



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

KÖPING

Bostadsrättsförening

RB BRF KÖPINGSHUS NR 10

Lägenhet nr

219110001-0010

Värdetidpunkt

2025-10-07



Radhus med grå panel med vita detaljer samt altan och gräsmatta, vy från baksidan

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	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritningar	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten, Mellersta 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

Denna rapports 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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-10-07.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	KÖPING
Bostadsrättförening	RB BRF KÖPINGSHUS NR 10
Lägenhet nr	219110001-0010
Adress	Stekelgatan 15 731 54 Köping
Område	Ullvi Backar
Bostadsrättshavare	D-nr F-1199-25-19

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 219110001-0010 i RB BRF KÖPINGSHUS NR 10 i Köping kommun ligger ca 2 km från centrum och med service inom 2 km. Omgivningen utgörs av bostadsområde med rad- och småhus.

Lägenheten är av radhustyp i två plan. Boarean uppgår till 112 m² fördelat på 4-5 rum och kök.

Månadsavgiften är 8 205 kr/mån. I avgiften ingår vatten, garage- och parkeringsplats. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende värme och bredband på ca 962 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

1 075 000 KRONOR

Enmiljonsjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 000 tkr - 1 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

9 598

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, bostadsrättsinnehavaren, 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 2025-10-01 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren och personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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 2030-10-13, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 219110001-0010
Läge i byggnaden	Våning 1-2 av 2. Hiss finns ej
Planlösning	Entréplan med hall hygienrum, tvättstuga, 2 små sovrum, kök, vardagsrum. Övervåning med hall, 2 sovrum, hygienrum och klädkammare/förvaring
Boarea	112 m ² Fördelat på 4-5 rum och kök
	Källa: Lägenhetsregistret
Balkong & uteplats	Uteplats och altan
Övrigt	Ev. har större markyta än vad som tillhör lägenheten tagits i anspråk.
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat och parkett
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Kök	Elspis (Gorenje), micro inbyggd, köksfläkt (okänt märke), diskmaskin (Husqvarna), kyl (Samsung), frys (Samsung) Normal standard
Hygienrum	WC/dusch på entrévåning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, duschkabin, handdukstork Renoverat för ca 10 år sedan. Enligt ej verifierade uppgifter från ägaren kan tätskikt vara felaktigt utfört Normal/halvmodern standard
Hygienrum 2	WC/bad på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, badkar Äldre standard
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd, garage och uthus
Helhetsintryck	Normal standard, varierande, huvudsakligen normalt skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	8 205 kr. I avgiften ingår vatten, garage- och parkeringsplats. Källa: Riksbyggen
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende värme och bredband på 962 kr.
Inre underhållsfond	1 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 10, orgnr 716412-5168
Fastighetsbeteckning	Tallstekeln 1
Ålder	Byggår 1989
Byggnader	13 radhusbyggnader Totalt 32 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	Bostäder 2 632 m ² Lokaler 0 m ²
Gemensamma utrymmen	Föreningslokal, tvättstuga och bastu
Garage	32 st
P-platser	36 st
Omgivning	bostadsområde med rad- och småhus
Avstånd	2 km till kommunens centralort Förskola finns i närområdet, skola och vårdcentral finns inom ca 2 km.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	29 020 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	17 863 214 kr, motsvarande ca 6 787 kr/m ² totalyta
Yttre fond	3 429 742 kr
Underhåll	Se årsredovisningen. Ev. takbyten aktuellt inom en 5 årsperiod enligt Riksbyggen.
Höjning av avgift	Uppgift saknas

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

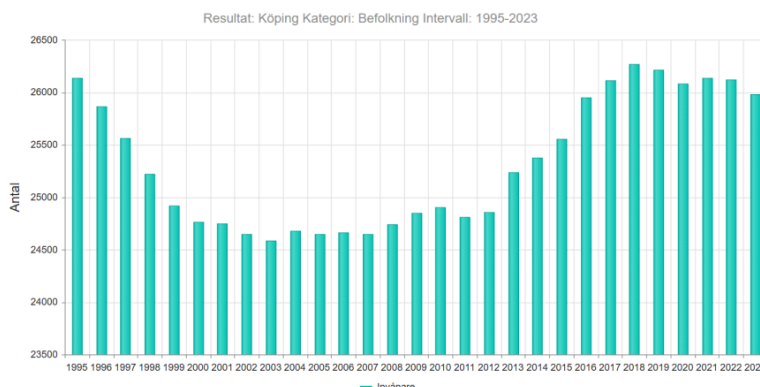
Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Köping kommun ligger i Västmanlands län, vid Mälarens norra strand, och gränsar till Arboga, Kungsör, Hallstahammar, Surahammar och Västra Mälardalen. Kommunen präglas av en blandning av tätort, landsbygd, skog och vatten, där Köpingsån och Mälaren är viktiga naturresurser. Centralorten Köping är den största tätorten, och kommunen har en befolkning på nästan 26 000 personer (2023, MSCI). Förutom centralorten finns även mindre samhällen som Munktorp och Kolsva, där Kolsva är den största orten utanför Köping. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen från år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

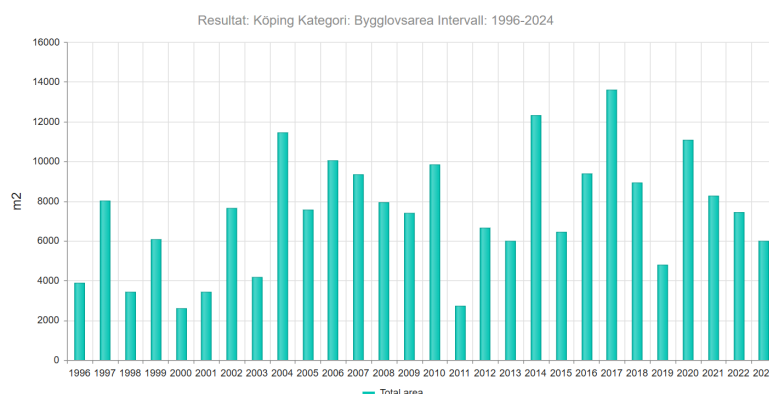
Köping har goda transportförbindelser, vilket gör det till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar samman Köping med Västerås (ca 25 minuter), Örebro (ca 40 minuter) och Stockholm (ca 1 timme och 30 minuter). Köpings järnvägsstation erbjuder regional- och fjärrtågtrafik med direkta förbindelser till bland annat Stockholm, Västerås, Örebro och Göteborg. Busstrafiken inom kommunen och till närliggande orter hanteras av VL (Västmanlands Lokaltrafik). Kommunen har även en djuphamn vid Mälaren, vilket möjliggör sjötransporter av gods och kopplar samman Köping med Stockholmsområdet och andra hamnar längs Mälaren. Närmaste flygplatser är Stockholm Västerås flygplats (ca 50 km) och Stockholm Arlanda flygplats (ca 140 km).

Näringsliv

Köping har en lång industriell tradition, med verkstads- och tillverkningsindustrin som en viktig del av den lokala ekonomin. Kommunen är hem för flera stora arbetsgivare, inklusive Volvo Group AB och GKN Driveline, som båda har tillverkningsverksamhet i området. Förutom industrin finns en växande handel- och servicesektor, samt företag inom logistik, teknik och hälsovård. Kommunen arbetar aktivt för att stärka näringslivet och locka fler företagsetableringar. Det finns ungefär 1 300 registrerade företag i kommunen. Turismen i Köping är främst kopplad till Mälaren, friluftsliv och historiska sevärdheter, såsom Köpings museum och gamla industriområden. Kommunen har även en levande idrotts- och föreningskultur.

Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt 5 000 m² (2019) och nästan 14 000 m² (år 2017) (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.

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

Materialet nedan omfattar bostadsrättslägenheter på 3 - 4 rum och kök och boyta 80 - 112 m² inom föreningen.

Köpeskillingen varierar mellan 1 075 000 - 1 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 641 - 20 000 kr/m² med medel 14 183 kr/m². Mindre objekt genererar ofta ett högre pris per kvadratmeter. Under perioden hittades 3 storleksmässigt jämförbara objekt. Dessa har sålts i nivån 1 075 000 – 1 100 000 kr (9 641 – 9 909 kr/kvm).

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 10	Stekelgatan 12	2025-09-19	111,5	4			9 167	9 865	1 100 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 10	Stekelgatan 23	2025-09-07	80,5	3	1		7 493	13 602	1 095 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 10	Stekelgatan 31	2025-01-18	111,4	4			8 421	9 641	1 075 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 10	Stekelgatan 5	2024-08-27	80	3			6 812	14 375	1 150 000
	Stekelgatan 7	2024-08-15	80					20 000	1 600 000
	Stekelgatan 21	2024-05-21	80,5					18 571	1 495 000
Riksbyggens Brf Köpingshus Nr 10	Stekelgatan 14	2023-07-28	111	4	1		7 540	9 909	1 100 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 10	Stekelgatan 18	2023-04-27	80	3			6 097	17 500	1 400 000
Medel								14 183	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsojbeket bedöms ha ett för området normalt läge. Lägenhet med normal standard och varierande, huvudsakligen normalt skick. Marknadsvärdet bedöms sammantaget ligga under medelvärdet per kvadratmeter för referensobjekten ovan och bedöms uppgå till ca 1 075 000 kr, motsvarande 9 598 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025
1 075 000 KRONOR
Enmiljonsjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 000 tkr - 1 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea) **9 598**

Katrineholm 2026-01-15

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Radhus med grå panel med vita detaljer
samt gräsmatta, vy från entrésidan



Radhus med grå panel med vita detaljer
samt gräsmatta



Byggnad med grå panel med vita detaljer

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

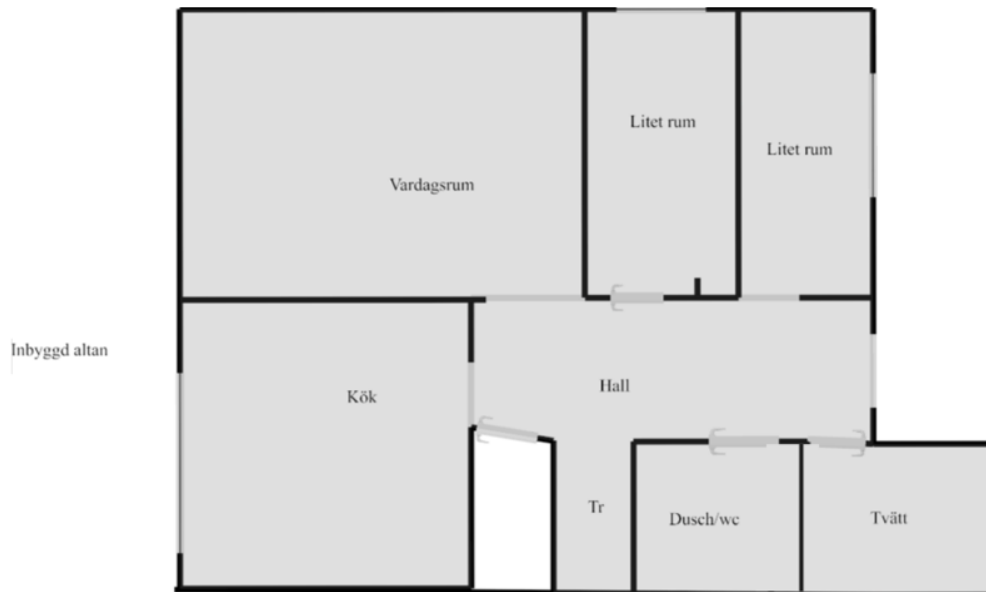


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

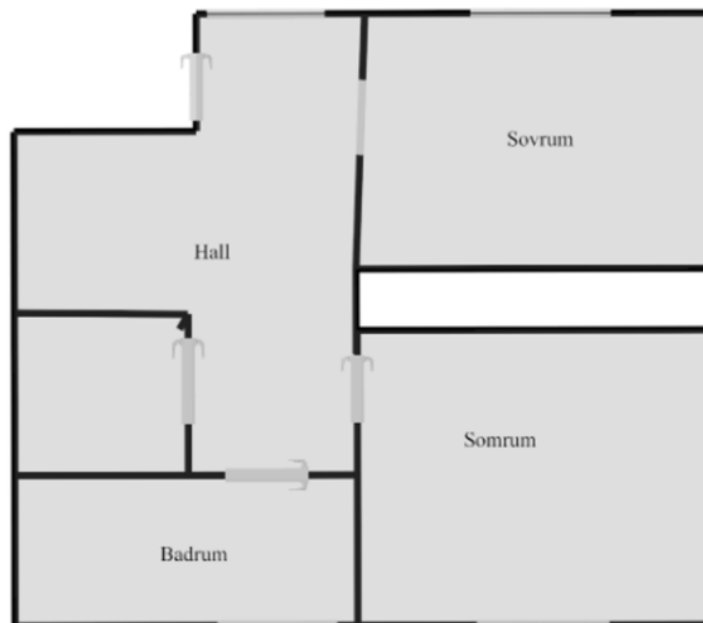


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning, överblickning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Köping Tallstekeln 1	UUID 909a6a75-db8b-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 190046204	Län- och kommunkod 1983
Distrikt Köping	Distriktskod 214011	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-03-19	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1990-04-25
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-03			

Adress

Adress
Stekelgatan 1-19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45
731 54 Köping

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 716412-5168 Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus Nr 10 C/O Riksbyggen Mästaregatan 5 731 50 Köping Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Köpingshus Nr 10	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1988-09-14	Akt 88/2606
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1988-09-01 Ingen köpeskilling redovisad			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 27 313 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	19 313 000 SEK	1990-04-25	90/5463
2	8 000 000 SEK	1990-04-25	90/5465

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Mora

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Nibblesbacke, stg 2381 (ullvi backar)

Datum

1980-12-12
Genomf. slut: 1992-06-30

Akt

19-KÖP-651

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod

Småhusenhet, grupphusområde
enligt 12 kap. 3 § FTL (230)

Taxeringsenhetsnummer

400493-4

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår
2024

Taxeringsvärde
29 020 000 SEK

därav byggnadsvärde
19 004 000 SEK

därav markvärde
10 016 000 SEK

Taxerade ägare

716412-5168
Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus Nr 10
C/O Riksbyggen
Mästaregatan 5
73150 Köping

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet småhus tomtmark 3219401 (2024)

Taxeringsvärde
3 756 000 SEK

Riktvärdeområde
1983038

Fastighetsrättliga förhållanden
Kan bilda självständig fastighet

Tomtareal
300 kvm

Strand

Inte strand eller strandnära mer än
150 m

Vatten och avlopp
Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

Antal lika
12

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 301141613 (2024)

Taxeringsvärde
3 756 000 SEK

Riktvärdeområde
1983038

Fastighetsrättliga förhållanden
Kan bilda självständig fastighet

Tomtareal
300 kvm

Strand

Inte strand eller strandnära mer än
150 m

Vatten och avlopp
Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

Antal lika
12

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 301141614 (2024)

Taxeringsvärde
2 504 000 SEK

Riktvärdeområde
1983038

Fastighetsrättliga förhållanden
Kan bilda självständig fastighet

Tomtareal
300 kvm

Strand

Vatten och avlopp
Kommunalt vatten

Antal lika
8

Justeringsorsak

Inte strand eller strandnära mer än 150 m Kommunalt avlopp

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 3220401 (2024)

Taxeringsvärde 5 736 000 SEK	Bebyggelsetyp Radhus	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 64 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 64 kvm	Nybyggnadsår 1989	Tillbyggnadsår
Värdeår 1989	Under byggnad Nej	Antal lika 12	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 3221401 (2024)

Taxeringsvärde 6 996 000 SEK	Bebyggelsetyp Radhus	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 80 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 80 kvm	Nybyggnadsår 1989	Tillbyggnadsår
Värdeår 1989	Under byggnad Nej	Antal lika 12	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 3222401 (2024)

Taxeringsvärde 6 272 000 SEK	Bebyggelsetyp Radhus	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 112 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 112 kvm	Nybyggnadsår 1989	Tillbyggnadsår
Värdeår 1989	Under byggnad Nej	Antal lika 8	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1987-11-06	19-KÖP-802

Ursprung

Köping Köpings-Ullvi 6:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6596564.1	554743.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	16 807 m ²	16 807 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
U-Köping Tallstekeln:1	1988-10-26		19-ARJ-388

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige