av bostadsområde med i huvudsak villor i närheten av sjön Skiren.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Byggnaden är under renovering/ombyggnation och är ej färdigställd. Kök, hygienrum, ytskikt och flera installationer saknas. Möjlig boarean har uppskattats till ca 175 m², fördelat på ca 6 ej färdigställda rum.

Det finns även ett äldre uthus, en betongplatta med påbörjad byggnation samt en pool på fastigheten.

Markarealen uppgår till totalt 2 551 m², varav 1:49 926 m², 1:50 922 m² och 1:51 663 m². Markens obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

700 000 KRONOR

Sjuhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 530 tkr - 930 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	4 000
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,24

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 2026-04-15 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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
BYGGNADSPÅN	1956-03-13	18-LER-1075
-	Laga kraft: -	
MARIEDAMMS STATIONSSAMH NORRA BJÖRNFALL		
Anmärkingar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Pågående renovering och ombyggnation. Det är ej utrett hur byggnaden såg ut innan renovering och om ändringarna kräver bygglov. Ytterligare undersökning bör göras. För information om bygglov kontakta kommunen

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 551 m ²
varav land	-
varav vatten	-
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, buskar och träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Bostadsområde med i huvudsak villor i närheten av sjön Skiren
Avstånd	23 km till kommunens centralort
	Skola, förskola finns inom ca 10 km. Ytterligare utbud med service finns i Askersund

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
	Avstängt *	
Vatten	Kommunalt	Källa: taxeringen
	Avstängt *	
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Kommunalt	Källa: taxeringen
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	uppgift saknas	

- *) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1911, enligt taxeringen	Källa: Metria
Boarea	175 m ²	Källa: Besiktning
	Fördelat på ca 6 ej färdigställda rum	
Biarea	40 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	teknik och förvaring, trappa saknas	
Entréväning	2 rum/utrymmen samt ej färdigställt hygienrum	
Våning 1 tr	ej färdigställda ytor med hall, ca 3 rum, hygienrum och förrådsrum/sidovindar	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, isolerglas	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	. Ytskikt saknas	
Vägg	. Ytskikt saknas	
Tak	. Ytskikt saknas	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till värmepump/källa ej lokaliserad.	
	Avstängd.	
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
	Rökkanal/skorsten utvändigt ej lokaliserad	
	Kamin. Till synes tillfällig installation placerad i källaren	

Ventilation	ej färdigställt
Kök	Kök saknas
Hygienrum	på entréväning Utrymme för hygienrum. Ytskikt och utrustning saknas
Hygienrum 2	på våning 1 trappa Utrymme för hygienrum. Ytskikt och utrustning saknas
Helhetsintryck	F.n. låg standard. Byggnad som nyligen renoverats/byggt om med ny fasad, fönster, yttertak. Invändigt ej färdigställt. Ytskikt saknas genomgående. Vissa elinstallationer och golvvärme till synes delvis installerat. Genomgående teknisk undersökning av byggnaden bör utföras.

5.5 Övriga byggnader

Uthus	Äldre uthus i trä/timmer. enkel standard i normalt skick. till synes anslutet till el. belamrat med diverse saker. Byggnadsarea: 70 m ² (uppskattad yta)
Påbörjad byggnation	Betongplatta med del av byggnadsstomme. Låg standard Byggnadsarea: 60 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	uppgift saknas
------------	----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat. På tomten fanns bråte.

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 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 4 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	2 000 kr	1923-01-17	23/78	
Avsåg urspr. även: Belastar även ASKERSUND NORRA BJÖRNFALL 1:49, ASKERSUND NORRA BJÖRNFALL 1:51				
2	2 500 kr	1923-01-17	23/80	
Avsåg urspr. även: Belastar även ASKERSUND NORRA BJÖRNFALL 1:49, ASKERSUND NORRA BJÖRNFALL 1:51				

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
ASKERSUND MARIEDAMM GA:2

7.4 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	566 000 kr
varav byggnad	351 000 kr
varav mark	215 000 kr

Källa: Metria

7.5 Övrigt

Objektet är under ombyggnad och flera ej aktuella uppgifter kan finnas i taxeringen

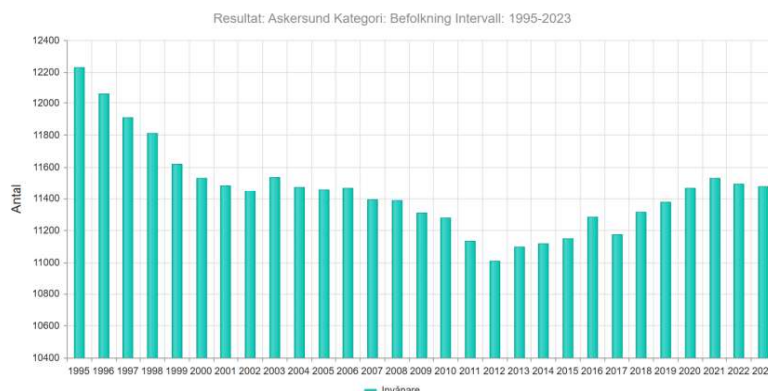
8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Askersunds kommun ligger i den södra delen av Örebro län och gränsar till både Närke och norra delen av Vättern. Kommunen har en naturskön miljö med sjöar, skogar och öppna landskap, där Vättern och Tivedens nationalpark är två av de mest framträdande naturinslagen.

