

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	ÖREBRO
Bostadsrättsförening	BRF SANATORIEPARKEN
Lägenhet nr	A1101
Värdetidpunkt	2025-11-12



Flerbostadshus med grön fasad och inglasade balkonger, värderingsobjektets läge markerat.

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 Fastighetsutdrag	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-12.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	ÖREBRO
Bostadsrättsförening	BRF SANATORIEPARKEN
Lägenhet nr	A1101
Adress	Sanatorieskogen 14 702 28 Örebro
Område	Adolfsberg
Bostadsrättshavare	D-nr F-1649-25-18

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr A1101 i BRF SANATORIEPARKEN i Örebro kommun ligger 6 km från centralorten och med 2 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och skog/natur.

Boarean uppgår till 35 m² fördelat på 1 rum och kök, på våning 2 av 4.

Månadsavgiften är 3 538 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och internet. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

1 150 000 KRONOR

Enmiljonettihundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 025 tkr - 1 230 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

32 857

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 2025-11-06. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs i normala fall 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.

Observera att i detta fall har värderingsmannen ej besökt lägenheten invändigt. Lägenhetens skick och egenskaper grundas på uppgifter från uppdragsgivarens representant. Dessa uppgifter har erhållits muntligen samt genom fotografier.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd, giltig tom 2033-02-02, energiklass B.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr A1101, Skatteverkets lgh nr 1101	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 4. Hiss finns	
Planlösning	Hall, dusch/wc, kök och vardagsrum i öppen planlösning	
Boarea	35 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 1 rum och kök	
Balkong & uteplats	Inglasad balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett	
Vägg	Målade	
Tak	Målat	
Kök	Spishäll (Husqvarna), ugn inbyggd, micro inbyggd (Husqvarna), köksfläkt, diskmaskin (Electrolux), kyl/frys (Electrolux)	
	Modern standard, gott skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, tvätt/tork (Electrolux)	
	Modern standard, gott skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Modern standard, gott skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 538 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och internet.	Källa: Bostadsrättsföreningen
	Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.	
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Uppgift saknas	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	Bostadsrättsföreningen Sanatorieparken, orgnr 769635-7024
Fastighetsbeteckning	Örebro Ånsta 20:270
Ålder	Byggår 2022
Byggnader	4 st Flerbostadshus Totalt 51 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder 3 901 m ² Lokaler 0 m ²
Gemensamma utrymmen	
Garage	
P-platser	44 (ägs ej av föreningen, hyrs externt)
Omgivning	Flerbostadshus och skog/natur
Avstånd	6 km till kommunens centralort Skola, förskola och övrig service finns inom ca 2 km

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	120 000 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	46 560 000 kr, motsvarande ca 11 935 kr/m ² totalyta
Yttre fond	1 089 262 kr
Höjning av avgift	Höjdes med 2% 2025 enligt årsredovisningen
Kommentar ekonomi	Tämligen ny förening med något belastad ekonomi

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 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 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

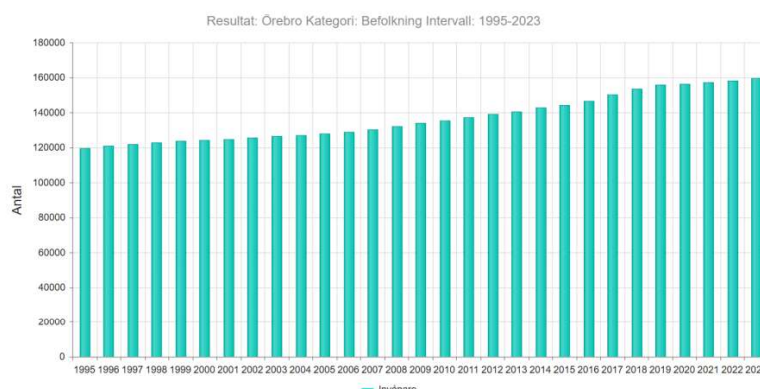
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt 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 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

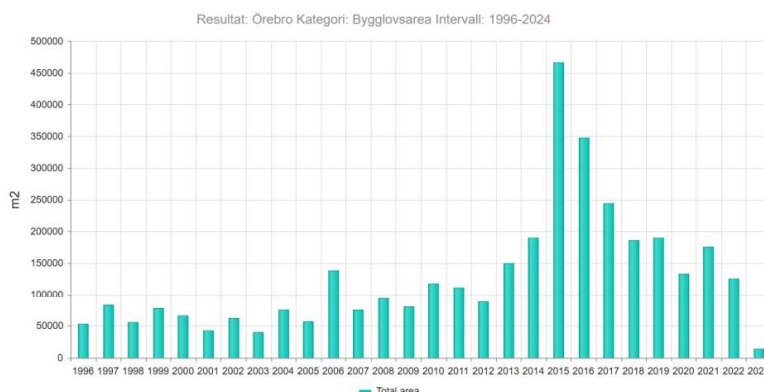
Örebro kommun har utmärkta kommunikationer, med flera större vägar som möts i staden. Europavägarna E18 och E20 korsar kommunen och skapar goda vägförbindelser mot Stockholm, Göteborg och Oslo. Riksväg 50 förbinder Örebro med Bergslagen och Dalarna. Örebro centralstation är en av landets viktigaste järnvägsknutpunkter,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

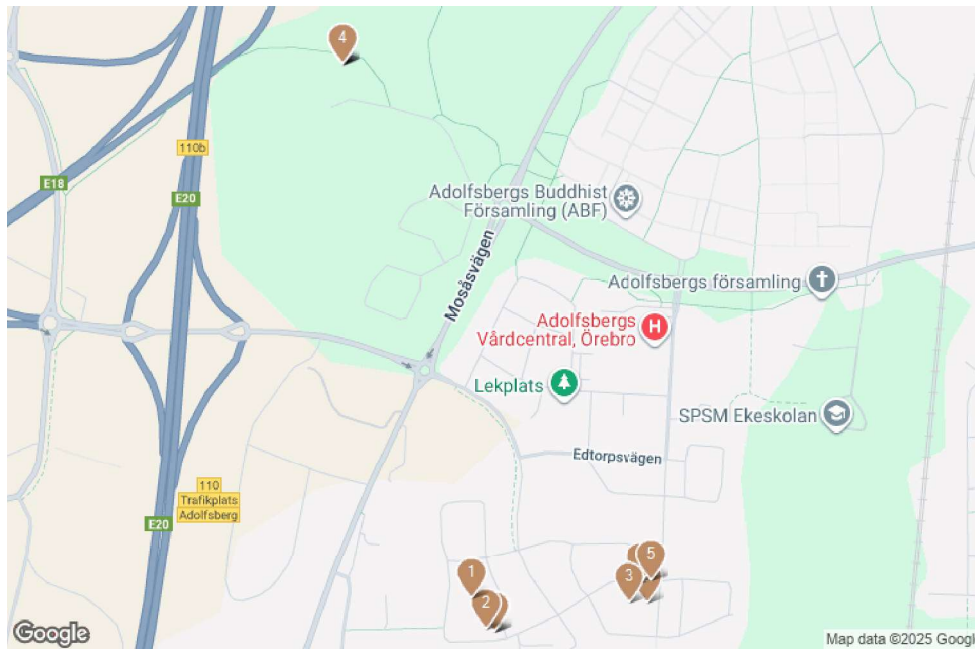
Byggnade i kommunen

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:

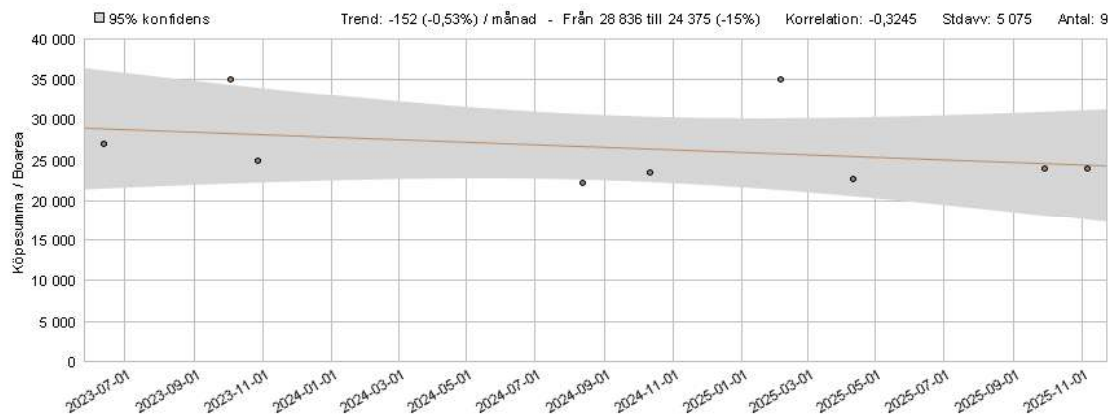


7.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. Sålda 1 Rok i området är få. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet avssende 1-2 Rok.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet nedan avser bostadsrättslägenheter på 1 - 2 rum och kök och boyta 35 - 65 m² inom föreningen.

Sökningen genererade 5 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 1 225 000 - 1 900 000 kr. De lägre priserna avser 1 Rok. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 19 230 - 35 000 kr/m² med medel 29 077 kr/m². Mindre objekt genererar ofta ett högre pris per kvadratmeter. Endast 2 storleksmässigt jämförbara objekt hittades enligt UC. Dessa har sålts för 1 225 000 kr (35 000 kr/kvm). Utöver dessa finns kännedom om ytterligare en 1 Rok såld under 2024 för 950 tkr (27 143 kr/kvm) inom föreningen. Om sökningar avseende objekt uppförda från 2015 görs i hela Örebro under samma period återfinns liknande nivåer bland sålda 1 Rok. Till stor del omkring ca 30 000 - 40 000 kr/kvm.

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillig
Brf Sanatorieparken	Sanatorieskogen 10	2025-10-17	65	2			5 934	29 230	1 900 000
BRF Sanatorieparken	Sanatorieskogen 10	2025-09-24	65	2	1	2022	5 935	19 230	1 250 000
BRF Sanatorieparken	Sanatorieskogen 14	2025-02-05	35	1	4	2022	3 539	35 000	1 225 000
Brf Sanatorieparken	Sanatorieskogen 14	2023-10-03	35	1	1	2022	3 384	35 000	1 225 000
Brf Sanatorieparken	Sanatorieskogen 8	2023-06-09	65	2	4	2022	5 676	26 923	1 750 000
Medel								29 077	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Objektet bedöms ha ett för området normalt läge. Lägenheten är belägen i tämligen ny byggnad med modern standard i gott skick. Värdet bedöms sammantaget finnas omkring nivåerna för övriga sålda 1 Rok inom föreningen och bedöms uppgå till ca 1 150 000 kr, motsvarande 32 857 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

1 150 000 KRONOR

Enmiljonettihundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 025 tkr - 1 230 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

32 857

Katrineholm 2025-11-16

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus med grön fasad och inglasade balkonger.



Flerbostadshus med grön fasad och inglasade balkonger

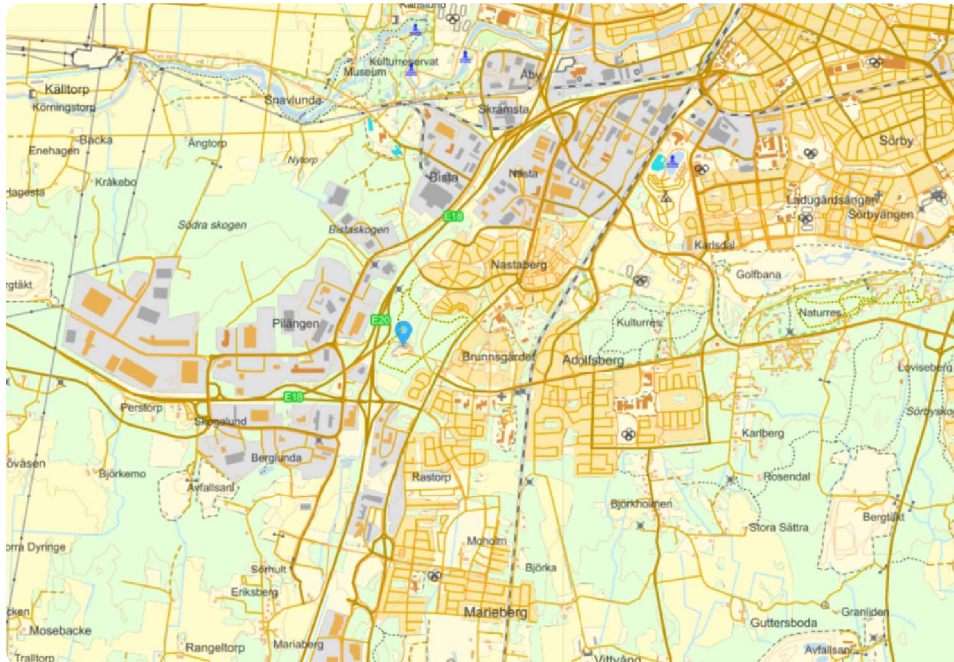


Vy från balkongen. Gräsmatta och skog



Flerbostadshus med grön fasad

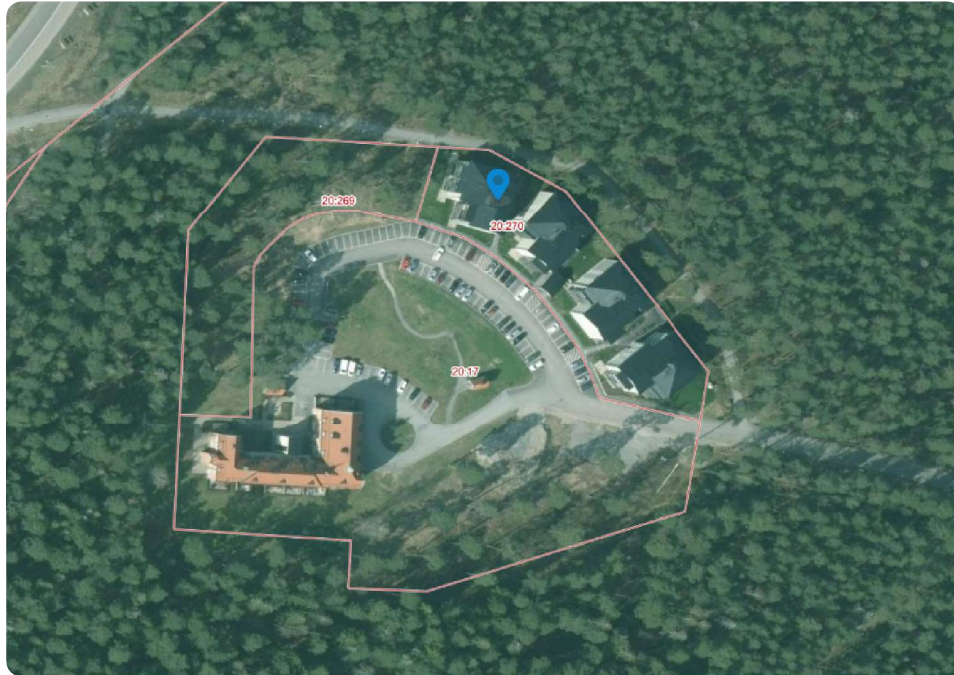
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Fastighetsutdrag
metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Örebro Ånsta 20:270	UUID 69145a40-7906-43d2-e053-7e44ed8f61df	Fastighetsnyckel 180158847	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-01-03
Län- och kommunkod 1880	Distrikt Adolfsberg	Distriktskod 211028	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-07-02
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-04

Adress

Adress
Sanatorieskogen 8, 10, 12, 14
702 28 Örebro

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769635-7024 Bostadsrättsföreningen Sanatorieparken C/O Egeryds Fastighetsförvaltning AB Idrottsvägen 31b 702 32 Örebro Inskrivet ägar namn: Bostadsrättsföreningen Sanatorieparken	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2021-05-10	Akt D-2021-00197251:1
---	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång

Köp (inklusive transportköp):
2021-05-07
Köpeskilling: 16 738 204 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Övriga fång: d-2021-00197251:1, andel 1/1
Beviljad d-2021-00272354:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 100 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	7 500 000 SEK	2018-12-04	D-2018-00647042:1
2	92 500 000 SEK	2021-06-17	D-2021-00264483:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer

Kontorbeteckning
Eksjö

E-mail

0771-63 63 63

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
Ånsta 20:17 mfl(gamla sanatoriet)

Datum

2012-09-27
Genomf. start: 2012-10-31
Genomf. slut: 2017-10-30
Laga kraft: 2012-10-30

Akt

1880-P779

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Väg

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

1880-3878.1

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att använda och underhålla område a för in-och utfart till allmän väg.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Örebro Ånsta 20:269-270

Last

Örebro Ånsta 20:17

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder (320)

Taxeringsenhetsnummer

758979-4

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

120 000 000 SEK

därav byggnadsvärde

98 000 000 SEK

därav markvärde

22 000 000 SEK

Taxerade ägare

769635-7024
Bostadsrättsföreningen Sanatorieparken
C/O Egerys Fastighetsförvaltning AB
Idrottsvägen 31b
70232 Örebro

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301556031 (2025)

Taxeringsvärde

22 000 000 SEK

Riktvärdeområde

1880048

Byggrätt ovan mark

5 000 kvm

Riktvärde byggrätt

4 400 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 301751650 (2025)

Taxeringsvärde

98 000 000 SEK

Riktvärdeområde

1880048

Bostadsyta

3 901 kvm

Hyra

7 958 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

2022

Tillbyggnadsår

Värdeår

2022

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder
Avstyckning

Datum
2018-04-06

Akt
1880-3878

Ursprung

Örebro Änsta 20:17

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6567182.9	508612.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	3 628 m ²	3 628 m ²	0 m ²
Total	3 628 m ²	3 628 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige