PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**ÖREBRO**
Bostadsrättsförening	**HSB BRF PUNKTEN 2 I ÖREBRO**
Lägenhet nr	**07-2586-1-95**
Värdetidpunkt	**2026-10-07**



Flerbostadshus med rosa fasad och vita balkonger samt gräsyta, 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 2026-10-06.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	ÖREBRO
Bostadsrättförening	HSB BRF PUNKTEN 2 I ÖREBRO
Lägenhet nr	07-2586-1-95
Adress	Poesigatan 26 A lgh 1302, 703 71 Örebro
Område	Vivalla
D-nr	F-1515-25-18

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 07-2586-1-95 i HSB BRF PUNKTEN 2 I ÖREBRO ligger i Vivalla, ca 5 km från centrala Örebro. Omgivningen utgörs huvudsakligen av flerbostadshus och centrumbebyggelse. Förskola, skola och service finns i närområdet.

Boarean uppgår till 82,5 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 4 av 4. Hiss och balkong

Månadsavgiften är 6 662 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2026

370 000 KRONOR

Trehundrasjuttiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 325 tkr - 430 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**4 485**

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 2026-10-06 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden och representanter för bostadsrättsföreningen. 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 2030-03-30, energiklass G.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 07-2586-1-95, Skatteverkets lgh nr 1302	
Läge i byggnaden	Våning 4 av 4. Hiss finns	
Planlösning	Hall, hygienrum, kök, vardagsrum, 2 sovrum och klädkammare/förvaring	
Boarea	82,5 m²	*Källa: Lägenhetsregistret*
	Fördelat på 3 rum och kök	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat, parkett och textil	
Vägg	Målade	
Tak	Plastskivor och målat	
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Franke), frys, kyl/frys	
	Äldre standard	
Hygienrum	WC/bad, golv plastmatta, väggar kakel	
	WC, tvättställ, badkar, handdukstork	
	Normal standard	
Helhetsintryck	Normal/äldre standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	6 662 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet.	*Källa: Bostadsrättsföreningen*
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Ja	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

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 Bostadsrättsförening Punkten 2 i Örebro, orgnr 769602-1737
Fastighetsbeteckning		Rörströmsälven 16, 17, 18
Ålder		Byggår 1991
Byggnader		Flerbostadshus
		Totalt 104 st lägenheter och st lokaler
Ytor	*Bostäder*	8 708 m²
	Lokaler	671 m²
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, gym, bastu, samlingslokal med övernattningsrum
	Garage	uppgift om antal hittades ej
	P-platser	uppgift om antal hittades ej
Omgivning		Flerbostadshus och centrumbebyggelse
Avstånd		5 km till kommunens centralort
		Föskola, skola, galleria och service finns i närområdet
Kommentar föreningen		uppgift om lokalyta kommer från taxeringen

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	2 025 kr, taxeringsår 78438000
Skulder till kreditinstitut	46 969 500 kr, motsvarande ca 5 008 kr/m² totalyta
Yttre fond	3 790 760 kr
Höjning av avgift	Höjning är inte aktuellt enligt styrelsen

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

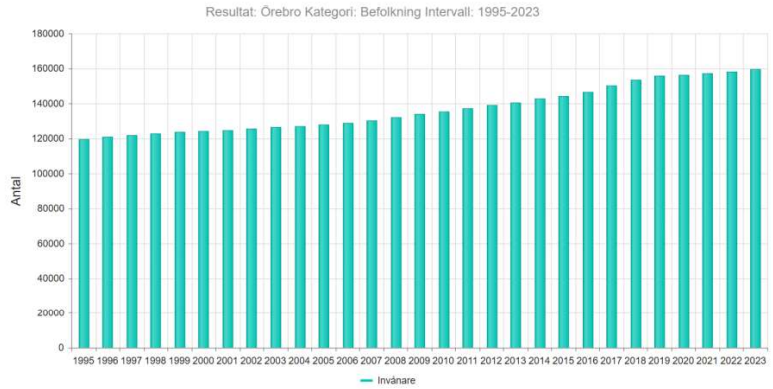
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 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

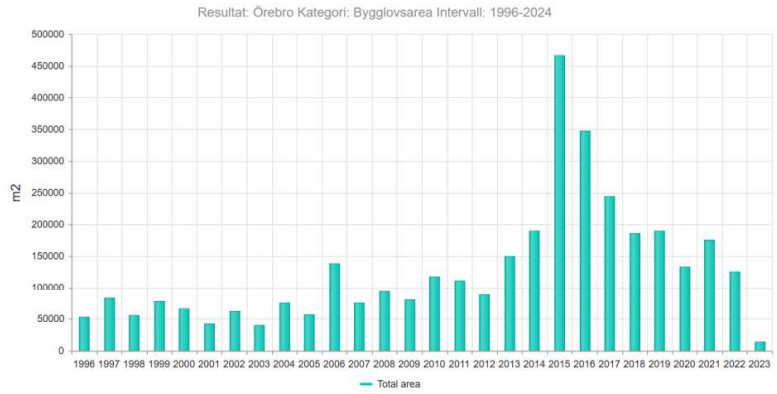
Örebro kommun har utmärkta kommunikationer, med flera större vägar som möts i staden. Europavägarna E18 och E20 korsar kommunen och skapar goda vägförbindelser mot Stockholm, Göteborg och Oslo. Riksväg 50 förbinder Örebro med Bergslagen och Dalarna. Örebro centralstation är en av landets viktigaste järnvägsknutpunkter, 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.

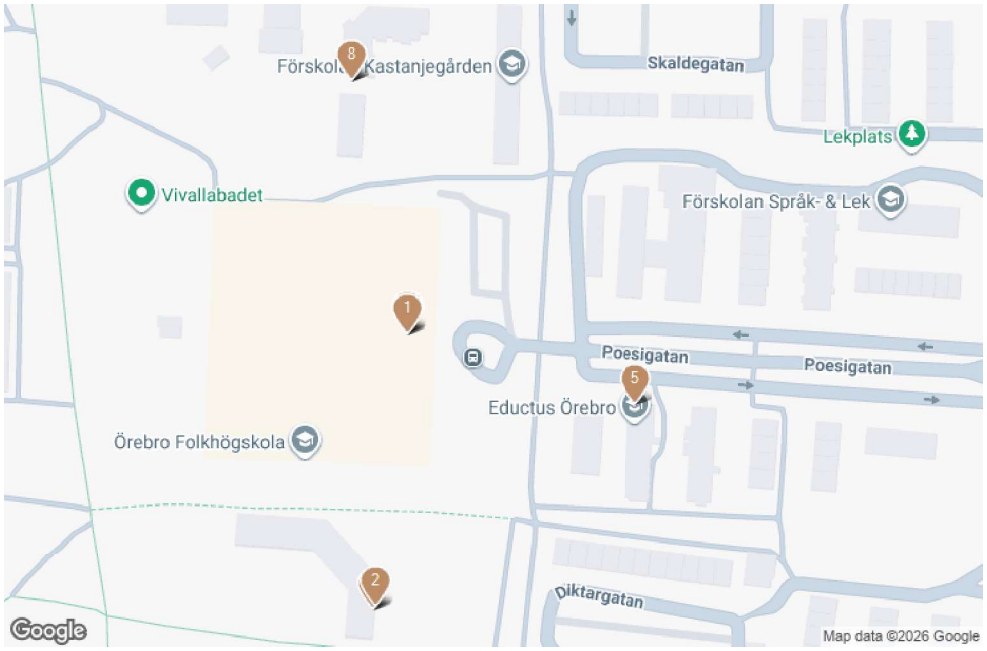
Byggande i kommunen

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:

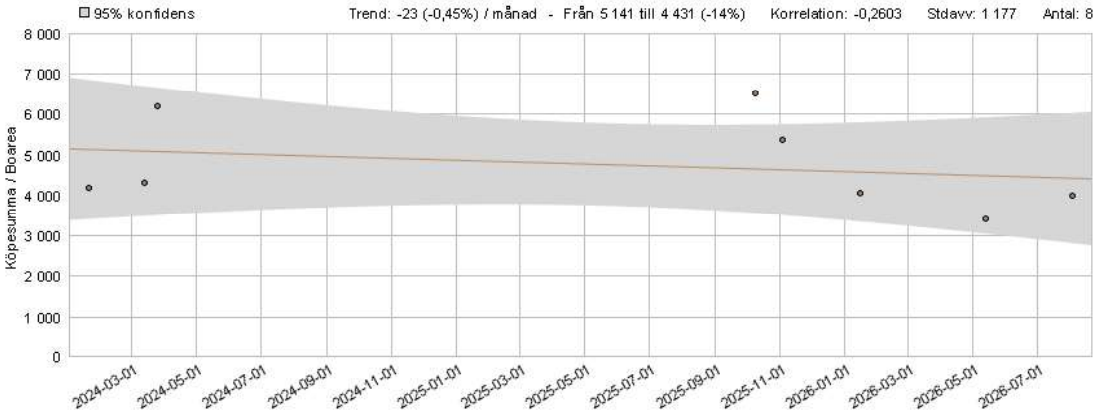


7.2 Ortsprisanalys

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, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar bostadsrättslägenheter på 2 - 3 rum och kök och boyta 65 - 88 m².

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 240 000 - 495 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 428 - 6 513 kr/m² med medel 4 768 kr/m². Antalet försäljningar av direkt jämförbara objekt i närheten är tämligen få. Under perioden hittades endast 3 försäljningar avseende 3 Rok i närområdet. Dessa har sålts i nivån 370 000 – 495 000 kr, motsvarande 4 204 – 6 5133 kr/kvm.

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB BRF Punkten 2	2026-08-03	74	2,5	9	1991	6 960	3 986	295 000
HSB Brf Punkten 2 i Örebro	2026-05-14	70	2	2	1991	6 626	3 428	240 000
HSB brf Punkten 2 i Örebro	2026-01-15	65	2	4	1991	6 209	4 076	265 000
HSB Brf Punkten 2 i Örebro	2025-11-03	65	2	6	1990	6 433	5 384	350 000
HSBs Bostadsrättsförening Punkten 2	2025-10-09	76	3	9		7 385	6 513	495 000
Brf Punkten 2 i Örebro	2024-03-26	74	2	3	1990	6 010	6 216	460 000
HSBs Bostadsrättsförening Punkten 2	2024-03-13	86,5	3	2	1990	6 741	4 335	375 000
HSBs Bostadsrättsförening Punkten 2	2024-01-21	88	3	3		7 058	4 204	370 000
Medel							4 768	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Lägenheten har huvudsakligen normal till något äldre standard och skick. Värdet bedöms sammantaget ligga under medelvärdet för referensobjekten och uppgå till ca 370 000 kr, motsvarande 4 485 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2026

370 000 KRONOR

Trehundrasjuttiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 325 tkr - 430 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**4 485**

Örebro 2026-10-11

VärderingsInstitutet Norra AB

Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus med rosa fasad och vita balkonger samt gräsyta



Flerbostadshus med rosa fasad och vita balkonger samt gräsyta

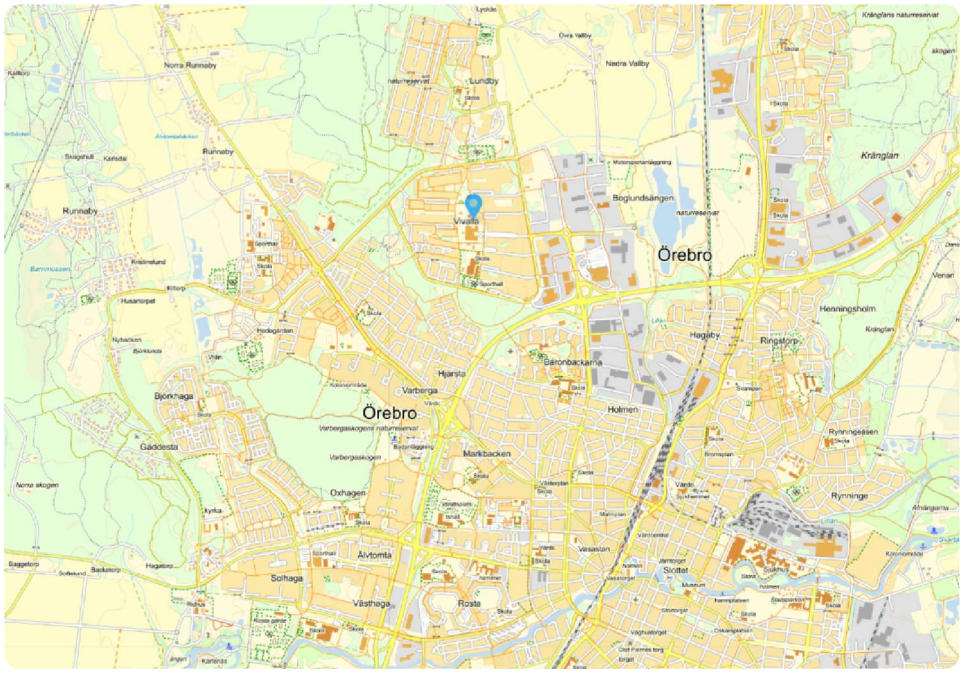


Flerbostadshus samt innergård med grönytor och pergola

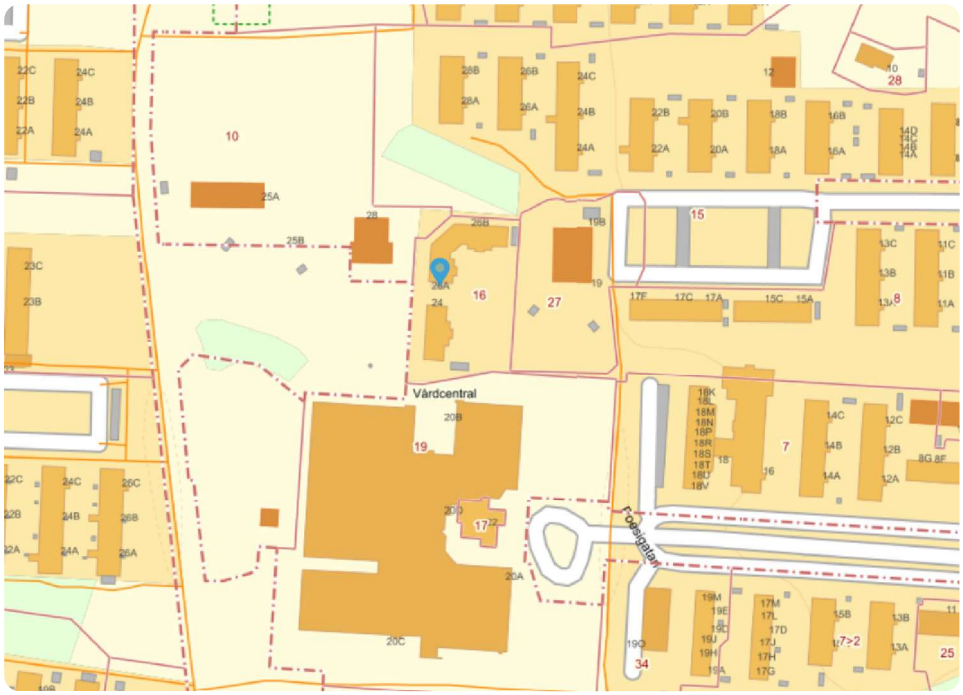


Vy från balkongen

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

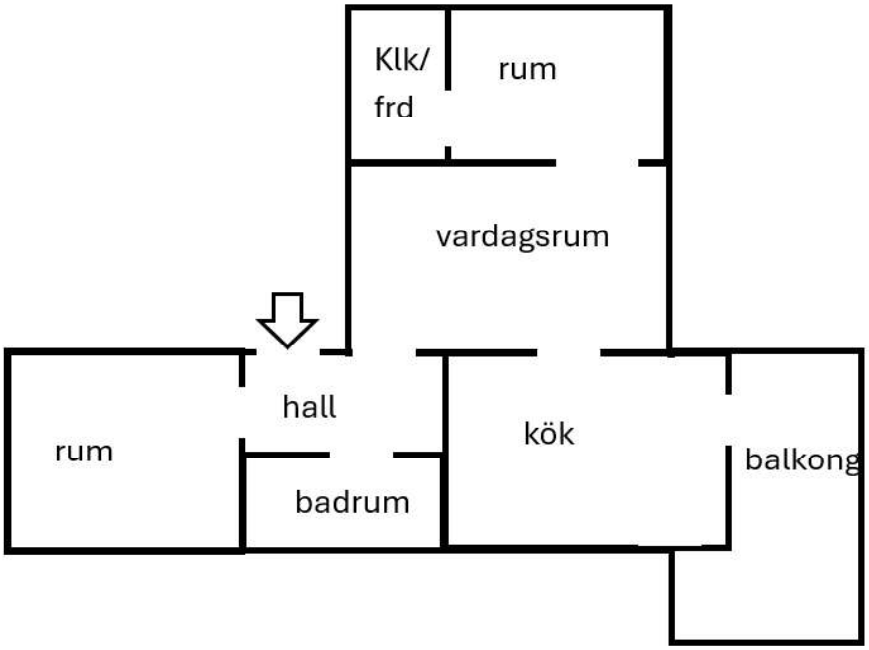


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

BETECKNING	UUID	FASTIGHETSNYCKEL	SENASTE ÄNDRINGEN I ALLMÄNNA DELEN
Örebro Rörströmsälven 16	909a6a75-22b1-90ec-e040-ed8f66444c3f	180140731	1996-04-15

LÄN- OCH KOMMUNKOD	DISTRIKT	DISTRIKTSKOD	SENASTE ÄNDRINGEN I INSKRIVNINGSDELEN
1880	Örebro Mikael	211037	2024-12-06

AKTUALITETSDATUM I INSKRIVNINGSDELEN
2026-10-02

Adress

ADRESS

Poesigatan 24, 26 A, 26 B
703 71 Örebro

Inskrivningsinformation

Lagfart

ÄGARE	ANDEL	INSKRIVNINGSDAG	AKT
769602-1737 Hsb Bostadsrättsförening Punkten 2 I Örebro Poesigatan 22 703 71 Örebro Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Punkten 2,Örebro	1/1	1998-06-25	98/4417

BERÖRT FÅNG
98/4417, andel 1/1
Exekutiv försäljning: 1998-05-25
Köpeskilling: 66 000 000 SEK
(avser även annan fastighet)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 115 603 000 SEK

NR	BELOPP	INSKRIVNINGSDAG	AKT
1	15 810 000 SEK	1993-07-12	93/7788C

NOTERA
Belastar även: Örebro Rörströmsälven 17-18
Avsåg ursprungligen även: Örebro Rörströmsälven 17-18
Utbyte 14/4209, Utbyte D-2015-00222932:1

2	12 678 000 SEK	1993-07-12	93/7788D

NR	BELOPP	INSKRIVNINGSDAG	AKT
	NOTERA Belastar även: Örebro Rörströmsälven 17-18 Avsåg ursprungligen även: Örebro Rörströmsälven 17-18 Utbyte 14/4209, Utbyte D-2015-00222932:1		
3	7 880 000 SEK	1993-07-12	93/7788E
	NOTERA Belastar även: Örebro Rörströmsälven 17-18 Avsåg ursprungligen även: Örebro Rörströmsälven 17-18 Utbyte 14/4209, Utbyte D-2015-00222932:1		
4	45 372 000 SEK	1993-07-12	93/7788B
	NOTERA Belastar även: Örebro Rörströmsälven 17 18 Avsåg ursprungligen även: Örebro Rörströmsälven 17-18 Utbyte 14/4209		
5	30 703 460 SEK	1993-07-12	93/7790
	NOTERA Belastar även: Örebro Rörströmsälven 17-18 Avsåg ursprungligen även: Örebro Rörströmsälven 17-18		
6	3 159 540 SEK	1993-07-12	93/7792
	NOTERA Belastar även: Örebro Rörströmsälven 17-18 Avsåg ursprungligen även: Örebro Rörströmsälven 17-18		

Ajourförande inskrivningsmyndighet

MYNDIGHET	KONTORBETECKNING
Lantmäteriet	Eksjö
TELEFONNUMMER	**E-MAIL**
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

PLAN	DATUM	AKT
Detaljplan Vivalla centrum	1991-11-12 Genomf. start: 1991-12-13 Genomf. slut: 2001-12-12	1880K-P91/35

ANMÄRKNINGAR
Ändrade bestämmelser se akt 1880-p162

Rättigheter

Rättigheter

ÄNDAMÅL	RÄTTSFÖRHÅLLANDE	RÄTTIGHETSTYP	BETECKNING

Väg	Förmån	Officialservitut	1880K-90/520.3

ÖVRIG BERÖRKRETS, MED RÄTTSFÖRHÅLLANDE

FÖRMÅN
Örebro Rörströmsälven 16

LAST
Örebro Rörströmsälven 23

ÄNDAMÅL	RÄTTSFÖRHÅLLANDE	RÄTTIGHETSTYP	BETECKNING
Gång-och cykelväg	Last	Officialservitut	1880K-92/575.1

ÖVRIG BERÖRKRETS, MED RÄTTSFÖRHÅLLANDE

FÖRMÅN
Örebro Rörströmsälven 10,15,23

LAST
Örebro Rörströmsälven 16

ÄNDAMÅL	RÄTTSFÖRHÅLLANDE	RÄTTIGHETSTYP	BETECKNING
Parkering	Förmån	Officialservitut	1880K-92/582.2

ÖVRIG BERÖRKRETS, MED RÄTTSFÖRHÅLLANDE

FÖRMÅN
Örebro Rörströmsälven 16

LAST
Örebro Rörströmsälven 7

ÄNDAMÅL	RÄTTSFÖRHÅLLANDE	RÄTTIGHETSTYP	BETECKNING
Parkering	Förmån	Officialservitut	1880K-92/582.5

BILDNINGSÅTGÄRD
Fastighetsreglering

ÖVRIG BERÖRKRETS, MED RÄTTSFÖRHÅLLANDE

FÖRMÅN
Örebro Rörströmsälven 16

LAST
Örebro Rörströmsälven 15

Taxeringsenheter

Taxeringsenhet 1 - Hyreshus

TYPKOD	TAXERINGSENHETSNUMMER	SAMTAXERAD	TYP AV FASTIGHET
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	155970-4	Ja	Fastighet

SAMTAXERING FÖR REGISTERENHET
Örebro Rörströmsälven 16-18

TAXERINGSÅR	TAXERINGSVÄRDE	DÄRAV BYGGNADSVÄRDE	DÄRAV MARKVÄRDE
2025	78 438 000 SEK	64 428 000 SEK	14 010 000 SEK

Taxerade ägare

ÄGARE	ANDEL	JURIDISK FORM
769602-1737 Hsb Bostadsrättsförening Punkten 2 I Örebro Poesigatan 22 70371 Örebro	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenheter

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301724266 (2025)

TAXERINGSVÄRDE	RIKTVÄRDEOMRÅDE	BYGGRÄTT OVAN MARK	RIKTVÄRDE BYGGRÄTT
10 000 SEK	1880047	10 kvm	1 000 SEK/kvm

TILLHÖR BYGGNAD
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 54489379 (2025)

TAXERINGSVÄRDE	RIKTVÄRDEOMRÅDE	BYGGRÄTT OVAN MARK	RIKTVÄRDE BYGGRÄTT
14 000 000 SEK	1880047	10 885 kvm	1 286 SEK/kvm

TILLHÖR BYGGNAD
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 300976946 (2025)

TAXERINGSVÄRDE	RIKTVÄRDEOMRÅDE	LOKALYTA	HYRA
1 428 000 SEK	1880047	671 kvm	382 000 SEK/år

UNDER UPPFÖRANDE	NYBYGGNADSÅR	TILLBYGGNADSÅR	VÄRDEÅR
Nej	1991		1991

TILLHÖR BYGGNAD
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 54488379 (2025)

TAXERINGSVÄRDE	RIKTVÄRDEOMRÅDE	BOSTADSYTA	HYRA
63 000 000 SEK	1880047	8 708 kvm	10 750 000 SEK/år

UNDER UPPFÖRANDE	NYBYGGNADSÅR	TILLBYGGNADSÅR	VÄRDEÅR
Nej	1991		1991

TILLHÖR BYGGNAD
1

Allmänna delen

Åtgärd

FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER	DATUM	AKT
Avstyckning	1990-03-30	1880K-90/520
Fastighetsreglering	1992-12-04	1880K-92/575
Fastighetsreglering	1992-12-23	1880K-92/582

Ursprung

Örebro Rörströmsälven 8

Läge, Karta

OMRÅDE	TYP	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6573498.7	510708.5

Areal

OMRÅDE	TOTALAREAL	DÄRAV LANDAREAL	DÄRAV VATTENAREAL
Total	3 990 m^2	3 990 m^2	0 m^2

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige