

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Ludvika

**Bostadsrätts-
förening**

**HSB Brf Handels-
mannen i Ludvika**

Lägenhet nr

07-2802-2-19

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med ljusgul putsad fasad.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Ludvika	Bostadsrättshavare	F-359-25-20
Bostadsrättsförening	HSB Brf Handelsmannen i Ludvika	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	07-2802-2-19	Värdetidpunkt	Februari 2025
Objektets adress	Vindelgatan 8B 771 33 Ludvika	Besiktningstidpunkt	2025-02-17

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 6 rum och kök med två balkonger, på våning 3 av 3.
Boarea	136 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1 km från Ludvika centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Förskola, skola och hälsocentral finns inom ca 1,5 km. Ytterligare utbud med service finns i Ludvika och i Borlänge 4,7 mil bort. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar & tågtrafik
Månadsavgift	10 392 kr/mån (enl lägenhetsregistret). I avgiften ingår vatten och värme. Det finns uppgifter om individuell el mätning i årsredovisningen. Kontakta föreningen huruvida hushållsel ingår eller ej.

Marknadsvärde

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

1 450 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 325 000 – 1 550 000 kronor

Kr/kvm Boarea	10 662 kr/kvm
---------------	---------------

Sandviken 2025-02-25

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Johan Hernblom

Civilingenjör och
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	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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 häri 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 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Johan Hernblom i 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 07-2802-2-19
Läge i byggnaden		Våning 3 av 3. Hiss finns ej.
Byggår		1946
Planlösning		Hall, fem sovrum, vardagsrum, WC/dusch, WC och kök.
Balkong/uteplats		Två balkonger i söderläge.
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Normal standard. Pågående bilning av golv vid besiktning.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Electrolux), kyl/frys (Electrolux)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch med draperi
Hygienrum	Ytskikt	WC. Målade väggar, stänkskydd med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ och toalett
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat, plastmatta
	Vägg	Tapet, målade tapeter
	Tak	Vitmålad puts/betong
Övrigt		Lägenheten har två ingångar från trapphuset - till synes skapad genom sammanslagning av två mindre lägenheter.
		Till lägenheten hör källarförråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Delvis renoverade ytskikt, saknas bl a socklar och golvlister på en del ställen m.m. Vid besiktning pågick bilning (extern firma) av golv i kök i samband med stamrenovering . Gästtoalett i entréhall på tur för bilning/reparation av avlopp enligt bostadsrättshavaren. Enligt föreningens ordförande har beslut om stamrenovering tagits och arbeten har påbörjats i den aktuella lägenheten.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening	HSB BRF Handelsmannen i Ludvika	
Fastighetsbeteckning	Kryddboden 2 och Handelsmannen 9	
Byggnader	2 flerbostadshus i 3 våningar	
	Totalt 21 st lägenheter	
Ytor	Bostäder	1 296 kvm
	Lokaler	0 kvm
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, cykelförråd, hobbyrum. Gemensam uteplats med murad grill.	
	Garage	0 st
	P-platser	22 st

Taxeringsvärde	7 225 000 kr (taxeringsår 2022)
Skulder till kreditinstitut	4 892 777 kr, motsvarande ca 3 775 kr/kvm totalyta (2023-12-31)
Yttre fond	1 834 488 kr (2023-12-31)
Underhåll den senaste tiden	2010 Individuell elmätning, Nya radiatorventiler och intrimning i värmesystemet, Nya lägenhetsdörrar, Påbörjad fasadrenovering Vindelgatan 8 2013 Nya grillplatser. Plantering av buskar 2014 Fönsterbyte, Isolering vind och nya förråd 2015 Renovering av tvättstuga och fd cykelklubben, Radonmätning 2016 Elsanering färdigställd, Fiberanslutning 2019 Ny brandskyddsutrustning
Höjning av avgift	Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%. En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad. (Info från årsredovisning 2023)
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-11-13. Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten normalt möblerad. 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 4 - 6 rum och kök har gjorts i Ludvika från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 91 och 154,2 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 740 000 – 1 750 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan 6 928 – 15 979 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

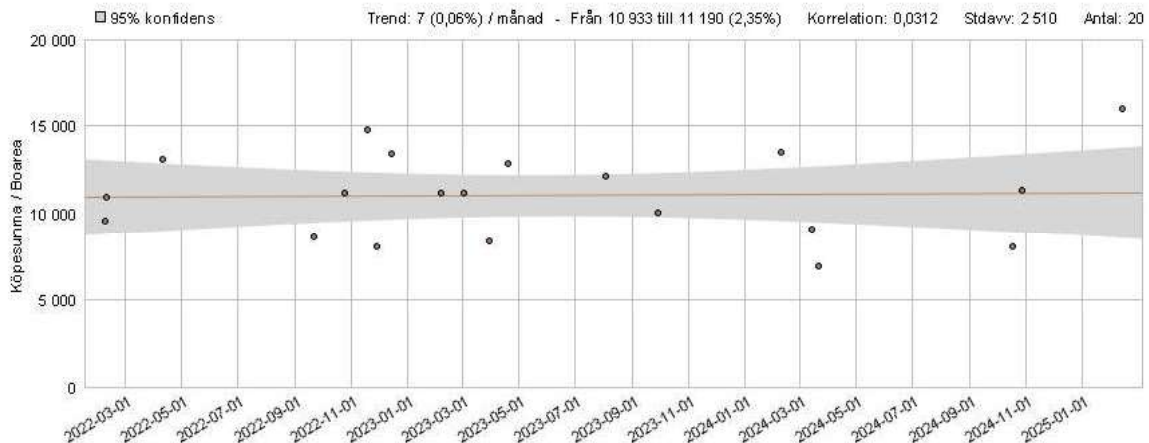


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Inga större lägenheter har sålts i den aktuella föreningen under den senaste tiden. Sedan aug 2023 har dock 7 mindre lägenheter 47,1 – 60,0 kvm sålts i intervallet 7 916 – 11 650 kr/kvm.

Värderingsobjektet bedöms ha ett centralt läge i Ludvika. Lägenheten har normal standard och är i normalt skick med viss renovering som pågick vid besiktningstillfället. Högt belägen i huset med två balkonger, många sovrum och 2 hygienrum. Ej Hiss.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den mellersta till övre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, lägenhetens fasad mot sydväst med två balkonger

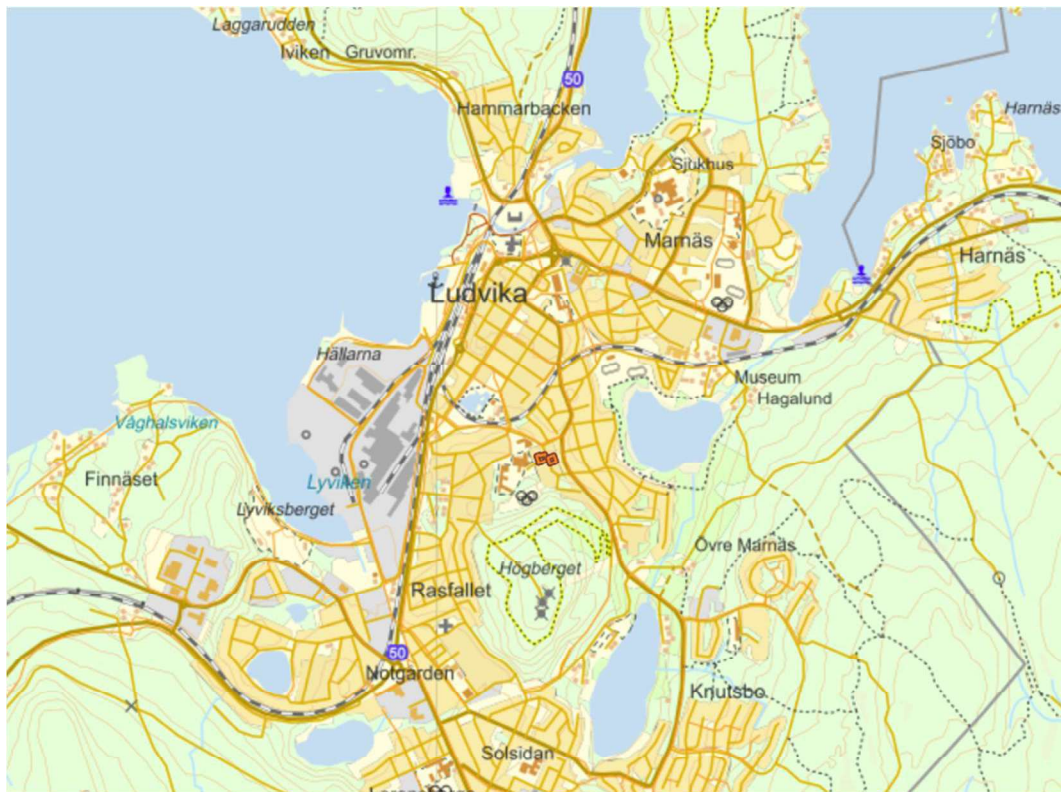


Foto, parkeringsplatser



Foto, gemensam gård med murad grill

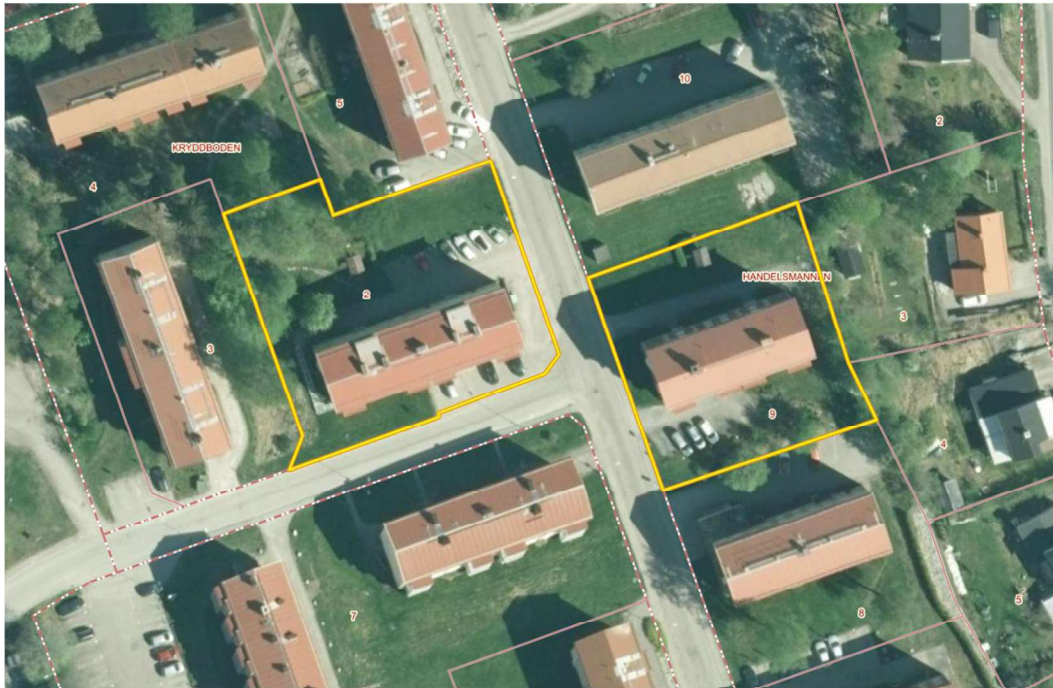
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

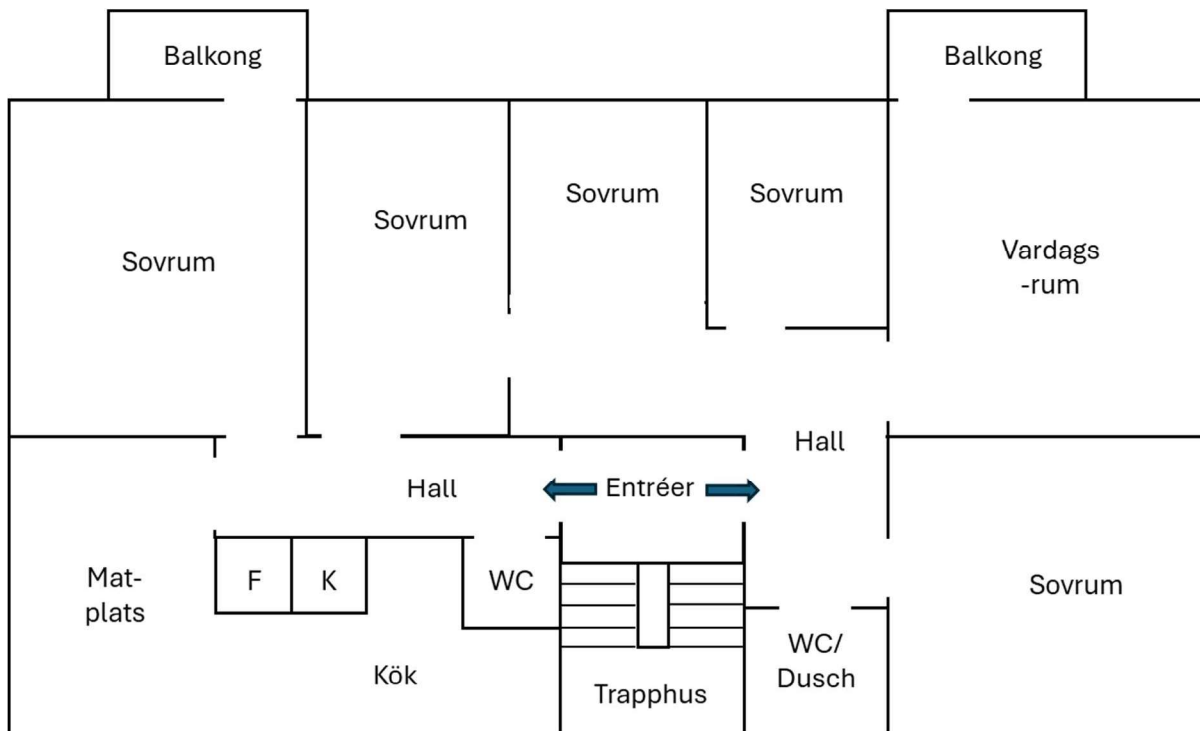


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-02-15

Fastighet

Beteckning Ludvika Kryddboden 2	UUID: 909a6a79-a112-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-06
Nyckel: 200174440	Län- och kommunkod 2085	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-03-05
Distrikt Ludvika	Distriktskod 217003	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-14

Adress

Adress	
Vindelgatan 8A-B 771 33 Ludvika	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6667283.3	510593.6	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 927 kvm	1 927 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
783800-0680	1/1	1945-07-25	45/430

Hsb Bostadsrättsförening Handelsmannen I Ludvika

C/O Hsb Mälardalarna
Furuhällsgatan 8 B
771 33 Ludvika

Inskrivet ägarnamn: Hsb Brf Handelsmann

Köp (även transportköp): 1945-07-11
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Namn 05/14311
Anmärkning: Namn 73/66
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 99/4305

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13

Totalt belopp: 6.124.000 SEK

Nr		Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		200.000 SEK	1945-07-25	45/822
Beviljad i/Belastar även: Ludvika Handelsmannen 9				
2		99.400 SEK	1945-07-25	45/823
Anmärkning: Utbyte 47/991				
Beviljad i/Belastar även: Ludvika Handelsmannen 9				
3		115.000 SEK	1984-09-12	84/5147
Beviljad i/Belastar även: Ludvika Handelsmannen 9				
4		41.000 SEK	1984-09-12	84/5148
Beviljad i/Belastar även: Ludvika Handelsmannen 9				
5		58.400 SEK	1984-09-12	84/5149
Beviljad i/Belastar även: Ludvika Handelsmannen 9				
6		28.565 SEK	1984-09-12	84/5150
Beviljad i/Belastar även: Ludvika Handelsmannen 9				
7		41.435 SEK	1987-03-04	87/2040
Beviljad i/Belastar även: Ludvika Handelsmannen 9				
8		279.200 SEK	1988-12-07	88/7971
Beviljad i/Belastar även: Ludvika Handelsmannen 9				
10		124.000 SEK	1992-02-26	92/1103
Beviljad i/Belastar även: Ludvika Handelsmannen 9				
11		280.000 SEK	2008-06-30	08/17747
Beviljad i/Belastar även: Ludvika Handelsmannen 9				

Inteckningar, forts.

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
12	475.000 SEK	2010-08-20	10/22522
Beviljad i/Belastar även: Ludvika Handelsmannen 9			
13	1.930.000 SEK	2014-05-02	14/11090
Beviljad i/Belastar även: Ludvika Handelsmannen 9			
14	2.452.000 SEK	2015-06-18	D-2015-00261969:1
Beviljad i/Belastar även: Ludvika Handelsmannen 9			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
9	Nyttjanderätt jordkabel	1990-03-21	90/1531

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kryddboden, Vågen m fl	1986-07-08 Genomf. start: 1987-07-01 Genomf. slut: 1992-06-30	2085-P12 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder (320)				
376126-4				
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.				
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
	2022	7.225.000 SEK	5.800.000 SEK	1.425.000 SEK
Samtaxering för registerenhet Ludvika Handelsmannen 9 Ludvika Kryddboden 2				
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
783800-0680 Hsb Bostadsrättsförening C/O Hsb Mälardalarna Furuhällsgatan 8 B 771 33 Ludvika	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt	

Värderingsenhet bostadsmark 026183455.		
Taxeringsvärde 1.425.000 SEK	Riktvärdeområde 2085022	
Byggrätt ovan mark 1 296 kvm	Riktvärde byggrätt 1.100 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 026181455.		
Taxeringsvärde 5.800.000 SEK	Bostadsyta 1 296 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.153.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1946	Tillbyggnadsår 2016	Värdeår 1946

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1944-12-29	2085K-B78/1944 Akt
Införd i tomtboken	1945-02-10	2085K-B78/1944 Akt
Fastighetsreglering	1992-12-30	2085-635 Akt

Ursprung

Ludvika Ludvika 1:163

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Ludvika Kryddboden 2	1992-11-25	2085-611 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Mora
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet