

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KARLSKOGA
Fastighetsbeteckning	MANTELN 9
Värdetidpunkt	2026-05-22



Byggnad med vitputsad fasad samt trädgård med buskar och träd

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 2026-05-22.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KARLSKOGA MANTELN 9
Adress	Sofiavägen 9 691 54 Karlskoga
Område	Karlskoga
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-425-26-18
Nybyggnadsår	1962
Värdeår	1962
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

MANTELN 9 i Karlskoga kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad puts, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 85 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 38 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 647 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026

900 000 KRONOR

Niohundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 800 tkr - 1 000 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	10 588
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,84

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 kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-05-21 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 inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
STADSPÅN	Datum	Akt
-	1957-07-12	1883K-2548
SÖDRA BRÅTEN OCH NORRA STACKFALLET	Laga kraft: -	
Anmärkninrar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1960-06-09	1883K-3064
MANTELN, SLUTSTYCKET	Laga kraft: -	

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 647 m²
Obebyggda delar Gräsmatta, buskar och träd
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd I kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Fastighetsägaren*
Vatten Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*
Avlopp Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*
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 1962

Källa: Metria

Boarea	85 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	38 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, 4 sovrum, vardagsrum, hygienrum, tvättstuga, förråd, garage och kök	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Betong. Block av blåbetong	
Fasad	Puts	
Fönster	2-glas	
Yttertak	Tegelpannor	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och laminat	
Vägg	Tapet	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till elpanna (Nibe).	Källa: Fastighetsägaren
	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (IVT).	
Ventilation	Mekanisk ventilation	
	Radonfläkt	
Kök	Elspis (AEG), köksfläkt (Thermex), diskmaskin (Candy), kyl/frys (Samsung)	
	Normal standard, sämre skick. Äldre inredning	
Hygienrum	WC/bad, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, badkar	
	Normal standard, sämre skick	
Tvättstuga	Tvättmaskin (AEG)	
	Golv betong, väggar plastmatta	
	Normal standard, sämre skick. Ytskikt slitet	
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Ytskikten slitna.	

5.5 Övrig byggnad

Förråd

Trästomme

Låg standard, normalt skick

Byggnadsarea: 10 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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 2026-03-12 273 497 SEK beslutsnummer 1226730230: 2026-03-16, D-2026-00090939:1
Utmätning 2026-03-12 273 497 SEK beslutsnummer 1226730040: 2026-03-16, D-2026-00090940:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 783 051 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	225 000 kr	1989-06-08	89/5273	
2	25 000 kr	1989-06-08	89/5275	
3	350 000 kr	2005-10-28	05/29497	
4	145 051 kr	2008-08-21	08/20417	
5	38 000 kr	2019-04-15	D-2019-00184109:1	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 076 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 752 000 kr

varav mark 324 000 kr

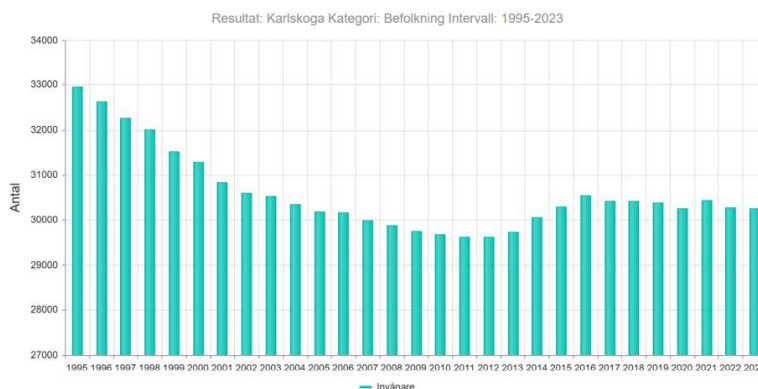
8 Marknadsvärdebedömning

8.1 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

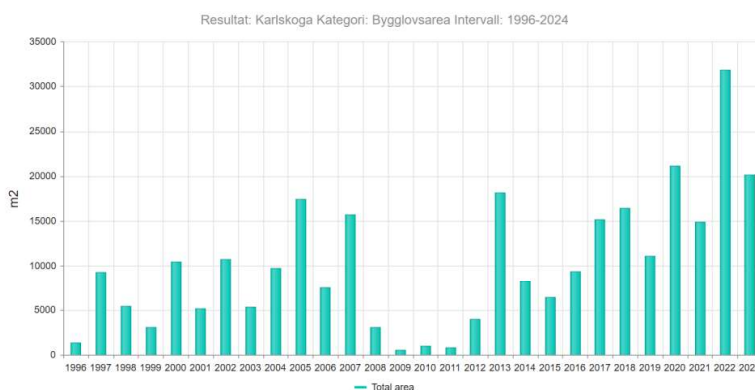
Karlskoga har goda kommunikationer och vägförbindelser som underlättar både pendling och godstransporter. Europaväg 18 (E18) passerar genom kommunen och förbinder Karlskoga med Örebro i öster och Karlstad i väster. Bussförbindelserna är väl utbyggda, och Karlskoga har regelbunden kollektivtrafik till 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.

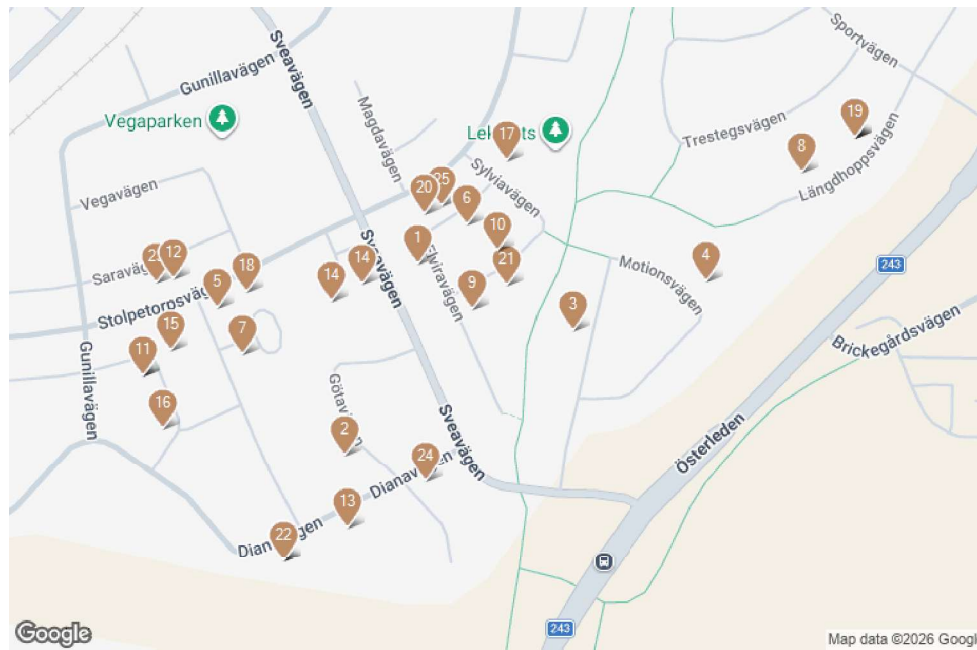
Byggnade i kommunen

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:

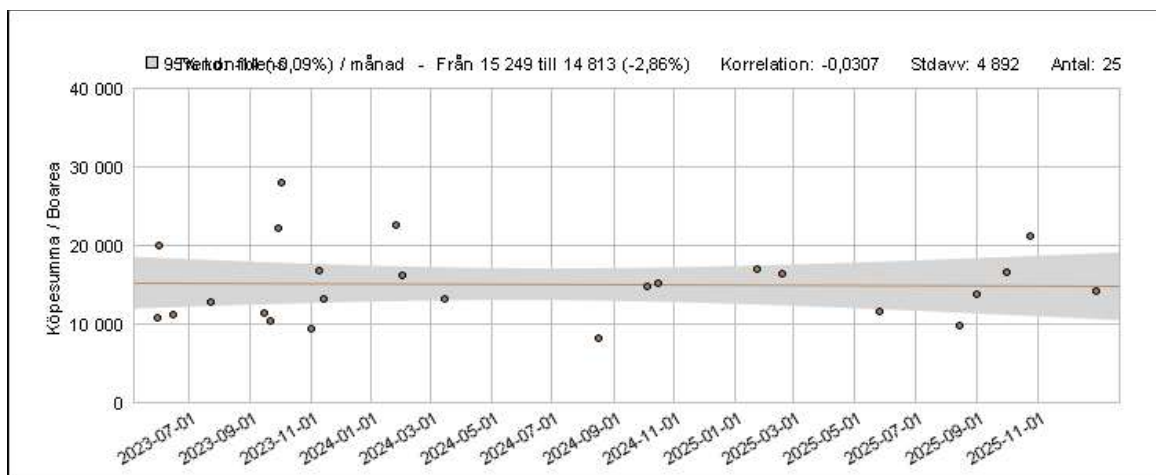


8.2 Ortsprisanalys

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 84 - 120 m², standardpoäng 24 - 37, byggår 1959 - 1976, areal tomt 498 - 1 111 m² under perioden 2023-05-31 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 995 000 - 1 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 754 - 16 483 kr/m² med medel 12 486 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 1,7 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Karlskoga	Slagfjädern 2	2025-08-15	102	79	24	1962	699	E	L	1,0	9 754	995 000
Karlskoga	Blåmusseronen 3	2025-05-26	112		33	1976	498	E	L	1,0	11 651	1 305 000
Karlskoga	Tändstiftet 3	2025-02-17	91	91	29	1964	730	E	L	1,4	16 483	1 500 000
Karlskoga	Stocken 4	2024-02-01	84	114	37	1959	1 026	E	L	1,7	16 250	1 365 000
Karlskoga	Manteln 6	2023-11-15	91	89	31	1963	660	E	L	1,5	13 186	1 200 000
Karlskoga	Värmusseronen 4	2023-09-22	112		32	1976	553	E	L	1,3	10 357	1 160 000
Karlskoga	Stocken 1	2023-07-24	110	133	34	1968	1 111	E	L	1,4	12 727	1 400 000
Karlskoga	Slutstycket 3	2023-06-15	120		31	1968	696	E	L	1,5	11 250	1 350 000
Karlskoga	Värmusseronen 3	2023-05-31	112		30	1976	538	E	L	1,4	10 714	1 200 000
Medel											1,4	12 486

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge med normal standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 900 000 kr, motsvarande 10 588 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

900 000 KRONOR

Niohundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 800 tkr - 1 000 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	10 588
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,84

Katrineholm 2026-05-23

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Förråd

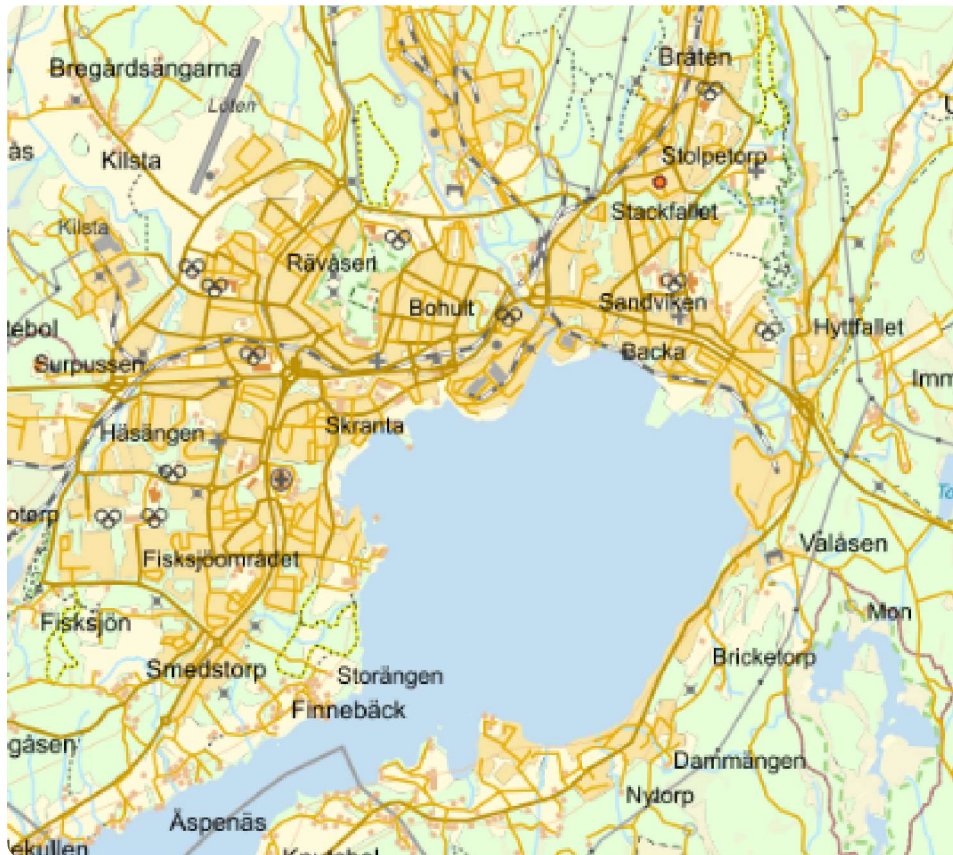


Vy från baksida



Garage i anslutning till huvudbyggnad

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

