



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	LUDVIKA
Bostadsrättsförening	RB BRF GRÄNGESBERGSHUS NR 2
Lägenhet nr	203402001-0033
Värdetidpunkt	2025-10-29



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
	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
	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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-10-29.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	LUDVIKA
Bostadsrättsförening	RB BRF GRÄNGESBERGSHUS NR 2
Lägenhet nr	203402001-0033
Adress	Lindvägen 24 B 772 30 Grängesberg
Område	Grängesberg
Bostadsrättshavare	D-nr F-2123-25-20

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 203402001-0033 i RB BRF GRÄNGESBERGSHUS NR 2 i Ludvika kommun ligger i Grängesberg, ca 20 km från centralorten och med 2 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och blandad bebyggelse.

Boarean uppgår till 56 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 3 859 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och parkeringsplats. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025 150 000 KRONOR Ettundrafemtiotusen kronor
Bedömt värdeintervall 120 tkr - 180 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 679
--	--------------

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 2025-10-28 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog ej bostadsrättshavaren. 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

Byggnaden som bostadsrätten tillhör saknar giltig energideklaration.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 203402001-0033, Skatteverkets lgh nr 1201
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, kök, klädkammare/förvaring, sovrum, hygienrum och vardagsrum
Boarea	56 m ² Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat
Vägg	Tapet och bröstpanel
Tak	Målat
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Cylinda), kyl (Gram), frys (Electrolux) Frys placerad i förrådsrum i hallen Äldre standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal till äldre standard, Huvudsakligen normalt skick. Vissa slitna ytor förekommer.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 859 kr. I avgiften ingår värme, vatten och parkeringsplats. Källa: Bostadsrättsföreningen
	Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	Uppgift saknas kr

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>		Riksbyggen Bostadsrättsförening Grängesbergshus nr 2, orgnr 783800-1191
<i>Fastighetsbeteckning</i>		Ludvika Örabergget 13:1
<i>Ålder</i>		Byggår 1955
<i>Byggnader</i>		5 Flerbostadshus Totalt 93 st lägenheter och 6 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	5 120 m ²
	<i>Lokaler</i>	413 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstuga och samlingslokal
	<i>Garage</i>	17 st
	<i>P-platser</i>	18 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus och blandad bebyggelse
<i>Avstånd</i>		20 km till kommunens centralort skola, förskola, vårdcentral och viss service finns i Grängesberg inom ca 2 km

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	13 088 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	4 601 375 kr, motsvarande ca 832 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	3 430 350 kr
<i>Underhåll</i>	inga större projekt aktuella enligt ordförande
<i>Höjning av avgift</i>	ej beslutat om ev. höjning

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

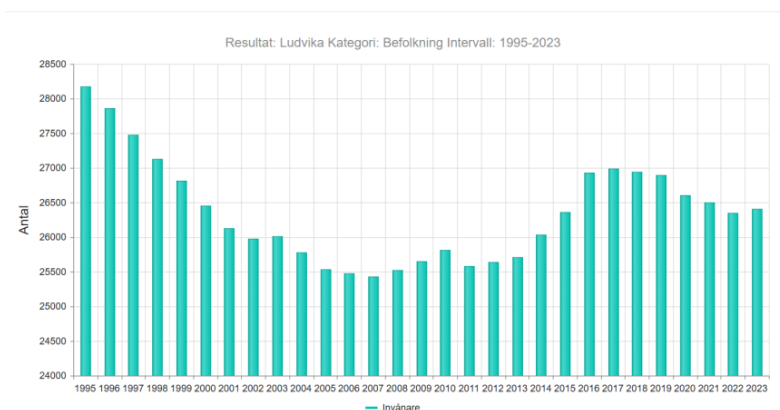
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Ludvika kommun ligger i Dalarnas län, vid sjön Väsman, och är känd för sin industrihistoria och natursköna omgivningar. Kommunen består av en blandning av tätorter, mindre samhällen och stora skogsområden, vilket skapar en attraktiv miljö för både boende och besökare. Centralorten Ludvika är kommunens största tätort och administrativt centrum, medan andra viktiga orter inkluderar Grängesberg, Smedjebacken (delvis), Fredriksberg och Nyhammar. Kommunen har en befolkning på cirka 26 400 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i Ludvika stad, medan resterande är utspridda i de mindre orterna och på landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

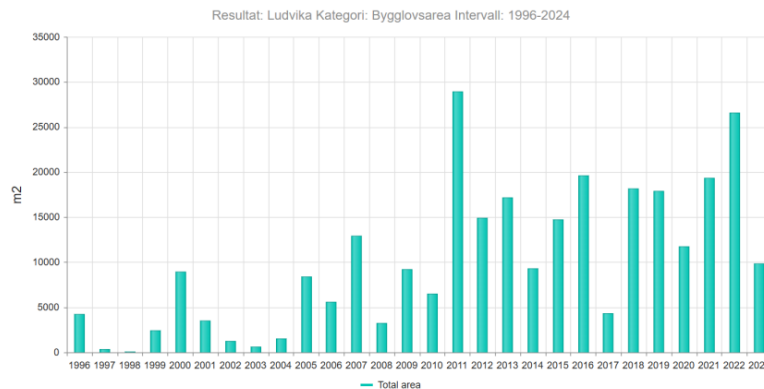
Ludvika är väl ansluten till både det regionala och nationella transportnätet. Riksväg 50 och Riksväg 66 går genom kommunen och skapar viktiga vägförbindelser till Borlänge, Örebro och Västerås. Ludvika har en järnvägsstation på Bergslagspendeln, som erbjuder tågförbindelser till bland annat Borlänge, Västerås och Stockholm. Kommunen har också ett omfattande bussnät som drivs av Dalatrafik och förbinder centralorten med mindre orter i kommunen och grannkommunerna. Närmaste flygplatser är Dala Airport i Borlänge (ca 40 timme med bil) och Stockholm Arlanda, som ligger cirka 2,5 timmar bort.

Näringsliv

Ludvika har en stark industriprofil med många företag inom teknik, energi och produktion. Kommunen är känd för att vara en viktig plats för kraftöverföring och elektrifiering, med globala företag som Hitachi Energy (tidigare ABB) och Spendrups Bryggeri i Grängesberg. Kommunen har totalt cirka 1 200 registrerade företag, där småföretag och entreprenörskap också spelar en viktig roll. De största arbetsgivarna inkluderar Ludvika kommun, Region Dalarna och ABB Power Grids Sweden AB. Turism och friluftsliv är också viktiga näringar i kommunen, med populära besöksmål som Säfsen Resort i Fredriksberg, Grängesbergs gruvmuseum och sjön Väsman. Naturturism, skidåkning, fiske och vandring lockar många besökare året runt.

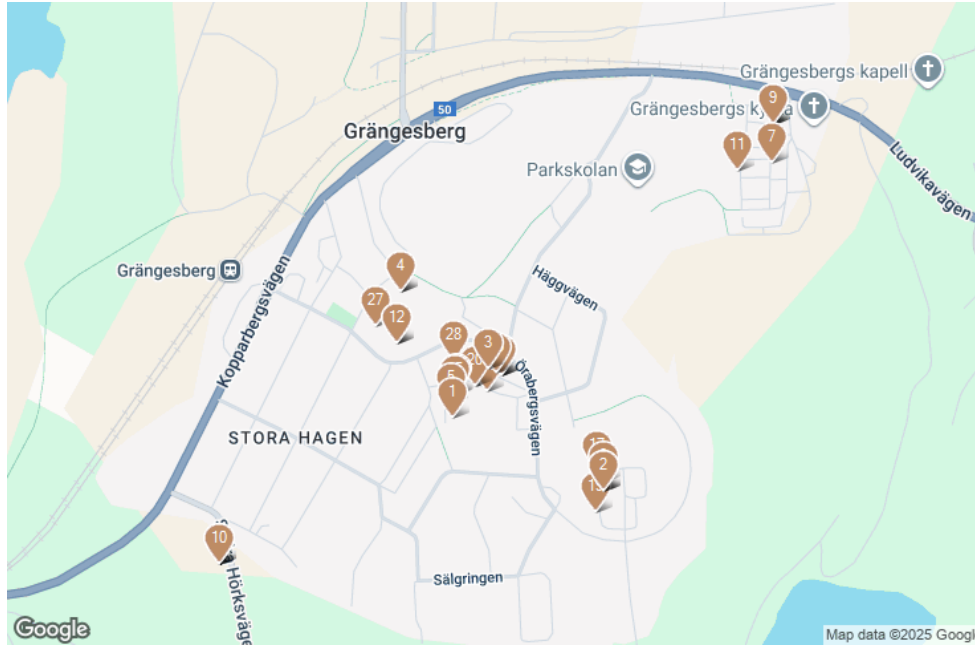
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat närmare 5 000 m² (2017) och över 27 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

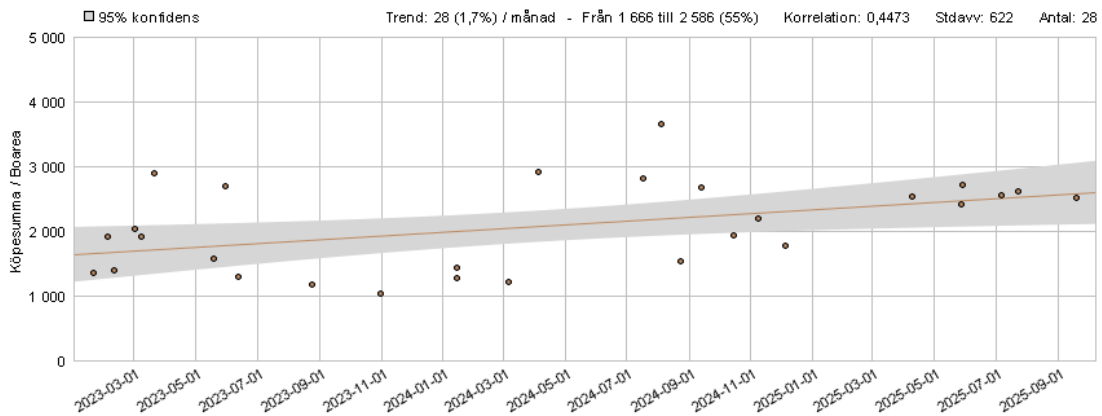


7.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea avseende 2 Rok över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 2 rum och kök och boyta 52 - 57 m² inom föreningen.

Sökningen genererade 5 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 110 000 - 190 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 929 - 3 653 kr/m² med medel 2 783 kr/m². Ev. kan vissa ytterligare försäljningar finnas som utförts på privat .

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Riksbyggen Grängesbergshus nr 2	Lindvägen 28A	2025-05-29	55	2	3		3 617	2 727	150 000
Riksbyggen BRF Grängesbergshus 2	Lindvägen 24D	2024-08-04	52	2	3	1955	3 491	3 653	190 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Grängesbergshus nr 2	Lindvägen 28B	2024-04-05	51,5	2	1	1955	3 222	2 912	150 000
Riksbyggen Brf Grängesbergshus nr 2	Lindvägen 24D	2023-05-31	52	2	3	1955	3 229	2 692	140 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Grängesbergshus nr 2	Lindvägen 24D	2023-02-03	57	2	1	1952	3 355	1 929	110 000
Medel								2 783	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Lägenheten har normal till äldre standard och Huvudsakligen normalt skick. Marknadsvärdet bedöms sammantaget kring medelvärdet för referensobjekten och uppgå till ca 150 000 kr, motsvarande 2 679 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

150 000 KRONOR

Ett hundrafemtio tusen kronor

Bedömt värdeintervall 120 tkr - 180 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea) **2 679**

Katrineholm 2025-11-04

VärderingsInstitutet Norra AB

Emil Larsson
 Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
 FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus med gul fasad och röda detaljer

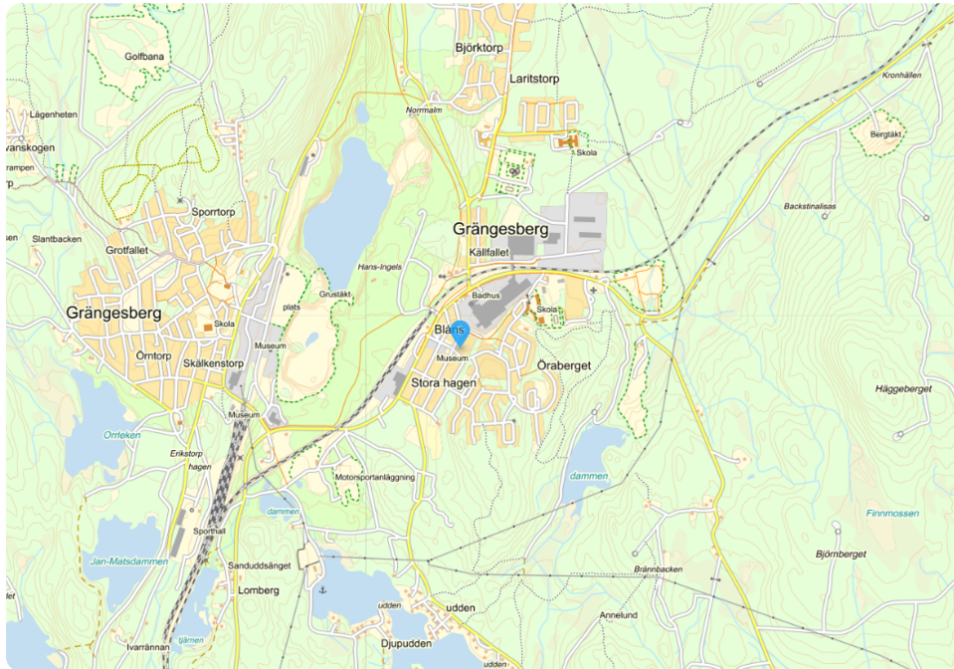


Flerbostadshus med gul fasad och röda detaljer, vy från entrésidan



Vy från balkongen. Väg, träd och blandad bebyggelse

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
FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Ludvika Öraberg 13:1	UUID 909a6a79-cf34-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 200186250	Senaste ändringen i allmänna delen 2016-01-05
Län- och kommunkod 2085	Distrikt Grängesberg Socken: grangärde	Distriktskod 214064	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2003-11-07
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-28

Adress**Adress**Lindvägen 24 A, 24 B, 24 C, 24 D, 26 A, 26 B, 28 A, 28 B, 28 C, 28 D
772 30 Grängesberg**Inskrivningsinformation**

Lagfart

Ägare 783800-1191 Riksbyggen Bostadsrättsförening Grängesbergshus Nr 2 Box 149 781 22 Borlänge Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Grängesbergshus Nr 2	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1955-03-09	Akt 55/101
---	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Berört fång55/102
Ingen köpeskilling redovisad**Anmärkningar**Övriga fång: 55/102
Id-nummer kompletterat 95/728

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 8
Totalt belopp: 12 658 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 380 000 SEK	1992-11-11	92/5619
Anmärkningar Innehavare: 92/5623 Nordbanken Kredit, Box 16051, 103 22 Stockholm			
2	390 000 SEK	1992-11-11	92/5620
3	305 000 SEK	1992-11-11	92/5621
4	1 400 000 SEK	1992-11-11	92/5622
5	2 504 000 SEK	1997-05-20	97/3260
6	1 996 000 SEK	1997-05-20	97/3261

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
7	483 000 SEK	1997-05-20	97/3262
8	4 200 000 SEK	2003-11-07	03/29763

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
Lantmäteriet	Mora
Telefonnummer	E-mail
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Blånsområdet, östra delen, m m	1967-05-18	20-GRA-2258
Ändring av detaljplan Ändring av 30 detaljplaner i grängesberg	2007-03-29 Genomf. start: 2007-04-26 Genomf. slut: 2012-04-25 Laga kraft: 2007-04-25	2085-P346

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	2085-2191.1

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Västerbergsslagens Energi AB

Last

Ludvika Bergslagsbanan 5:5
Ludvika Björnberget 1:2
Ludvika Grängesberg 1:130
Ludvika Laritstorp 6:27,41-43,45-46,61-65, 57:9-10
Ludvika Öraberg 1:32,47, 2:1, 10:19, 11:2-7,80,85-86,97-98, 12:1-2, 13:1, 15:1, 37:1, 62:1, 64:1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	389764-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	13 088 000 SEK	9 888 000 SEK	3 200 000 SEK

Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
783800-1191 Riksbyggen Bostadsrättsförening Grängesbergshus Nr 2 Box 149 78122 Borlänge		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 29438455 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
3 200 000 SEK	2085020	6 400 kvm	500 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 29437455 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
88 000 SEK	2085020	333 kvm	59 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1955	2022	1955
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 29436455 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
9 800 000 SEK	2085020	5 120 kvm	4 864 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1955	2022	1955
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1955-04-20	20-GRA-1571
Ägoutbyte	1967-11-02	20-GRA-2293
Ledningsrättsåtgärd	2016-01-05	2085-2191

Ursprung

Ludvika Grängesberg 1:1
Ludvika Grängesbergs Gruvallmänning 1:16

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6659822.9	500589.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	11 121 m ²	11 121 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Grangärde Grängesberg 2:1	1992-11-25	2085-611

Källa: Lantmäteriet

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