

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Örebro
Fastighetsbeteckning	Stoet 50, tomträtt
Värdetidpunkt	Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Bostadshus med röd och vit fasad samt gräsmatta och buskar.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Örebro Stoet 50, tomträtt	Lagfaren ägare Tomträttsinnehavare	Örebro kommun F-1172-25-18
Objektets adress	Kalle Posts Väg 6 702 29 Örebro	Uppdragsgivare Värdetidpunkt	Kronofogden Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-19

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1974. Uppförd i 1 1/2 våning
Boarea	146 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 8 rum och kök. Flera av rummen är små
Biarea	13 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	330 kvm markareal Obebyggda delar utgörs huvudsakligen av gräsmatta, buskar, träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 5 km från Örebro centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsområde med rad- och kedjehus. Förskola, skola finns i närområdet inom ca 1 km, och vårdcentral finns ca 4 km bort.
Övrigt	Vidbyggt bostadshuset finns ett förråd. Garage m.m. genom samfällighet (enligt samfällighetens hemsida)

Marknadsvärde

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

4 050 000 kronor

Bedömt värdeintervall 3 800 000 – 4 200 000 kronor

Kr/kvm Boarea	27 740 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,26
---------------	---------------	------------------------------------	------

Södertälje 2025-06-02

Värderingsinstitutet Norra AB


Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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	<p>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.</p> <p>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.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).</p> <p>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.</p> <p>Denna rapportens 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.</p>

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	<p>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.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p>
Besiktning	<p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Emil Larsson utan närvaro av fastighetsägaren.</p> <p>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.</p>
Miljöaspekter	<p>Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.</p>

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

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 ½ våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1974
Byggteknik	Grund	betongplatta
	Stomme	Sannolikt trä
	Fasad	Träpanel och kalksandsten
	Fönster	Isolerglasfönster. Vita
	Yttertak	betongpannor
	Värme	Direktverkande el
	Ventilation	Troligen frånluft i delar av byggnaden. Aggregat och typ dock ej lokaliserat
	Övrigt	
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, två sovrum, vardagsrum, kök, tvättstuga och tillbyggnad med sovrum. Utgång till altan på baksidan.
	Våning 2	Våning 1 trappa med hall, dusch/wc, 4 små rum.
Kök	Utformning	Parallellt kök med matplats
	Utrustning	Vita skåpluckor. Häll (okänt märke), ugn (Gorenje), fläkt (Cylinda), diskmaskin (Bosch), kyl och frys (okänt märke)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/bad. Vägg med tapet och skivor (av okänd typ). Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och bad
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin, torktumlare
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Skivor
Övrigt		
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Varierande skick. Vissa renoveringar synes vara gjorda på senare tid.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förråd/rum	Sammankopplat med bostadshuset finns även ett förråd.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 3 223 000 kr, varav byggnad 2 095 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 1 129 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 2 600 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Stoet GA:1. Ändamål: Garage, parkeringsplatser, gång- och cykelvägar, grönytor, lekplatser, bollplaner, dräneringsledningar, ytterbelysning samt kabel-tv-anläggning
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.
Övrigt		Fastigheten är upplåten med tomträtt. Enligt fastighetsutdrag: Avgäld 31 220 kr, avgäldsperiod 10 år. Perioddatum från 1974-01-01.
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Energideklaration utförd: 2015-10-01. Källa: Boverket
Försäkring	Information saknas
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 tomt. 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 2022-01-01. Materialet avser objekt med en boarea mellan ca 130 – 165 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 3,8 – 5,5 Mkr med vissa objekt över. I relation till boarean varierar köpeskillingarna huvudsakligen mellan ca 28 000 – 36 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 2,1, K/T avser till allra största del taxeringsår 2021. Ett fåtal objekt har taxeringsår 2024 och återfinns i den nedre nivån (under 1,4). Genomsnittspris ca 4,8 Mkr, 33 500 kr/kvm och K/T 1,6. Värderingsobjektet är upplåtet med tomträtt. Objekten i materialet avser med lagfart upplåtna fastigheter.

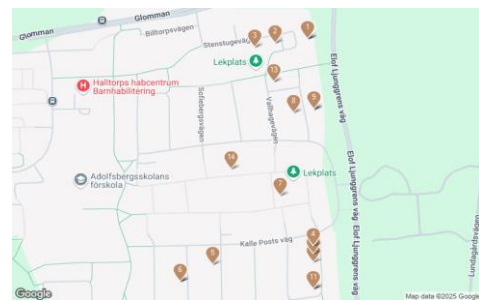
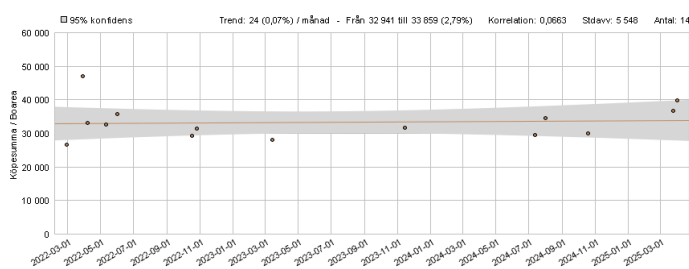


Diagram över köpesumma/boarea och karta. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Byggnaden bedöms huvudsakligen ha normal standard i varierande skick. Vissa renoverings synes vara gjorda på senare tid. Äldre hygienutrymmen. Värdet bedöms sammantaget återfinnas bland de lägre jämförelsenivåerna ovan.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Bostadshus med vit och röd fasad samt mark med gräsmatta och buskar, vy från baksidan

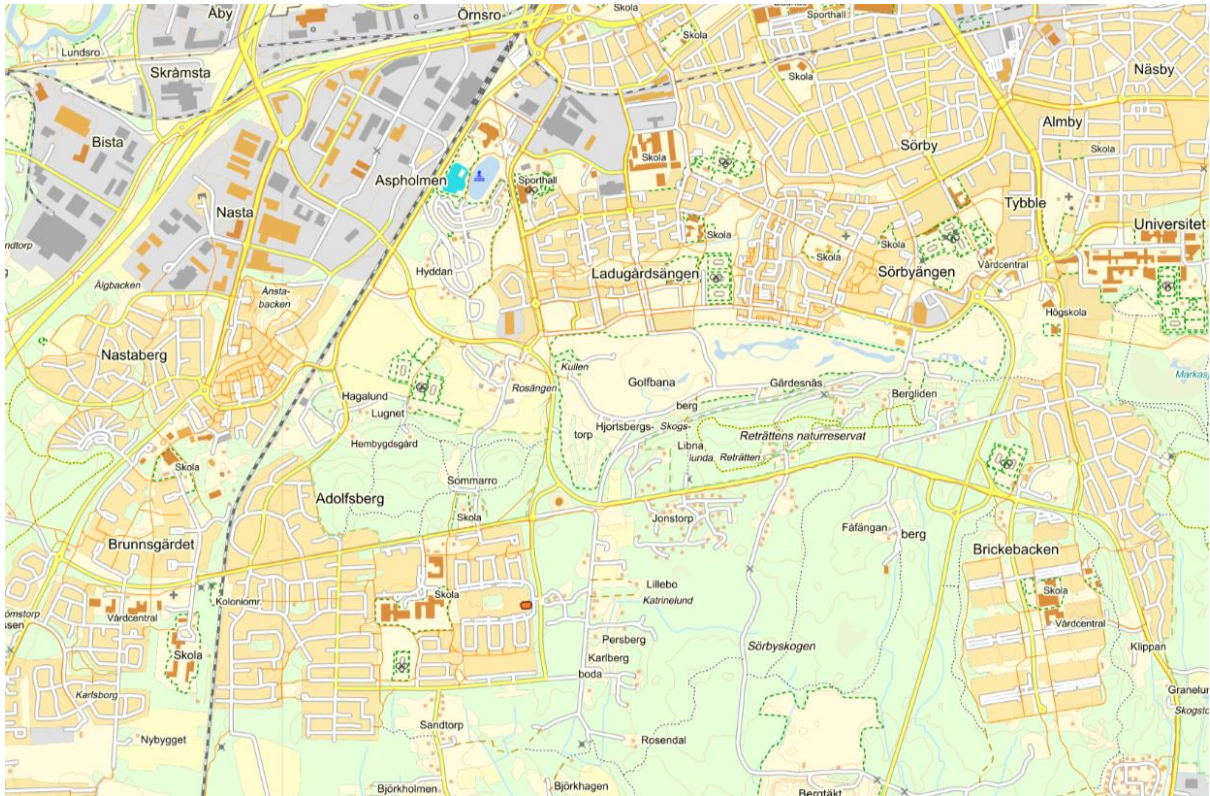


Foto, huvudbyggnad. Bostadshus med vit och röd fasad samt mark med gräsmatta, buskar och träd.



Foto, mark. Gräsmatta, buskar och träd, vy från altanen på baksidan.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

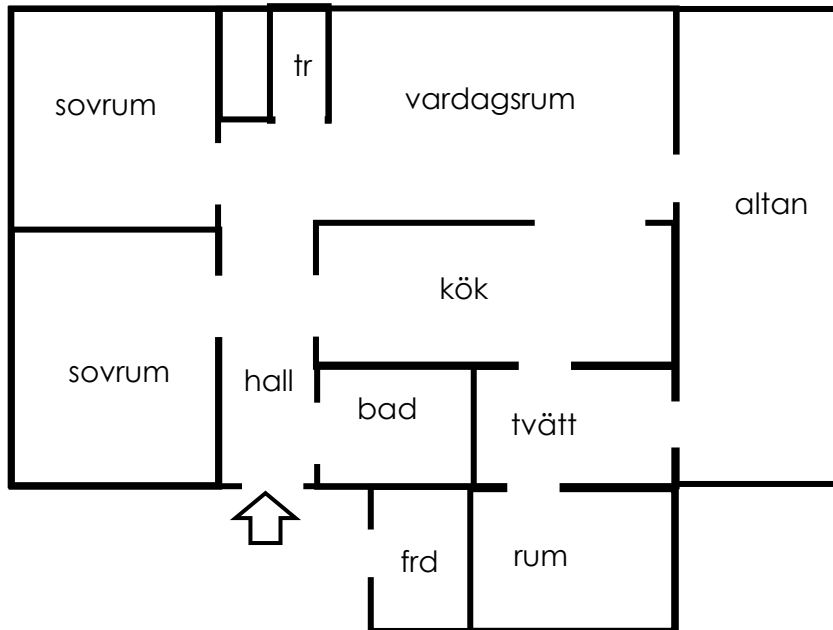


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

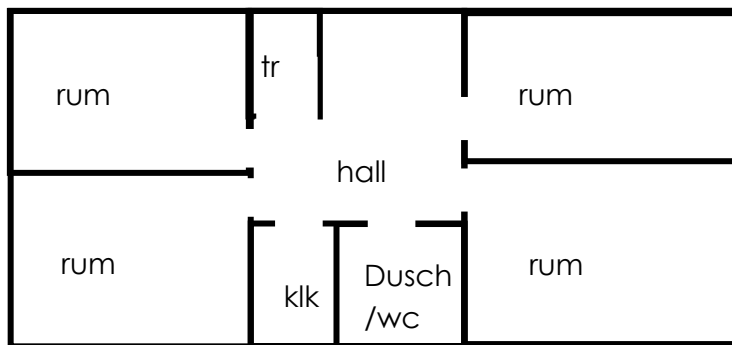


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-19

Fastighet

Beteckning Örebro Stoet 50	UUID: 909a6a73-92d3-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 180038284	Län- och kommunkod 1880	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-27
Distrikt Adolfsberg	Distriktskod 211028	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-16

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress Kalle Posts Väg 6 702 29 Örebro	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6566705.6	511212.0	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	330 kvm	330 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
------------	-------	-----------------	-----

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1974-02-27	Akt 74/102	Upplåtelsedag 1974-01-01
Ändamål Bostadsbebyggelse	Avgäld 31.220 SEK	
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1974-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2033-12-31	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Ny avgäld 93/5435, ny avgäld 05/20800, ny avgäld mm 85/966, anm 13/5739

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1967 Örebro Kommun	1/1	1966-10-26	66/545

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Box 30000 701 35 Örebro			
Fångestyp kan ej anges: 1966-05-11 Ingen köpeskillning redovisad.			
Anmärkning: Fångestyp övriga fångeshandlingar			
Anmärkning: Anmärkning 85/923			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-22, 1 345 713 sek, 12245768416	2024-11-26	D-2024-00398610:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 0060abc9-D938-4069-A465-EECE3FC328BD Avser inteckning d-2016-00081353:3 Avser inteckning d-2017-00484549:1		
Utmätning 2024-11-22, 850 012 sek, 12245768424	2024-11-26	D-2024-00398611:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande bddacbca-9993-42C3-A9B0-D96AFA75F01C Avser inteckning d-2016-00081353:3 Avser inteckning d-2017-00484549:1		
Utmätning 2024-11-22, 850 012 sek, 12245768226	2024-11-26	D-2024-00398614:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande bddacbca-9993-42C3-A9B0-D96AFA75F01C		
Utmätning 2024-11-22, 1 345 713 sek, 12245768234	2024-11-26	D-2024-00398624:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 0060abc9-D938-4069-A465-EECE3FC328BD		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 2.600.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	111.100 SEK	1976-02-18	76/556
2	22.100 SEK	1976-02-18	76/557
3	1.439.300 SEK	2012-12-20	12/22934
4	255.000 SEK	2014-08-20	14/14541
5	425.000 SEK	2016-02-25	D-2016-00081353:3
6	347.500 SEK	2017-09-19	D-2017-00484549:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Adolfsberg, S:a ladugårdsskogen delplan 4, I nikolai församling	1973-06-07	1880K-A497 Akt

Planer	Datum	Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
169941-4			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav
Taxeringsår		byggnadsvärde	markvärde
2024	3.223.000 SEK	2.095.000 SEK	1.128.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
---------------	-------	---------------	-------------

Värderingsenhet småhusmark 034090379.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
1.128.000 SEK	1880011	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
330 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 034091379.

Bebyggelsestyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Kedjehus	2.095.000 SEK	28
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
146 kvm	13 kvm	149 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1974		1974
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Örebro Stoet GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1973-10-12

Akt

1880K-CA588:2

Akt

Ursprung

Örebro Nikolai 3:255

Tidigare Beteckning

Beteckning

T-Örebro Nikolai Stg 1129cö

Omregistreringsdatum Akt

1986-09-03

1880-
86/55

Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet