

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

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 2025-12-08.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

| | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| <i>Kommun</i> | KÖPING |
| <i>Bostadsrättsförening</i> | RB BRF KÖPINGSHUS NR 6 |
| <i>Lägenhet nr</i> | 219106001-0129 |
| <i>Adress</i> | Bergslagsvägen 12 B 731 32 Köping |
| <i>Område</i> | Köping |
| <i>Bostadsrättshavare</i> | 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 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 2029-11-28, energiklass ENERGIKLASS E.

Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

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

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

| | |
|---------------------|--|
| <i>Månadsavgift</i> | 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. |
| <i>Pantsättning</i> | Ja |

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2025

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

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

| | |
|------------------------------------|--|
| <i>Taxeringsvärde</i> | 123 625 000 kr, taxeringsår 2025 |
| <i>Skulder till kreditinstitut</i> | 31 997 190 kr, motsvarande ca 1 890 kr/m ² totalyta |
| <i>Yttre fond</i> | 3 325 060 kr |
| <i>Höjning av avgift</i> | 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

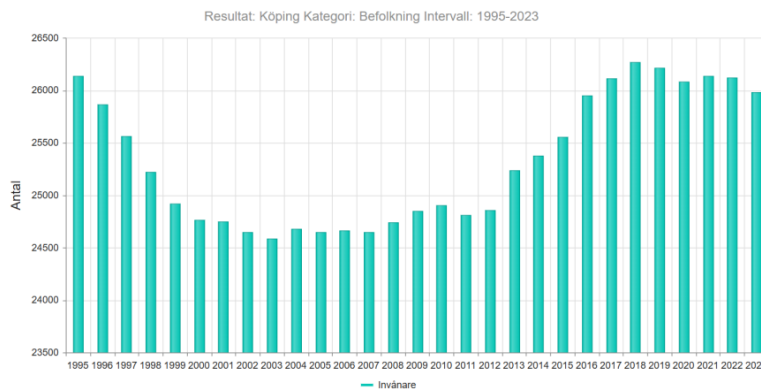
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

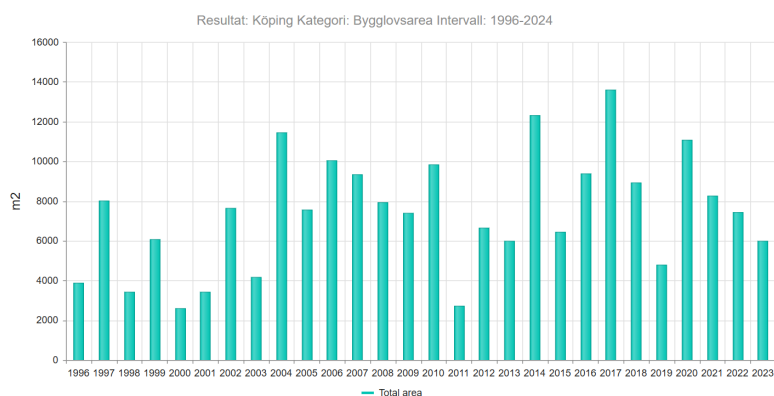
Köping har goda transportförbindelser, vilket gör det till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar samman Köping med Västerås (ca 25 minuter), Örebro (ca 40 minuter) och Stockholm (ca 1 timme och 30 minuter). Köpings järnvägsstation erbjuder regional- och fjärrtågtrafik med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

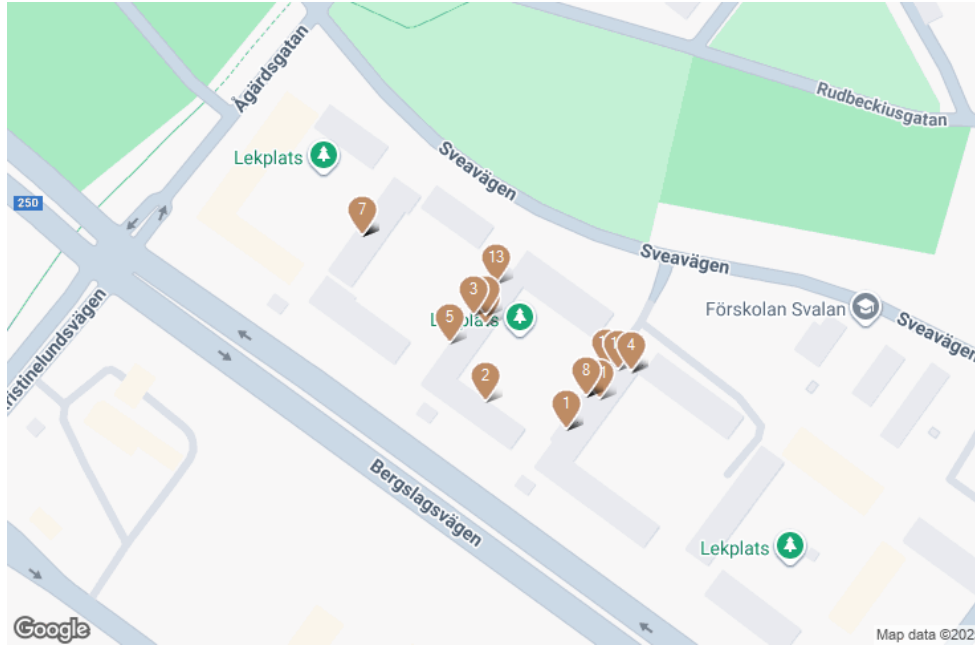
Byggnade i kommunen

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:

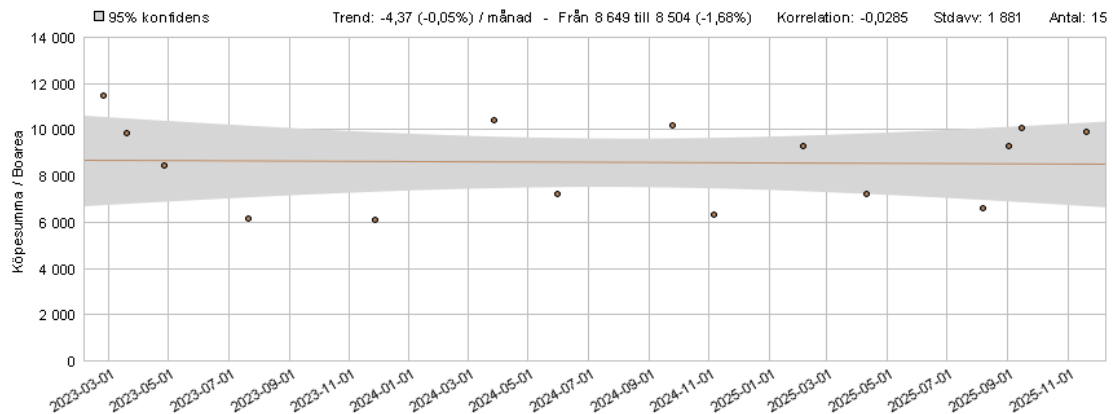


7.2 Ortsprisanalys

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.

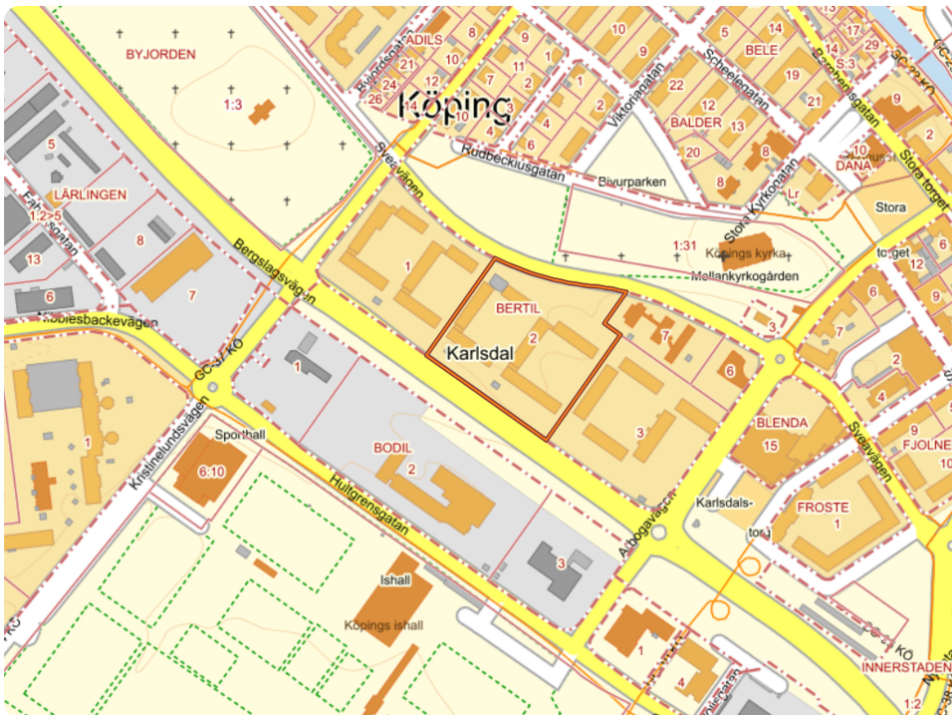


Vy från balkong. Innergård med gräsmatta, buskar, träd och liten lekplats

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

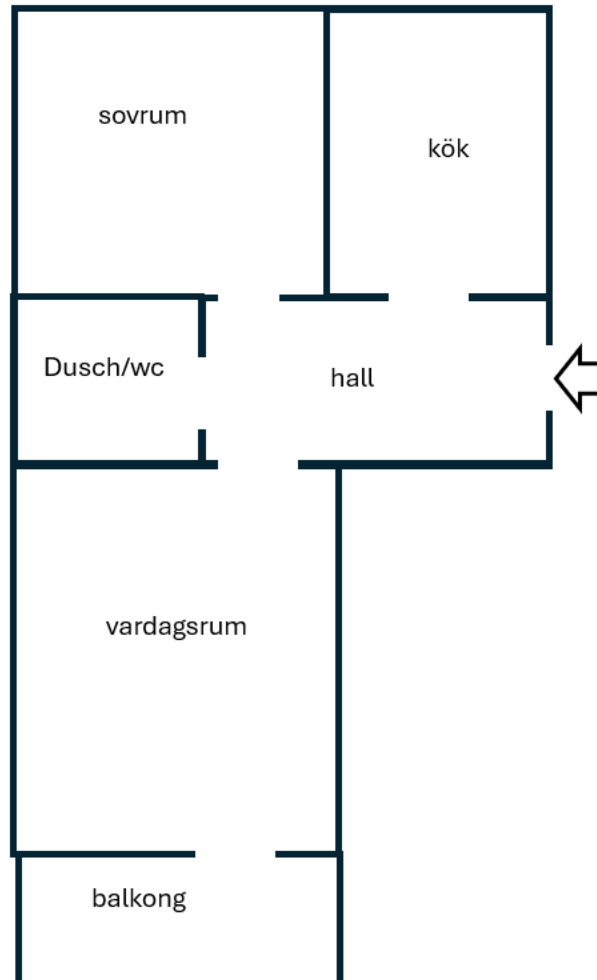


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

| Beteckning | UUID | Fastighetsnyckel | Senaste ändringen i allmänna delen |
|--------------------|--------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| Köping Bertil 2 | 909a6a75-b64e-90ec-e040-ed8f66444c3f | 190036671 | 2019-03-07 |
| Län- och kommunkod | Distrikt | Distriktskod | Senaste ändringen i inskrivningsdelen |
| 1983 | Köping | 214011 | 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 | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
|-------------|-------|-----------------|--------|
| 778500-2317 | 1/1 | 1964-02-05 | 64/175 |

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Köpingshus Nr 6
C/O Riksbyggen
Mästaregatan 5
731 50 Köping
Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens
Brf Köpingshus Nr 6

Berört fång

64/175, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1964-01-30
Ingen köpeskillning 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 | Taxeringsenhetsnummer | Samtaxerad | Typ av fastighet |
| Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321) | 398882-4 | Ja | Fastighet |
| Samtaxering för registerenhet | | | |
| Köping Bertil 1-2 | | | |
| Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
| 2025 | 123 625 000 SEK | 95 578 000 SEK | 28 047 000 SEK |
| Taxerade ägare | | Andel | Juridisk form |
| 778500-2317 Riksbyggen Bostadsrättsförening Köpingshus Nr 6 C/O Riksbyggen Mästaregatan 5 73150 Köping | | 1 / 1 | Bostadsrättsföreningar |

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301721643 (2025)

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

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 3337401 (2025)

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

Värderingsenhet hyreshus lokal 3336401 (2025)

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

Värderingsenhet hyreshus bostad 3335401 (2025)

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

Allmänna delen

Åtgärd

| | | |
|-------------------------------------|--------------|-------------|
| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
| Tomtmätning | 1963-10-16 | 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