Centralorten Askersund ligger vid Vätterns norra ände och är den största tätorten i kommunen. Andra viktiga orter inkluderar Hammar, Zinkgruvan, Olshammar och Åmmeberg. Kommunen har en befolkning på 11 478 personer (2023, MSCI), varav omkring 4 000 bor i centralorten Askersund. Resten av befolkningen är spridd över landsbygden och de mindre samhällena. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

Askersunds kommun har ett välutvecklat vägnät och ligger strategiskt vid vägförbindelser som gör det enkelt att pendla till Örebro, Motala och andra närliggande orter. Riksväg 50 går genom kommunen och förbinder Askersund med Örebro i norr samt Motala och Linköping i söder. Länstrafiken Örebro ansvarar för bussförbindelserna inom kommunen och mellan Askersund och närliggande städer.

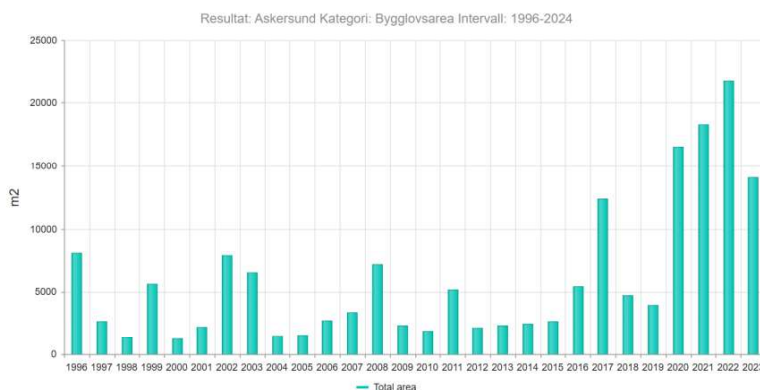
Pendlingsmöjligheter till bland annat Örebro och Motala är goda, vilket gör Askersund till en attraktiv bostadsort för personer som arbetar i dessa städer. Det finns ingen järnvägsstation i Askersund, men närmaste stationer med tågförbindelser finns i Motala, Hallsberg och Örebro, dit man smidigt kan ta sig med bil eller buss. Den närmaste flygplatsen är Örebro Airport, belägen cirka 60 km norr om Askersund. Flygplatsen erbjuder reguljära flyg till Stockholm och andra svenska samt internationella destinationer.

Näringsliv

Näringslivet i Askersunds kommun präglas av en blandning av industri, handel, turism och småföretagande. Kommunen har nästan 800 registrerade företag, varav många är verksamma inom tillverkningsindustri, skogsbruk, tjänstesektor och turism. De största arbetsgivarna i kommunen är Askersunds kommun, Zinkgruvan Mining AB, samt företag inom besöksnäringen och industrin. Turismen är en av kommunens viktigaste näringar, och Askersund är ett populärt besöksmål tack vare sitt läge vid Vättern och närheten till Tivedens nationalpark. Båttrafik, vandring, fiske och cykling är populära aktiviteter som lockar besökare under hela året. Staden har även en pittoresk stadskärna med små butiker, caféer och restauranger.

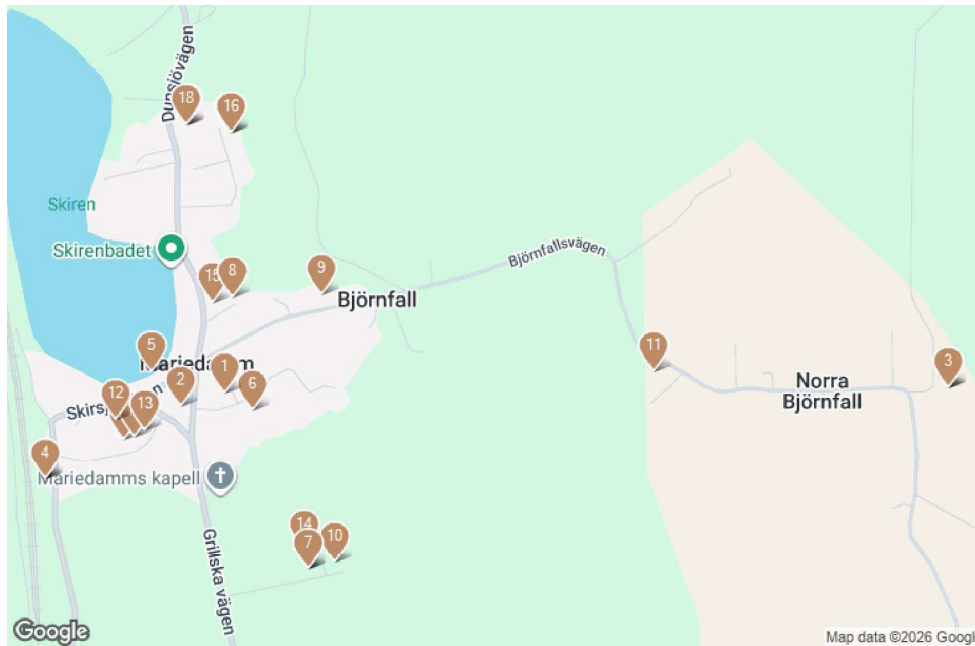
Byggnad i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ca 2 500 m² (år 2014) och över 20 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

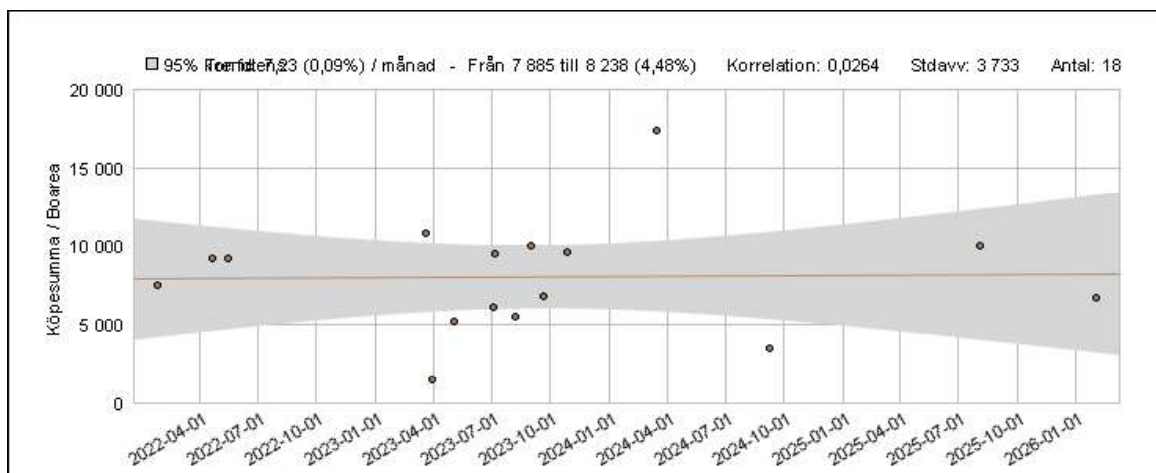


8.2 Ortsprisanalys

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. Materialet har gallrats från vissa objekt med en areal över 10 000 samt ett objekt med strandtomt.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet nedan omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 72 - 150 m², standardpoäng 18 - 33, byggår 1911 - 1985, areal tomt 1 025 - 3 740 m² under perioden 2022-01-25 och framåt.

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 150 000 - 1 495 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 538 - 10 833 kr/m² med medel 7 275 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 3,4 med medel 1,8, se nedanstående tabell. I materialet finns värderingsobjektet självt som såldes 2023 för 200 tkr.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Askersund	Norra Björnfall 1:96	2026-02-01	90			1967	1 482		L	1,0	6 666	600 000
Askersund	Norra Björnfall 1:29	2025-08-04	150	90	23	1932	3 740	N	L	2,5	9 966	1 495 000
Askersund	Norra Björnfall 1:145	2025-01-16					1 950		L			150 000
Askersund	Mariedamm 1:7	2024-09-09	115	57	27	1938	1 025	E	L	0,7	3 478	400 000
Askersund	Norra Björnfall 1:102	2023-10-27	104	64	31	1948	1 445	E	L	2,4	9 615	1 000 000
Askersund	Södra Björnfall 2:4	2023-09-21	76	70	24	1962	1 632	E	L	1,6	6 842	520 000
Askersund	Norra Björnfall 1:40	2023-09-01	90		23	1911	1 450	N	L	3,4	10 000	900 000
Askersund	Norra Björnfall 1:108	2023-08-07	112	56	18	1943	1 035	E	L	2,5	5 535	620 000
Askersund	Södra Björnfall 2:7	2023-07-07	77	35	26	1962	1 438	E	L	2,3	9 480	730 000
Askersund	Norra Björnfall 3:4	2023-07-05	148	32	29	1985	2 167	E	L	0,8	6 081	900 000
Askersund	Norra Björnfall 1:133	2023-05-03	125	125	33	1965	1 852	N	L	1,0	5 200	650 000
Askersund	Norra Björnfall 1:49 M.f.	2023-03-31	130	40	24	1911	2 511	E	L	0,5	1 538	200 000
Askersund	Södra Björnfall 2:5	2023-03-20	72	65	27	1964	1 228	E	L	2,3	10 833	780 000
Askersund	Norra Björnfall 1:139	2022-05-16	120		33	1983	1 154	E	L	1,7	9 166	1 100 000
Askersund	Norra Björnfall 1:91	2022-01-25	110	65	29	1942	2 035	E	L	2,0	7 454	820 000
Medel										1,8	7 275	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Byggnaden har en speciell karaktär och synes ha renoverats med ny fasad, nya fönster och tak de senaste åren. Invändigt ej färdigställt och omfattande renoveringsarbeten kvarstår. Marknadsvärdet bedöms sammantaget finnas omkring ca 700 000 kr, motsvarande 4 000 kr/m². Då objektet utgörs av ett påbörjat, ej färdigställt projekt bedöms värderingsosäkerheten som större än normalt.

Värderingsobjektet utgörs av 3 angränsande fastigheter. I uppdraget ingår även att redovisa separata värden för fastigheterna. Fastigheterna nyttjas f.n. tillsammans som en tomt och vissa gränser går nära/vid husfasaden. Objektet är beläget i ett område med en tämligen låg prisbild. Sannolikt krävs ytterligare åtgärder om fastigheterna skulle separeras och ett ev. värde för mindre tomtmark bedöms som ringa. En uppskattning av objektets ev. delvärden visas nedan.

Askersund Norra Björnfall 1:49
Bedömt delvärde ca 30 000 kr

Askersund Norra Björnfall 1:50
Bedömt delvärde ca 625 000 kr

Askersund Norra Björnfall 1:51
Bedömt delvärde ca 20 000 kr

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

700 000 KRONOR

Sjuhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 530 tkr - 930 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 000
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,24

Örebro 2026-05-01

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus med vit fasad och grå detaljer
samt trädgård med gräs och träd



Bostadshus med vit fasad och grå detaljer
samt trädgård med gräs och pool



Bostadshus med vit fasad och grå detaljer
samt byggmaterial/bråte



Bostadshus med vit fasad och grå detaljer
samt byggmaterial/bråte

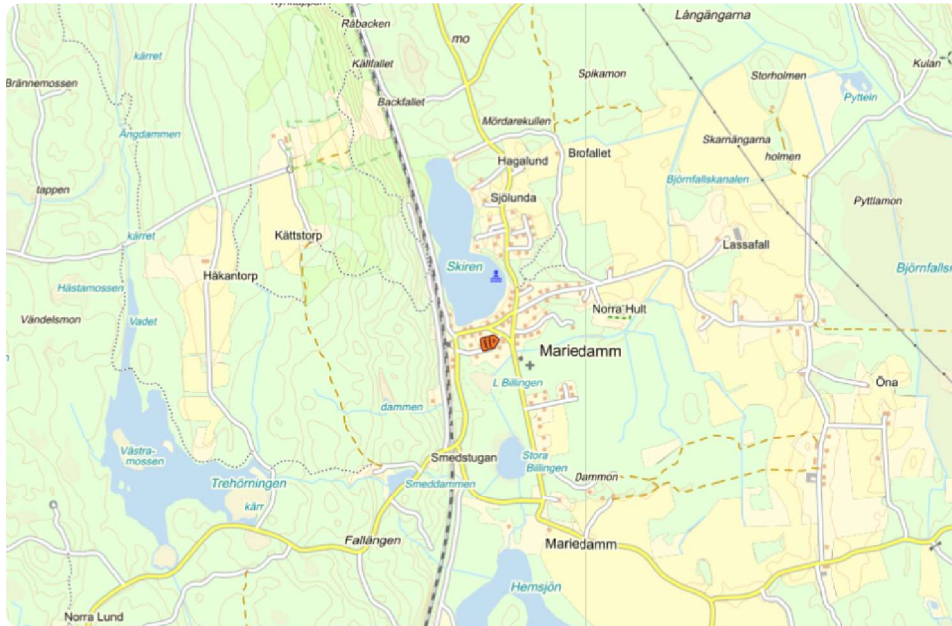


c



Bostadshus med vit fasad och grå detaljer
samt trädgård med gräs

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