PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**KARLSKOGA**
Bostadsrättsförening	**BRF BREGÅRDSTORP NR 2**
Lägenhet nr	**206039001-0008**
Värdetidpunkt	**2026-08-17**



Byggnad med vitputsad fasad samt gemensamt grönområde

Företag	ValueringsInstitutet 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 5
5 Beskrivning värderingsobjekt 6
6 Värderingsteorier och -metoder 8
7 Marknadsvärdebedömning 9
Bilaga I Foton utvändigt 14
Bilaga II Kartor 15
Bilaga III Planritning 18
Bilaga IV Fastighetsutdrag 19

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 2026-08-17.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	KARLSKOGA
Bostadsrättförening	BRF BREGÅRDSTORP NR 2
Lägenhet nr	206039001-0008
Adress	Frödingsvägen 7 C 69137 Karlskoga
Område	Karlskoga
D-nr	152626867

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 206039001-0008 i BRF BREGÅRDSTORP NR 2 i Karlskoga kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 40,5 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 1 av 3 våningar.

Månadsavgiften är 3 980 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och Kabel-tv.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per augusti 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 180 tkr - 230 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**4 938**

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 2026-08-17 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättsföreningen. 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 2031-04-28, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 206039001-0008, Skatteverkets lgh nr 1003	
Läge i byggnaden	Våning 1 av 3 våningar. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, hygienrum, sovrum, allrum och kök	
Boarea	40,5 m²	*Källa: Lägenhetsregistret*
	Fördelat på 2 rum och kök	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta	
Vägg	Tapet	
Tak	Betong	
Kök	Elspis (Elektro Helios), kyl/frys (LG)	
	Äldre inredning	
	Normal standard, sämre skick	
Hygienrum	Golv plastmatta, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, handdukstork	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 980 kr. I avgiften ingår värme, vatten och Kabel-tv.	*Källa: Bostadsrättsföreningen*
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Ja	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening		BRF BREGÅRDSTORP NR 2, orgnr 776400-0134
Fastighetsbeteckning		Matlången 2
Ålder		Byggår 1943
Byggnader		Flerbostadshus
		Totalt 24 st lägenheter och st lokaler
Ytor	*Bostäder*	933 m²
	Lokaler	0 m²
Gemensamma utrymmen		
	Garage	
	P-platser	20 st
Omgivning		Flerbostadshus
Avstånd		I kommunens centralort

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	6 058 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	6 849 536 kr, motsvarande ca 7 341 kr/m² totalyta
Höjning av avgift	Ingen uppgift

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

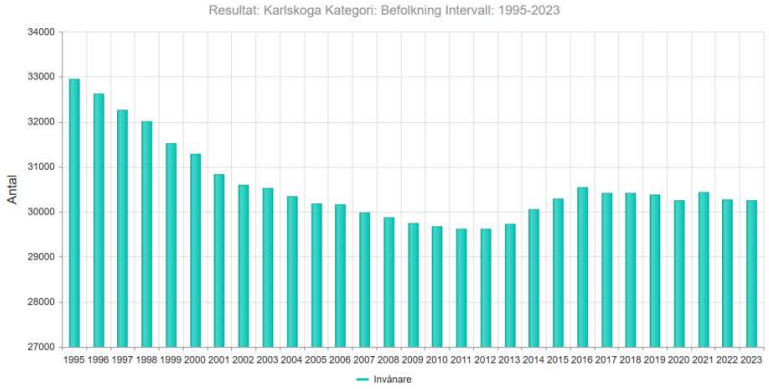
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Karlskoga kommun ligger i den västra delen av Örebro län och gränsar till Värmlands län. Kommunen präglas av skogar, sjöar och kuperad terräng, med Möckeln som en central naturresurs. Karlskoga är den enda tätorten i kommunen och fungerar som dess centralort. Kommunen har en befolkning på cirka 30 000 personer (2023, MSCI), varav merparten bor i Karlskoga tätort. Befolkningen har historiskt varit kopplad till den industriella utvecklingen i kommunen. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

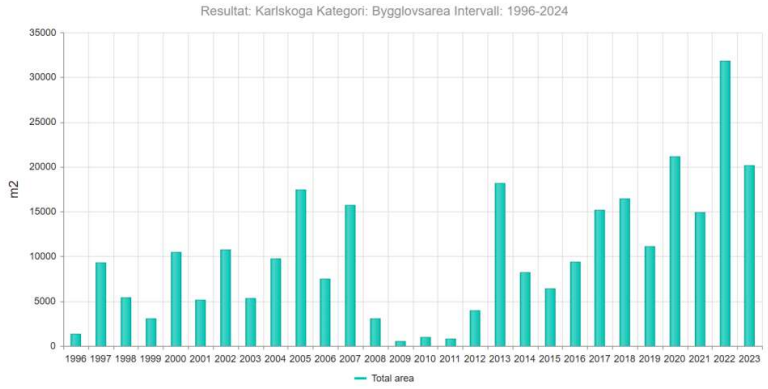
Karlskoga har goda kommunikationer och vägförbindelser som underlättar både pendling och godstransporter. Europaväg 18 (E18) passerar genom kommunen och förbinder Karlskoga med Örebro i öster och Karlstad i väster. Bussförbindelserna är väl utbyggda, och Karlskoga har regelbunden kollektivtrafik till närliggande orter som Degerfors, Kristinehamn och Örebro. Närmaste järnvägsstationer finns i Degerfors och Kristinehamn, där tåg går vidare till Stockholm, Göteborg och Karlstad. Närmaste flygplats är Örebro Airport, cirka 30 minuter bort, med reguljära flyg till Stockholm och andra destinationer.

Näringsliv

Karlskoga har en lång tradition av industri, särskilt inom försvarsindustrin, och kommunen har ungefär 1 200 registrerade företag. De största arbetsgivarna är Saab Dynamics AB och Nobel Biocare, båda verksamma inom försvars- och högteknologisk industri. Karlskoga kommun är också en stor arbetsgivare inom vård, skola och omsorg. Forskning och utveckling spelar en viktig roll i Karlskoga, särskilt inom försvar, medicinteknik och materialutveckling. Kommunen samarbetar med universitet och forskningsinstitut för att främja innovation och företagstillväxt. Besöksnäringen växer, med attraktioner som Nobelmuseet och Bofors Test Center samt naturreservat vid Möckeln. Evenemang och idrottsaktiviteter, inklusive motorsport och ishockey med BIK Karlskoga, bidrar till ett rikt föreningsliv och turism.

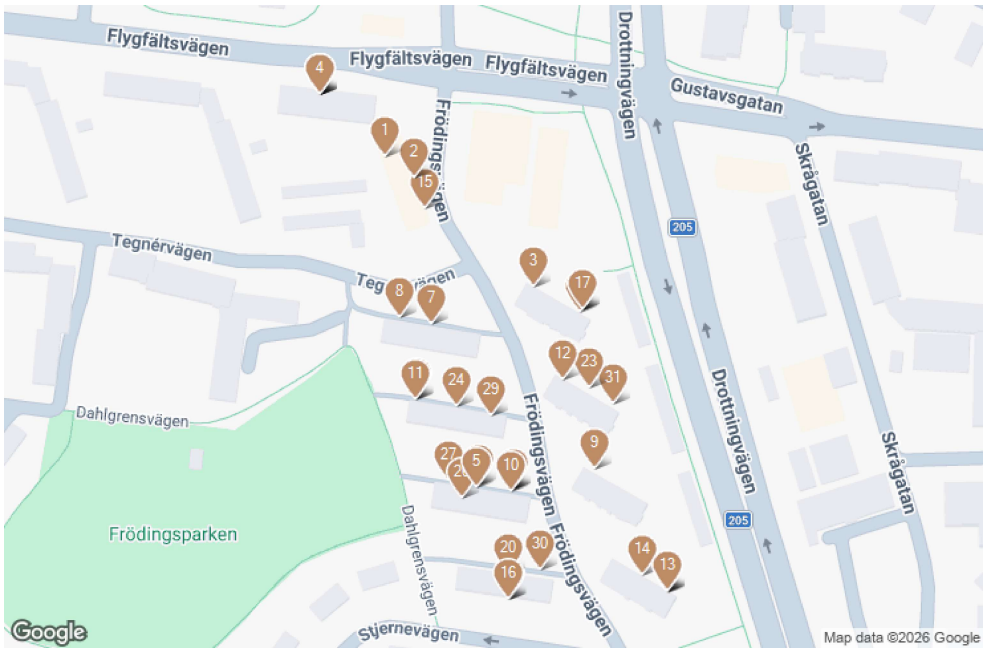
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 6 000 m² (år 2015) och över 30 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

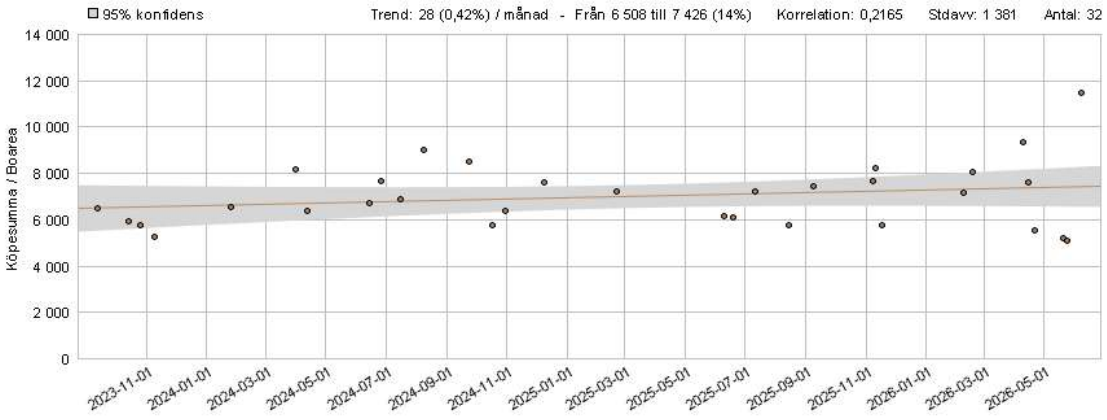


7.2 Ortsprisanalys

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.



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 om fattar bostadsrättslägenheter på 2 rum och kök och boyta 40 - 54 m².

Sökningen genererade 23 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 245 000 - 620 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 092 - 11 481 kr/m² med medel 7 036 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Lången 3	2026-06-08	54	2	3		3 208	11 481	620 000
BRF Lången 3 Karlskoga	2026-05-24	54	2	2	1945	4 004	5 092	275 000
BRF Bergslagsgårdarna	2026-05-21	47	2	2		4 332	5 212	245 000
Brf Lången 3	2026-04-22	54	2	2	1945	3 208	5 555	300 000
Riksbyggen BRF Bregårdstorp nr 2 i Karlskoga	2026-04-15	46	2	1	1943	4 486	7 608	350 000
Brf Bregårdstorp nr 3	2026-02-18	41	2	3	1944	3 208	8 048	330 000
BRF Bregårdstorp nr 3	2026-02-08	41	2	3	1944	3 208	7 195	295 000
BRF Bergslagsgårdarna Karlskoga	2025-11-17	47	2	1	1942	3 980	5 744	270 000
Riksbyggen BRF Bregårdstorp nr 2 i Karlskoga	2025-11-11	40	2	3	1943	3 980	8 250	330 000
Brf Bregårdstorp nr 3	2025-11-08	41	2	3	1944	3 115	7 682	315 000
Brf Bergslagsgårdarna Karlskoga	2025-09-08	47	2	2	1942	4 049	7 446	350 000
Brf Bergslagsgårdarna Karlskoga	2025-08-15	47	2	1	1942	4 049	5 744	270 000
BRF Bergslagsgårdarna Karlskoga	2025-07-11	47	2	3	1942	4 046	7 234	340 000
Brf Lången 3	2025-06-19	41	2	2	1944	2 472	6 097	250 000
HSB BRF Bregårdstorp nr 1	2025-06-10	40,5	2	1		3 244	6 172	250 000
BRF Bergslagsgårdarna	2025-02-20	47	2	2	1942	4 049	7 234	340 000
Riksbyggen BRF Bregårdstorp nr 2 i Karlskoga	2024-12-09	46	2	1	1943	4 239	7 608	350 000
BRF Bergslagsgårdarna	2024-10-31	47	2	3		4 049	6 382	300 000
HSB Brf Bregårdstorp nr. 1	2024-10-17	46	2	3		3 328	5 760	265 000
Riksbyggen BRF Bregårdstorp nr 2 i Karlskoga	2024-08-08	40	2	3	1943	3 762	9 000	360 000
BRF Bergslagsgårdarna Karlskoga	2024-07-16	47	2	2	1942	4 045	6 914	325 000
Brf Bregårdstorp nr 3	2024-06-26	47	2	3	1944	3 311	7 659	360 000
BRF Bregårdstorp nr 3	2024-06-14	41	2	1	1944	3 005	6 707	275 000
Medel							7 036	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge med normal standard med ett äldre kök i slitet skick. Det medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 200 000 kr, motsvarande 4 938 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per augusti 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 180 tkr - 230 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**4 938**

Katrineholm 2026-08-25

ValueringsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Håkan Bennetoft
Jurist & Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt





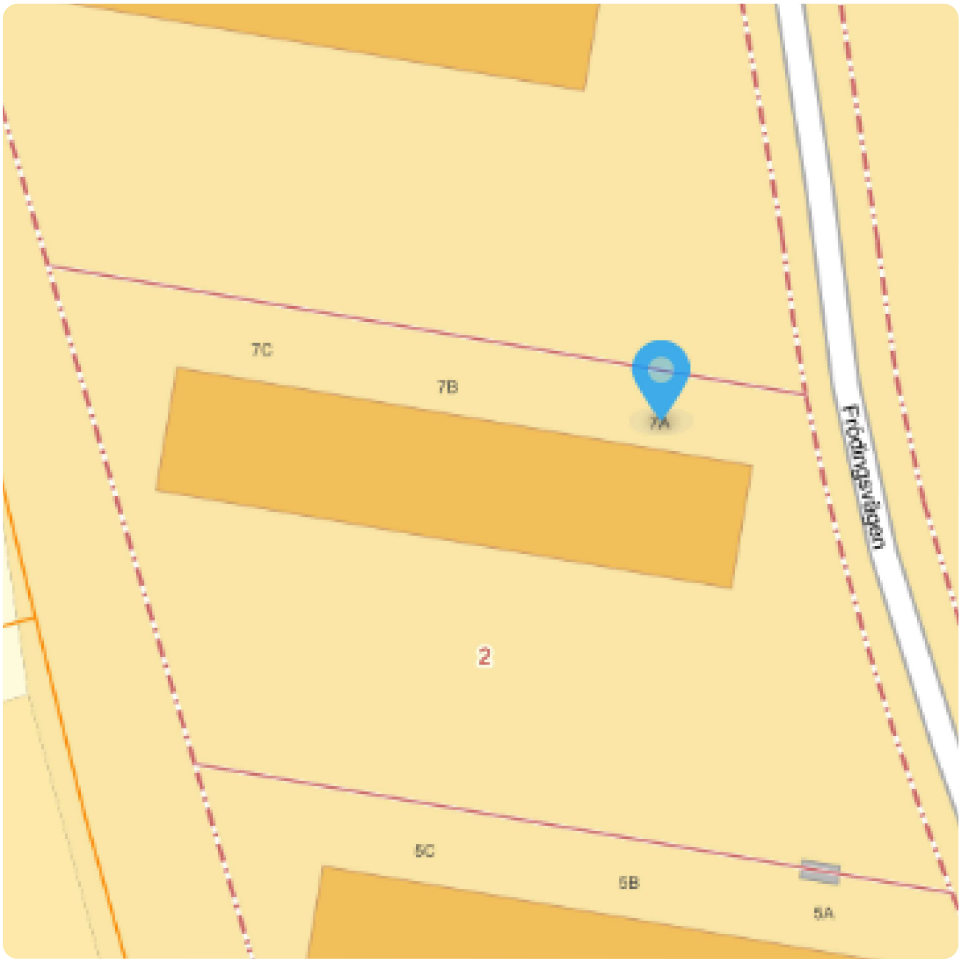
Vy från balkong



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



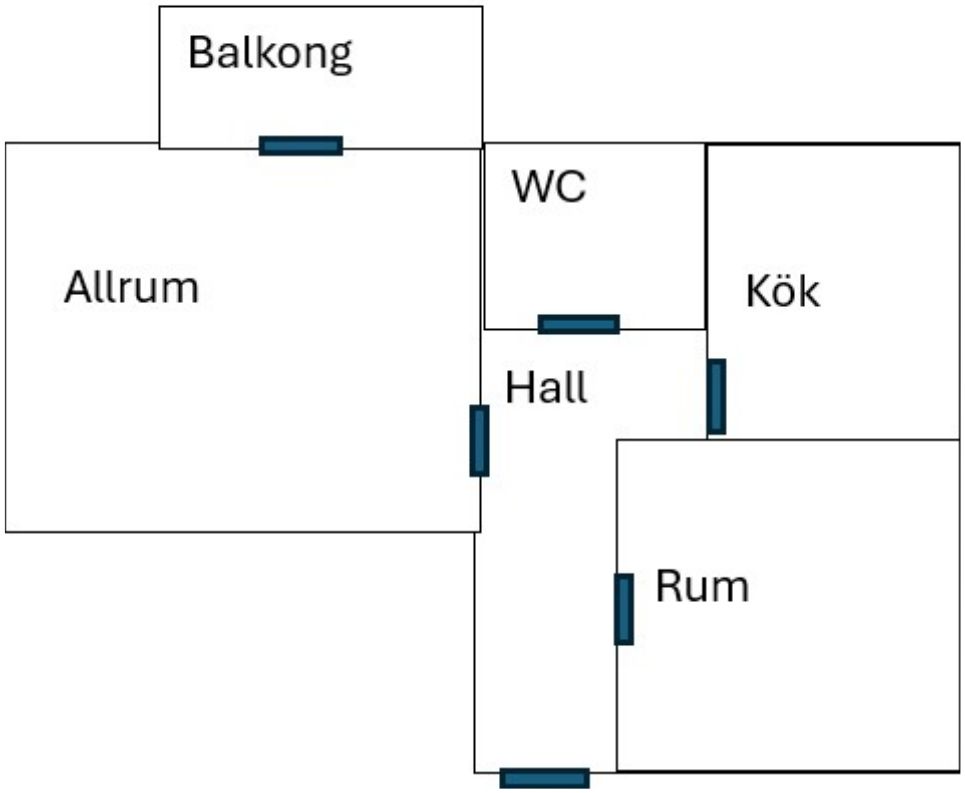
Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning
Karlskoga Matlången 2

UUID
909a6a74-c72d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
180117296

Senaste ändringen i allmänna delen
1999-03-26

Län- och kommunkod
1883

Distrikt
Karlskoga

Distriktskod
213037

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2022-07-11

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-08-07

Anmärkningar

Omregistrerad 1954-12-17 från karlskoga tomtboksområde

Kvarteret 135-matlången

Adress

Adress

Frödingsvägen 7 A, 7 B, 7 C
691 37 Karlskoga

Inskrivningsinformation

Lagfart maskad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15
Totalt belopp: 7 576 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	175 000 SEK	1943-08-04	43/657A

Notera

Utbyte 43/1163

2	17 000 SEK	1943-08-04	43/657B

Notera

Utbyte 43/1163

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	12 000 SEK	1943-08-04	43/658A
Notera Utbyte 45/661			
4	20 000 SEK	1943-08-04	43/658B
Notera Utbyte 45/661			
5	24 540 SEK	1943-08-04	43/659
6	296 600 SEK	1985-01-16	85/608
7	127 100 SEK	1985-01-16	85/609
8	118 400 SEK	1986-02-19	86/1236
9	472 500 SEK	1993-09-29	93/3863
10	195 750 SEK	1993-09-29	93/3865
11	250 000 SEK	1995-06-30	95/2724
12	110 000 SEK	1995-12-07	95/5166
13	2 150 000 SEK	1997-12-23	97/5690
14	146 110 SEK	2015-11-09	D-2015-00509023:1
15	3 461 000 SEK	2022-07-11	D-2022-00293342:1

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 Frödingparken samt område söder om karlbergsvägen	1947-03-07	1883K-1180
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Matlången,vilången	1948-05-08	1883K-1264

Rättigheter

⚠ Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1883-99/3.1

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Karlskoga Montören 2

Last
Karlskoga Aggerud 2:1,7,27,33,35-36
Karlskoga Arkitekten 1,3,7,13
Karlskoga Axet 1-2,5-9
Karlskoga Bergmästaren 5
Karlskoga Biblioteket 1
Karlskoga Biskopen 16
Karlskoga Blomman 1,50-51
Karlskoga Blåhaken 15,17-18
Karlskoga Bofors 1:5-6,22,24-25,29,41,43,65,67-68,73
Karlskoga Bregården 2:8,20,31,38,48,77,90
Karlskoga Brickegården 6:1,14-15,26
Karlskoga Byggaren 2,4
Karlskoga Bäret 1-9
Karlskoga Dahlian 1
Karlskoga Domherren 10,14,21
Karlskoga Dovhjorten 1
Karlskoga Elefanten 3
Karlskoga Fabrikören 8
Karlskoga Fruktämnet 1-4
Karlskoga Fryken 1-2
Karlskoga Fröet 1-6
Karlskoga Gasellen 6
Karlskoga Geologen 4,7,9
Karlskoga Grönsiskan 3
Karlskoga Gäddan 2-3
Karlskoga Hantverkaren 1
Karlskoga Haren 2
Karlskoga Hälsan 2
Karlskoga Höken 1-3
Karlskoga Inspektören 1-3
Karlskoga Jaguaren 2
Karlskoga Järnvägen 1:1
Karlskoga Kaninen 1-2
Karlskoga Karls Åby 2:2
Karlskoga Kompassen 5-6
Karlskoga Kondoren 5
Karlskoga Kranen 1,4
Karlskoga Krassen 1
Karlskoga Kungsörnen 4,8-9
Karlskoga Kyrkvärden 4
Karlskoga Kärnan 1-4
Karlskoga Lantmätaren 3,5
Karlskoga Lasarettet 1
Karlskoga Laxen 3-4,9
Karlskoga Lelången 1
Karlskoga Liljan 1
Karlskoga Linjalen 1,5-6
Karlskoga Lyriken 2-4
Karlskoga Lången 3-4
Karlskoga Löten 1
Karlskoga Lötenskolan 2,5-6
Karlskoga Lötgärdet 1-6,8,10-14,30,56-59,61-88,100
Karlskoga Malmgårdarna 1
Karlskoga Malmhagen 2
Karlskoga Matlången 1-3
Karlskoga Missionären 3
Karlskoga Montören 1
Karlskoga Märket 1-5
Karlskoga Mästaren 7
Karlskoga Nejlikan 1
Karlskoga Pionen 1

Karlskoga Pistillen 1-8
Karlskoga Plogen 17,19
Karlskoga Poeten 3
Karlskoga Pressen 2
Karlskoga Prostgården 1
Karlskoga Rapphönan 1,16
Karlskoga Resedan 1,29
Karlskoga Ringblomman 1
Karlskoga Räknestickan 8
Karlskoga Rämen 6
Karlskoga Råkan 8,10
Karlskoga Sexmansgården 5
Karlskoga Skagern 7
Karlskoga Skäran 5-9
Karlskoga Slagan 3-4
Karlskoga Spinnaren 6-7
Karlskoga Stark 79
Karlskoga Stiftet 1-4
Karlskoga Strået 1-6,13,18
Karlskoga Ståndaren 1-8
Karlskoga Stören 4-5
Karlskoga Timmermannen 2
Karlskoga Tornfalken 10
Karlskoga Tornsvalan 2
Karlskoga Traktorn 1
Karlskoga Traversen 1
Karlskoga Tärnan 9,14
Karlskoga Varfågeln 1
Karlskoga Vilången 2-5
Karlskoga Värmen 1-2
Karlskoga Vårdhemmet 1-2
Karlskoga Yngen 2
Karlskoga Yrkesskolan 2
Karlskoga Örnen 12
Karlskoga Österkyrkan 1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	395815-8	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	6 058 000 SEK	4 659 000 SEK	1 399 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
maskad		

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 11443381 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 399 000 SEK	1883030	1 166 kvm	1 200 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 11442381 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
4 659 000 SEK	1883030	933 kvm	951 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår

Nej	1943	1997	1960

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1942-02-25	1883K-620
Ledningsrättsåtgärd	1999-03-26	1883-99/3

Ursprung

Karlskoga Bregårdstorp 1:963

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6576729.8	471638.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 015 m^2	2 015 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Karlskoga Bregårdstorp 1:1157	1948-05-21	1883K-1264
T-Karlskoga Matlången:2	1989-01-18	1883-88/45

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige