

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KÖPING
Bostadsrättsförening	RB BRF KÖPINGSHUS NR 6
Lägenhet nr	219106001-0129
Värdetidpunkt	2025-12-08



Flerbostadshus i tre plan samt innergård med gräsmatta, buskar och liten lekplats. Värderingsobjektets läge markerat

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
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-08.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	KÖPING
Bostadsrättsförening	RB BRF KÖPINGSHUS NR 6
Lägenhet nr	219106001-0129
Adress	Bergslagsvägen 12 B 731 32 Köping
Område	Köping
Bostadsrättshavare	D-nr F-2191-25-19

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 219106001-0129 i RB BRF KÖPINGSHUS NR 6 i Köping kommun ligger ca 600 m från centrum och med skola, förskola och övrig service inom ca 1 km. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 59 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 2 av 3. Balkong finns.

Månadsavgiften är 3 530 kr/mån. I avgiften ingår vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende värme på 393 kr/mån. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025
490 000 KRONOR
Fyrahundranittiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 440 tkr - 550 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

8 305

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 2025-12-03 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren. 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 2029-11-28, energiklass ENERGIKLASS E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 219106001-0129, Skatteverkets lgh nr 1103
Läge i byggnaden	Våning 2 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, kök, vardagsrum, hygienrum och sovrum
Boarea	59 m ² Fördelat på 2 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat och parkett
Vägg	Tapet
Tak	Målat
Kök	Spishäll (Whirlpool), ugn inbyggd (Whirlpool), micro inbyggd, köksfläkt, diskmaskin (Bosch), kyl/frys Normal standard
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, handdukstork Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt till något slitet skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 530 kr/mån. I avgiften ingår vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende värme på 393 kr/mån. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2025

Bostadsrättsförening	Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 6, orgnr 778500-2317
Fastighetsbeteckning	Bertil 1, Bertil 2
Ålder	Byggår 1964
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 233 st lägenheter och 20 st lokaler
Ytor	Bostäder 16 555 m ² Lokaler 377 m ²
Gemensamma utrymmen	Samlingslokal och tvättstuga
Garage	78 st
P-platser	68 st
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	I kommunens centralort Skola, förskola och service finns inom ca 1 km

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	123 625 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	31 997 190 kr, motsvarande ca 1 890 kr/m ² totalyta
Yttre fond	3 325 060 kr
Höjning av avgift	Höjs med 4 % 2026 enligt årsredovisningen

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

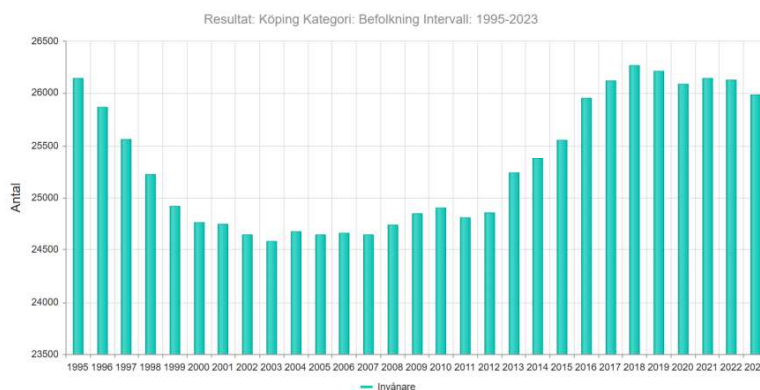
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

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

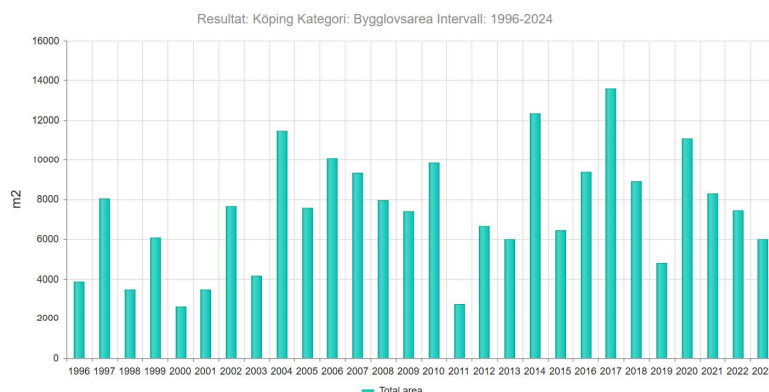
Köping har goda transportförbindelser, vilket gör det till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar samman Köping med Västerås (ca 25 minuter), Örebro (ca 40 minuter) och Stockholm (ca 1 timme och 30 minuter). Köpings järnvägsstation erbjuder regional- och fjärrtågtrafik med 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.

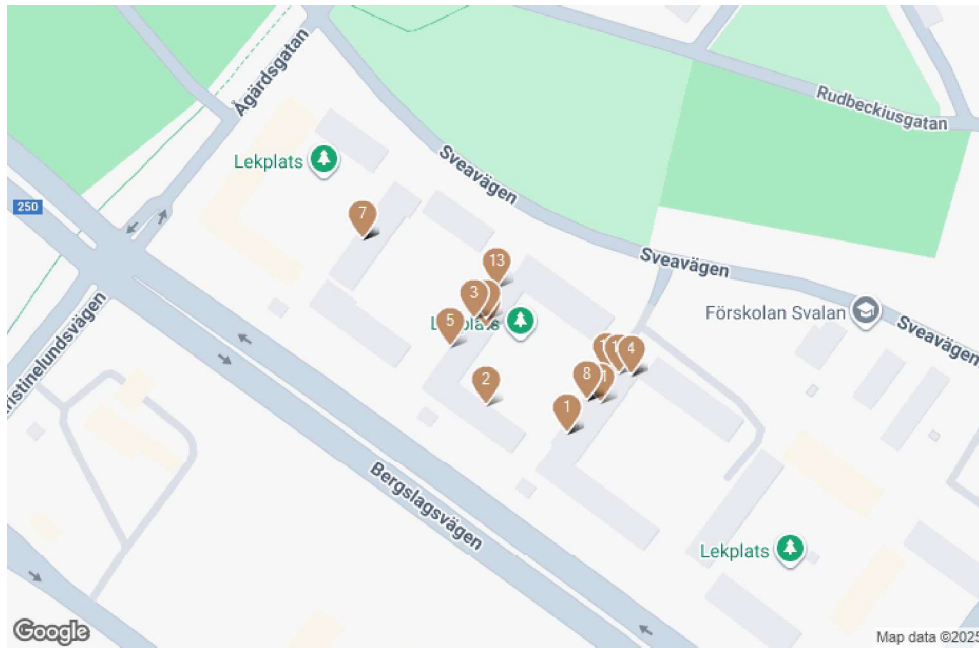
Byggnade i kommunen

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:

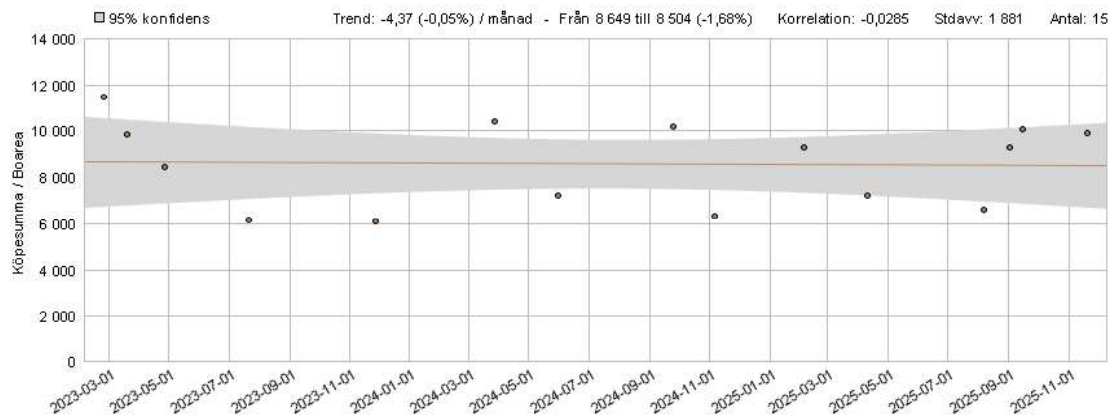


7.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea försålda 2 Rok inom föreningen över tid, samt dess spridning.

Materialet nedan avser lägenheter på 2 rum och kök och boyta 59 - 60 m² inom föreningen.

Sökningen genererade 10 st transaktioner från 2024 och framåt. Köpeskillingen varierar mellan 380 000 - 625 000 kr med ett genomsnitt på ca 515 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 333 - 10 416 kr/m² med medel 8 655 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillig
Riksbyggens Bostadsrättsförening Köpingshus nr 6	Bergslagsvägen 8A	2025-11-20	60	2	2	1965	4 072	9 916	595 000
Riksbyggens Bostadsrättsförening Köpingshus nr 6	Bergslagsvägen 10A	2025-09-15	59	2	2	1965	3 905	10 084	595 000
Riksbyggens Bostadsrättsförening Köpingshus nr 6	Bergslagsvägen 12C	2025-09-02	59	2	3	1964	3 984	9 322	550 000
RBF Köpingshus nr 6	Bergslagsvägen 8C	2025-08-07	60	2	1	1965	4 063	6 583	395 000
BRF Köpingshus 6 Riksbyggen	Bergslagsvägen 12 A	2025-04-10	59	2	3	1965	3 923	7 203	425 000
BRF Köpingshus 6 Riksbyggen	Bergslagsvägen 12B	2025-02-05	59	2	1	1965	3 897	9 322	550 000
BRF Köpingshus 6 Riksbyggen	Bergslagsvägen 16B	2024-11-06	60	2	1	1964	3 806	6 333	380 000
Rbf Köpingshus 6	Bergslagsvägen 8B	2024-09-25	60	2	2		3 831	10 166	610 000
BRF Köpingshus 6 Riksbyggen	Bergslagsvägen 12B	2024-05-31	59	2	3	1965	3 664	7 203	425 000
RBF Köpingshus nr 6	Bergslagsvägen 8B	2024-03-28	60	2	2	1965	3 831	10 416	625 000
Medel								8 655	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området och i byggnaden. Huvudsakligen normal standard i normalt till slitet skick. Värdet bedöms sammantaget omkring eller något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 490 000 kr, motsvarande 8 305 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

490 000 KRONOR

Fyrahundranittiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 440 tkr - 550 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

8 305

Västerås 2025-12-09

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus i tre plan samt innergård med gräsmatta, buskar och liten lekplats.



Flerbostadshus i tre plan samt innergård med gräsmatta, buskar och liten lekplats.

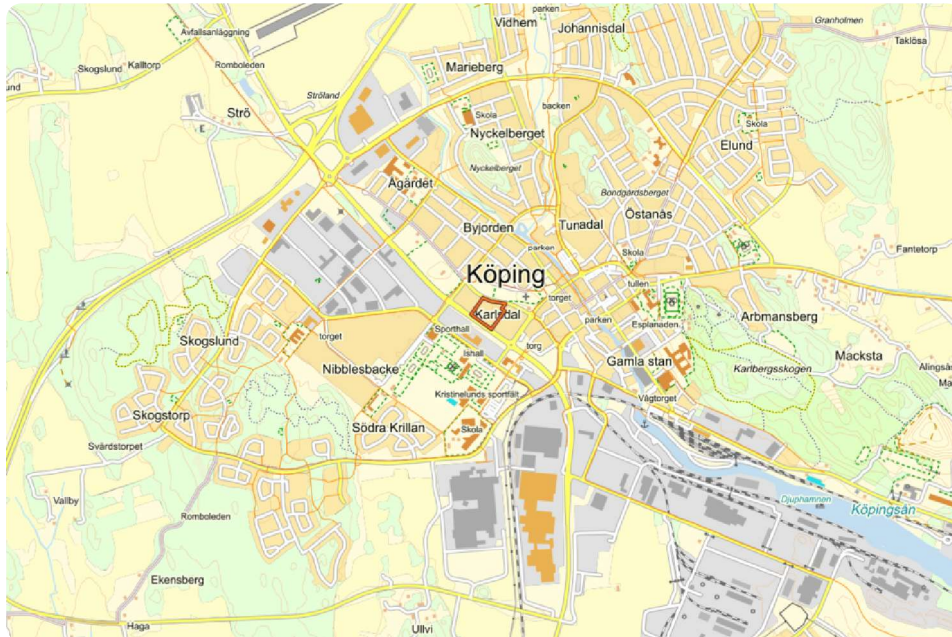


Flerbostadshus i tre plan med rosa fasad samt mark med gräsmatta, vy från entrésidan.

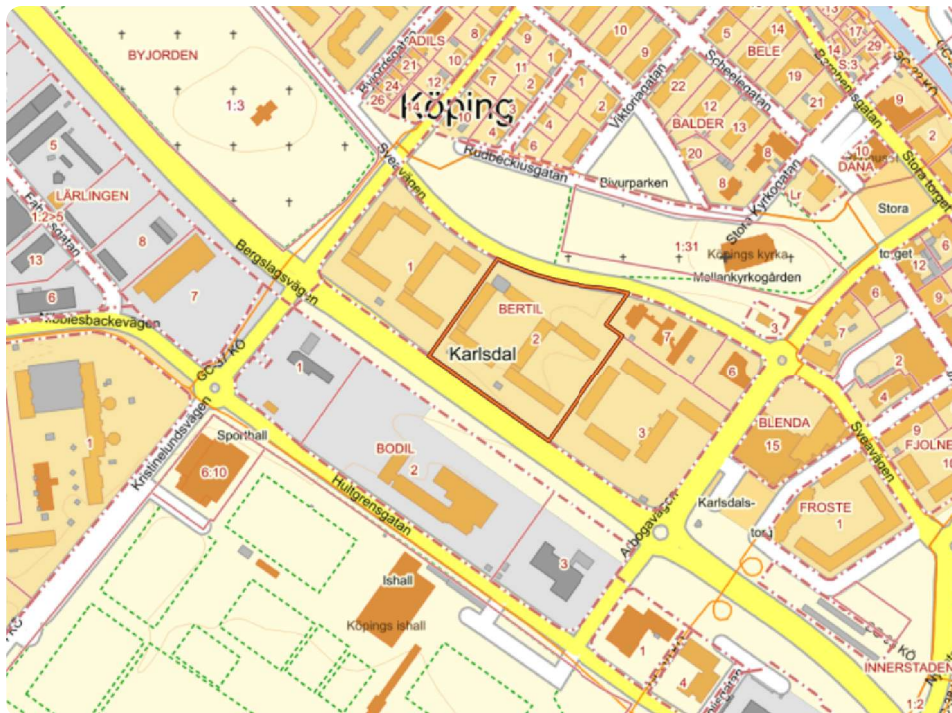


Vy från balkong. Innergård med gräsmatta, buskar, träd och liten lekplats

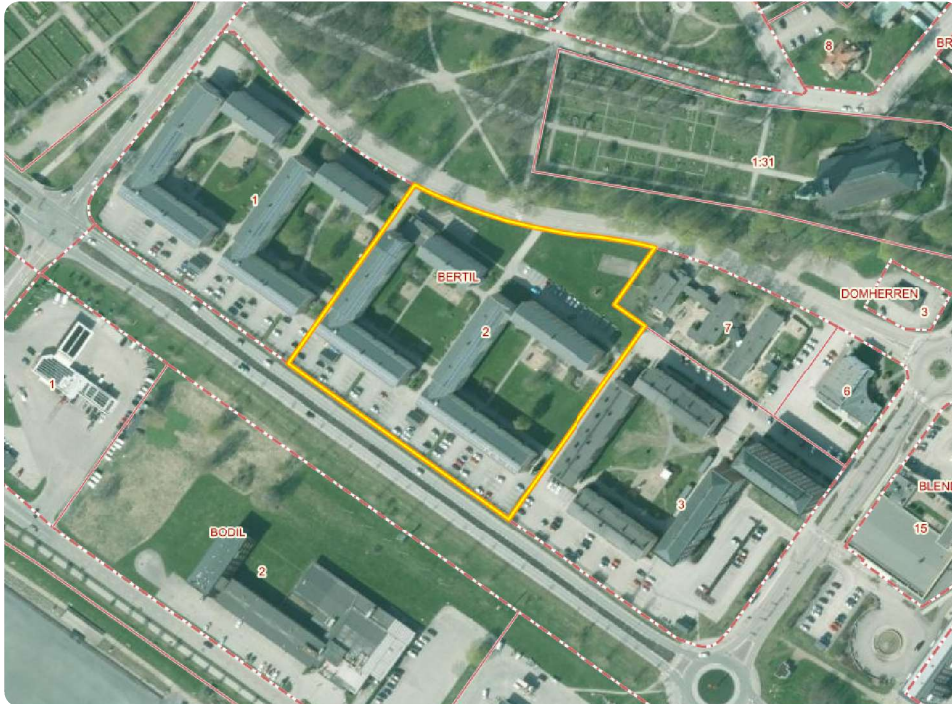
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

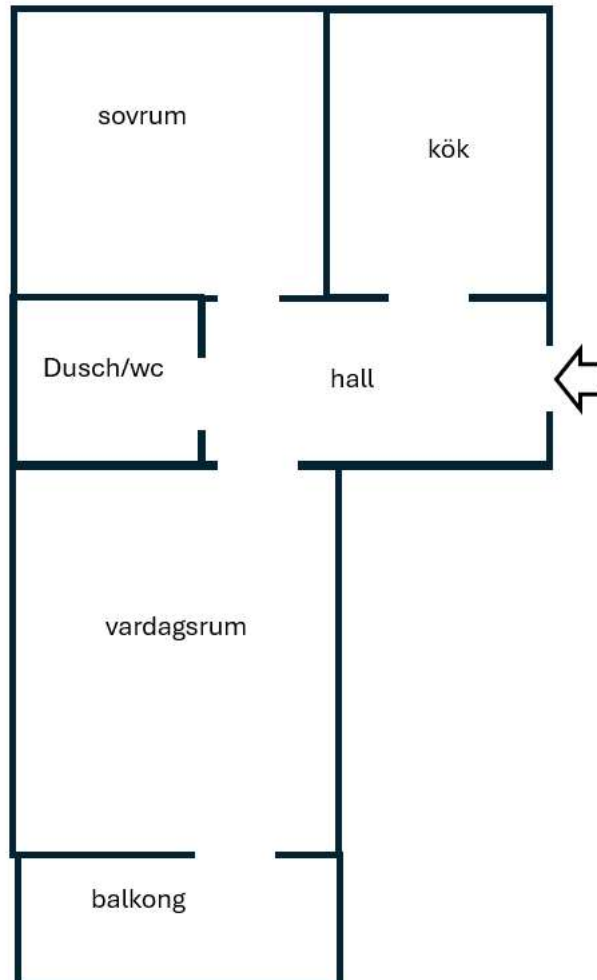


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Köping Bertil 2	UUID 909a6a75-b64e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 190036671	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-07
Län- och kommunkod 1983	Distrikt Köping	Distriktskod 214011	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-02
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-05

Adress

Adress
Bergslagsvägen 6 A, 6 B, 6 C, 6 D, 8 A, 8 B, 8 C, 10 A, 10 B, 10 C, 12 A, 12 B, 12 C
731 32 Köping

Sveavägen 8 A, 8 B, 10 A, 10 B, 10 C
731 32 Köping

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 778500-2317 Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus Nr 6 C/O Riksbyggen Mästaregatan 5 731 50 Köping Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Köpingshus Nr 6	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1964-02-05	Akt 64/175
Berört fång 64/175, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 1964-01-30 Ingen köpeskilling redovisad			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 23 234 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	4 503 000 SEK	1993-10-08	93/10330
3	1 332 500 SEK	1993-10-08	93/10332
4	1 100 000 SEK	1993-10-08	93/10334
5	135 000 SEK	1993-10-08	93/10336A
Anmärkningar Utbyte 09/27381			
6	1 032 000 SEK	1993-10-08	93/10336C

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Utbyte 09/27381, Utbyte D-2024-00305613:1			
7	3 543 400 SEK	1993-10-08	93/10336D
Anmärkningar			
Utbyte 09/27381, Utbyte D-2024-00305613:1			
8	88 100 SEK	1994-03-21	94/3359
9	9 500 000 SEK	2000-01-21	00/412
10	2 000 000 SEK	2017-07-18	D-2017-00302826:1
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1964-07-15	64/2424
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Mora	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan Karlsdal och gamla stan, del av	1969-07-21	1983K-PL126A
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Last	Avtalsservitut	19-IM2-64/2424.1
Beskrivning Ledning mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Köping Byjorden 1:1			
Last Köping Bertil 1-2			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 398882-4	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Köping Bertil 1-2			
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 123 625 000 SEK	därav byggnadsvärde 95 578 000 SEK	därav markvärde 28 047 000 SEK
Taxerade ägare 778500-2317 Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus Nr 6 C/O Riksbyggen Mästaregatan 5 73150 Köping		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmärk 301721643 (2025)

Taxeringsvärde 2 047 000 SEK	Riktvärdeområde 1983062	Byggrätt ovan mark 2 155 kvm	Riktvärde byggrätt 950 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmärk 3337401 (2025)

Taxeringsvärde 26 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1983062	Byggrätt ovan mark 20 692 kvm	Riktvärde byggrätt 1 257 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 3336401 (2025)

Taxeringsvärde 3 578 000 SEK	Riktvärdeområde 1983062	Lokalyta 1 796 kvm	Hyra 1 114 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1964	Tillbyggnadsår 1996	Värdeår 1964
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 3335401 (2025)

Taxeringsvärde 92 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1983062	Bostadsyta 16 555 kvm	Hyra 18 210 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1964	Tillbyggnadsår 1996	Värdeår 1964
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Tomtmätning	Datum 1963-10-16	Akt 1983K-TM830
Sammanläggning	1964-02-04	

Ursprung

Köping Bertil 7
Köping Innerstaden 3:453

Anmärkningar

Bih c

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6597537.9	555825.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	18 822 m ²	18 822 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U Köping Bertil:2	1988 10 26	19-ARJ-388

Källa: Lantmäteriet

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