



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HALLSBERG

Fastighetsbeteckning

HJORTKVARN 1:11

Värdetidpunkt

2026-03-26



Obebyggd tomt

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	9
7	Ekonomiska data	10
8	Marknadsvärdebedömning	11
	Bilaga I Foton utvändigt	15
	Bilaga II Kartor	16

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 2026-03-26.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HALLSBERG HJORTKVARN 1:11
Adress	Sandhagsvägen 10, 8 697 93 Hjortkvarn
Område	Bo
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-13-26-18
Nybyggnadsår	1947
Värdeår	1947
Typkod	210: Småhusenhet, tomtmark

2.2 Allmän beskrivning

Småhustomt HJORTKVARN 1:11 i Hallsberg kommun samt ligger ca 3 mil från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är obebyggt.

Markarealen uppgår till 1 282 m² som utgörs av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

25 000 KRONOR

Tjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 20 tkr - 30 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / markareal)	20
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,25

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 2026-03-26 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog ej 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 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		
BYGGNADSPÅN	Datum	Akt
-	1953-04-11	18-B0-122
HJORTKVARNS STATIONSSAMHÄLLE	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 282 m ²
Obebyggda delar	Naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	30 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El saknas
	El vid tomtgräns
Vatten	Kommunalt
	Avstängt *
	Vatten vid tomtgräns
Avlopp	Kommunalt
	Avstängt *
	Avlopp vid tomtgräns
Bredband via fiber	Nej

*) 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		
Ålder	Byggår 1947	Källa: Metria
Boarea	0 m ²	Källa: Metria

Invändiga ytskikt

5.5 Övrigt

Försäkring Saknas

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet .

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 tomt. 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 2025-12-20, 22 727 SEK, beslutnummer 12256056750: 2025-12-23, D-2025-00477457:1
Utmätning 2026-01-26, 11 760 SEK, beslutsnummer 1226205688: 2026-01-29, D-2026-00031472:1
Utmätning 2026-02-26 62 950 SEK beslutsnummer 1226581559: 2026-03-02, D-2026-00070992:1
Utmätning 2026-03-09, 5 600 SEK (Beslutsnummer 1226684718): 2026-03-11, D-2026-00085047:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 370 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	370 000 kr	2000-04-12	00/1846	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 210: Småhusenhet, tomtmark

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 101 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 0 kr

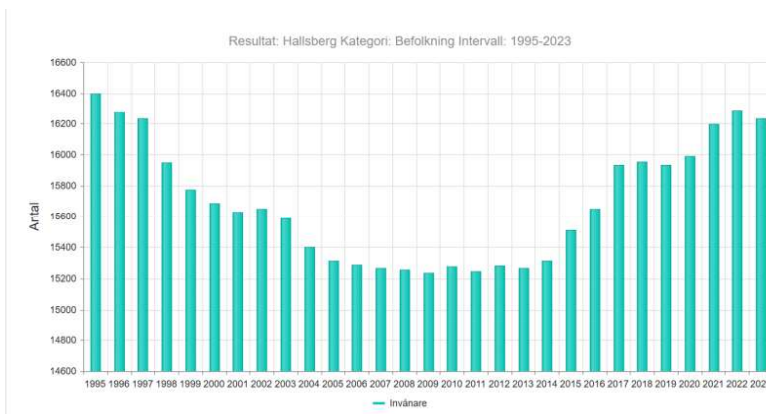
varav mark 101 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Hallsbergs kommun ligger i den södra delen av Örebro län och är en viktig järnvägsknutpunkt i Mellansverige. Kommunen har en blandning av tätorter, landsbygd och skogsområden, med Hallsberg som centralort. Andra större tätorter inkluderar Östansjö, Pålshoda, Sköllersta och Vretstorp. Kommunen har en befolkning på 16 232 personer (2023, MSCI), varav omkring 8 500 bor i centralorten Hallsberg. Resten av befolkningen är fördelad mellan de mindre samhällena och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

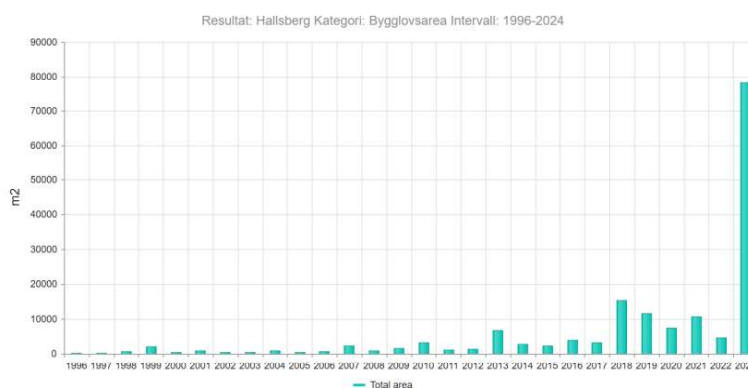
Hallsberg är en av Sveriges mest betydelsefulla järnvägsknutpunkter. Här möts Västra stambanan och godsstråket genom Bergslagen, vilket gör stationen till en central punkt för både gods- och persontrafik. Det finns direkttåg till bland annat Stockholm, Göteborg, Malmö och Karlstad, vilket gör det enkelt att pendla eller resa vidare. Riksväg 50 passerar genom kommunen och förbinder Hallsberg med Örebro i norr och Motala i söder. Europaväg 20 ligger nära och ger goda vägförbindelser till Stockholm och Göteborg. Länstrafiken Örebro driver busstrafiken inom kommunen och till närliggande orter. Den närmaste flygplatsen är Örebro Airport, som ligger cirka 30 minuter från Hallsberg.

Näringsliv

Hallsbergs kommun har en stark näringslivsstruktur med fokus på logistik, transport och tillverkningsindustri. Det finns nästan 1 000 registrerade företag i kommunen, varav många är verksamma inom lagerhantering, produktion och tjänstesektor. De största arbetsgivarna i kommunen är Hallsbergs kommun, Ahlsell Sverige AB samt olika företag inom järnvägsindustrin och transportsektorn. Tack vare kommunens strategiska läge är logistik- och transportsektorn en viktig näringsgren, och flera stora lager- och distributionscenter är etablerade i Hallsberg. Även handeln är betydande, med ett flertal butiker och företag som servar både lokala invånare och resenärer.

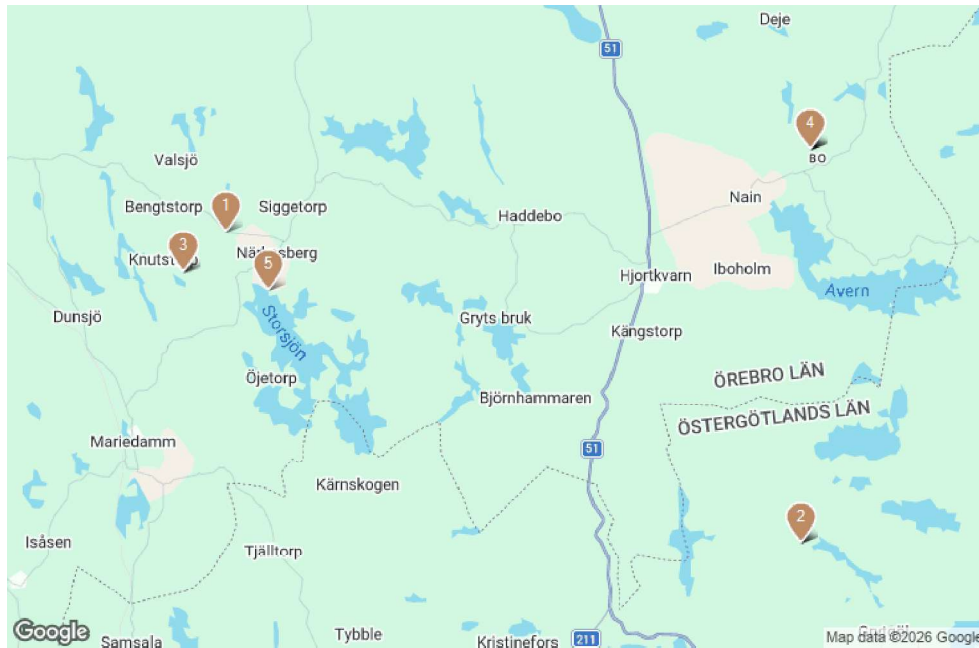
Byggnande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt något (år 2015) och närmare 80 000 m² (år 2023) (MSCI). Se diagram nedan:

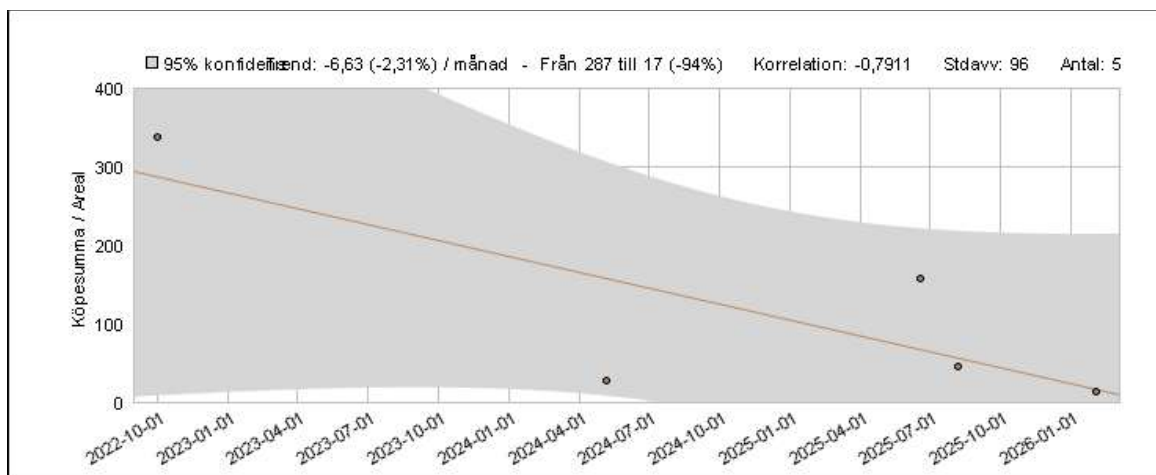


8.2 Ortsprisanalys

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/Markareal. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter med typkod 210, areal tomt under perioden 2024-05-07] och framåt.

Sökningen genererade 3 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 25 000 – 50 000 kr. I relation till markarean varierar köpeskillingen mellan 15 – 47 kr/m²] med medel 30 kr/m²]. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,3 - 0,8 med medel 0,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Askersund	Gilltorp 1:21	2026-02-02					1 645	E	L	0,3	15	25 000
Finspång	Grytgöl 1:52	2025-08-07					1 064	E	L	0,3	47	50 000
Hallsberg	Bo 1:18	2024-05-07					1 601	E	L	0,8	28	45 000
Medel										0,5	30	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett mindre eftertraktat läge vilket, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 25 000 kr, motsvarande 20 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

25 000 KRONOR

Tjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 20 tkr - 30 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / markareal)	20
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,25

Örebro 2026-03-30

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

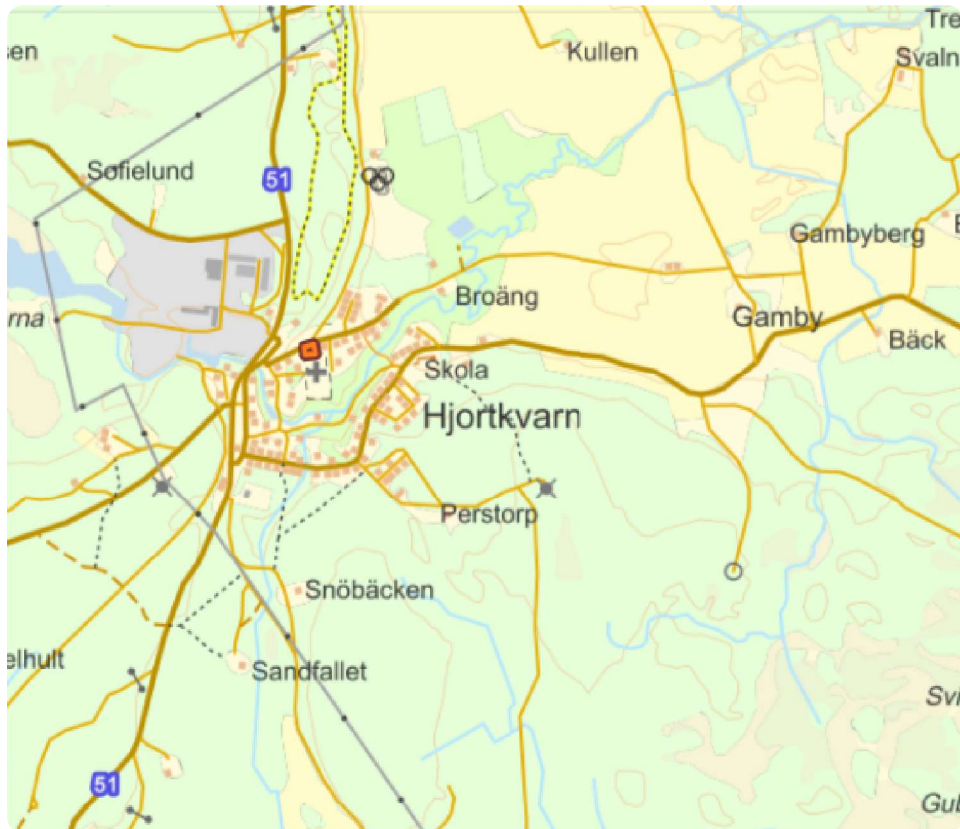


Bilaga I Foton utvändigt



Vy från tomtgräns

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