



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

KÖPING

Bostadsrättsförening

RB BRF KÖPINGSHUS NR 9

Lägenhet nr

219109001-0042

Värdetidpunkt

2025-12-19



Flerbostadshus med gul fasad och röda detaljer, värderingsobjektets läge markerat.

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	14
	Bilaga II Kartor	15
	Bilaga III Planritning	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

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 2025-12-19.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	KÖPING
Bostadsrättsförening	RB BRF KÖPINGSHUS NR 9
Lägenhet nr	219109001-0042
Adress	Kihlmansgatan 8H 731 51 Köping
Område	Köping
Bostadsrättshavare	D-nr F-2189-25-19

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 219109001-0042 i RB BRF KÖPINGSHUS NR 9 i Köping kommun ligger ca 2 km från Köpings centrala delar. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Skola och förskola och viss service finns i närområdet.

Boarean uppgår till 131 m² fördelat på 5 rum och kök, på våning 3 av 3. Lägenheten har tidigare byggts om från två lägenheter och nås från två trapphus. Två balkonger. Huvudsakligen slitet skick med varierande renoverings/underhållsbehov

Månadsavgiften är 9 312 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende kabeltv/bredband på 250 kr/mån. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

600 000 KRONOR
Sexhundra tusen kronor

Bedömt värdeintervall 560 tkr - 690 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

4 580

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 rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-15 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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 2030-10-22, energiklass ENERGIKLASS D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 219109001-0042, Skatteverkets lgh nr 1201
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Ingång från två trapphus med 2 hallar, 2 vardagsrum, 2 hygienrum, 3 rum och ett kök
Boarea	131 m ² (registrerad som 4 Rok i bostadsrättsinformationen) Fördelat på 5 rum och kök
Balkong & uteplats	Två balkonger
Övrigt	Lägenheten nås från Kihlmansgatan 8G och 8H
Invändiga ytskikt	
Golv	Klinker, parkett, laminat och plastmatta
Vägg	Tapet och målade
Tak	Målat
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Futurum), diskmaskin (Miele), kyl (Cylinda), frys (Bosch) Äldre standard, sämre skick. Renoveringsbehov
Hygienrum	WC/bad, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, badkar Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC WC, tvättställ Belamrat. Oklart om plats för ev. dusch (med golvbrunn) finns. Normal standard, slitet skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal till äldre standard, slitet skick. Genomgående slitna ytor med varierande renoverings-/underhållsbehov.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	9 312 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Källa: Riksbyggen
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende kabeltv/bredband på 250 kr/mån.
	Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	Uppgift saknas
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 9, orgnr 778500-3059
Fastighetsbeteckning	Köping Skogsbrynet 9
Ålder	Byggår 1971
Byggnader	Flerbostadshus
	Totalt 65 st lägenheter och 7 st lokaler
Ytor	Bostäder 4 955 m ²
	Lokaler 336 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga och samlingslokal
	Garage uppgift om antal saknas
	P-platser 60 st
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	2 km till kommunens centralort
	Skola och förskola och viss service finns i närområdet.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	34 336 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	9 049 561 kr, motsvarande ca 1 710 kr/m ² totalyta
Yttre fond	1 498 515 kr
Underhåll	se årsredovisningen
Höjning av avgift	Avgiften höjs med 9% 2026 enligt uppgift från Riksbyggen

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

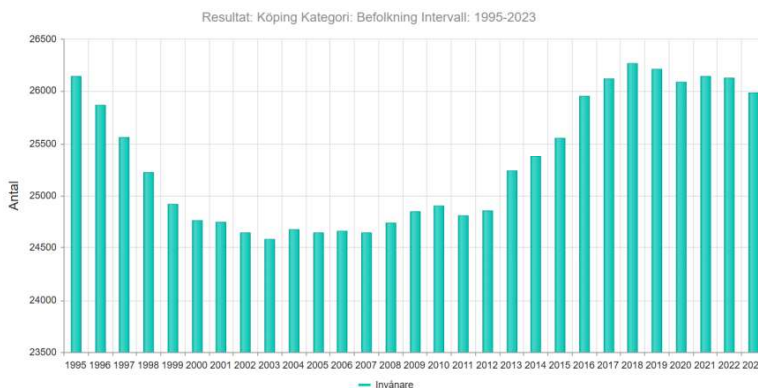
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt 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

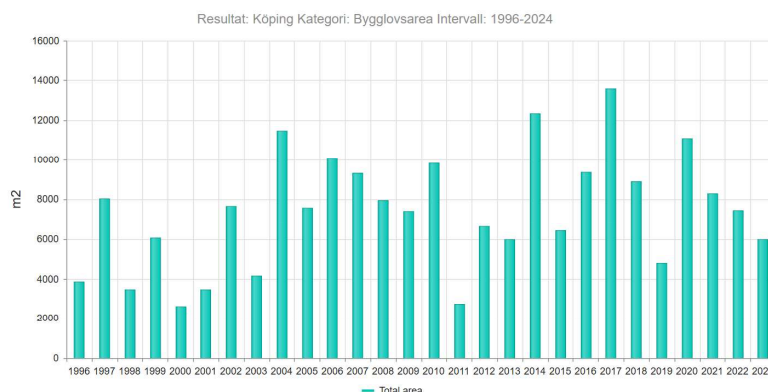
Köping har goda transportförbindelser, vilket gör det till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar samman Köping med Västerås (ca 25 minuter), Örebro (ca 40 minuter) och Stockholm (ca 1 timme och 30 minuter). Köpings järnvägsstation erbjuder regional- och fjärrtågtrafik med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

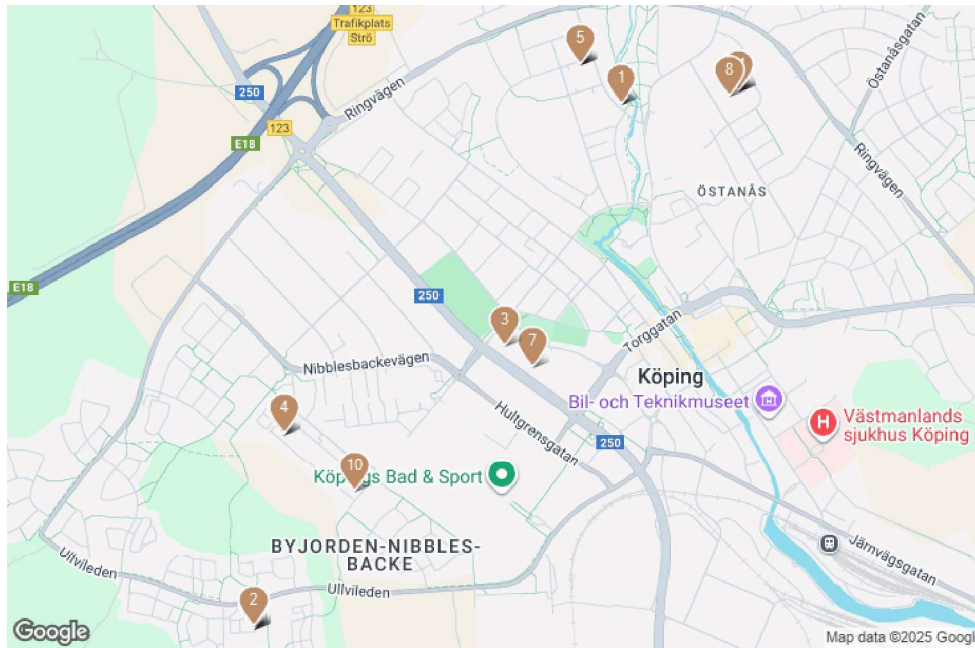
Byggnade i kommunen

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:

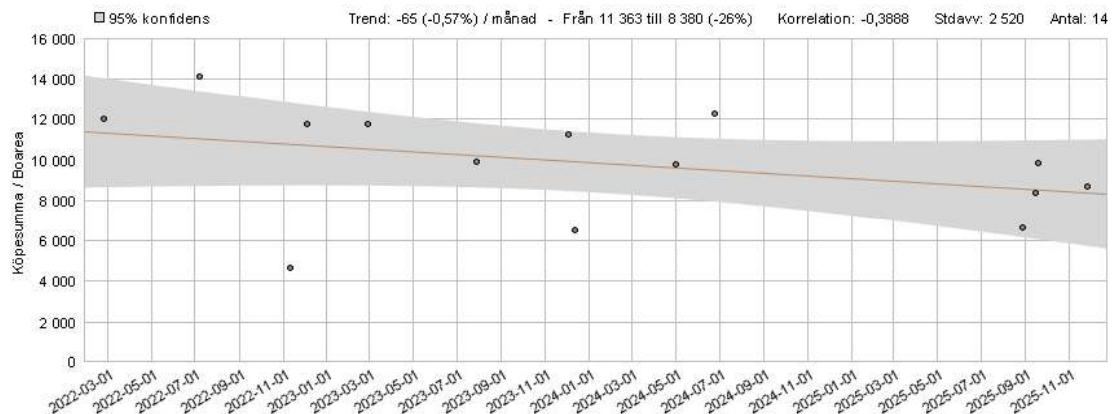


7.2 Ortsprisanalys

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 över tid, samt dess spridning. Materialet avser lägenheter med minst 100 kvm boarea i Köping, exklusive centrum.

Materialet nedan har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 4 - 6 rum och kök och boyta 103 - 131 m². Centrumlägenheter samt vissa objekt i äldre byggnader av klassisk karaktär samt vissa nyare byggnader har gallrats bort.

Sökningen genererade 14 st transaktioner under perioden 2022 och framåt. Köpeskillingen varierar mellan 615 000 - 1 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 694 - 14 150 kr/m² med medel 9 844 kr/m². I materialet hittades två storleksmässigt jämförbara objekt inom föreningen. Dessa har sålts för 615 tkr (4 694 kr/kvm) under 2022 samt 875 tkr (8 364 kr/kvm) under 2025. Dessa är också de lägsta noteringarna i materialet. Försäljningen för 875 tkr synes avse en lägenhet i bättre skick enligt tillgängliga uppgifter.

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillig
Brf Pilspetsen	Odensvivägen 2a	2025-11-26	103	4	2	1955	6 670	8 689	895 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 10	Stekelgatan 12	2025-09-19	111,5	4		1989	9 167	9 865	1 100 000
RBF Köpingshus nr 6	Bergslagsvägen 18A	2025-09-14	107	5	1	1965	5 911	8 364	895 000
Köpingshus nr 9, Riksbyggen	Kihlmansgatan 8G	2025-08-28	131	5	3	1967	9 530	6 679	875 000
Brf Nyckeln	Nyckelbergsvägen 52a	2024-06-24	106	4	2	1954	5 047	12 264	1 300 000
BRF Pilspetsen	Odensvivägen 2a	2024-05-01	103,2	4	2	1955	6 214	9 786	1 010 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus nr 6	Bergslagsvägen 10A	2023-12-13	107	5	3	1965	6 276	6 542	700 000
Brf Köpingshus nr 5	Erlandsvägen 33E	2023-12-04	124,5	6	1	1963	7 013	11 244	1 400 000
Riksbyggen Brf Köpingshus Nr 10	Stekelgatan 14	2023-07-28	111	4	1	1989	7 540	9 909	1 100 000
Brf Skogsgläntan i Köping	Kihlmansgatan 32C	2023-02-27	118	5	1	1968	5 802	11 779	1 390 000
Brf Köpingshus nr 5	Erlandsvägen 33E	2022-12-04	124,5	6	1	1963	7 013	11 807	1 470 000
Riksbyggen Brf Köpingshus Nr 9	Kihlmansgatan 8 G	2022-11-10	131	5	2	1971	7 550	4 694	615 000
BRF Nyckeln	Nyckelbergsvägen 52A	2022-07-08	106	5	2	1954	4 956	14 150	1 500 000
Brf Köpingshus nr 5	Erlandsvägen 33E	2022-02-24	124,5	6	1	1960	7 033	12 048	1 500 000
Medel								9 844	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Lägenheten är genomgående sliten med varierande renoveringsbehov och storleksmässigt liknande lägenheter inom föreningen visar en låg prisbild. Avgiften per kvadratmeter ligger bland de högre i jämförelsematerialet. Värde bedöms sammantaget ligga i den nedre nivån och uppgå till ca 600 000 kr, motsvarande 4 580 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

600 000 KRONOR

Sexhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 560 tkr - 690 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

4 580

Västerås 2025-12-22

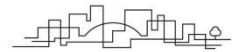
VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus med gul fasad och röda detaljer



Flerbostadshus med gul fasad och röda detaljer



Flerbostadshus med gul fasad samt gräsmatta, vy från baksidan



Vy från balkong, flerbostadshus, väg och gräsmatta

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

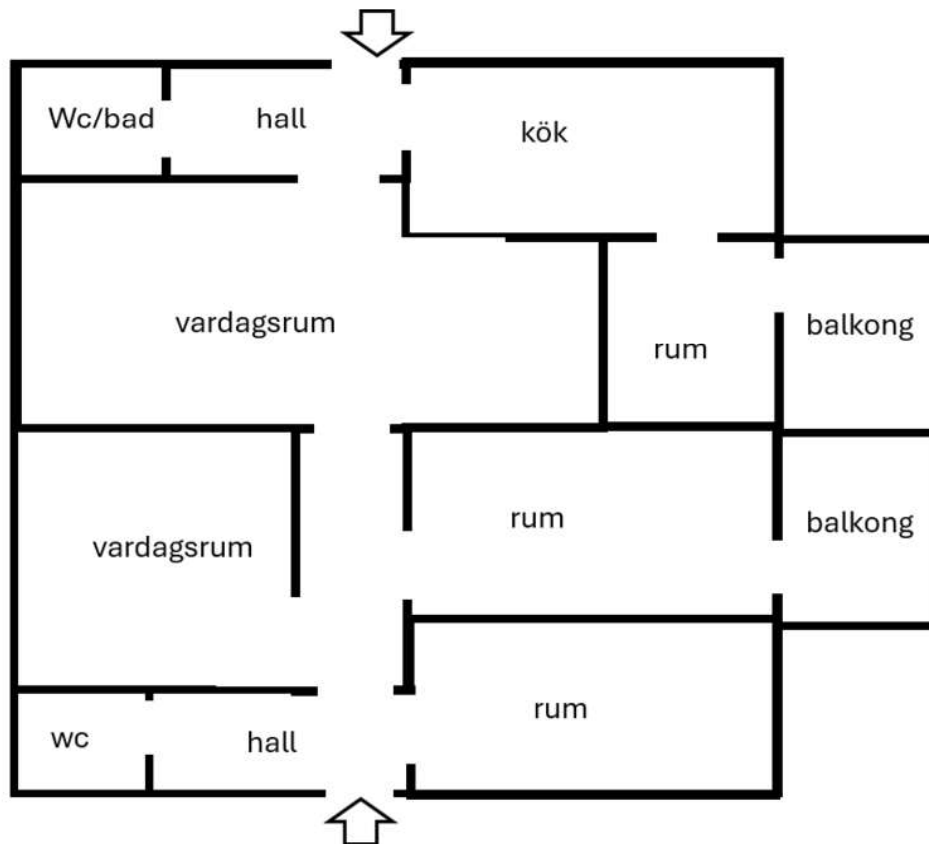


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



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 Skogsbrynet 9	UUID 909a6a75-d55c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 190044621	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-10-04
Län- och kommunkod 1983	Distrikt Köping	Distriktskod 214011	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1999-04-27
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-18

Adress

Adress
Kihlmansgatan 6 E, 6 F, 6 G, 6 H, 8 E, 8 F, 8 G, 8 H, 10 F, 10 G, 10 H, 10 I
731 51 Köping

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 778500-3059 Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus Nr 9 C/O Riksbyggen Mästergatan 5 731 50 Köping Inskrivet ägarbarn: Riksbyggens Brf Köpingshus Nr 9	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1972-03-22	Akt 72/301
---	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Berört fång
72/301, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1971-12-23
Ingen köpeskillning redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 10 657 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4 004 000 SEK	1973-01-10	73/130
2	255 000 SEK	1980-06-04	80/5495
3	1 395 000 SEK	1980-06-04	80/5496
4	105 000 SEK	1980-06-04	80/5497
5	701 000 SEK	1980-06-04	80/5498
6	129 000 SEK	1980-06-04	80/5499
7	270 000 SEK	1986-06-18	86/9690
8	598 000 SEK	1991-10-02	91/16203
9	3 200 000 SEK	1999-04-27	99/1670

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Mora

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Nibblesbacke del av,kv skogsbrynet,handelscentrum

Datum

1968-04-05

Akt

1983K-PL121

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål

Utrymme

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

19-KÖP-432.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Köping Skogsbrynet GA:1

Last

Köping Skogsbrynet 9

Ändamål

Starkström

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

1983-199.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Köping Nibblesbacke 1:11

Köping Ran 1

Köping Skogsbrynet S:1, 9

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

412523-4

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

34 336 000 SEK

därav byggnadsvärde

27 217 000 SEK

därav markvärde

7 119 000 SEK

Taxerade ägare

778500-3059
Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus Nr 9
C/O Riksbyggen
Mästergatan 5
73150 Köping

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 31181401 (2025)**Taxeringsvärde**

319 000 SEK

Riktvärdeområde

1983064

Byggrätt ovan mark

336 kvm

Riktvärde byggrätt

949 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 31180401 (2025)**Taxeringsvärde**

6 800 000 SEK

Riktvärdeområde

1983064

Byggrätt ovan mark

6 193 kvm

Riktvärde byggrätt

1 098 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 31179401 (2025)**Taxeringsvärde**

217 000 SEK

Riktvärdeområde

1983064

Lokalyta

280 kvm

Hyra

71 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1971

Tillbyggnadsår

2000

Värdeår

1971

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 31178401 (2025)**Taxeringsvärde**

27 000 000 SEK

Riktvärdeområde

1983064

Bostadsyta

5 330 kvm

Hyra

5 863 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1971

Tillbyggnadsår

2000

Värdeår

1971

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Datum

1970-06-16

Akt

1983K TM1311

Sammanläggning

1970-09-30

Ägoutbyte

1972-03-17

19-KÖP-340

Fastighetsreglering

1973-12-14

19-KÖP-402

Fastighetsreglering

1974-10-04

19-KÖP-432

Ledningsrättsåtgärd

1991-10-04

1983-199

Ursprung

Köping Innerstaden 2:592,597,600,617-618, 3:463,475

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6597286.4	554873.9
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	12 573 m ²	12 573 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
U-Köping Skogsbrynet:8		1973-12-14	
U-Köping Skogsbrynet:6		1972-03-17	
U-Köping Skogsbrynet:9		1988-10-26	19-ARJ-388

Källa: Lantmäteriet

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