

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ÖREBRO

Fastighetsbeteckning

ÅSEN 9:2

Värdetidpunkt

2026-03-11



Mindre torp med röd träpanel samt större trädgård med buskar och träd

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritning	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-11.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÖREBRO ÅSEN 9:2
Adress	Åsen 335 705 95 Örebro
Område	Norrbyås
Upplåtelseform	
D-nr	F-2918-25-18
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ÖREBRO ÅSEN 9:2 i Örebro kommun ligger 15 km från centralorten. Omgivningen utgörs av lantbruk.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 97 m², fördelat på 3 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd, vedförråd och carport.

Markarealen uppgår till 6 215 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026
1 400 000 KRONOR
Enmiljonfyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 300 tkr - 1 500 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	14 433
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,74

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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-03-11 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	6 215 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, buskar och träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Lantbruk
Avstånd	15 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
Vatten	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	Grävd brunn	Källa: Fastighetsägaren
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	3-kammarbrunn med infiltration	Källa: Fastighetsägaren
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Nej	Källa: Fastighetsägaren

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1909, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	97 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, vardagsrum, hygienrum och kök	
Våning 1 tr	2 sovrum	
Grund	Torpargrund	

Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade
Yttertak	Tegelpannor
Balkong & uteplats	Saknas
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta och laminat
Vägg	Tapet
Tak	Målade skivor
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
	Öppen spis med insats. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
	Vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (gorenje), köksfläkt, diskmaskin (Bosch), kyl/frys (Whirlpool) Köksinredning i slitet skick Normal standard, sämre skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Whirlpool) Normal standard, sämre skick
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick

5.5 Övriga byggnader

Förråd	Trästomme med plåttak, el finns Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 20 kvm m ² (uppskattad yta)
Ved förråd	Trästomme med plåttak

	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 10 kvm m ² (uppskattad yta)
Carport	Trästomme med plåttak
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 40 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas
------------	--------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns bråte.

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.

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. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-10-27, 895 398 SEK jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 01-557083-25: 2025-10-29, D-2025-00392826:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 10 inteckningar om 1 100 750 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	125 000 kr	1991-08-27	91/15783	
2	50 000 kr	1998-03-31	98/2501	
3	130 000 kr	2002-02-19	02/3377	
4	107 500 kr	2002-10-31	02/23501	
5	167 000 kr	2002-10-31	02/23502	
6	78 500 kr	2007-08-07	07/17846	
7	98 000 kr	2009-04-17	09/7814	
8	70 000 kr	2010-05-27	10/10118	
9	145 250 kr	2019-02-15	D-2019-00101000:2	
10	129 500 kr	2019-02-15	D-2019-00101000:3	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	18-NOÅ-279.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: Örebro ÅSEN 9:2			
Last: ÖREBRO KARLSTORP 3:1			

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
ÖREBRO ÅSEN GA:1

7.5 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 886 000 kr
varav byggnad	1 086 000 kr
varav mark	800 000 kr

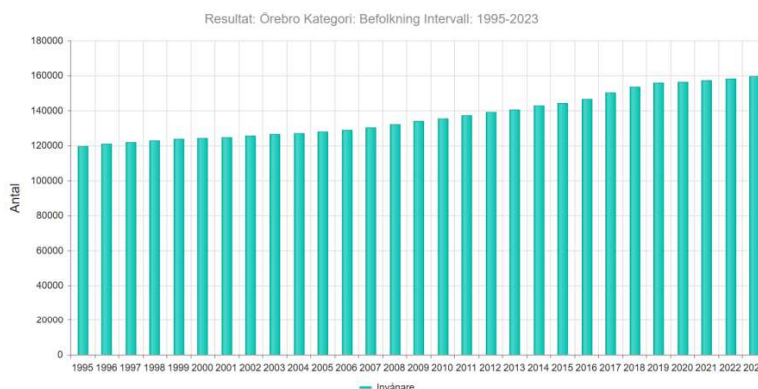
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 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

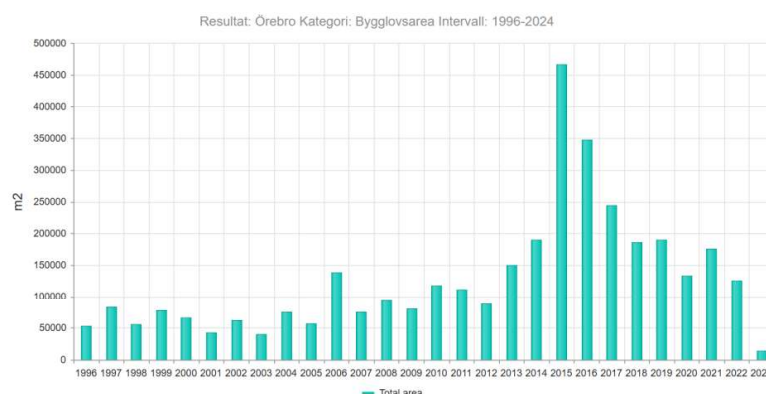
Örebro kommun har utmärkta kommunikationer, med flera större vägar som möts i staden. Europavägarna E18 och E20 korsar kommunen och skapar goda vägförbindelser mot Stockholm, Göteborg och Oslo. Riksväg 50 förbinder Örebro med Bergslagen och Dalarna. Örebro centralstation är en av landets viktigaste järnvägsknutpunkter,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

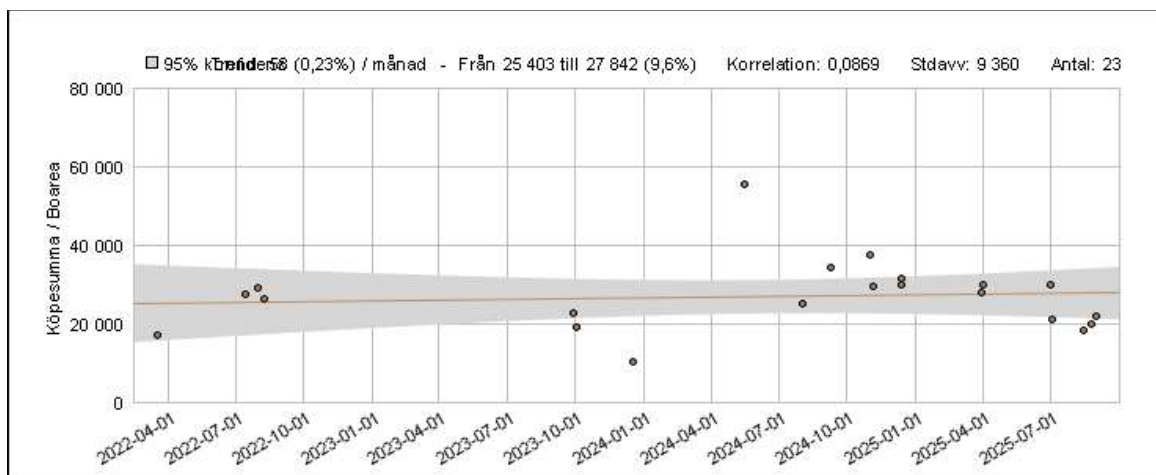


8.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 90 - 170 m², standardpoäng 25 - 41, byggår 1850 - 1991, areal tomt 1 516 - 13 603 m² under perioden 2022-03-18 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 600 000 - 3 950 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 10 322 - 31 578 kr/m² med medel 23 971 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,2 - 2,1 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Byta	Std Byggår	Tomt Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Örebro	Resta 5:13	2025-08-25	90		28 1969	4 045 E	L	1,4	20 000	1 800 000
Örebro	Bärsta 5:3	2025-07-04	108	57	38 1932	1 818 E	L	1,3	21 296	2 300 000
Örebro	Gällersta-Ökna 4:28	2025-04-02	126		32 1909	8 486 E	L	1,6	30 119	3 795 000
Örebro	Hidingsta 26:7	2024-12-13	114	62	37 1974	1 516 E	L	1,5	31 578	3 600 000
Örebro	Stortorp 1:40	2024-12-13	105	132	31 1972	4 403 E	L	1,3	30 000	3 150 000
Örebro	Hidingsta 1:26	2024-11-05	101	101	34 1970	1 911 E	L	1,3	29 653	2 995 000
Örebro	Bärsta 14:1	2024-08-01	156		41 1909	1 770 E	L	2,0	25 320	3 950 000
Örebro	Resta 1:13	2023-12-19	155	34	27 1929	6 551 E	L	1,2	10 322	1 600 000
Örebro	Resta 3:13	2023-10-02	137		25 1850	3 854 E	L	2,0	19 343	2 650 000
Örebro	Norrbyås-Sörby 2:9	2023-09-29	170		32 1909	13 603 E	L	2,1	22 941	3 900 000
Örebro	Resta 1:12	2022-08-08	137		36 1991	9 464 E	L	1,9	26 277	3 600 000
Örebro	Åsen 12:2	2022-07-15	130		38 1909	9 652 E	L	2,0	27 692	3 600 000
Örebro	Resta 5:8	2022-03-18	130	135	32 1930	2 759 E	L	1,6	17 076	2 220 000
Medel									1,6	23 971

Std=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=Belägenhet, E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand, UF=Upplösningsform, L=Lagfart, T=Tomträtt, K/T=Köpeskill/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett avskilt läge med normal standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 400 000 kr, motsvarande 14 433 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

1 400 000 KRONOR

Enmiljonfyrahundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 300 tkr - 1 500 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	14 433
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,74

Örebro 2026-03-23

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från baksida



Vedförråd



Förråd

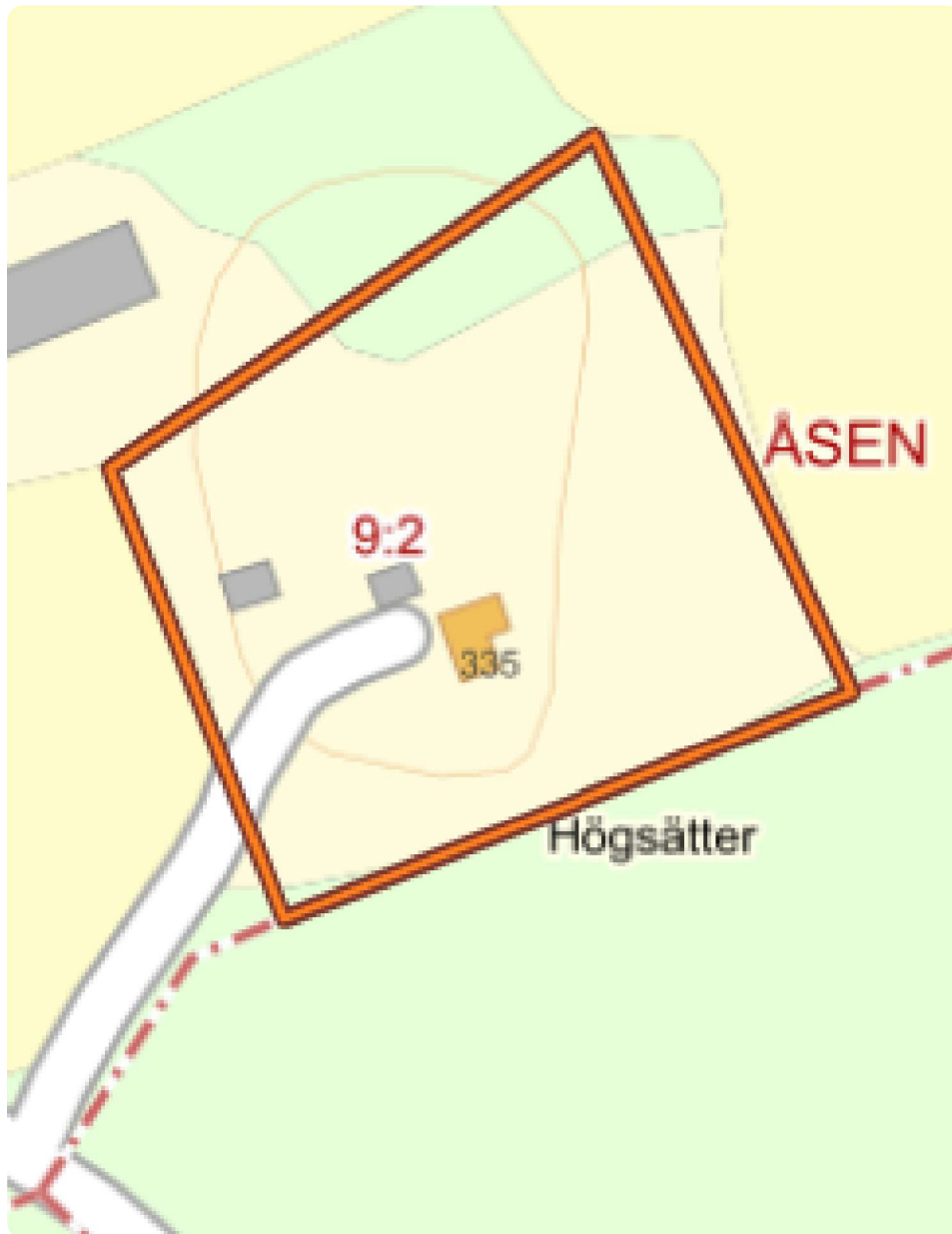


Carport

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



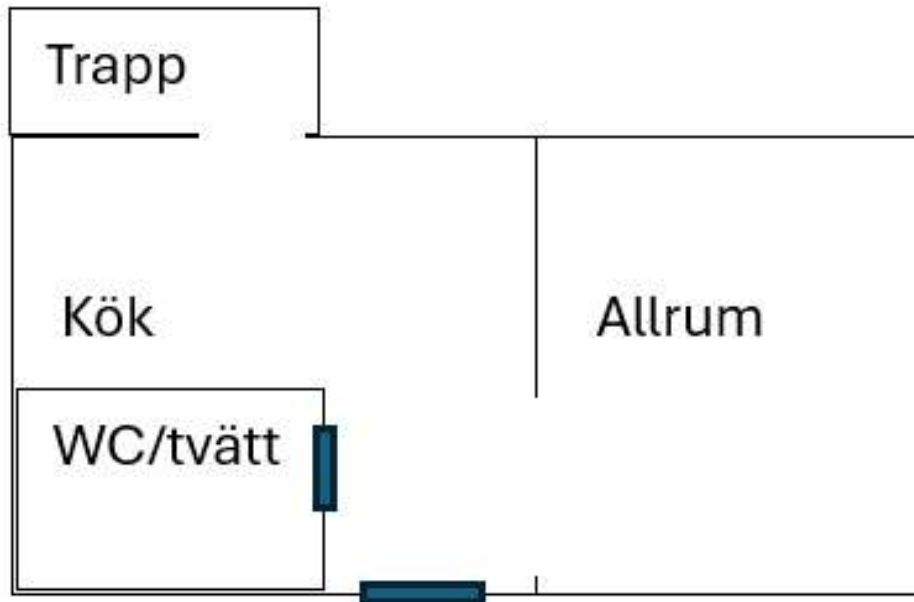
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



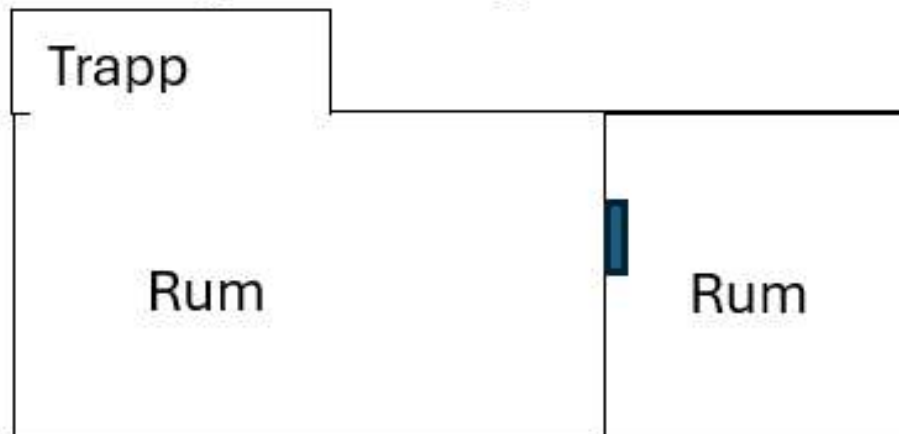
Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning bottenvåning



Planritning ovanvåning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.