

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Örebro
Bostadsrättsförening	BRF Tomaten i Örebro
Lägenhet nr	07-2512-1-19
Värdetidpunkt	April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med putsad fasad och vita detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Örebro	Bostadsrättshavare	F-834-25-18
Bostadsrättsförening	BRF Tomaten i Örebro	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	07-2512-1-19	Värdetidpunkt	April 2025
Objektets adress	Ullavigatan 31E 703 57 Örebro	Besiktningstidpunkt	2025-04-07

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 3 rum och kök, på våning 1 av 3. Balkong
Boarea	56 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralt väster 1,1 km från Örebro centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och villor. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten. Ytterligare utbud med service finns i Örebro. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar, tåg.
Månadsavgift	4 544 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten, tv och bostadsrättslag (enligt fastighetsägaren). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

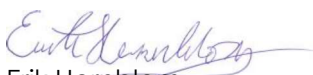
850 000 kronor

Bedömt värdeintervall 800 000 – 900 000 kronor

Kr/kvm Boarea	15 178 kr/kvm
---------------	---------------

Örebro 2025-04-23

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Civilekonom / Jägmästare



Erik Laurén
Ekonom / Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrätten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av bostadsrätts transaktioner för likartade bostadsrätter 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, skick samt föreningens ekonomi. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Erik Laurén i närvaro av bostadsrättshavaren.

	Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.
--	--

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		07-2512-1-19
Läge i byggnaden		Våning 1 av 3. Hiss finns ej
Byggår		1946
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och 2 sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong i sydöst läge
Kök	Utformning	Rakt kök. utan matplats. Skick/Standard (normalt)
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Elektro Helius), fläkt (franke), kyl/frys (Wirlpool), diskmaskin (Matsui)
Hygienrum	Ytskikt	Normalt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch, förberett för tvättmaskin
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns vindsförråd och matkällare
Standard/skick		Normal lägenhet med normal standard, vissa slitna ytskikt. Renoverat under senare tid. Underhåll normalt något eftersatt.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Tomaten i Örebro
Fastighetsbeteckning		Tomaten 33
Byggnader		2 flerbostadshus i 1-3 våningar
		Totalt 63 st lägenheter och 5 st lokaler
Ytor	Bostäder	3 559 kvm
	Lokaler	444 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, övernattningsrum, cykelförråd, bastu, hobbyrum och en samlingslokal.
	Garage	
	P-platser	19 st

Taxeringsvärde	74 724 000 kr
Skulder till kreditinstitut	24 717 709 kr, motsvarande ca 6 175 kr/kvm totalyta
Yttre fond	231 012 kr (enligt årsredovisning 2023)
Underhåll	Höjning av staket (2023) Nya lägenhetsdörrar (2017)
Höjning av avgift	2 % 2024 (enligt årsredovisning 2023)
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-02-26. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten normalt möblerade. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 2-3 rum och kök har gjorts i området kring föreningen från 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan 51 och 56.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 750 000 – 1 250 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 13 392 – 22 321 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

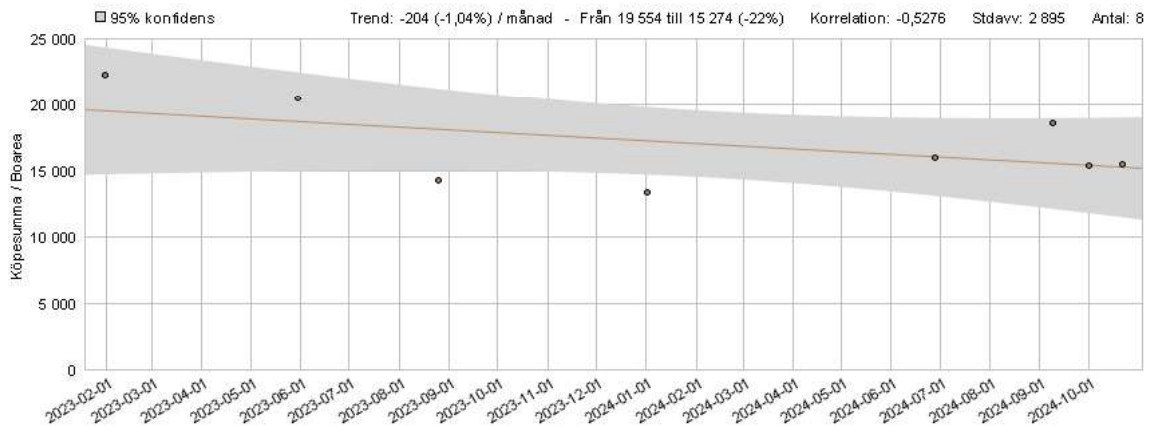


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har lägenheter i föreningen på 2 RoK och en boarea på 56 m² sålts i intervallet ca 750 000 – 950 000 kr med en genomsnittlig köpeskilling på ca 850 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenheten med normal standard och skikt. Renoverat under ca 2000-talet, vissa slitna ytskikt och normalt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den genomsnittliga/nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad

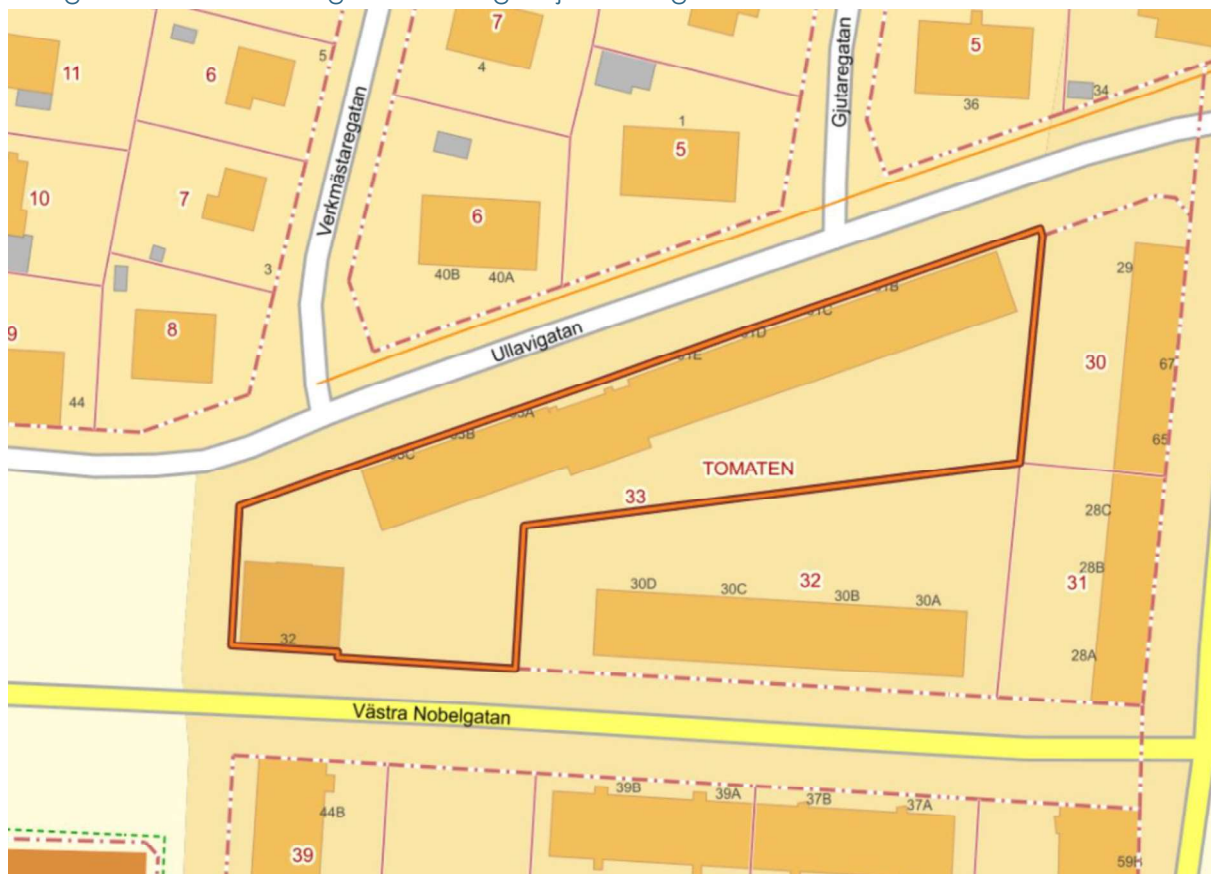


Foto, vy från balkong

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

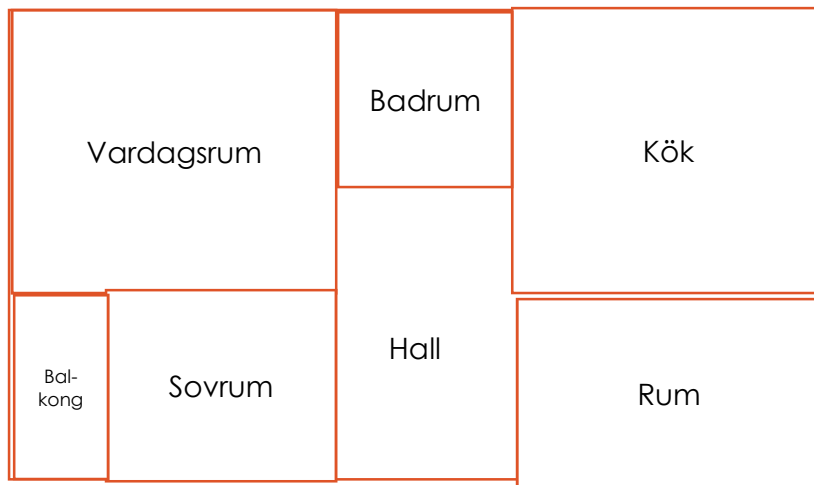


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, våning 1. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-23

Fastighet

Beteckning Örebro Tomaten 33	UUID: 909a6a73-9ed8-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-06-07
Nyckel: 180041373	Län- och kommunkod 1880	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2016-12-05
Distrikt Örebro Mikael	Distriktskod 211037	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-23

Adress

Adress	
Västerplan (1)	
Västra Nobelgatan 32 703 55 Örebro	
Ullavigatan 31A-E, 33A-C 703 57 Örebro	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6571371.6	511367.7	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 414 kvm	4 414 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
775000-1252	1/1	1945-09-26	45/441

Hsb Bostadsrättsförening Tomaten 2 i Örebro

Box 393
701 47 Örebro

Inskrivet ägarhamn: Hsb:s Brf Tomaten 2, Örebro

Köp (även transportköp): 1945-09-14
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 91/6003

Anmärkning: Namn 91/6003

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 32.996.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	500.000 SEK	1945-09-26	45/1456
2	200.000 SEK	1945-09-26	45/1457
3	174.200 SEK	1945-09-26	45/1458A
Anmärkning: Utbyte 47/2259			
4	22.456.800 SEK	1991-04-04	91/5867

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	9.665.000 SEK	1991-04-04	91/5869

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
6	Nyttjanderätt	2016-11-28	D-2016-00542752:1

Anmärkning:
Ändamål tele

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kvarteren 191 tomten och 192 bönan	1944-11-24	1880K-A86 <u>Akt</u>
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Tomaten	1945-01-13	1880K-M191/TI5 <u>Akt</u>
Detaljplan: Tomaten	1988-09-20 Genomf. start: 1988-10-20 Genomf. slut: 1993-10-19	1880K-P88/34 <u>Akt</u>

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
164423-4
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	74.724.000 SEK	52.194.000 SEK	22.530.000 SEK	

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
775000-1252 Hsb Bostadsrättsförening Tomaten 2 I Örebro Box 393 701 47 Örebro	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 021204379.

Taxeringsvärde 22.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1880050
Byggrätt ovan mark 4 400 kvm	Riktvärde byggrätt 5.000 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 075202379.

Taxeringsvärde 530.000 SEK	Riktvärdeområde 1880050
--------------------------------------	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 312 kvm	Riktvärde byggrätt 1.700 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 021202379.		
Taxeringsvärde 50.000.000 SEK	Bostadsyta 3 559 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 4.591.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1946	Tillbyggnadsår 2017	Värdeår 1991
Värderingsenhet lokaler 021203379.		
Taxeringsvärde 2.194.000 SEK	Lokalyta 438 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 378.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1946	Tillbyggnadsår 2017	Värdeår 1991

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1945-05-07	1880K-M191/TM33 Akt
Sammanläggning	1945-05-15	1880K-27/1945 Akt
Fastighetsreglering	1989-05-02	1880K-89/529 Akt

Ursprung

Örebro Tomaten 17-21, 29

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
T-Örebro Olaus Petri Tomaten 33	1959-01-01	1880K-99/1958	Akt
T-Örebro Långbro Tomaten 33	1977-01-01	1880K-72/1976	Akt
T-Örebro Mikael Tomaten 33	1986-09-03	1880-86/55	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning: Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet