



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ASKERSUND

Bostadsrättsförening

BRF NÄRLUNDA

Lägenhet nr

07-2446-1-24

Värdetidpunkt

2026-06-15



Del av parhus, garage samt infart och trädgård med gräsmatta

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	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

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 2026-06-15.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	ASKERSUND
Bostadsrättsförening	BRF NÄRLUNDA
Lägenhet nr	07-2446-1-24
Adress	Hägervägen 4 lgh 1001 696 33 ASKERSUND
Område	Närlunda
D-nr	152612628

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet av radhustyp med lägenhetsnr 07-2446-1-24 i BRF NÄRLUNDA. Objektet är beläget i Närlunda i Askersund, ca 2 km från centrum. Förskola finns i närheten, skola och service inom ca 1 km. Omgivningen utgörs av bostadsområde med villor och radhus.

Boarean uppgår till 81,5 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 1 av 1. Inbyggd altan samt ett garage.

Månadsavgiften är 6 718 kr/mån. I avgiften ingår vatten, sophämtning, grundutbud tv och bredband.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

700 000 KRONOR

Sjuhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 620 tkr - 780 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

8 589

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 bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-06-08 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren och 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2028-10-25, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 07-2446-1-24, Skatteverkets lgh nr 1001	
Läge i byggnaden	Våning 1 av 1. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, 2 sovrum, dusch/WC, kök, tvättstuga och vardagsrum med utgång till inbyggd altan	
Boarea	81,5 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 3 rum och kök	
Balkong & uteplats	Inglasad balkong	
Övrigt	Garage	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta, laminat och parkett	
Vägg	Tapet	
Tak	skivor	
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt (Cylinda), diskmaskin (Grundig), kyl, frys	
	Normal/äldre standard	
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal/äldre standard	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Friliggande garage/förråd	
Helhetsintryck	Normal till äldre standard. Flera äldre ytor förekommer, ev. från nybyggnadsår. Varierande normalt till slitet skick.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	6 718 kr. I avgiften ingår vatten, sophämtning, grundutbud tv och bredband. Källa: Bostadsrättshavaren
Inre underhållsfond	13 272 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrad med diverse saker.

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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening		HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENINGNÄRLUNDA I ASKERSUND, orgnr 716453-0896
Fastighetsbeteckning		ASKERSUND NÄRLUNDA 1:221
Ålder		Byggår 1990
Byggnader		rad/parhus och villor Totalt 25 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder	2 312 m ²
	Lokaler	0 m ²
Gemensamma utrymmen		
Garage		troligen 25
P-platser		
Omgivning		bostadsområde med villor och radhus
Avstånd		2 km till kommunens centralort Förskola finns i närområdet. Skola och service finns inom ca 1 km.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	20 237 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	14 873 223 kr, motsvarande ca 6 433 kr/m ² totalyta
Yttre fond	1 307 569 kr
Underhåll	Föreningen har nyligen bytt värmepannor, se årsredovisning

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.

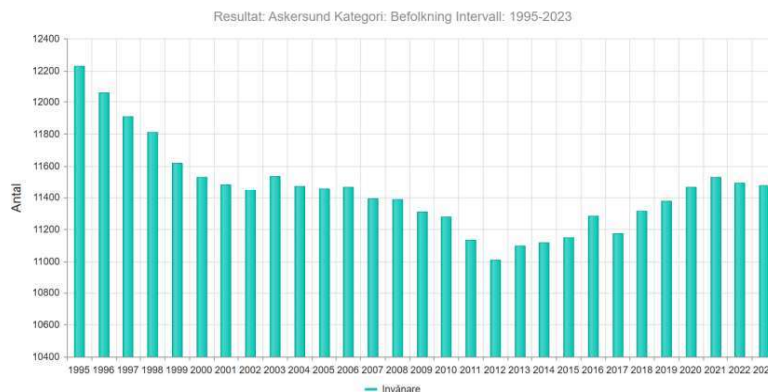
7 Marknadsvärdebedömning

7.1 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.

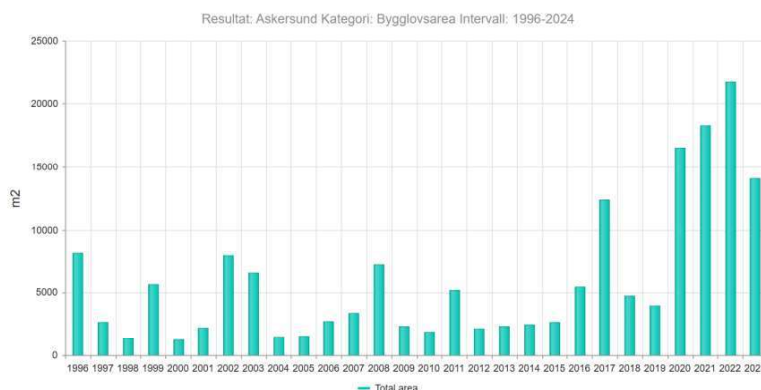
Pendlingsmöjligheter till bland annat Örebro och Motala är goda, vilket gör Askersund till en attraktiv bostadsort för personer som arbetar i dessa städer. Det finns ingen järnvägsstation i Askersund, men närmaste stationer med tågförbindelser finns i Motala, Hallsberg och Örebro, dit man smidigt kan 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.

Byggnade 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:



7.2 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.

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

Sökningarna avser objekt registrerade som småhus upplåtna med bostadsrätt samt bostadsrättslägenheter inom föreningen. Materialet nedan omfattar objekt med 3 - 4 rum och kök och boyta 82 - 107 m² inom föreningen.

Sökningen genererade 8 st transaktioner. Köpeskillingen varierar med tämligen stor spridningen mellan 450 000 - 1 100 000 kr med ett genomsnittspris på ca 874 000 kr. 4 Rok finns i den högre nivån. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 521 - 11 656 kr/m² med medel 9 232 kr/m². De senaste försäljningarna återfinns i den nedre nivån

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
HSB Brf Närlunda	2026-03-19	81,5	3		1991	6 718	5 521	450 000
HSB Brf Närlunda	2026-03-31	81,5	3		1991	6 718	10 797	880 000
HSB Brf Närlunda	2025-06-23	81,5	3		1990		6 871	560 000
HSB Brf Närlunda	2024-05-15	81,5	3		1991		11 656	950 000
HSB Brf Närlunda	2024-09-18	106,5	4		1990		10 328	1 100 000
HSB Brf Närlunda	2024-01-30	106	4		1991		9 433	1 000 000
HSB Brf Närlunda	2023-03-16	106,5	4		1989		8 920	950 000
HSB Brf Närlunda	2022-08-16	106,5	4		1991		10 328	1 100 000
Medel							9 232	
Vån=Våning								

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge jämförbart med övriga i materialet. Lägenheten har normal till äldre standard och vissa renoveringsbehov finns. Värdet bedöms sammantaget ligga omkring- eller under genomsnitt och uppgå till ca 700 000 kr, motsvarande 8 589 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

700 000 KRONOR

Sjuhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 620 tkr - 780 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

8 589

Örebro 2026-06-16

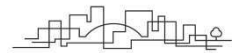
VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Del av parhus, garage samt infart och trädgård med gräsmatta

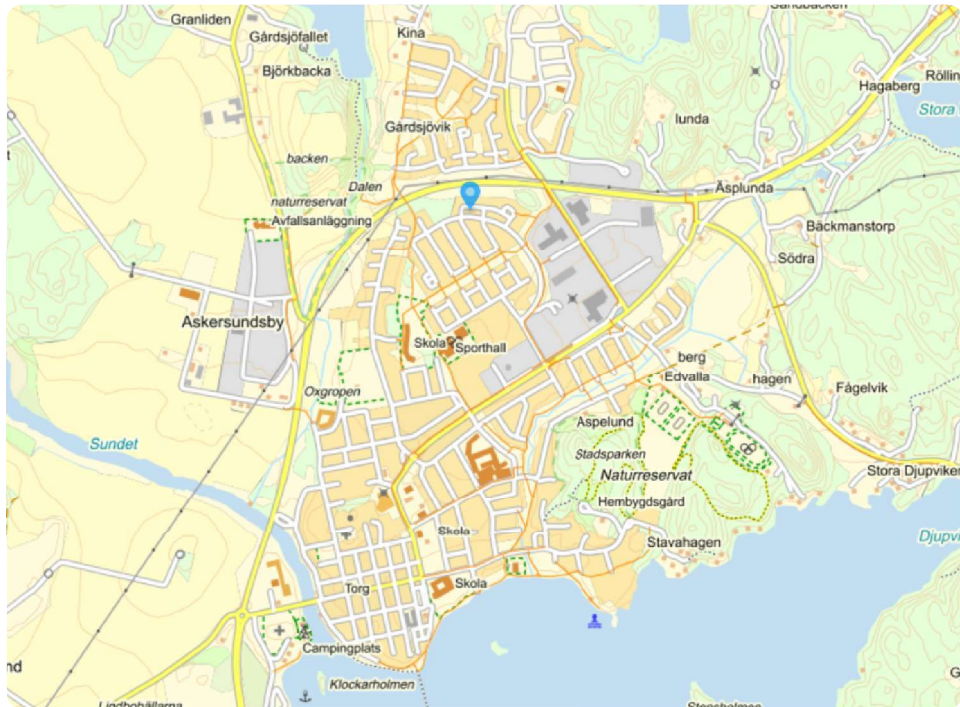


Del av parhus, vy från gatan

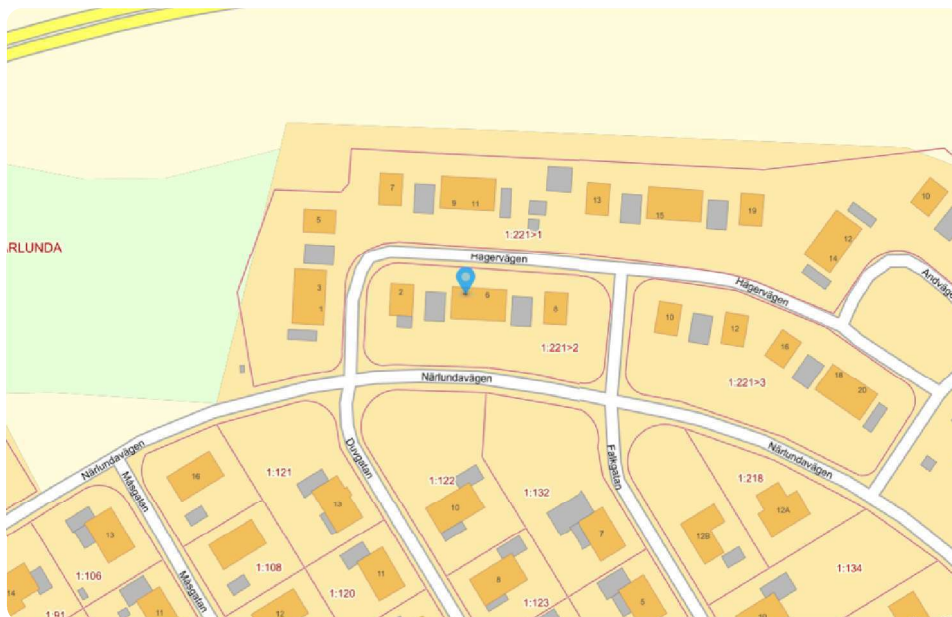


Del av parhus samt mark med gräsmatta och träd, vy från baksidan

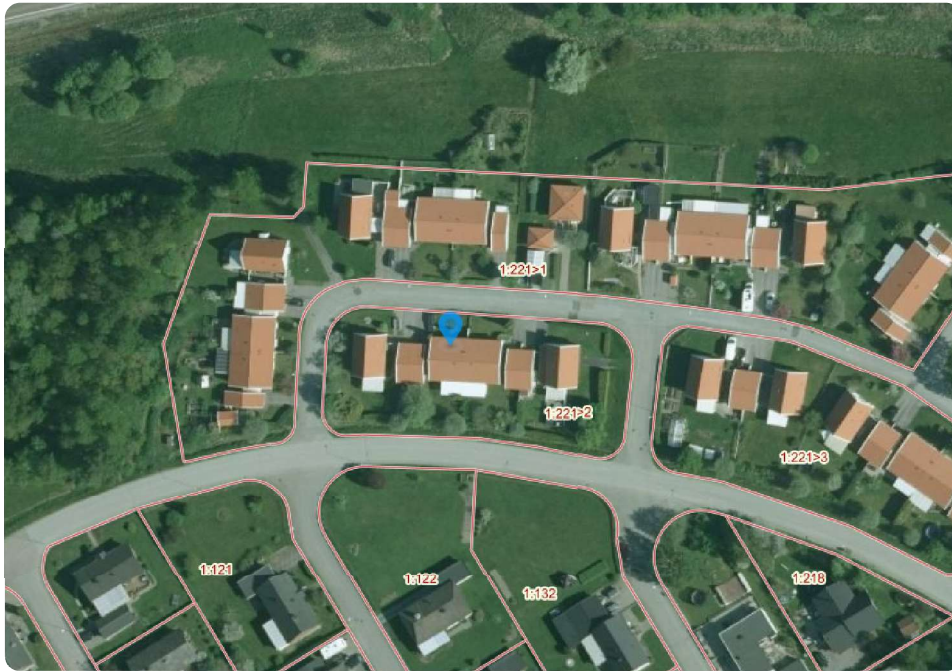
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

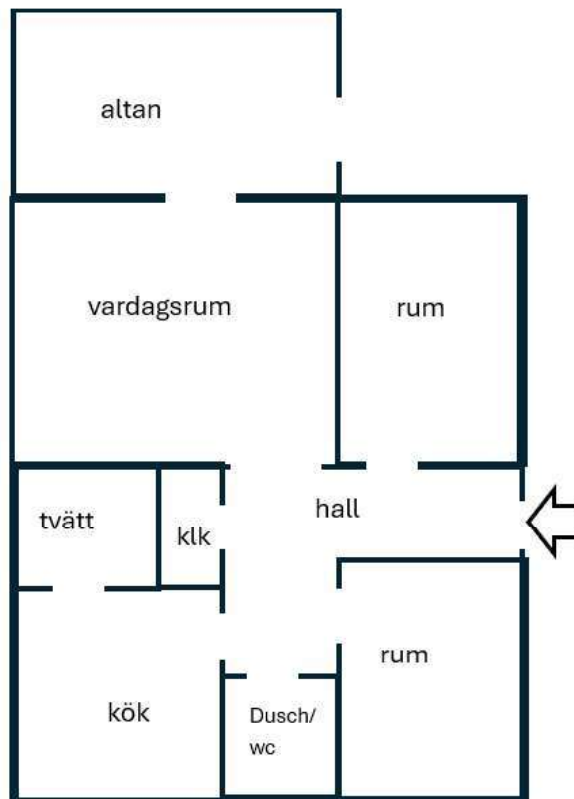


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Askersund Närlunda 1:221	UUID 909a6a75-2273-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 180140669	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-03-26
Län- och kommunkod 1882	Distrikt Askersund	Distriktskod 211002	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2005-01-24
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-06-12

Adress

Adress
Andvägen 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20
696 33 Askersund

Hägervägen 1-13, 15, 17, 19
696 33 Askersund

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 26 524 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		18 755 000 SEK	1991-07-24	91/10358
2	Fastigheten har skriftligt pantbrev	7 769 000 SEK	1991-07-24	91/10359

Ajourföraende inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Eksjö

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
Norra närlunda

Datum

1989-02-02
Genomf. start: 1989-03-01
Genomf. slut: 1999-02-28

Akt

1882-P89/6

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Va,el värme mm

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

1882-90/13.1

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Askersund Närlunda 1:1

Last

Askersund Närlunda 1:221

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod

Småhusenhet, grupphusområde
enligt 12 kap. 3 § FTL (230)

Taxeringsenhetsnummer

324352-1

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

20 237 000 SEK

därav byggnadsvärde

14 579 000 SEK

därav markvärde

5 658 000 SEK

Taxerade ägare

m a s k a d

Andel

Juridisk form

Värderingsenhet småhus tomtmark 48332380 (2024)

Taxeringsvärde

3 150 000 SEK

Riktvärdeområde

1882004

Fastighetsrättliga förhållanden

Kan bilda självständig fastighet

Tomtareal

400 kvm

Strand

Inte strand eller strandnära mer
än 150 m

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

Antal lika

14

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 48334380 (2024)

Taxeringsvärde

Riktvärdeområde

Fastighetsrättliga förhållanden

Tomtareal

2 508 000 SEK	1882004	Kan bilda självständig fastighet	400 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 11	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 48333380 (2024)			
Taxeringsvärde 6 692 000 SEK	Bebyggelse Kedjehus	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 82 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 82 kvm	Nybyggnadsår 1990	Tillbyggnadsår
Värdeår 1990	Under byggnad Nej	Antal lika 14	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 48335380 (2024)			
Taxeringsvärde 7 887 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 106 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 106 kvm	Nybyggnadsår 1990	Tillbyggnadsår
Värdeår 1990	Under byggnad Nej	Antal lika 11	Justeringsorsak

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1990-03-08	1882-90/13
Ursprung			
Askersund Närlunda 1:1			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6528135.1	494909.0
2	Markområde	6528097.5	494871.6
3	Markområde	6528088.6	494961.6
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	16 033 m ²	16 033 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet