



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	ARBOGA
Bostadsrättsförening	BRF LÅNGA RADEN
Lägenhet nr	07-2133-1-58
Värdetidpunkt	2026-04-17



Flerbostadshus med putsad fasad och gula balkonger,
värderingsobjektets läge markerat.

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värbolsvägen 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	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	16

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 2026-04-17.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	ARBOGA
Bostadsrättsförening	BRF LÅNGA RADEN
Lägenhet nr	07-2133-1-58
Adress	Österled 12 B 732 46 Arboga
Område	Arboga
D-nr	F-1482-25-19

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 07-2133-1-58 i BRF LÅNGA RADEN i Arboga kommun ligger ca 1 km från centrum och med förskola, skola och service inom 1 km. Omgivningen utgörs huvudsakligen av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 52 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 2 av 3. Gavellägenhet med balkong.

Månadsavgiften är 4 389 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och grundutbud tv.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026 225 000 KRONOR Tvåhundraåtjugofemtusen kronor
Bedömt värdeintervall 180 tkr - 260 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 327
--	--------------

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 2026-04-16 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden och representant för bostadsrättsföreningen. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägосlag 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 2028-11-23, energiklass ENERGIKLASS F.

Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 07-2133-1-58, Skatteverkets lgh nr 1103	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, kök, sovrum, hygienrum och vardagsrum	
Boarea	52 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rum och kök	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och laminat	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målat	
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, micro inbyggd, köksfläkt (Thermex), diskmaskin, kyl/frys (LG) Normal standard	
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel och målad väv WC, tvättställ, dusch Normal standard, slitet skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, Varierande skick. Kök och viss utrustning troligen från senare år. I övrigt delvis något slitet. Lukt av cigaretttrök.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 389 kr. I avgiften ingår värme, vatten och grundutbud tv.	Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	8 881 kr	
Pantsättning	Nej	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet 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

<i>Bostadsrättsförening</i>	HSB Bostadsrättsförening Långa Raden i Arboga, orgnr 778500-1400
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Arboga Långa raden 32
<i>Ålder</i>	Byggår 1947
<i>Byggnader</i>	Totalt 93 st lägenheter och 6 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 5 054 m ²
	<i>Lokaler</i> 78 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Samlingslokal och tvättstuga
	<i>Garage</i> 25 st
	<i>P-platser</i> 43 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>	1 km till kommunens centralort Skola, förskola och service finns inom 1 km-.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	41 938 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	24 067 491 kr, motsvarande ca 4 690 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	484 132 kr
<i>Underhåll</i>	Inga större projekt aktuella enligt uppgift från styrelsen
<i>Höjning av avgift</i>	höjdes vid årsskiftet med ca 5 %

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

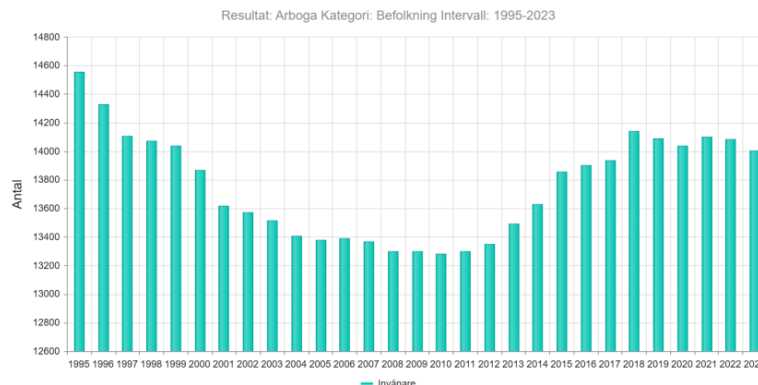
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Arboga kommun ligger i Västmanlands län och gränsar till Köping, Lindesberg, Eskilstuna och Kungsör. Kommunen har en blandning av historiska stadsmiljöer, jordbrukslandskap och skogsmarker. Centralorten Arboga är kommunens största tätort och är känd för sin välbevarade medeltida stadskärna. Andra mindre orter i kommunen inkluderar Götlunda och Medåker. Kommunen har en befolkning på cirka 14 000 personer (2023, MSCI), varav de flesta bor i centralorten Arboga. Kommunen har haft en stabil befolkningsutveckling och är en attraktiv bostadsort för pendlare tack vare sitt strategiska läge vid viktiga transportleder. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

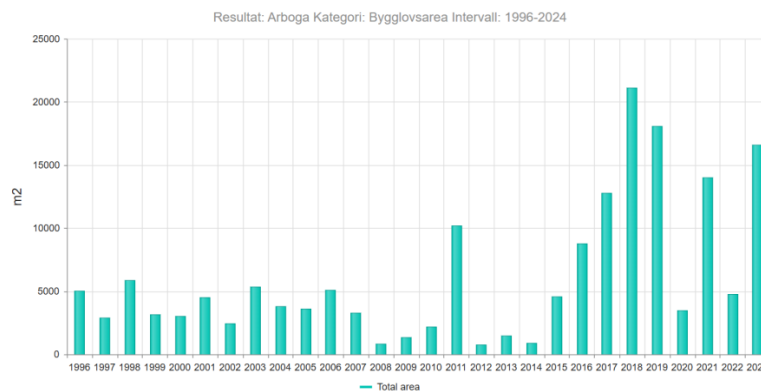
Arboga är väl anslutet till det svenska transportnätet. E18 och E20 möts i kommunen, vilket gör Arboga till en viktig knutpunkt för vägtrafik. Avståndet till Stockholm är cirka 150 km, och bilresan tar omkring 1,5 timme. Arboga har också god järnvägsförbindelse, med tåg till Stockholm, Örebro, Västerås och Eskilstuna. Tågtrafiken gör Arboga till en attraktiv ort för pendlare. Busstrafiken i kommunen drivs i samarbete med VL (Västmanlands Lokaltrafik) och Sörmlandstrafiken, vilket gör det enkelt att resa inom kommunen och till angränsande områden. Närmaste flygplatser är Stockholm Västerås flygplats (ca 45 minuters bilresa) och Örebro flygplats (ca 35 minuter).

Näringsliv

Arboga har en lång tradition av industri och teknikföretag, och kommunen har en stark arbetsmarknad inom försvar, teknik och verkstadsindustri. En av de största arbetsgivarna är SAAB AB, som driver verksamhet inom flyg- och försvarsteknik. Kommunen har också en betydande småföretagssektor, med många företag inom handel, service, jordbruk och turism. Det finns ungefär 800 företag registrerade i kommunen. Arboga är känt för sin historiska stadskärna och evenemang som Arboga Medeltidsdagar, vilket lockar besökare och bidrar till den lokala ekonomin. Kommunen har också ett rikt föreningsliv och erbjuder goda möjligheter till friluftsliv, sport och kultur.

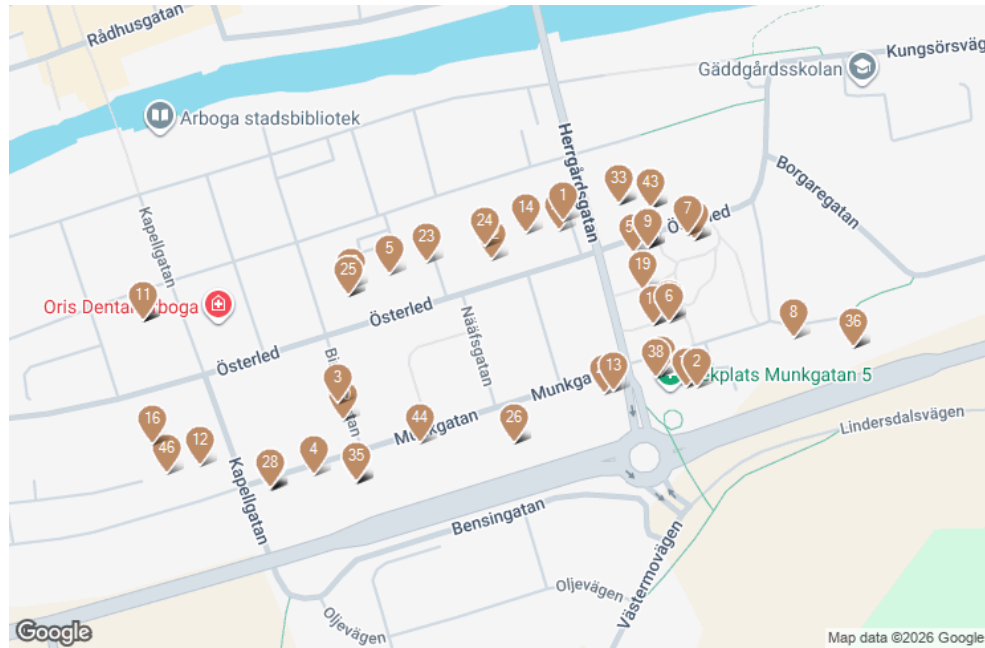
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 1 000 m² (2014) och över 2000 m² (år 2016) (MSCI). Se diagram nedan:

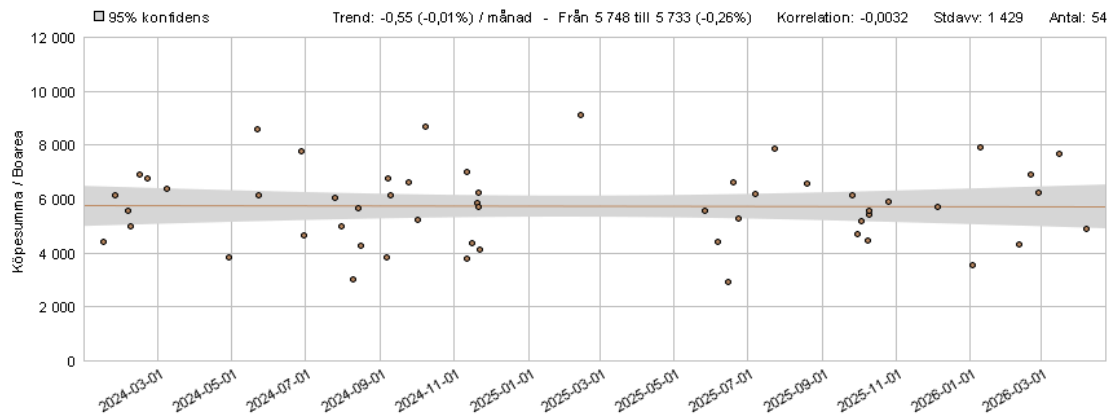


7.2 Ortsprisanalys

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 avseende 2 Rok.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats ytterligare och omfattar bostadsrättslägenheter på 2 rum och kök och boyta 45 - 62 m² inom föreningen de senaste åren.

Sökningen genererade 11 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 185 000 - 475 000 kr med ett genomsnittspris på ca 278 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 790 - 9 134 kr/m² med medel 5 242 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB Brf Långa Raden i Arboga	2026-04-07	52	2	2	1947	4 389	4 903	255 000
HSB Brf Långa Raden i Arboga	2026-02-10	52	2	2	1947	4 389	4 326	225 000
Långa Raden	2025-09-30	52	2	2	1947	4 180	4 711	245 000
Långa Raden	2025-05-27	51	2	2	1947	4 076	5 588	285 000
HSB BRF Långa Raden i Arboga	2025-02-13	52	2	2		4 180	9 134	475 000
HSB BRF Långa Raden i Arboga	2024-11-22	45	2	2	1947	3 463	4 111	185 000
Långa Raden	2024-11-16	60,5	2	1	1947	4 450	4 380	265 000
Långa Raden	2024-11-11	62	2	2	1947	4 563	3 790	235 000
HSB BRF Långa Raden i Arboga	2024-07-31	52	2	2	1947	3 943	5 000	260 000
HSB Brf Långa Raden i Arboga	2024-02-05	62	2	3	1947	4 563	5 564	345 000
HSB BRF Långa Raden i Arboga	2024-01-26	52	2	3		3 909	6 153	320 000
Medel							5 242	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett normalt/bra läge i byggnaden. Lägenheten bedöms ha normal standard i varierande skick. Lukt av cigaretttrök. Värdet bedöms sammantaget ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 225 000 kr, motsvarande 4 327 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

225 000 KRONOR

Tvåhundraåtjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 180 tkr - 260 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea) **4 327**

Västerås 2026-04-20

VärderingsInstituten Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus med putsad fasad och gula balkonger

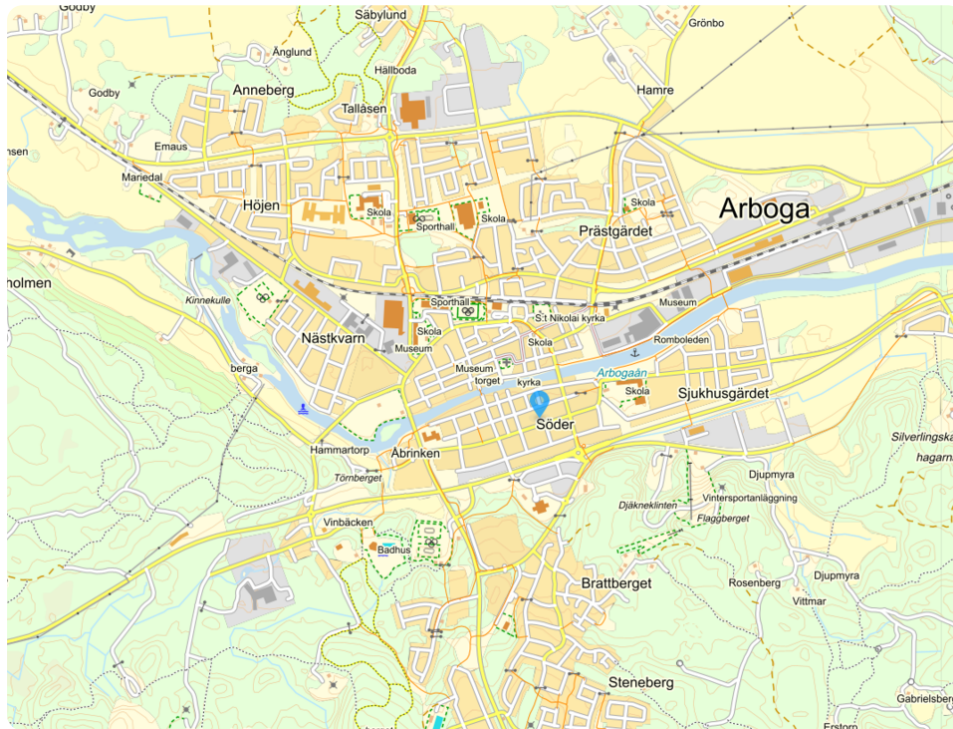


Flerbostadshus med putsad fasad, vy från entrésidan

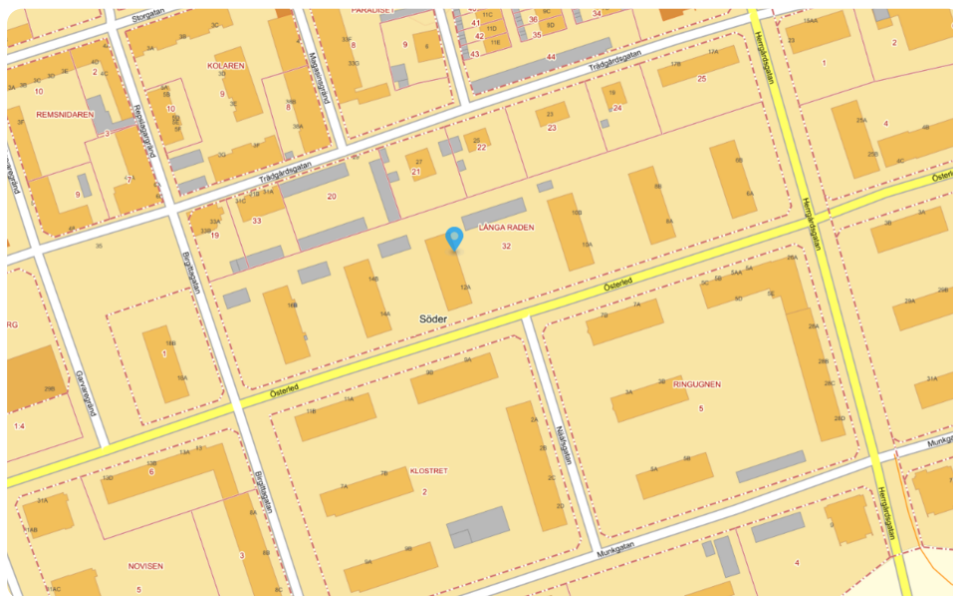


Vy från balkong med flerbostadshus, garage och gräsytor

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

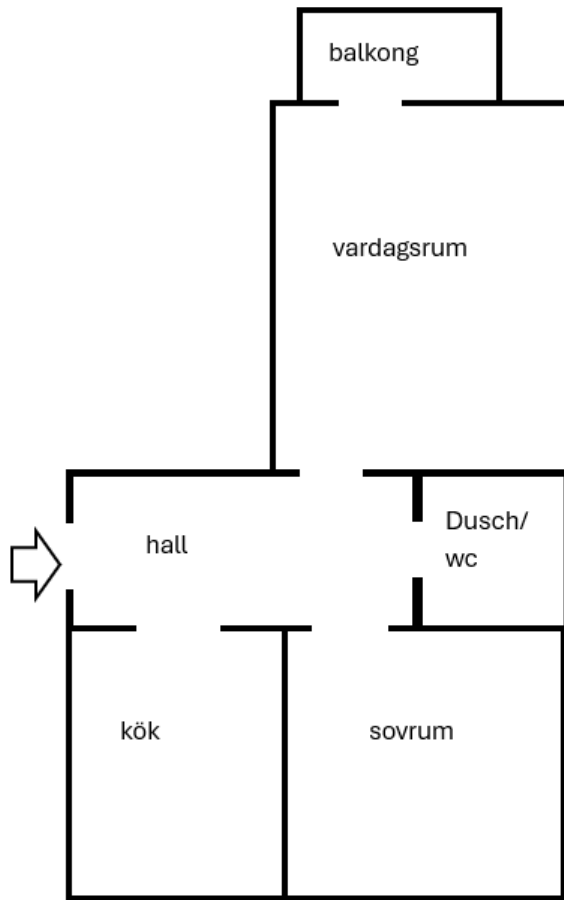


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.