

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Örebro

Fastighetsbeteckning

Bärnstenen 5

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Bostadshus av kedjehustyp med fasad av tegel samt vitmålad träpanel, vy från gatan.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Örebro Bärnstenen 5	Lagfaren ägare	F-881-25-18
Objektets adress	Kiselvägen 26 703 74 Örebro	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-22

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1971. Uppförd i 1 ½ våning samt källare
Boarea	149 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	97 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	459 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av asfalterad infart och trädgård med gräsmatta och buskar.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Lundby ca 7 km från Örebro centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsområde med småhus samt grönområde. Förskola, skola finns inom ca 700m, vårdcentral finns inom ca 1,2 km.
Övrigt	Det finns även en garagebyggnad på fastigheten

Marknadsvärde

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

3 425 000 kronor

Bedömt värdeintervall 3 250 000 – 3 600 000 kronor

Kr/kvm Boarea	22 987 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,2
---------------	---------------	------------------------------------	-----

Södertälje 2025-04-30

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. 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 höri 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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev 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 fastigheten har skett av Emil Larsson i närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 ½ våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1971 enligt taxeringen
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund Troligen trä Träpanel och tegel 2-glas. Äldre. Vita betongpannor vattenburen via radiatorer anslutet till bergvärme. Golvvärme i hallen. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med allrum i vinkel, duschrum, tvättstuga, förrådsrum. Entréplan med hall, kök, vardagsrum, dusch/wc, två sovrum. Altandäck i anslutning till kök och entré. Våning 1 trappa med allrum, wc, sovrum och sidovindar
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök med matplats. Modernt Träfärgade skåpsluckor. Troligen Ikea. Häll (okänt märke), fläkt (troligen Ikea), integrerad diskmaskin (troligen Ikea), inbyggd ugn (okänt märke), inbyggd micro (okänt märke), kyl och frys (okänt märke)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker Tvättställ, toalett, handdukstork och dusch/bad
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC. Målad vägg. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Duschrum. Vägg med kakel. Golv med klinker. Modernt, renoverat på senare år. Tvättställ, dusch, handdukstork
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin, torktumlare, bänk med ho, värmepump.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Klinker/laminat/trä Tapet/målade Skivor/målat
Övrigt		
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Delvis renoverat och moderniserat invändigt på senare tid i huvudsakligen normalt eller gott skick. Renoverings/underhållsbehov av äldre fönster

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Garage	Garagebyggnad med träfasad och papptak. Oisolerat, ej uppvärmt. Plats för två bilar. Anslutet till el. Enkel standard och renoveringsbehov utvändigt. Ca 30 kvm invändigt.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 2 905 000 000 kr, varav byggnad 2 181 000 Tax.år: 2024 kr, varav mark 724 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 10 st pantbrevsinteckningar om totalt 2 897 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningarna Örebro Mikael GA:5 och GA:6. Ändamål: Undercentralsbyggnad med undercentral för fjärrvärme samt kulvertar och ledningar för värme och varmvatten Förbindelsetomter med lekplatser, planteringar mm, belysningsanordningar, dagvattenledningar, centralantenn mm Lundby södra för värme samfällighetsförening samt Lundby södra för förbindelsetomter och antenn samfällighetsförening. Enligt fastighetsägaren uppgår avgift till föreningen till ca 400 kr/mån. Se även föreningens hemsida.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Energideklaration utförd: 2015-09-03. Källa: Boverket
Försäkring	Försäkringbolag Tre Kronor försäkring enligt lämnad uppgift från fastighetsägare
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna 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 småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 100 – 165 kvm. Materialet avser objekt med byggår mellan 1971 – 1975.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 2,0 – 3,6 Mkr med vissa objekt över och under. Fastigheter med liknande byggnadskaraktär och storlek som värderingsobjektet återfinns till största del mellan ca 2,5 – 3,5 Mkr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna med tyngdpunkten omkring ca 17 000 – 25 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Mindre objekt genererar ofta ett något högre pris per kvadratmeter. Prisutvecklingen har varit svagt negativ under perioden.

Den nedre tabellen avser objekt sålda det senaste året med en boarea mellan ca 130 – 160 kvm. Köpeskillingarna återfinns enligt tabellen med genomsnittspris på ca 2,95 Mkr och ca 20 450 kr/kvm. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,9 – 1,6, med en genomsnittlig nivå på 1,2 för perioden. Objekten med taxeringsår 2024 återfinns dock under 1,3.

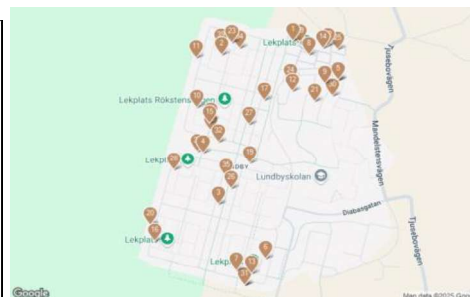
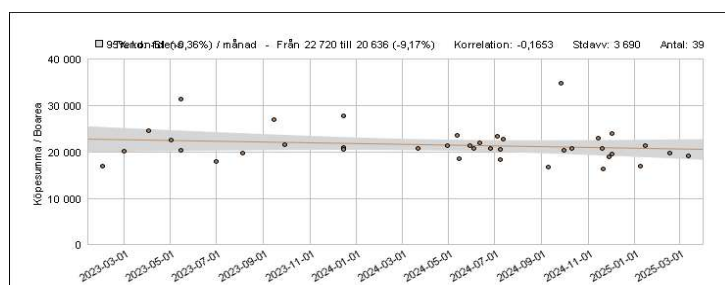


Diagram över köpesumma/boarea och karta. Källa: UCBV.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	std	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Taxår
KOPPARKISEN 41	2025-02-17	147,0		35	1973	327	2 900 000	19 727	1,1	2024
PORFYREN 17	2025-01-15	150,0	96,0	27	1972	475	3 200 000	21 333	1,3	2024
PIMPSTENEN 1	2025-01-09	153,0	141,0	34	1972	549	2 600 000	16 993	0,9	2024
TÄLJSTENEN 19	2024-11-29	150,0	127,0	35	1971	549	2 850 000	19 000	1,0	2024
STENHÄLLEN 14	2024-11-20	130,0	33,0	29	1974	474	2 700 000	20 769	1,2	2024
RÖKSTENEN 29	2024-11-15	133,0	14,0	36	1973	354	3 050 000	22 932	1,2	2024
BARYTEN 1	2024-10-11	147,0		30	1974	477	3 050 000	20 748	1,2	2024
STENBERGET 4	2024-09-30	132,0	78,0	37	1974	611	2 700 000	20 454	1,0	2024
GRÅSTENEN 23	2024-07-09	159,0	108,0	34	1971	768	2 910 000	18 301	1,2	2021
SKIFFERN 1	2024-07-09	160,0		30	1973	533	3 300 000	20 625	1,6	2021
FÄLTSPATEN 3	2024-06-25	149,0	93,0	32	1972	459	3 100 000	20 805	1,4	2021
FLINTAN 4	2024-06-12	159,0	105,0	40	1971	610	3 490 000	21 949	1,3	2021
STENHÄLLEN 9	2024-06-03	130,0	36,0	33	1974	411	2 700 000	20 769	1,3	2021
KOPPARKISEN 43	2024-05-15	142,0		28	1974	375	2 650 000	18 661	1,4	2021
STENBLOCKET 1	2024-05-13	130,0	36,0	32	1975	708	3 075 000	23 653	1,4	2021
							33	2 951 667	20 448	1,2

Tabell sålda objekt. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt/bra läge i området angränsande mot grönområde. Byggnaden är delvis renoverad och moderniserad invändigt på senare tid. Huvudsakligen normalt till gott skick. Vissa utvändiga renoveringsbehov samt renoveringsbehov av garage finns. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den övre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Bostadshus av kedjehustyp med fasad av tegel samt vitmålad träpanel, vy från gatan.

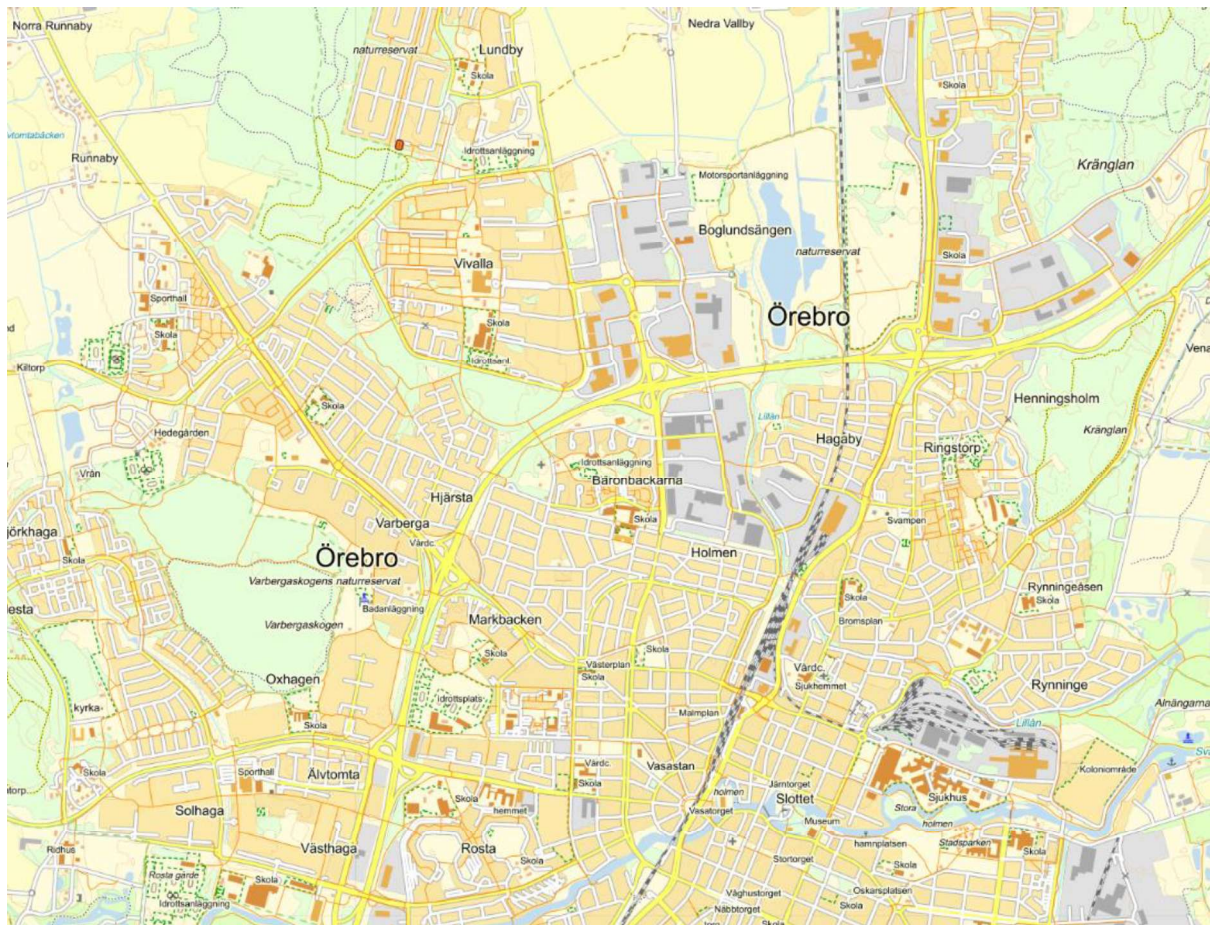


Foto, huvudbyggnad. Bostadshus av kedjehustyp med fasad av tegel samt vitmålad träpanel, vy från baksidan.



Foto, byggnad. Dubbelgarage med vitmålad träpanel med mörka detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

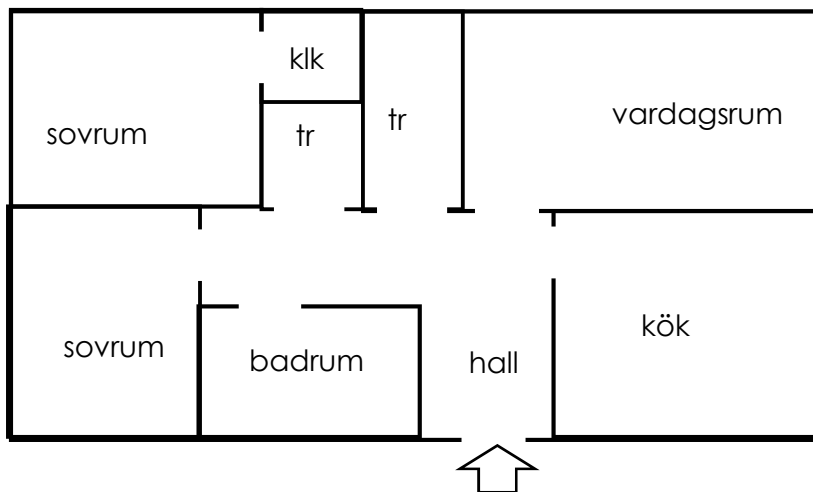


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

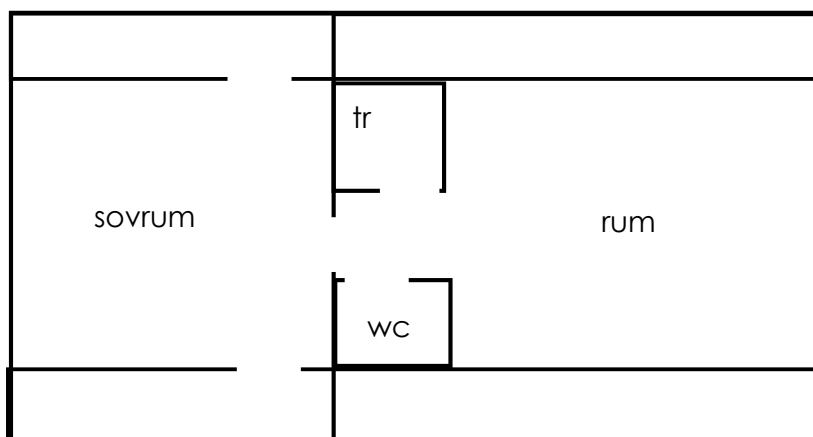


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, överbåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-22

Fastighet

Beteckning Örebro Bärnstenen 5	UUID: 909a6a73-1756-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2016-03-11
Nyckel: 180006671	Län- och kommunkod 1880	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-20
Distrikt Örebro Mikael	Distriktskod 211037	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-17

Adress

Adress Kiselvägen 26 703 74 Örebro	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6574118.0	510236.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	459 kvm	459 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2016-03-10 Köpeskilling: 2.550.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-02-19	D-2025-00059308:1
Utmätning 2023-07-05, 650 716 sek (12233782718)	2023-07-06	D-2023-00213683:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 672a3f33-7DC3-440B-AD8D-A75101CB3ED2		
Utmätning 2023-07-05, 650 716 sek (12233784268)	2023-07-06	D-2023-00214029:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 672a3f33-7DC3-440B-AD8D-A75101CB3ED2 Avser inteckning d-2017-00001936:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 2.897.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	117.300 SEK	1972-10-25	72/4739
2	27.600 SEK	1972-10-25	72/4740
3	13.800 SEK	1972-10-25	72/4741
4	40.000 SEK	1981-07-01	81/3106
5	1.001.300 SEK	2001-02-01	01/782
6	105.000 SEK	2004-11-10	04/29455
7	160.000 SEK	2005-10-04	05/26963
8	135.000 SEK	2015-05-04	D-2015-00179807:1
9	567.000 SEK	2016-03-11	D-2016-00108065:3
10	730.000 SEK	2017-01-02	D-2017-00001936:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Lundby, Delplan 1 i längbro församling	1970-08-03	1880K-A407 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 1880k-p91/26		
Tomtindelning: Bärnstenen	1970-08-14	1880K-M382/TI1 Akt
Ändring av detaljplan: Lundby	1991-08-20 Genomf. start: 1991-09-19 Genomf. slut: 1996-09-18	1880K-P91/26 Akt
Plananmärkning: Ursprunglig plan se akt 1880k-a407, 1880k-a487, 1880k-a465, 1880k-a489, 1880k-a490		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
169807-4			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.905.000 SEK	2.181.000 SEK	724.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
Värderingsenhet småhusmark 033704379.			
Taxeringsvärde 724.000 SEK	Riktvärdeområde 1880028	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig	
Tomtareal 459 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
Antal lika 1		Värderingsenhet småhusbyggnad 033705379.	
Bebyggelsetyp Kedjehus	Taxeringsvärde 2.181.000 SEK	Total standardpoäng 35	
Bostadsyta 149 kvm	Biutrymmesyta 97 kvm	Värdeyta 168 kvm	
Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår	Värdeår 1971	
Under Byggnad Nej	Antal lika 1		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar		
Örebro Mikael GA:5, GA:6		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1970-10-15	1880K-M382/TM1 Akt
Sammanläggning	1971-01-19	1880K-47/1971 Akt
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2016-03-11	1880-3436 Akt

Ursprung

Örebro Mikael 2:51, 2:52			
Tidigare Beteckning			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
T-Örebro Långbro Bärnstenen 5	1977-01-01	1880K-72/1976	Akt
T-Örebro Mikael Bärnstenen 5	1986-09-03	1880-86/55	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet