



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HALLSBERG

Bostadsrättsförening

BRF EDSBACKEN I HALLSBERG

Lägenhet nr

07-2432-1-22

Värdetidpunkt

2025-12-11



Flerbostadshus med tegelfasad och gröna detaljer, värderingsobjektets läge markerat.

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	14
	Bilaga II Kartor	15
	Bilaga III Planritning	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

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 2025-12-11.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	HALLSBERG
Bostadsrättsförening	BRF EDSBACKEN I HALLSBERG
Lägenhet nr	07-2432-1-22
Adress	Östra Storgatan 20 694 31 Hallsberg
Område	Hallsberg
Bostadsrättshavare	D-nr F-2273-25-18

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 07-2432-1-22 i BRF EDSBACKEN I HALLSBERG i Hallsberg kommun ligger 300 km från centrum och med service inom ca 400 m. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och centrumbebyggelse.

Boarean uppgår till 39 m² fördelat på 1 rum & kök, på våning 2 av 4-6. Ej balkong.

Månadsavgiften är 3 497 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 160 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

220 000 KRONOR

Tvåhundraåtjugotusen kronor

Bedömt värdeintervall 175 tkr - 270 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

5 641

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 2025-12-09 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog representant för HSB. 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 2028-05-16, energiklass ENERGIKLASS D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 07-2432-1-22, Skatteverkets lgh nr 1102	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 4-6. Hiss finns	
Planlösning	Hall, hygienrum, kök och vardagsrum	
Boarea	39 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 1 rum & kök	
Balkong & uteplats	Saknas	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och parkett	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Elektro Helios), kyl (Elektro Helios)	
	Låg/äldre standard, slitet skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, normalt till något slitet skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Äldre standard, slitet skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 497 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 160 kr/mån. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	2 488 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING EDSBACKEN I HALLSBERG, orgnr 775700-0828
Fastighetsbeteckning	Hallsberg Edsbacken 14 & 16
Ålder	Byggår 1960

Byggnader	Flerbostadshus
	Totalt 72 st lägenheter och 26 st lokaler
Ytor	Bostäder 4 170 m ²
	Lokaler 495 m ²
Gemensamma utrymmen	förenings/samlingslokal, tvättstuga och bastu
	Garage 28 st
	P-platser 18 st
Omgivning	Flerbostadshus och centrumbebyggelse
Avstånd	300 km till kommunens centralort
	Service finns inom ca 400 m.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	38 148 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	12 157 996 kr, motsvarande ca 2 606 kr/m ² totalyta
Yttre fond	802 089 kr
Underhåll	Planerat närmaste åren enligt årsredovisningen är bl.a. byte dela av takpapp, matarledningar
Höjning av avgift	Höjs med 2-3 % 2026 enligt representant för föreningen
Kontaktperson BRF	se årsredovisningen

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

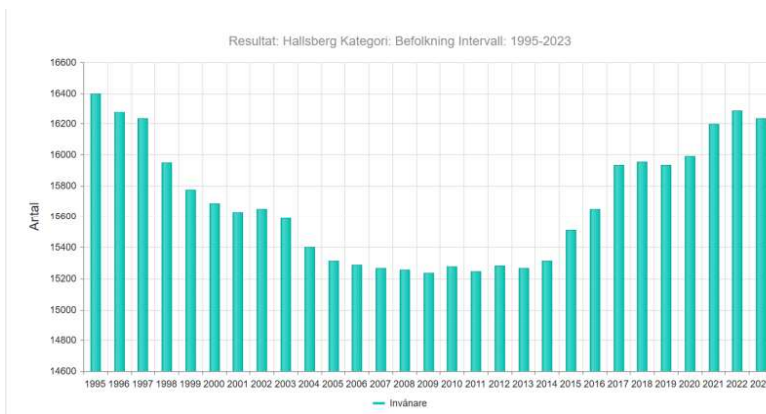
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

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, Pålsboda, 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

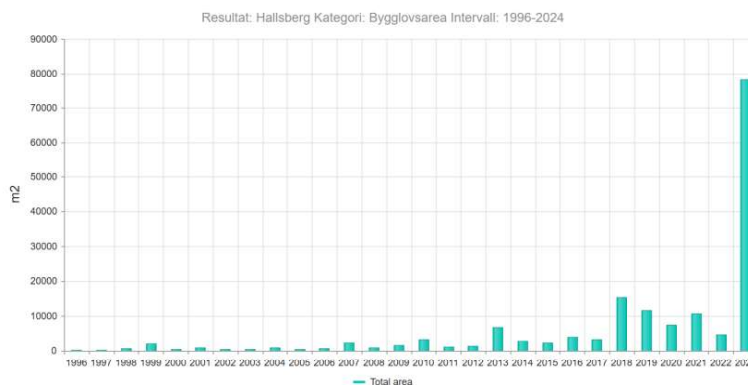
Hallsberg är en av Sveriges mest betydelsefulla järnvägsknutpunkter. Här möts Västra stambanan och godsstråket genom Bergslagen, vilket gör stationen till en central punkt för både gods- och persontrafik. Det finns direkttåg till bland annat Stockholm, Göteborg, Malmö och Karlstad, vilket gör det enkelt 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.

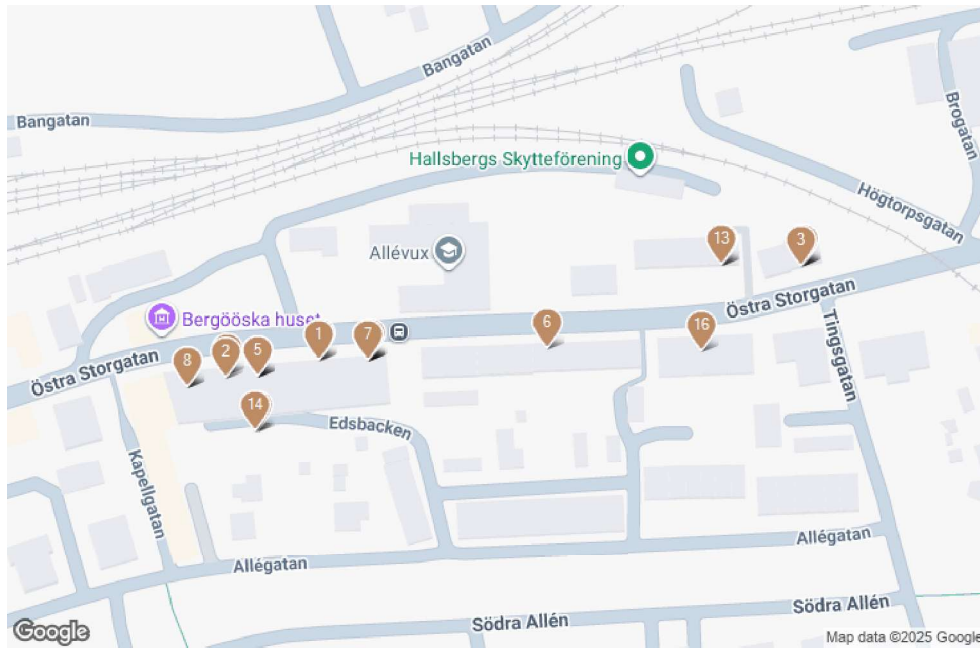
Byggande i kommunen

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

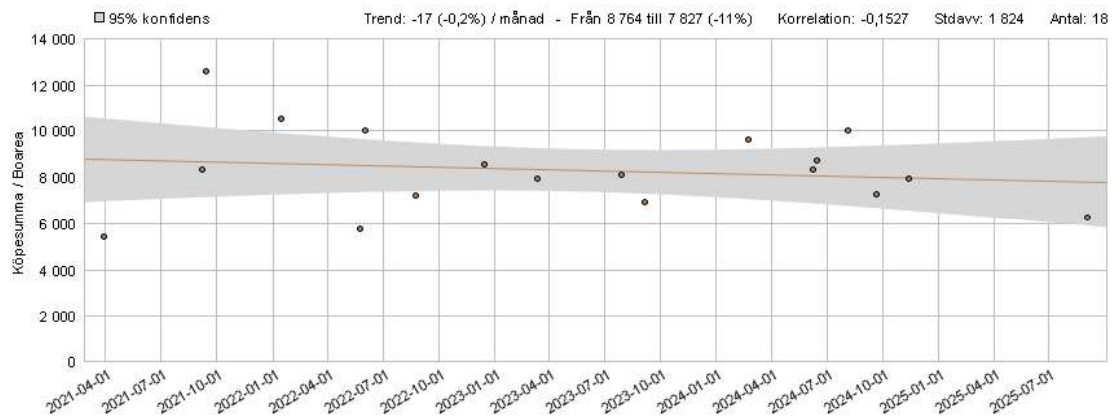


7.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid avseende lägenheter på max 50 kvm, samt dess spridning.

Försäljningarna är få den allra senaste tiden. Materialet nedan har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 1 rum och kök och boyta 26 - 42 m² sålda de senaste åren.

Sökningen genererade 12 st transaktioner. Flera objekt är belägna inom föreningen och de flesta har en något mindre boarea. Mindre objekt genererar ofta ett något högre pris per kvadratmeter. Köpeskillingen varierar mellan 175 000 - 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 769 - 10 535 kr/m² med medel 8 344 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
Hsb Brf Edsbacken i Hallsberg	Östra storgatan 24A	2025-09-02	28	1	-1		2 879	6 250	175 000
Hsb Brf Edsbacken i Hallsberg	Östra storgatan 20	2024-08-04	26	1	-1		2 587	10 000	260 000
Hsb Bostadsrättsförening Edsbacken i Hallsberg	Östra Storgatan 22	2024-06-13	32	1	-1	1958	2 960	8 750	280 000
Brf Magistern i Hallsberg	Östra storgatan 30A	2024-06-07	42	1	-1	1964	3 275	8 333	350 000
Hsb Bostadsrättsförening Edsbacken i Hallsberg	Östra Storgatan 24B	2024-02-22	28,5	1	-1	1958-1960	2 739	9 649	275 000
Hsb Bostadsrättsförening Edsbacken i Hallsberg	Östra Storgatan 18	2023-09-05	26	1	-1	1958-1960	2 561	6 923	180 000
HSB Brf Edsbacken	Östra storgatan 22	2023-07-28	32	1	-1	1958-1960	2 811	8 125	260 000
HSB BRF Edsbacken i Hallsberg	Östra storgatan 22	2022-12-14	32	1	-1	1958	2 811	8 593	275 000
	Östra storgatan 23B	2022-08-25	34	1	2	1942	2 867	7 205	245 000
	Östra storgatan 21	2022-06-02	34	1	4	1962	2 876	10 000	340 000
Hsb Brf Edsbacken i Hallsberg	Östra Storgatan 20	2022-05-24	39	1	1	1958	3 230	5 769	225 000
	Östra storgatan 24B	2022-01-14	28	1	-1	1958	2 737	10 535	295 000
Medel								8 344	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge.
Lägenheten har äldre standard och bedöms vara i Slitet skick.
Marknadsvärdet bedöms finnas i den nedre nivån och uppgå till ca 220 000 kr, motsvarande 5 641 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

220 000 KRONOR

Tvåhundraåtjugotusen kronor

Bedömt värdeintervall 175 tkr - 270 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

5 641

Örebro 2025-12-16

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus med tegelfasad och gröna detaljer, vy från baksidan



Flerbostadshus med tegelfasad och gröna detaljer, vy från baksidan

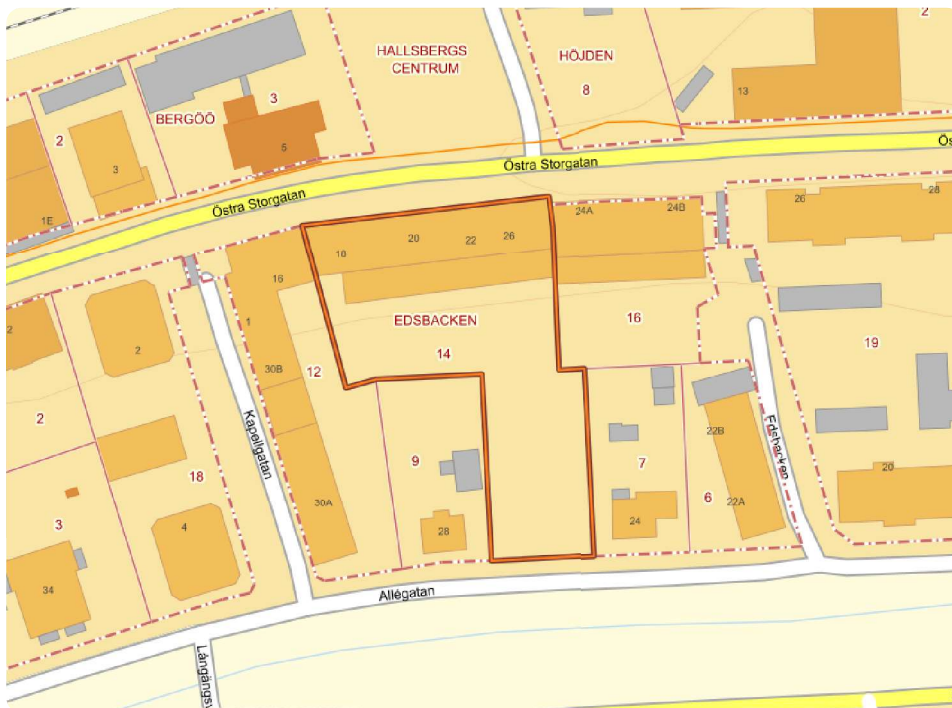


Flerbostadshus med tegelfasad, vy från gatan

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

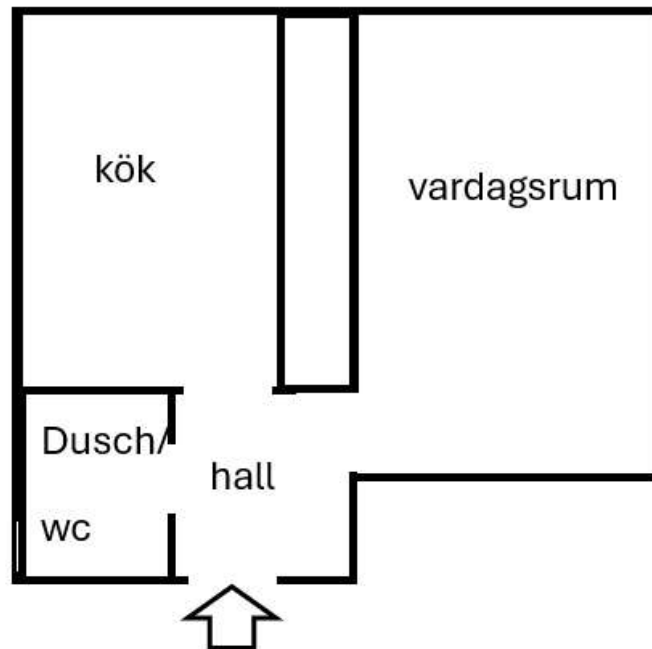


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Hallsberg Edsbacken 16	UUID 909a6a74-8bad-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 180102064	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-06
Län- och kommunkod 1861	Distrikt Hallsberg	Distriktskod 211011	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-05
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-05

Adress

Adress
Östra Storgatan 24 A, 24 B
694 31 Hallsberg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 775700-0828 Hsb Bostadsrättsföreningsbacken 1 Hallsberg C/O Hsb Mälardalarna Box 393 701 47 Örebro Inskrivet ägar namn: Hsb Brf Edsbacken i Hallsberg	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1955-04-27	Akt 55/360
Berört fång 55/363 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 55/366 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 55/360 Köp (inklusive transportköp): 1955-04-01 Ingen köpeskilling redovisad	

Anmärkningar

Namn 05/1342
Namn 87/876a
Id-nummer kompletterat 91/13958

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 5 681 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	830 000 SEK	2002-11-07	02/24047
2	111 000 SEK	2002-11-07	02/24048
3	1 840 000 SEK	2002-11-07	02/24049
4	2 300 000 SEK	2002-11-07	02/24050

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	600 000 SEK	2003-02-11	03/2980
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kv edsbacken,magistern	1973-07-06	18-HAL-223

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Hallsberg	1980-05-20 Laga kraft: 1980-05-20	1861-P41

Anmärkningar

Beslutande myndighet: länsstyrelsen i örebro län

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Utfartsväg	Förmån	Avtalsservitut	18-IM4-50/2572.1

Beskrivning
Utfartsväg

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Hallsberg Edsbacken 16
Hallsberg Vingen 1:1

Last
Hallsberg Edsbacken 12

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	303402-1	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Hallsberg Edsbacken 14,16

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 38 184 000 SEK	därav byggnadsvärde 31 498 000 SEK	därav markvärde 6 686 000 SEK
Taxerade ägare 775700-0828 Hsb Bostadsrättsförening Edsbacken i Hallsberg C/O Hsb Mälardalarna Box 393 70147 Örebro		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 33555380 (2025)

Taxeringsvärde 360 000 SEK	Riktvärdeområde 1861088	Byggrätt ovan mark 360 kvm	Riktvärde byggrätt 1 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 33559380 (2025)

Taxeringsvärde 594 000 SEK	Riktvärdeområde 1861088	Byggrätt ovan mark 594 kvm	Riktvärde byggrätt 1 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 33554380 (2025)

Taxeringsvärde 3 669 000 SEK	Riktvärdeområde 1861088	Byggrätt ovan mark 3 336 kvm	Riktvärde byggrätt 1 100 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 33558380 (2025)

Taxeringsvärde 2 063 000 SEK	Riktvärdeområde 1861088	Byggrätt ovan mark 1 876 kvm	Riktvärde byggrätt 1 100 SEK/kvm
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet hyreshus lokal 33553380 (2025)

Taxeringsvärde 355 000 SEK	Riktvärdeområde 1861088	Lokalyta 300 kvm	Hyra 95 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1958	Tillbyggnadsår 1997	Värdeår 1997
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 33557380 (2025)

Taxeringsvärde 2 143 000 SEK	Riktvärdeområde 1861088	Lokalyta 595 kvm	Hyra 573 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår	Värdeår 1992
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet hyreshus bostad 33552380 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
-----------------------	------------------------	-------------------	-------------

18 800 000 SEK	1861088	2 669 kvm	3 296 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1958	1997	1997

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 33556380 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
10 200 000 SEK	1861088	1 501 kvm	1 778 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1960		1992

Tillhör byggnad
2

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1961-08-03	1861K-638
Införd i tomtboken	1961-09-30	1861K-638
Fastighetsreglering	1980-10-24	18-HAL-303

Ursprung

Hallsberg Edsbacken 13

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6547512.8	506661.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 588 m ²	1 588 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Hallsberg Edsbacken:15	1980-10-24	
T-Hallsberg Edsbacken:16	1989-01-18	1861-88/31

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige