PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**ÖREBRO**
Fastighetsbeteckning	**ALMBY 13:540**
Värdetidpunkt	**2026-04-17**



Bostadshus med vit fasad samt trädgård med gräsmatta, vy från baksidan

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 10
7 Ekonomiska data 11
8 Marknadsvärdebedömning 13
Bilaga I Foton utvändigt 18
Bilaga II Kartor 19
Bilaga III Planritningar 21

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 2026-04-17.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÖREBRO ALMBY 13:540
Adress	Sikvägen 9 705 10 Örebro
Område	Ekeby-Almby
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-277-26-18
Nybyggnadsår	2002
Värdeår	2002
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ALMBY 13:540 i Örebro kommun ligger i Ekeby-Almby ca 7,5 km från centralorten. Omgivningen utgörs av bostadsområde med småhus och fastigheten angränsar mot en förskola. Skola finns i närområdet.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasad av träpanel, fönster 2-glas isolerglas och yttertak av betongpannor. Boarean har uppskattats till ca 145 m², fördelat på 7-8 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom carport/förråd och förråd på fastigheten.

Markarealen uppgår till 927 m², vars obebyggda delar utgörs av infart och trädgård med gräsmatta, buskar, träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

4 700 000 KRONOR

Fyramiljonersjuhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 4 450 tkr - 4 950 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**32 414**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,48**

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 2026-04-15 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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan		
DETALJPLAN	Datum	Akt
-	1994-09-15	1880K-P94/21
ALMBY 13:94 MFL(DELPLAN 2)	Laga kraft: 1994-09-15	
Anmärkningar		
ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 1880-P98,1880-P145,1880-P160,1880-P161,1880-P169		
Genomf. start: 1994-09-16, Genomf. slut: 1999-09-15		
Plan		
ÄNDRING_AV_DETALJPLAN	Datum	Akt
-	2002-12-11	1880-P161
ALMBY 13:94 MFL(VID DREVEVÄGEN)	Laga kraft: 2003-01-03	
Anmärkningar		
URSPRUNGLIG PLAN SE AKT 1880K-P94/21		
Genomf. start: 2003-01-04, Genomf. slut: 2008-01-03		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	927 m²
Obebyggda delar	Infart och trädgård med gräsmatta, buskar, träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Bostadsområde med småhus samt förskola
Avstånd	7 km till kommunens centralort
	Skola, förskola finns i närområdet

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
Vatten	Kommunalt	*Källa: Fastighetsägaren*
	enskilt vatten har angetts i taxeringen. Felaktigt enligt ägaren	
Avlopp	Kommunalt	*Källa: Fastighetsägaren*
	enskilt avlopp har angetts i taxeringen. Felaktigt enligt ägaren	
Bredband via fiber	Ja	

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 2002	*Källa: Metria*
Boarea	145 m²	*Källa: grovt uppskattat*
	Ej kontrollmätt. (112 kvm BOA, 56 BIA enligt taxeringen.)	
	Fördelat på 7-8 rum och kök	
Våningar	Två plan	
Entrévåning	Hall, kök, tvättstuga med groventré, genomgångsrum och allrum i fil, hygienrum, 3 sovrum	
Våning 1 tr	Hall, allrum, 2 mindre sovrum och ej färdigställt utrymme (ev. möjligt hygienrum). Lägre takhöjder	
Grund	Krypgrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, isolerglas	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	altan och takad altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och laminat	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Skivor och panel	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till frånluftsvärmepump (Nibe).	
	Direktverkande el (övervåning).	
	övervåning.	
Ventilation	Mekanisk ventilation	
Kök	Elspis, diskmaskin (Electrolux), kyl (Electrolux), frys (Electrolux)	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/bad på entrévåning, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, badkar	
	Normal standard, normalt skick	

Tvättstuga	Tvättmaskin, torktumlare
	Golv klinker, väggar målade
	Normal standard
Helhetsintryck	Normal standard från nybyggnadsår, normalt skick. Vissa något slita ytor förekommer.

5.5 Övriga byggnader

Carport/Förråd	Träbyggnad med tak av betongpannor. inrymmer carport och förråd
	Normal/enkel standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 40 m² (uppskattad yta)
Förråd	Äldre träbyggnad med tak av betongpannor. nyttajs som förråd. ev. är delar av byggnaden placerad något utanför tomtgränsen (enligt registerkartan)
	Äldre standard
	Byggnadsarea: 10 m²

5.6 Övrigt

Försäkring	Finns, ICA Försäkring	*Källa: Fastighetsägaren*

5.7 Handräckning

Vid besiktningen 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 del-marknad, 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 2026-02-11, 2 780 574 kronor,  beslutsnummer 1226405130: 2026-02-13, D-2026-00051677:1
Utmätning 2026-02-11, 2 780 574 kronor, beslutsnummer 1226405155: 2026-02-13, D-2026-00051518:1
```

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 2 580 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 700 000 kr	2002-06-28	02/13618
2	170 000 kr	2005-09-26	05/26002
3	181 000 kr	2007-02-12	07/3198
4	150 000 kr	2009-07-13	09/15616
5	379 000 kr	2021-12-08	D-2021-00558096:1

Källa: Metria

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

```
Ändamål                 Rättsförhållande      Rättighetstyp         Beteckning
Vatten och Avlopp       LAST                  LEDNINGSRÄTT          1880K-2020/168.1

Bildningsåtgärd
LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD

Övrig berörkrets, med rättsförhållande
Förmån:
Last:   Örebro ALMBY 13:540
```

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

```
Gemensamhetsanläggningar
ÖREBRO ALMBY GA:23
```

7.6 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	3 183 000 kr
varav byggnad	2 093 000 kr
varav mark	1 090 000 kr

Källa: Metria

7.7 Övrigt

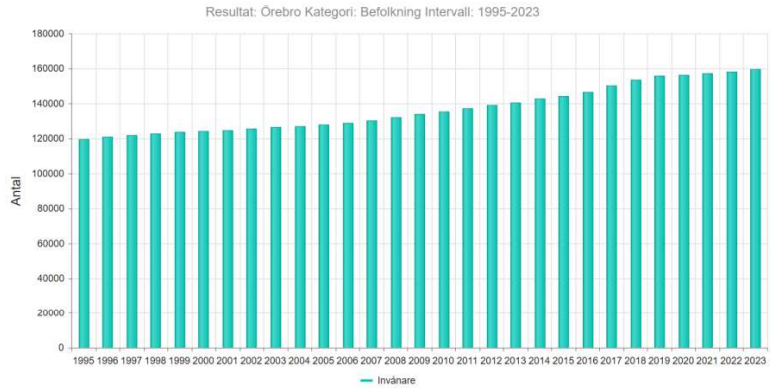
I taxeringen har 112 kvm boyta och 56 kvm biyta angetts. Fördelningen synes vara felaktig. I taxeringen anges även enskilt vatten och avlopp vilket ej stämmer enligt ägaren.

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Örebro kommun ligger i hjärtat av Närke och är den största kommunen i Örebro län. Kommunen präglas av en blandning av stadsmiljö, jordbrukslandskap och natursköna områden, med Hjälmaren och Kilsbergen som viktiga geografiska inslag. Centralorten Örebro är en av Sveriges största städer och fungerar som en viktig knutpunkt i Mellansverige. Andra större tätorter i kommunen är Kumla, Hallsberg och Lekeberg, medan mindre orter som Glanshammar, Odensbacken och Vintrosa också har en betydande befolkning. Kommunen har en befolkning på närmare 160 000 personer (2023, MSCI), varav merparten bor i Örebro stad. Resten av befolkningen är fördelad på mindre orter och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

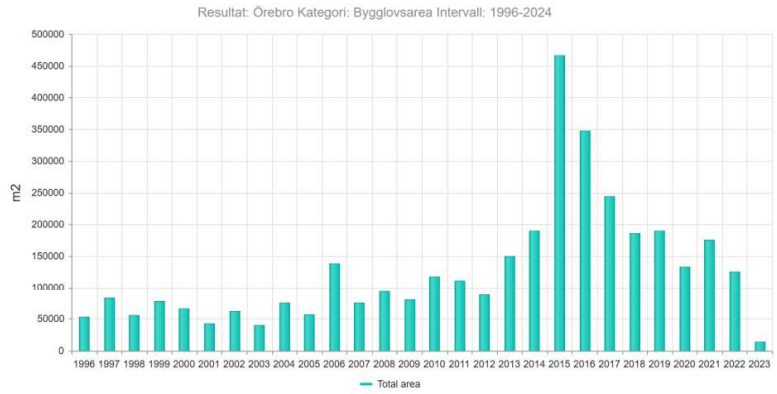
Örebro kommun har utmärkta kommunikationer, med flera större vägar som möts i staden. Europavägarna E18 och E20 korsar kommunen och skapar goda vägförbindelser mot Stockholm, Göteborg och Oslo. Riksväg 50 förbinder Örebro med Bergslagen och Dalarna. Örebro centralstation är en av landets viktigaste järnvägsknutpunkter, med direkttåg till Stockholm, Göteborg, Malmö och Oslo. Kollektivtrafiken inom kommunen drivs av Länstrafiken Örebro och erbjuder bussförbindelser både inom staden och till närliggande orter. Örebro Airport, belägen cirka 10 km väster om staden, är en av Sveriges större regionala flygplatser och hanterar både passagerartrafik och fraktflyg. Hamnverksamheten vid Hjälmarens strand möjliggör godstransport via vattenvägar.

Näringsliv

Örebro kommun har ett starkt och diversifierat näringsliv, där handel, offentlig sektor, industri och logistik spelar en central roll. Kommunen har cirka 7 300 registrerade företag, varav många är små och medelstora bolag inom tjänstesektorn, handel och industri. Bland de största arbetsgivarna finns Region Örebro län, Örebro kommun och Örebro universitet. Andra betydande arbetsgivare är Humana Assistans AB och Atlas Copco. Universitetet har en viktig roll i att driva innovation och forskning, särskilt inom medicin, AI och hållbar utveckling. Örebro har en växande besöksnäring med populära sevärdheter som Örebro slott, Wadköping och Gustavsvik med sin stora äventyrsbadanläggning Lost City. Staden har ett rikt kultur- och nöjesliv med konserter, teater och sportevenemang på Behrn Arena.

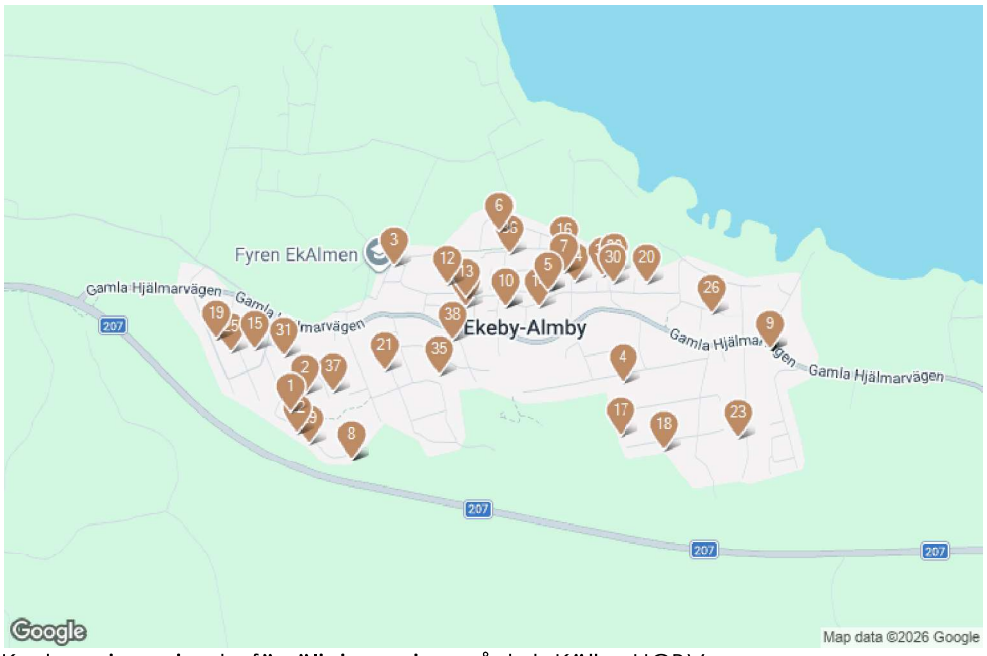
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan nästan 1 000 m² (år 2023) och över 450 000 m² (år 2015) (MSCI). Se diagram nedan:

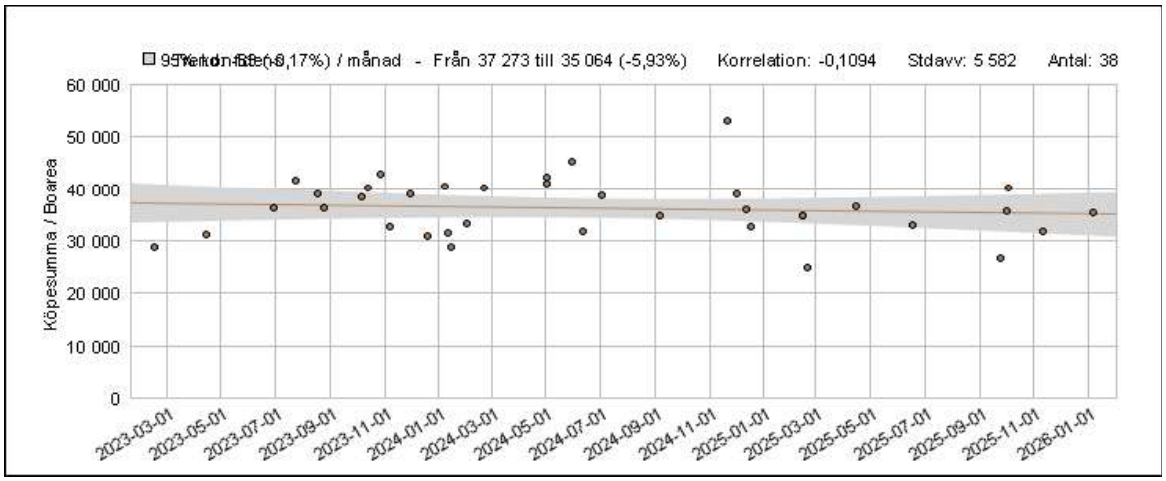


8.2 Ortsprisanalys

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. Sökningen avser objekt med byggår ca 1995 – 2017, boarea ca 100 – 200 kvm och har gallras från vissa objekt av radhustyp.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Värderingsobjektet är bland de något äldre objekten i referensmaterialet. Tabellen nedan har har gallrats ytterligare och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 108 - 175 m², standardpoäng 29 - 38, byggår 1997 - 2008, areal tomt 557 - 2 293 m² under perioden 2024-01-11 och framåt.

Sökningen genererade 16 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 3 084 000 - 6 050 000 kr med ett genomsnittspris på ca 5 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 24 870 - 41 015 kr/m² med medel 34 248 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 1,8 med medel 1,3, se nedanstående tabell. I materialet finns både taxeringsår 2024 och 2021. Objekten med taxeringsår 2024 finns till större del i den nedre nivån (under ca 1,4).

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Örebro	Almby 13:653	2026-01-07	155		29	2006	1 241	E	L	1,4	35 322	5 475 000
Örebro	Almby 13:644	2025-11-12	165		29	2006	1 389	E	L	1,3	31 818	5 250 000
Örebro	Almby 13:542	2025-10-03	149		32	2003	914	E	L	1,5	40 234	5 995 000
Örebro	Almby 13:323	2025-10-01	169		34	2007	2 293	E	L	1,3	35 798	6 050 000
Örebro	Almby 13:708	2025-09-25	156		34	2007	576	E	L	0,9	26 602	4 150 000
Örebro	Almby 13:689	2025-06-18	175	30	32	2006	1 202	E	L	1,3	32 857	5 750 000
Örebro	Almby 13:700	2025-04-15	108	10	30	2008	557	E	L	1,2	36 574	3 950 000
Örebro	Almby 13:382	2025-02-20	124	15	34	1997	800	E	L	0,9	24 870	3 084 000
Örebro	Almby 13:556	2024-12-17	159	33	35	2003	1 053	E	L	1,2	32 704	5 200 000
Örebro	Almby 13:530	2024-12-13	167	24	32	2005	1 081	E	L	1,4	35 898	5 995 000
Örebro	Almby 13:633	2024-12-02	142		38	2004	1 038	E	L	1,3	39 084	5 550 000
Örebro	Almby 13:567	2024-09-06	173		35	2001	1 073	E	L	1,4	34 682	6 000 000
Örebro	Almby 13:175	2024-05-02	128	40	33	2003	2 269	E	L	1,7	41 015	5 250 000
Örebro	Almby 13:660	2024-02-21	146		35	2005	1 485	E	L	1,8	40 068	5 850 000
Örebro	Almby 13:708	2024-01-15	156		34	2007	576	E	L	1,3	28 846	4 500 000
Örebro	Almby 13:53	2024-01-11	125	42	32	2001	950	E	L	1,4	31 600	3 950 000
Medel										1,3	34 248	

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 för området normalt läge, dock belägen angränsande mot förskola. Byggnaden bedöms huvudsakligen ha normal standard från nybyggnadsår och Normalt skick, dock med vissa slitna ytor. Värdet beödms sa, sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 4 700 000 kr, motsvarande 32 414 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

4 700 000 KRONOR

Fyramiljonersjuhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 4 450 tkr - 4 950 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**32 414**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,48**

Örebro 2026-04-20

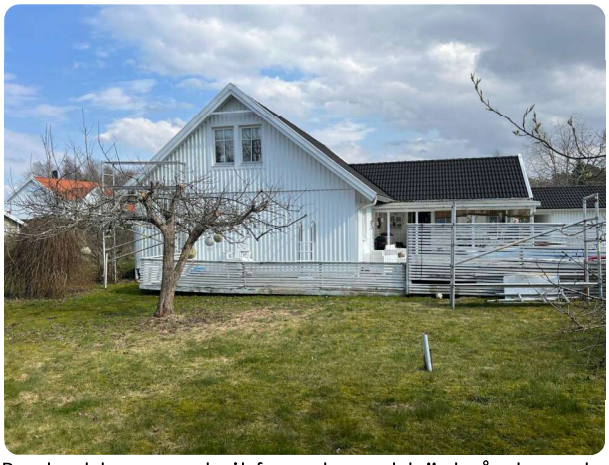
VärderingsInstitutet Norra AB

Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus med vit fasad samt trädgård med gräsmatta och träd



Bostadshus med vit fasad samt grusad infart



Äldre uthus med röd träfasad



Förråd och carport med vit träpanel

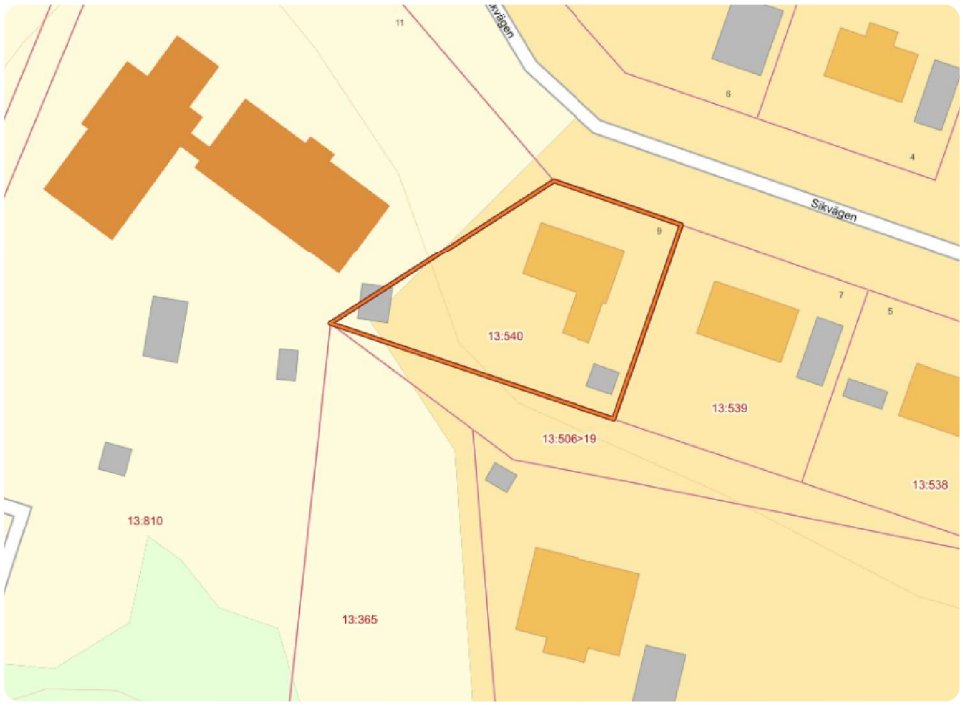


Bostadshus med vit fasad samt buskar och infart, vy från vägen.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

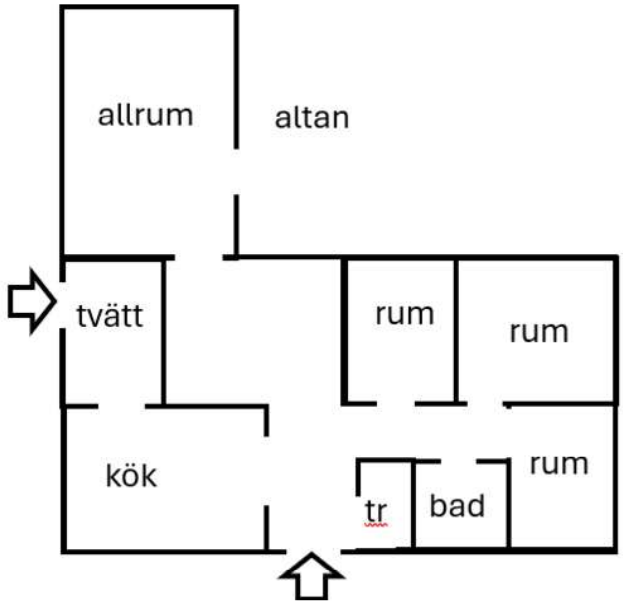


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

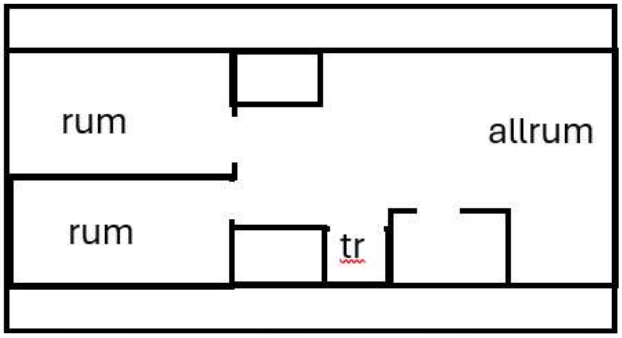


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.