



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	ÖREBRO
Bostadsrättsförening	BRF TIO
Lägenhet nr	01C1301
Värdetidpunkt	2025-09-25



Vy mot innergård

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	12
	Bilaga II Kartor	13
	Bilaga III Planritning	15
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten, Mellersta 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 2025-09-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	ÖREBRO
Bostadsrättsförening	BRF TIO
Lägenhet nr	01C1301
Adress	Storgatan 10C, 703 61 Örebro
Område	Örebro Olaus Petri
Bostadsrättshavare	D-nr F-1642-25-18

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 01C1301 i BRF TIO i Örebro kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 80 m² fördelat på 3 rum i etage, Entré, hall, WC/dusch, 1 rum och kök. Trappa, hall och 2 rum.

Månadsavgiften är 6 582 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2025

2 100 000 KRONOR

Tvåmiljonereftthundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 2 000 000 tkr - 2 200 000 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

23 490

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 2025-09-25 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättshavaren. 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 2034-06-05, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 01C1301, Skatteverkets lgh nr 1301	
Läge i byggnaden	Våning Entré, hall, WC/dusch, 1 rum och kök av Trappa, hall och 2 rum.. Hiss finns ej	
Planlösning	Kök, sovrum, allrum, rum och hygienrum	
Boarea	80 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 3	
Balkong & uteplats	Saknas	
Invändiga ytskikt		
Golv	Trä	
Vägg	Tapet	
Tak	Målade skivor	
Kök	Spishäll (AEG), ugn inbyggd (AEG), micro inbyggd (AEG), köksfläkt, diskmaskin (AEG), kyl/frys (AEG) Normal standard, gott skick. Normal standard i bra skick	
Hygienrum	WC/dusch/tvätt på entrévåning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork, tvättmaskin, torktumlare Normal standard, gott skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, gott skick. Allmänt bra ytskikt. Inget synligt underhållsbehov.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	6 582 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet.
Inre underhållsfond	436 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>		BRF TIO, orgnr 769627-8071
<i>Fastighetsbeteckning</i>		Örebro Skolgården 11
<i>Ålder</i>		Byggår 1929
<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus
		Totalt 27 st lägenheter och Uppgift saknas st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	2 140 m ²
	<i>Lokaler</i>	0 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		
	<i>Garage</i>	Uppgift saknas
	<i>P-platser</i>	Uppgift saknas
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>		I kommunens centralort

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	68 796 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	32 790 410 kr, motsvarande ca 15 323 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	1 830 194 kr
<i>Underhåll</i>	Underhållsplan finns
<i>Höjning av avgift</i>	Ingen uppgift
<i>Kontaktperson BRF</i>	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 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.

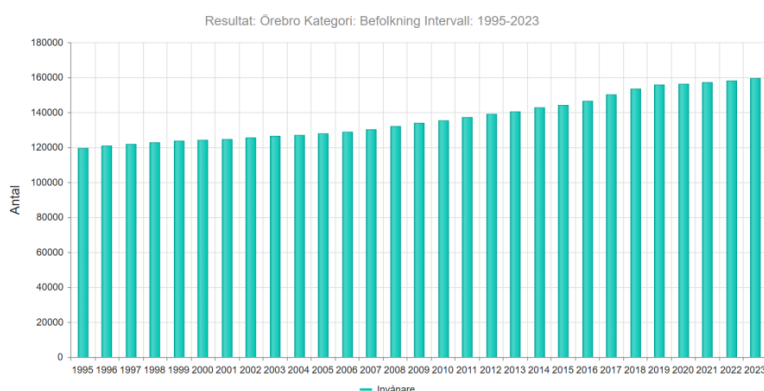
Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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 Hjälmarén 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

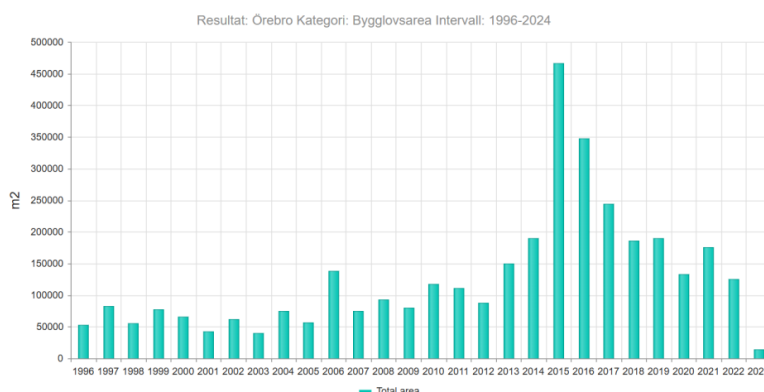
Örebro kommun har utmärkta kommunikationer, med flera större vägar som möts i staden. Europavägarna E18 och E20 korsar kommunen och skapar goda vägförbindelser mot Stockholm, Göteborg och Oslo. Riksväg 50 förbinder Örebro med Bergslagen och Dalarna. Örebro centralstation är en av landets viktigaste järnvägsknutpunkter,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

Byggnade 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.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 2 - 3 rum och kök och boyta 74 - 109 m².

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 2 000 000 - 2 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 22 222 - 34 594 kr/m² med medel 27 346 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Tio	Storgatan 10A	2025-02-26	84	2	2	1911	5 887	30 892	2 595 000
Brf Tio	Storgatan 10C	2024-03-05	90	3	2	1929	5 485	23 333	2 100 000
BRF Tio	Storgatan 10 C	2024-02-27	90	3	2	1929	5 485	22 222	2 000 000
Brf. Tio	Storgatan 10a	2023-10-27	109	3	3	1911	6 643	25 688	2 800 000
Brf Tio	Storgatan 10A, vindsvåning	2022-10-14	74	3	5	1911	3 922	34 594	2 560 000
Medel								27 346	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets centrala läge normal standard. Gott skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 100 000 kr, motsvarande 23 490 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2025

2 100 000 KRONOR

Tvåmiljonereftthundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 2 000 000 tkr - 2 200 000 tkr

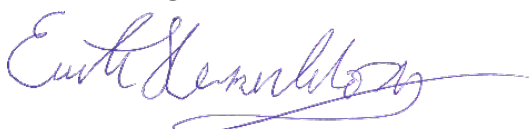
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

23 490

Katrineholm 2025-12-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoft
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

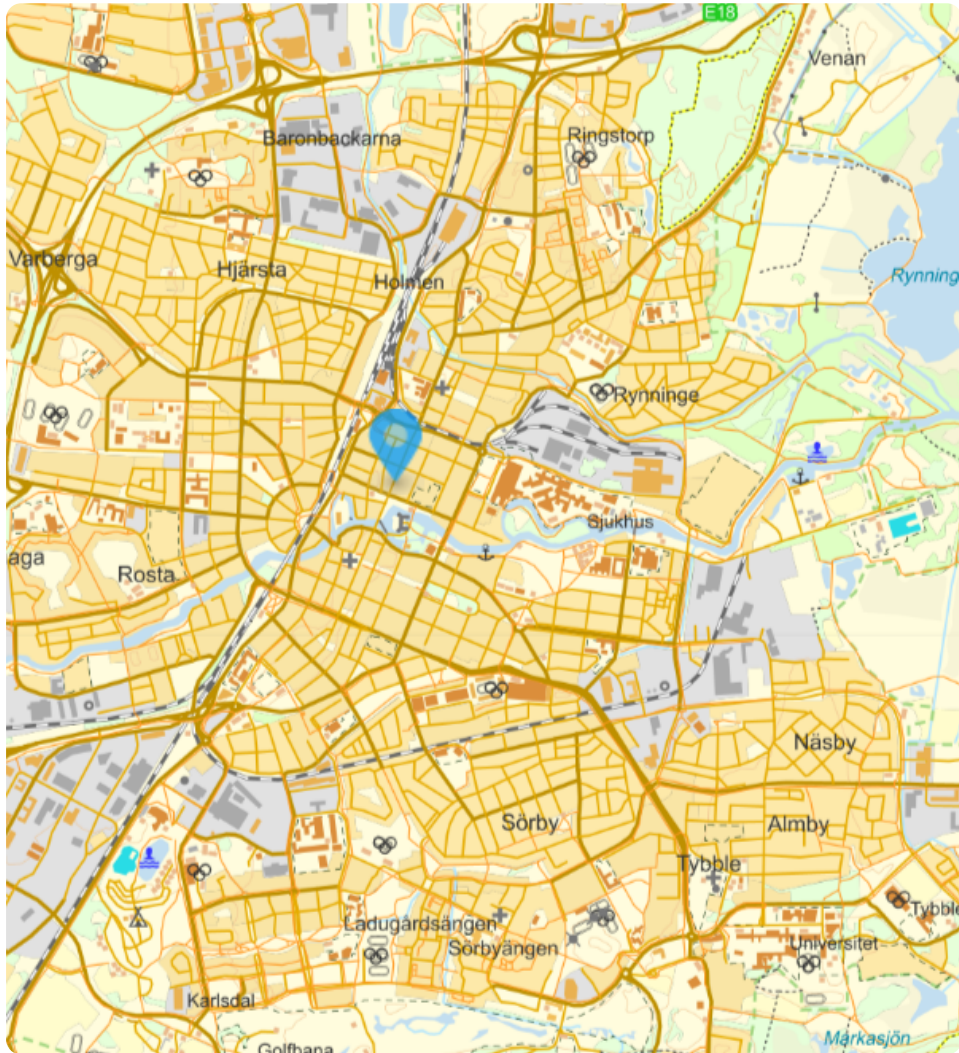


Innergård

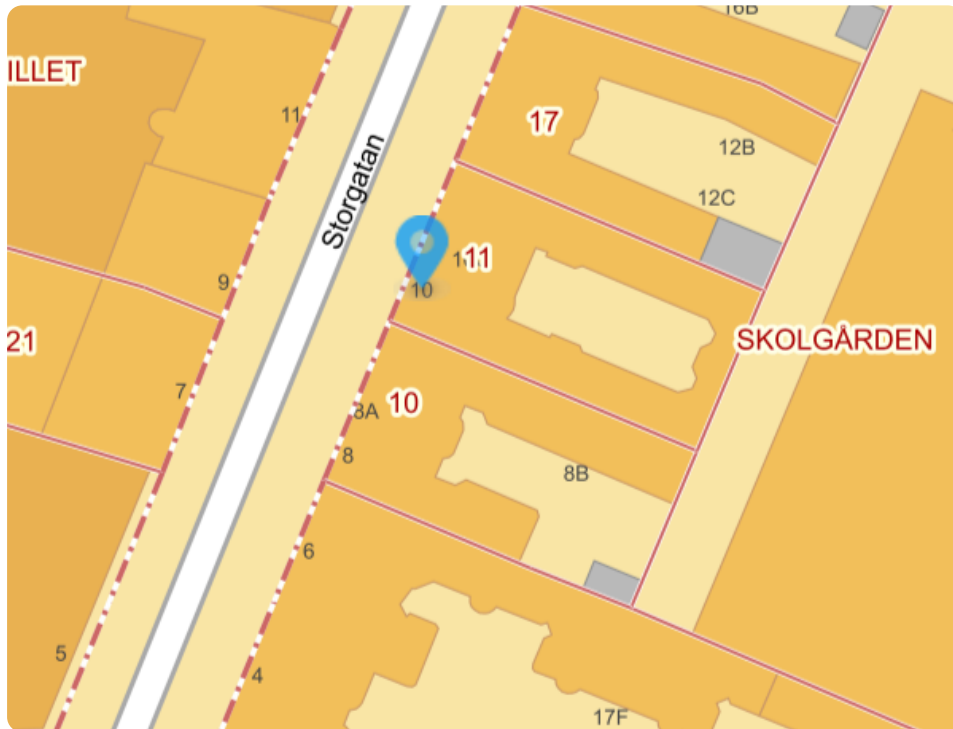


Vy mot ingång.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

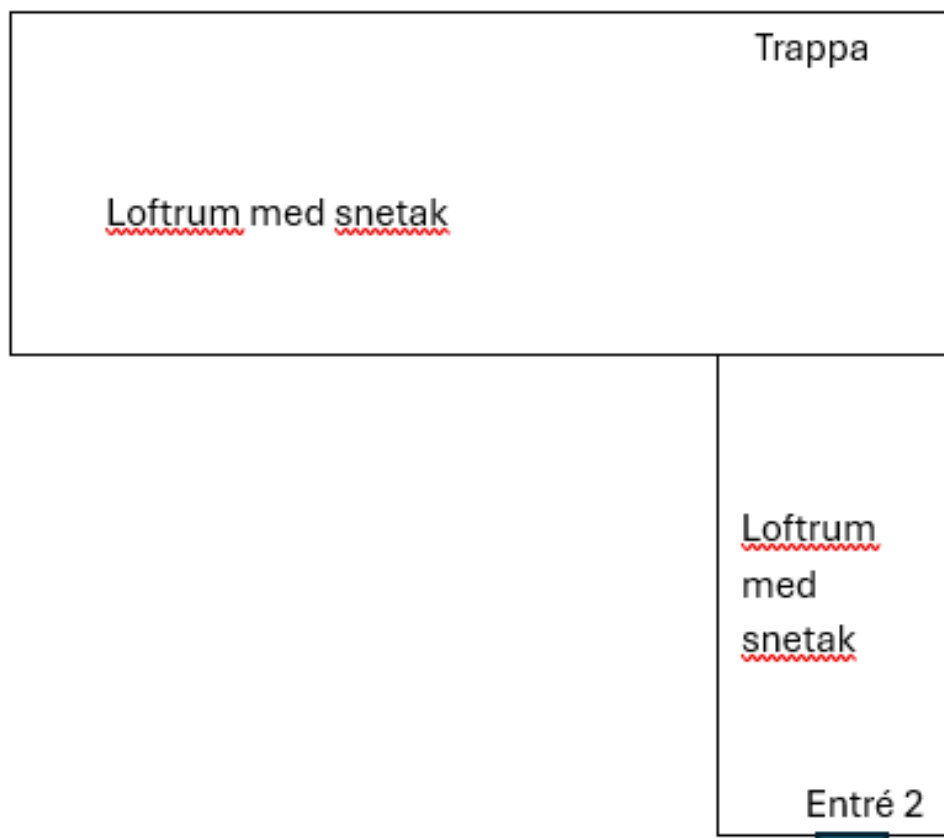
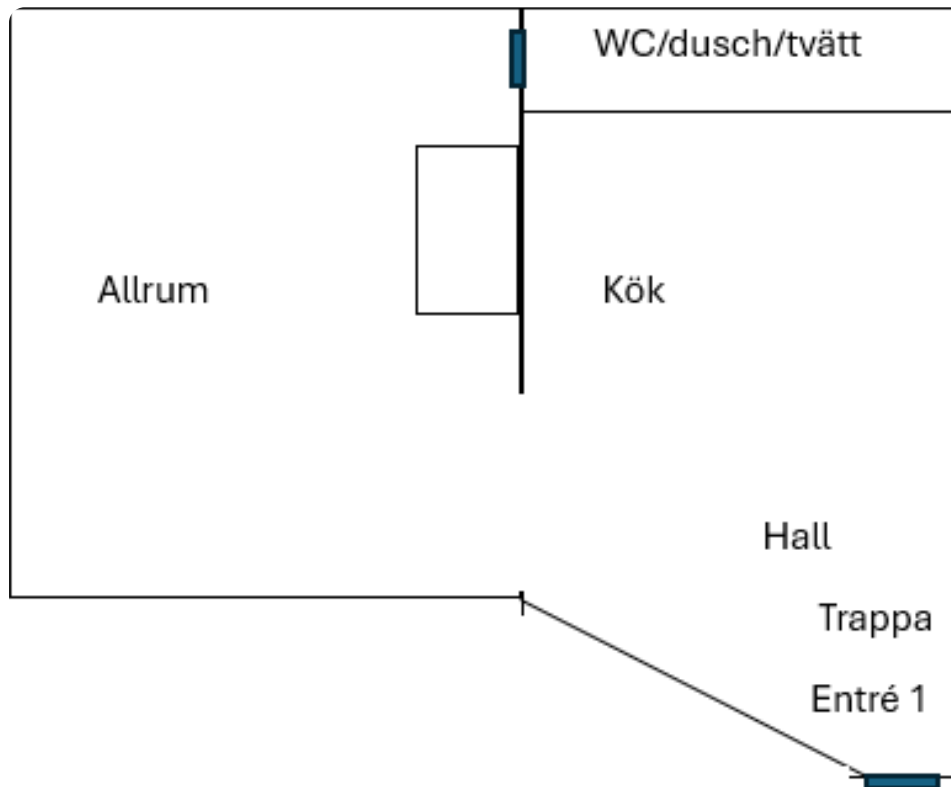


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Örebro Skolgården 11	UUID 909a6a73-8d6c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 180036901	Län- och kommunkod 1880
Distrikt Örebro Olaus Petri	Distriktskod 211038	Senaste ändringen i allmänna delen 2015-09-29	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-12-07
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-25			

Adress

Adress
Storgatan 10, 10 A, 10 B, 10 C
703 61 Örebro

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769627-8071 Bostadsrättsföreningen Tio C/O Ff Fastighetsservice AB Verkstadsgatan 4 702 27 Örebro Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Tio	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2016-06-22	Akt D-2016-00291951:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2016-06-20 Köpeskillning: 39 903 670 SEK (avser hela fastigheten)			
Anmärkningar Beviljad d-2016-00347203:1			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 33 191 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	32 100 000 SEK	2016-08-26	D-2016-00389450:2
3	1 091 000 SEK	2022-12-07	D-2022-00496505:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1963-03-06	63/595
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 Skolgården	1985-11-05 Genomf. slut: 1992-06-30	1880K-A721
Fornlämningar		
Antikvariatisk bedömning		Akt
Fornlämning		L1980:4669

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Last	Avtalsservitut	18-IM1-63/595.1
Beskrivning Ledning mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Örebro Åbyverken 2			
Last Örebro Skolgården 11			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	163586-4	Nej	Fastighet

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 68 796 000 SEK	därav byggnadsvärde 57 076 000 SEK	därav markvärde 11 720 000 SEK
Taxerade ägare 769627-8071 Bostadsrättsföreningen Tio C/O Ff Fastighetsservice AB Verkstadsgatan 4 70227 Örebro		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 19328379 (2025)			
Taxeringsvärde 720 000 SEK	Riktvärdeområde 1880052	Byggrätt ovan mark 300 kvm	Riktvärde byggrätt 2 400 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 19327379 (2025)			
Taxeringsvärde 11 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1880052	Byggrätt ovan mark 2 300 kvm	Riktvärde byggrätt 4 783 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 19326379 (2025)			
Taxeringsvärde 3 076 000 SEK	Riktvärdeområde 1880052	Lokalyta 233 kvm	Hyra 407 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 2016
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 19325379 (2025)			
Taxeringsvärde 54 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1880052	Bostadsyta 2 235 kvm	Hyra 4 246 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 2016
Tillhör byggnad 1			
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder Tomtmätning	Datum 1953-12-01	Akt 1880K-OP18/TM11	

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Fastighetsreglering		2014-02-19	1880-2897
Av ålder bestående			
Tekniska åtgärder		Datum	Akt
Annan åtgärd inställd förrättning		1996-02-21	1880K-96/508
Avskild mark			
Örebro Skolgården 17			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6570786.7	512282.7
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	799 m ²	799 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
T-Örebro Olaus Petri Skolgården:11	1986-09-03	1880-86/55	

Källa: Lantmäteriet