

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Ludvika
Bostadsrättsförening	RB BRF GRÄNGESBERGSHUS NR 1
Lägenhet nr	203101001-0020
Värdetidpunkt	Augusti 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med gulmålade fasad och vita detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Ludvika	Bostadsrättshavare	F-1469-25-20
Bostadsrättsförening	RB Brf Grängesbergshus nr 1	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	203101001-0020	Värdetidpunkt	Augusti 2025
Objektets adress	Kopparbergsvägen 42 c, 772 30 Grängesberg	Besiktningstidpunkt	2025-08-27

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 2 av 2. Balkong.
Boarea	39,7 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 15 km söder om Ludvika, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Förskola, skola (upp till årskurs 6) och hälsocentral finns i Grängesberg ca 1 km bort. Ytterligare utbud med service samt skola från årskurs 7 och uppåt finns i Ludvika ca 15 km bort. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar samt tåg.
Månadsavgift	4100 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten (enligt styrelseordförande). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

45 000 kronor

Bedömt värdeintervall 35 000 – 55 000 kronor

Kr/kvm Boarea	1 259 kr/kvm
---------------	--------------

Gävle 2025-08-28

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrätten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av bostadsrätts transaktioner för likartade bostadsrätter 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, skick samt föreningens ekonomi. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges här och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Lägenhetens bo- och bi area har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Amanda Karlborg i närvaro av personal från kronofogden, representant för bostadsrättsföreningen och utan närvaro av bostadsrättshavaren.

	Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.
--	--

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		Lägenhet nr 203101001-0020
Läge i byggnaden		Våning 2 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1948
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong i västerläge
Kök	Utformning	Rakt kök. Med matplats. Modernt kök.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Ugn (IKEA), Induktionshäll (märke ej känt), fläkt (märke ej känt), kyl/frys (märke ej känt).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre. Vägg med tapet. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, dusch och handdukstork
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat
	Vägg	Tapet/målade/bröstpanel/målad väv
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns förråd och matkällare
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard. Mindre hål i tätskikt i badrum Viss flagning av färg i innertak
Inre underhållsfond		1255,79 kr
Pantsättning		Nej

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		RB BRF Grängesbergshus Nr 1
Fastighetsbeteckning		Ludvika Öraberg 11:1-11:4
Byggnader		4st. flerbostadshus i 2 våningar
		Totalt 43 st lägenheter och 3 st lokaler
Ytor	Bostäder	2040 kvm
	Lokaler	142 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, föreningslokal

Taxeringsvärde	5 754 000 kr
Långfristiga skulder	918 720 kr, motsvarande ca 701 kr/kvm totalyta (2023-06-30)
Yttre fond	1 382 369 kr (2023-06-30)
Underhåll	Förbereda för nytt sopsystem, måla trapphus.
Höjning av avgift	Ingen avgiftshöjning planeras inom närmaste tiden.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2020-10-06. Energiklass E. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten utan möbler. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter har gjorts i området kring föreningen från 2022-08-01 och framåt med en boarea mellan 25 och 55 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 55 000 – 190 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 1 400 – 3 700 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

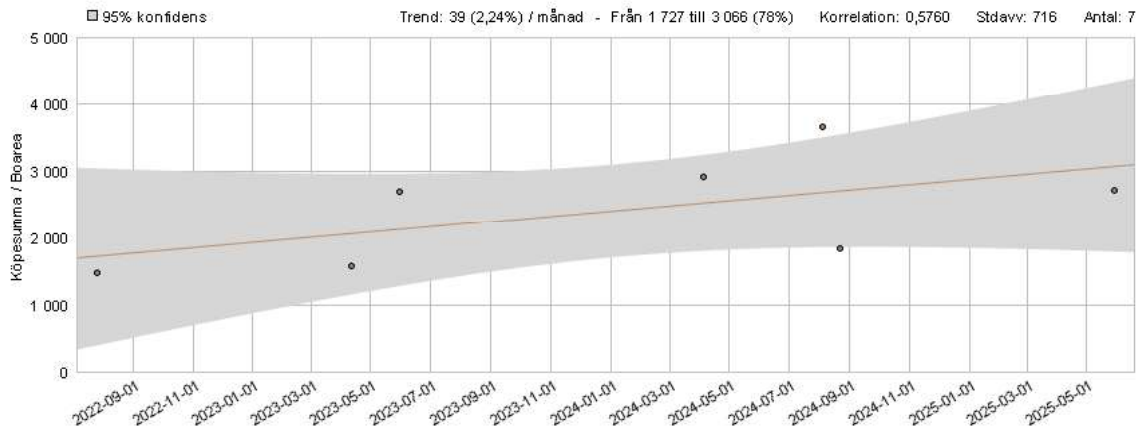


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett sämre läge i Grängesberg med vy mot trafikerad väg. Lägenheten är äldre med normal standard. Modernt kök, äldre badrum. Värdet bedöms återfinnas något under nivån för sålda objekt.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens entrésida.



Foto, vy från balkong.



Foto, gemensam gård.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

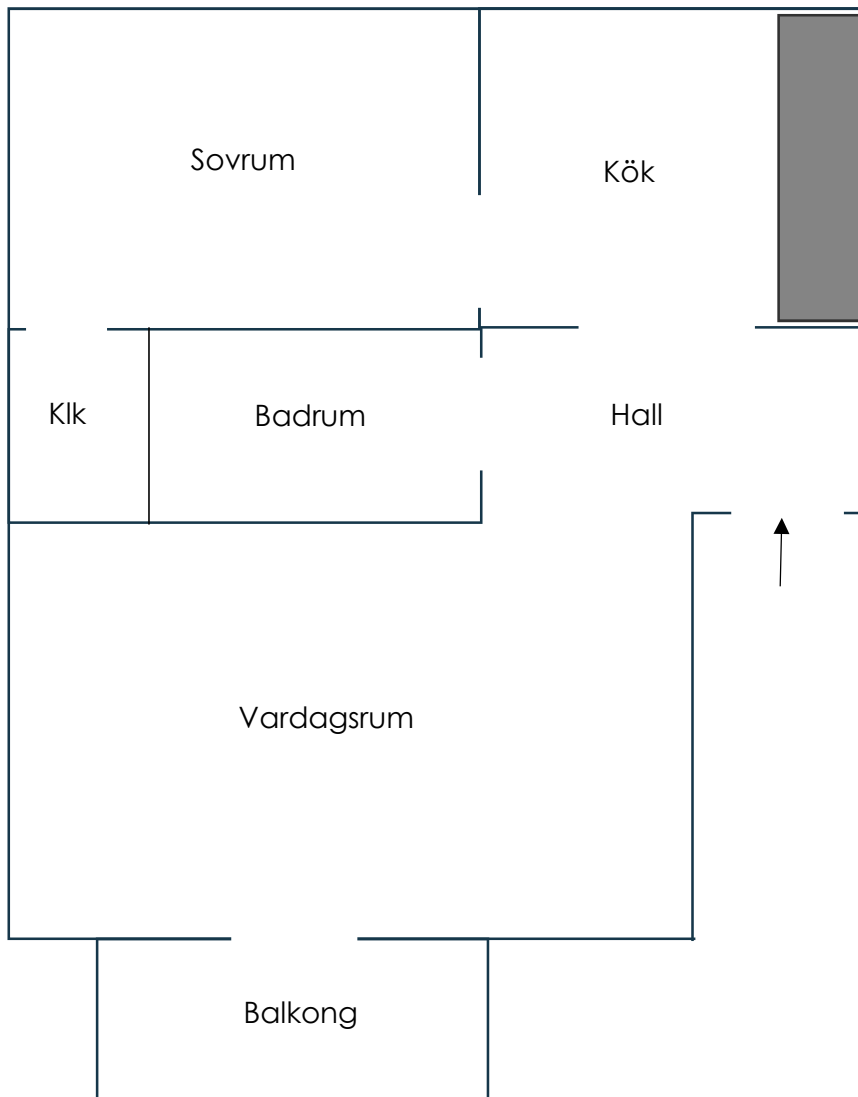


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Ludvika Öraberget 11:2	UUID: 909a6a79-ced4-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-06
Nyckel: 200186154	Län- och kommunkod 2085	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-03-05
Distrikt Grängesberg Socken: Grangärde	Distriktskod 214064	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-08-27

Adress

Kopparbergsvägen 42A-C
772 30 Grängesberg

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6659570.2	500242.8	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 327 kvm	1 327 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
783800-1217	1/1	1943-07-21	43/365

Riksbyggen Bostadsrättsförening Grängesbergshus Nr 1

C/O Riksbyggen
Box 149
781 22 Borlänge

Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Grängesbergshus Nr 1

Köp (även transportköp): 1943-06-07
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Namn 92/1410

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 5.031.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		275.000 SEK	1986-04-30	86/3440
	Beviljad i/Belastar även: Ludvika Öraberget 11:1, 11:3, 11:4			
2		90.000 SEK	1992-11-18	92/5765
	Beviljad i/Belastar även: Ludvika Öraberget 11:1, 11:3, 11:4			
3		550.000 SEK	1992-11-18	92/5766
	Beviljad i/Belastar även: Ludvika Öraberget 11:1, 11:3, 11:4			
4		550.000 SEK	1992-11-18	92/5767
	Beviljad i/Belastar även: Ludvika Öraberget 11:1, 11:3, 11:4			
5		2.014.400 SEK	1997-05-20	97/3255
	Beviljad i/Belastar även: Ludvika Öraberget 11:1, 11:3, 11:4			
6		1.385.600 SEK	1997-05-20	97/3256
	Beviljad i/Belastar även: Ludvika Öraberget 11:1, 11:3, 11:4			
7	Skriftligt pantbrev	166.000 SEK	1997-05-20	97/3257
	Beviljad i/Belastar även: Ludvika Öraberget 11:1, 11:3, 11:4			

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	2085-2191.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Stora hagen inom grängesberg	1987-12-01 Genomf. start: 1987-07-01 Genomf. slut: 1992-06-30	2085-P31 Akt
Ändring av detaljplan: Ändring av 30 detaljplaner i grängesberg	2007-03-29 Laga kraft: 2007-04-25 Genomf. start: 2007-04-26 Genomf. slut: 2012-04-25	2085-P346 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
376380-4
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	5.754.000 SEK	4.479.000 SEK	1.275.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Ludvika Öraberg 11:1-4

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
783800-1217 Riksbyggen Bostadsrättsförening Grängesbergshus Nr 1 C/O Riksbyggen Box 149 781 22 Borlänge	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas

Värderingsenhet bostadsmark 012009455.

Taxeringsvärde 1.275.000 SEK	Riktvärdeområde 2085020	
Byggrätt ovan mark 2 550 kvm	Riktvärde byggrätt 500 SEK/kvm	

Värderingsenhet bostäder 012007455.

Taxeringsvärde 4.459.000 SEK	Bostadsyta 2 040 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.938.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1948	Tillbyggnadsår	Värdeår 1968

Värderingsenhet lokaler 012008455.

Taxeringsvärde 20.000 SEK	Lokalyta 117 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 13.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1948	Tillbyggnadsår	Värdeår 1968

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1939-03-02	20-GRA-999 Akt
Ledningsåtgärd	2016-01-05	2085-2191 Akt

Ursprung

Ludvika Grängesberg 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
W-Grangärde Grängesberg 1:11	1992-11-25	2085-611	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Mora
 Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet