

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	LUDVIKA
Bostadsrättsförening	BRF GRÄNGESBERGSHUS NR 4
Lägenhet nr	203404001-0046
Värdetidpunkt	2026-02-02



Lägenheten på 3 rok med balkong, belägen högst upp i flerbostadshuset (grön markering)

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

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 2026-02-02.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	LUDVIKA
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF GRÄNGESBERGSHUS NR 4
<i>Lägenhet nr</i>	203404001-0046
<i>Adress</i>	Örabergsvägen 12 C 772 31 Grängesberg
<i>Område</i>	Grängesberg
<i>Bostadsrättshavare</i>	D-nr F-2523-25-01

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 203404001-0046 i BRF GRÄNGESBERGSHUS NR 4 i Ludvika kommun ligger 16 km från centralorten och med 500 m till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 66,5 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 3 908 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026 120 000 KRONOR Ett hundratjugotusen kronor
Bedömt värdeintervall 100 tkr - 140 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	1 805
--	--------------

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 2026-01-24 av Johan Hernblom. 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2029-12-10, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 203404001-0046, Skatteverkets lgh nr 1201	
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Vardagsrum, 2 sovrum, wc/bad och kök	
Boarea	67 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 3 rum och kök	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat	
Vägg	Tapet	
Tak	Vitmålat	
Kök	Espis (Bosch), köksfläkt, kyl/frys (Whirlpool) Delvis äldre standard, normalt åldersskick. Avbrutet hörn på ett lådframstycke närmast golv	
Hygienrum	WC/bad WC, tvättställ, badkar, tvättmaskin (Whirlpool) Delvis äldre standard, normalt åldersskick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även ett källarförråd och en matkällare	
Helhetsintryck	Delvis äldre standard, normalt åldersskick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 908 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet.	Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Nej	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet .

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2023-2024

Bostadsrättsförening	Riksbyggens Bostadsrättsförening Grängesbergshus nr 4, orgnr 783800-1209
Fastighetsbeteckning	LUDVIKA ÖRABERGET 2:1
Ålder	Byggår 1959

<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus
		Totalt 84 st lägenheter och 2 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	5 486 m ²
	<i>Lokaler</i>	91 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstuga, cykelförråd, övernattningsrum/lgh, samlingslokal och gym
	<i>Garage</i>	26 st
	<i>P-platser</i>	16 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>		16 km till kommunens centralort
		Bostadsrättslägenheten ligger c:a 500 m från Grängesberg centrum med utbud av livsmedelsaffärer. Förskola, skola och vårdcentral finns c:a 1,2 km bort. Ytterligare utbud och service finns i centralorten Ludvika.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	14 177 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	2 457 000 kr, motsvarande ca 441 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	4 319 085 kr
<i>Underhåll</i>	Reparationer av uppkomna skador och planerat underhåll av normala förslitningar utförs löpande.
<i>Höjning av avgift</i>	+3,0 % 2024-07-01 och +1,0% 2021-07-01
<i>Kontaktperson BRF</i>	Se 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

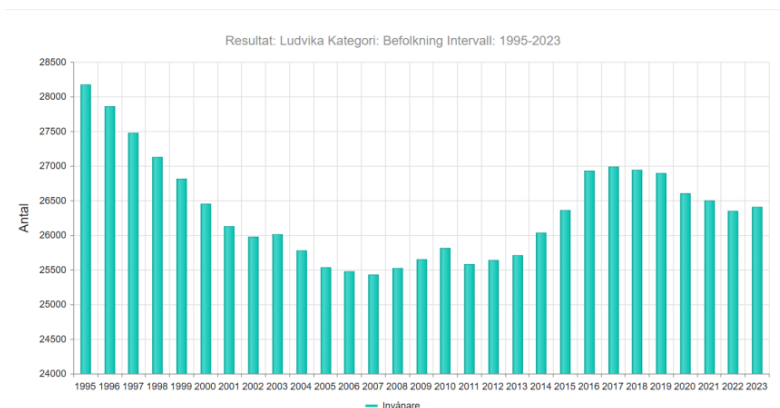
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

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

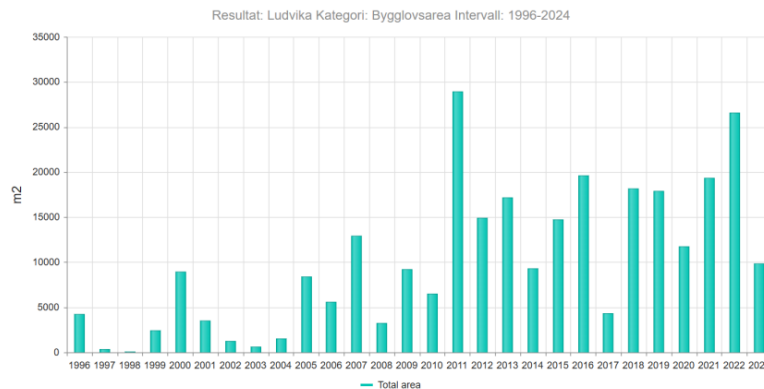
Ludvika är väl ansluten till både det regionala och nationella transportnätet. Riksväg 50 och Riksväg 66 går genom kommunen och skapar viktiga vägförbindelser till Borlänge, Örebro och Västerås. Ludvika har en järnvägsstation på Bergslagspendeln, som erbjuder tågförbindelser till bland annat Borlänge, 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.

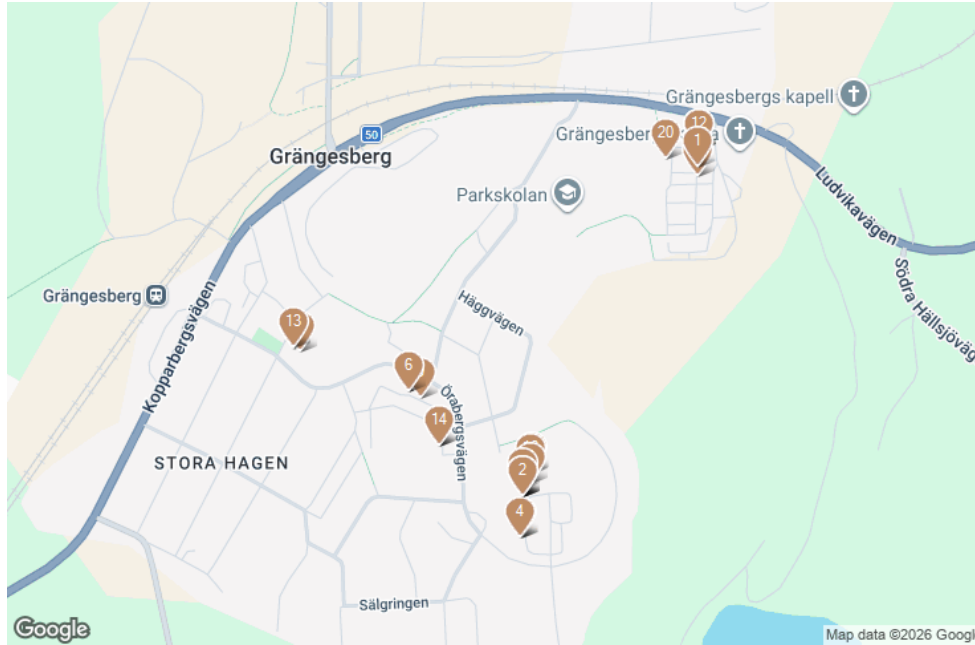
Byggnade i kommunen

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

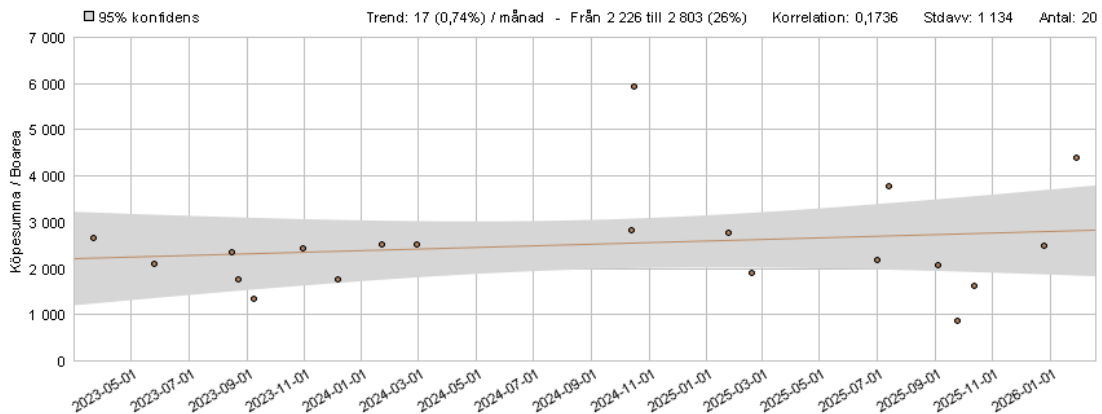


7.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 3 rum och kök och boyta 67 - 75 m².

Sökningen genererade 20 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 65 000 - 445 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 878 - 5 933 kr/m² med medel 2 521 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Kyrkbacken Grängesberg	Kyrkbacken 24 A	2026-01-29	75	3	2		5 152	4 400	330 000
Brf Grängesberg Fritid	Örabergsvägen 31	2025-12-25	74	3	1	1969	3 826	2 500	185 000
Brf Grängesberg Fritid	Örabergsvägen 31 Lgh 1101	2025-10-13	72	3	2		3 714	1 638	118 000
Grängesberg Fritid	Örabergsvägen 25	2025-09-24	74	3	2		3 714	878	65 000
Brf Grängesberg Fritid	Örabergsvägen 33	2025-09-04	72	3	2	1968	3 714	2 083	150 000
Riksbyggen Brf Grängesbergshus nr 4	Örabergsvägen 14E	2025-07-14	74	3	2	1959	4 221	3 783	280 000
Brf Grängesberg Fritid	Örabergsvägen 31	2025-07-02	74	3	1	1969	3 714	2 189	162 000
Grängesberg Fritid	Örabergsvägen 32	2025-02-18	74	3	2		3 720	1 891	140 000
Riksbyggen Grängesbergshus nr. 4	Örabergsvägen 14 c	2025-01-24	66,5	3	1	1959	3 864	2 781	185 000
Brf Kyrkbacken Grängesberg	Kyrkbacken 24 B	2024-10-16	75	3	1		4 954	5 933	445 000
Riksbyggens Brf Grängesbergshus nr 4	Örabergsvägen 14E	2024-10-14	74	3	2	1959	4 221	2 837	210 000
BRF Kyrkbacken Grängesberg	Kyrkbacken 22A	2024-02-28	75	3	2	1974	5 253	2 533	190 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Grängesbergshus nr 2	Lindvägen 24A	2024-01-22	73,5	3	1	1955	4 104	2 517	185 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Grängesbergshus nr 3	Örabergsvägen 16A	2023-12-07	71	3	1	1957	4 302	1 760	125 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Grängesbergshus nr 2	Lindvägen 24A	2023-10-30	73,5	3	1	1955	4 104	2 448	180 000
Brf Grängesberg Fritid	Örabergsvägen 34	2023-09-08	74	3	3		3 500	1 351	100 000
BRF Grängesberg Fritid	Örabergsvägen 34	2023-08-23	74	3	3	1969	3 501	1 756	130 000
Brf Grängesberg Fritid	Örabergsvägen 31	2023-08-16	74	3	1	1969	3 501	2 364	175 000
Riksbyggen Grängesbergshus nr 3	Örabergsvägen 16A	2023-05-25	71	3	1	1957	4 302	2 112	150 000
BRF Kyrkbacken Grängesberg	Kyrkbacken 32C	2023-03-22	75	3	2	1974	5 063	2 666	200 000
Medel								2 521	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet är till synes ej renoverat i någon större utsträckning under senare tid och uppvisar delvis äldre standard i normalt åldersskick. Detta medför sammantaget att marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 120 000 kr, motsvarande 1 805 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

120 000 KRONOR

Ett Hundratjugotusen kronor

Bedömt värdeintervall 100 tkr - 140 tkr

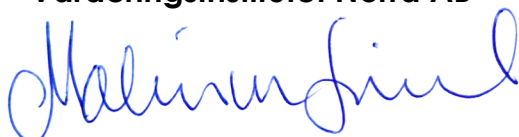
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

1 805

Katrineholm 2026-02-08

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Johan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Bilaga I Foton utvändigt



Snötäckt innergård med lekplats

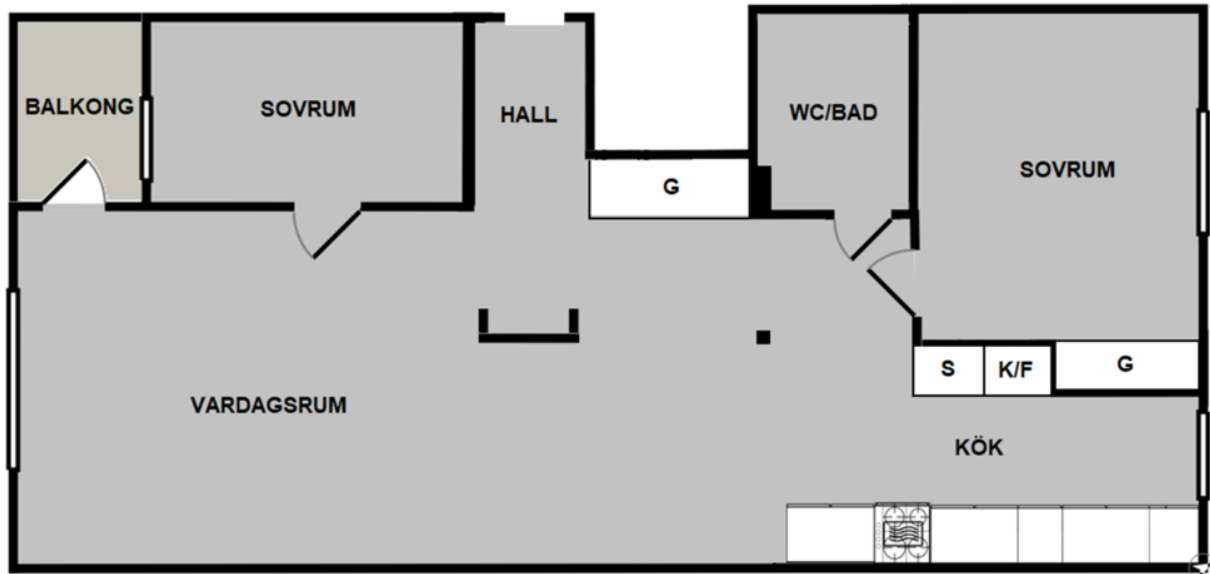


Snötäckt innergård med lekplats



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 2:1	UUID 909a6a79-ce63-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 200186041	Senaste ändringen i allmänna delen 2016-01-05
Län- och kommunkod 2085	Distrikt Grängesberg Socken: grangärde	Distriktskod 214064	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2011-06-16
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-23

Adress

Adress

Furuvägen 1 A, 1 B, 1 C, 1 D
772 30 GrängesbergÖrabergsvägen 12 A, 12 B, 12 C, 12 D, 14 A, 14 B, 14 C, 14 D, 14 E, 14 F
772 31 Grängesberg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 783800-1209	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1959-11-18	Akt 59/624
-----------------------------	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Grängesbergshus Nr 4
Box 149
781 22 Borlänge
Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens
Brf Grängesbergshus Nr 4

Berört fång

59/624, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1959-10-15
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 95/5880

Namn 63/346a

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 10
Totalt belopp: 12 375 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 115 000 SEK	1996-10-01	96/8174
2	243 000 SEK	1996-10-01	96/8176
3	436 000 SEK	1996-10-01	96/8178
4	193 000 SEK	1996-10-01	96/8180

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	1 200 000 SEK	1996-10-01	96/8182
6	3 672 800 SEK	1996-10-01	96/8184A
Anmärkningar			
Utbyte 97/3270			
7	1 827 200 SEK	1996-10-01	96/8184B
Anmärkningar			
Utbyte 97/3270			
8	850 000 SEK	2002-09-20	02/22649
9	1 100 000 SEK	2010-10-01	10/27244
10	1 738 000 SEK	2011-06-16	11/13826

Ajourföraende inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Mora

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Öraberksområdet	1957-09-17	20-GRA-1640
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 Öraberget 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 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 384420-4	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 14 177 000 SEK	därav byggnadsvärde 10 612 000 SEK	därav markvärde 3 565 000 SEK
Taxerade ägare 783800-1209 Riksbyggens Bostadsrättsförening Grängesbergshus Nr 4 Box 149 78122 Borlänge		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301729600 (2025)

Taxeringsvärde 136 000 SEK	Riktvärdeområde 2085020	Byggrätt ovan mark 546 kvm	Riktvärde byggrätt 249 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 17608455 (2025)

Taxeringsvärde 3 429 000 SEK	Riktvärdeområde 2085020	Byggrätt ovan mark 6 858 kvm	Riktvärde byggrätt 500 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 17607455 (2025)

Taxeringsvärde 212 000 SEK	Riktvärdeområde 2085020	Lokalyta 455 kvm	Hyra 142 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår 2011	Värdeår 1959
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 17606455 (2025)

Taxeringsvärde 10 400 000 SEK	Riktvärdeområde 2085020	Bostadsyta 5 486 kvm	Hyra 5 211 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår 2011	Värdeår 1959
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

 Det finns pågående ärenden

Pågående ärenden

Status	Ärende	Datum
Lantmäteriförrättning pågår	25 0610	2025-12-08
Åtgärd		

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning		1959-11-24	20-GRA-1742
Ledningsrättsåtgärd		2016-01-05	2085-2191
Ursprung			
Ludvika Grängesbergs Gruvallmänning 1:16 Ludvika Öraberg 1:1			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6659729.5	500739.3
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	10 673 m ²	10 673 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
W-Grangärde Öraberg 2:1	1992-11-25	2085-611	

Källa: Lantmäteriet

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