croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
LGH 94 inom BRF BJÖRKHEM,
Björkhemsgatan 53, BORÅS



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1449-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH 94 inom BRF BJÖRKHEM som består av en bostadslägenhet.
SYFTE	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv auktion.
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogden
INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	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) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. 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 tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.
VÄRDETIDPUNKT	April 2026
ALLMÄN INFORMATION	Croisette genomför denna värdering på uppdrag av Kronofogden. Uppdragsvillkor är upprättade mellan Kronofogden och Croisette. Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen. Uppgifter från ägarrepresentant, hyresgäst eller arrendator som inte kan verifieras på annat sätt kan ändå redovisas i beskrivningen eller värderingen och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan exempelvis avse uppgifter om hyra, arrende eller

objektets egenskaper som inte kan kontrolleras oberoende genom kontrakt eller andra dokument.

Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de undersökningar som krävs.

Beskrivningen av objektet i värdeutlåtandet baseras på en okulär besiktning samt information från offentliga källor, ägare, representanter, hyresgäster eller arrendatorer enligt ovan. Eventuella brister eller fel i beskrivningen ska påtalas för berörd värderingsman innan den exekutiva auktionen.

Underlaget för värdebedömningen baseras på ortsprismaterial, kalkyler och annan relevant information. Om tillräckligt underlag inte kan tillhandahållas, grundas värderingen på värderingsmannens erfarenhet av liknande objekt, med beaktande av befintliga förutsättningar. Bedömningen sker utifrån tillgänglig information, objektets läge, fysiska egenskaper samt dess nuvarande och potentiella intäktsmöjligheter.

INSPEKTION

Inspektion utfördes 2026-04-14 av Niklas Karlsson. Personal från Kronofogdemyndigheten närvarade också under inspektionen.

Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.

VÄRDERINGS-UNDERLAG

Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:

- Inspektion av värderingsobjektet
- Föreningens registreringsbevis, stadgar och årsredovisning
- Energideklaration
- Utdrag från lägenhetsregistret
- Ortsprismaterial

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.

MILJÖBELASTNING

Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Sjöbo i Borås kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss, med hållplats i nära anslutning till värderingsobjektet och goda förbindelser mot Borås centrum. Större trafikleder finns på cirka 2 kilometers avstånd i form av riksväg 40.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshusbebyggelse med inslag av service, skolor och grönområden. Området bedöms ligga centrumnära i en etablerad bostadsmiljö. Närmaste affärscentrum återfinns vid Sjöbo torg, med dagligvaruhandel och lokalt serviceutbud.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Flamskivlingen 6. Byggnaderna uppfördes år 1958.

Föreningens banklån per 2025-04-30 uppgick till 37 143 915 kronor vilket motsvarar 3 065 kr/m^2 boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-04-30 uppgick till 10 961 460 kr*

Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåtandet.

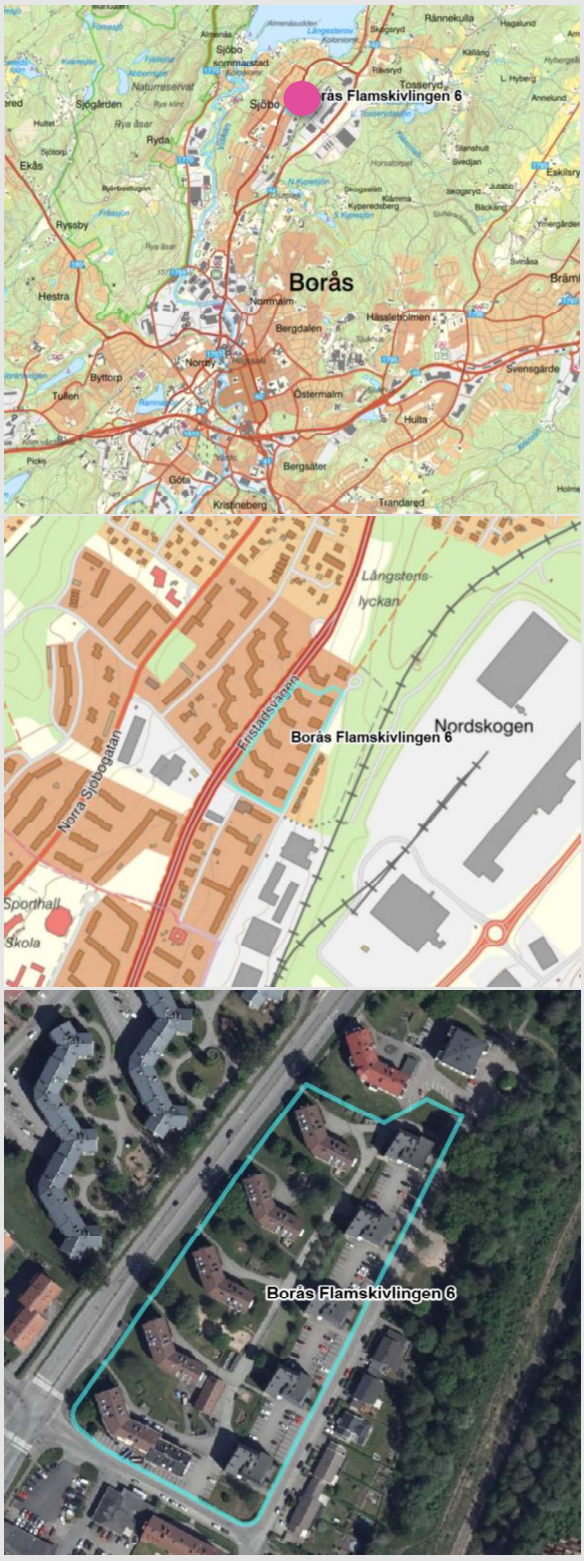
* Yttre underhålls fond avser en redovisningsmässig avsättning till yttre underhåll och avser därmed inte reella pengar.

Flamskivlingen 6	
Kommun	Borås
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	21 576 kvadratmeter
Övrigt	
Föreningen	
Antal lägenheter	194 st
Bostadsarea	12 118 m²
Parkering/garage	Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 21 576 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, grönytor och kommunikationsytor

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt. Föreningen följer en underhållsplan. Det går att läsa mer om föreningens utförda och planerade insatser i årsredovisningen.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Induktionshäll
☒Inbyggd ugn och mikro
☒Kombinerad kyl och frys
☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av laminat
Arbetsytor består av stenskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	gott

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Badkar
☒Kommod
☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt/äldre

Information om bostaden

Adress	*Björkhemsgatan 53, 50646 Borås*
Lgh-nr	*LGH 94*
Byggår	*1958*
Boyta	*70,4 m²*
Antal rum	*3*
Våning	*3 trappor*
Avgift	*5 047 kronor/månad*
Andelstal insats	*0,587%*
Bostadsrättsandel	*0,587%*
Inre fond	*0*
Balkong	*Finns*
Förråd	*Finns*
Bredband	*Finns, avgift tillkommer*
TV	*Finns, avgift tillkommer*
Pantsättningsavgift	*592 kronor*
Överlåtelseavgift	*1 480 kronor*



Planskiss från nätet. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Målat

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Gemensamhetsytor i föreningen
☒ Tvättstuga
☒ Föreningslokal

Bedömning

Trerumslägenhet med balkong på tredje våningen. Normalgott skick.

Mest vikt har lagts vid köp av lägenheter av liknande karaktär, storlek och läge, inom samma förening.

3 VÄRDERINGSMETODIK

MARKNADSVÄRDE	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
MARKNADSVÄRDE-BEDÖMNING	Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden. Utifrån resultatet av metoden görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
ORTSPRISMETOD	Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	LGH 94 inom BRF BJÖRKHEM
	Värdetidpunkt	April 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN	cirka 750 000– 850 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt	*cirka 10 700 – 12 100 kr/m²*

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH 94 inom BRF BJÖRKHEM vid värdetidpunkten till:

800 000 SEK

Åttahundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-05-04

Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Niklas Karlsson
Junior Associate

Bilagor

- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar och registreringsbevis

Utdrag ur lägenhetsregistret

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

BORÅS FLAMSKIVLINGEN 6

Aktualitet fastighetsregistret:	2025-10-07 00:00:00
Objektidentitet:	909a6a6c-9482-90ec-e040-ed8f66444c3f
Län:	**Kommun:**
14, Västra Götaland	90, BORÅS

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYND. I BORÅS STAD, SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN, 501 80 BORÅS Kontor: OK26 Tel: 033-358500

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	**Omregistreringsdatum:**	**Akt:**
P-BORÅS FLAMSKIVLINGEN:6	1990-06-06	1583-700

URSPRUNG

BORÅS BORÅS 4:610	BORÅS BORÅS 4:608	BORÅS BORÅS 4:622
BORÅS BORÅS 4:612	BORÅS BORÅS 4:623	BORÅS BORÅS 4:620
BORÅS BORÅS 4:619	BORÅS BORÅS 4:615	BORÅS BORÅS 4:624
BORÅS BORÅS 4:613	BORÅS BORÅS 4:621	

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	**Distrikt:**
140625213	0,

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Barnhemsgatan 4	506 48	Borås	
Barnhemsgatan 6	506 48	Borås	
Barnhemsgatan 8	506 48	Borås	
Björkhemsgatan 45	506 46	Borås	
Björkhemsgatan 45B	506 46	Borås	
Björkhemsgatan 47	506 46	Borås	
Björkhemsgatan 49	506 46	Borås	
Björkhemsgatan 51	506 46	Borås	
Björkhemsgatan 53	506 46	Borås	
Björkhemsgatan 55	506 46	Borås	
Björkhemsgatan 57	506 46	Borås	
Björkhemsgatan 57B	506 46	Borås	
Björkhemsgatan 59	506 46	Borås	
Björkhemsgatan 61	506 46	Borås	
Björkhemsgatan 63	506 46	Borås	
Björkhemsgatan 65	506 46	Borås	
Björkhemsgatan 67	506 46	Borås	
Björkhemsgatan 69	506 46	Borås	

AREAL

Totalareal:	**Varav land:**	**Varav vatten:**
21 576 kvm	21 576 kvm	0 kvm
2,16 ha	2,16 ha	0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6403197,17	378030,27	6406866,15	1330059,79

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Tomtmätning	1956-08-03	1583K-T50/1956	Sammanläggning	1956-09-20	1583K-FRF340/1956

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-04-27

Senaste ändring för fastigheten: 2025-11-03

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning | Kontor: Uddevalla | 761 80 NORRTÄLJE | Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I90/8428, I88/9916, I89/6182, I89/6183, I90/8429, I90/8430, I92/1599, I90/8426, I92/1600, I92/5385, I92/5387, I92/5389, I92/12697, Ö96/1421, I36/446, I96/20228, I93/7176, C96/3709, I93/7177, I93/7178, I93/7179, I93/7180, I93/7183, I93/7184, Ö96/5539, I88/9917, C92/383, Ö97/479, I92/12698, I93/7181, I93/7182, I93/7185, I93/7186, Ö97/3181

LAGFART

BRF BJÖRKHEM

Organisationsnummer: 764500-1020

Adress: c/o SBC
SBCID 1429111 BOX 226
851 04 SUNDSVALL

Akt: 56/313 Beviljad

Inskrivningsdag: 1956-08-29, Andel: 1/1

Anmärkning:

Namn Akt: 75/1097B Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1956-06-11

Akt: 56/313 Beviljad

Övr fång: 56/315, 56/318, 56/320, 56/335, 56/321, 56/317

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 17 st, Summa: 37 941 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 4	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 5	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 6
Belopp:	**SEK 700 000**	**Belopp:**	**SEK 3 900 000**	**Belopp:**	**SEK 525 000**
Akt:	88/9913A Beviljad	**Akt:**	88/9913B Beviljad	**Akt:**	88/9914 Beviljad
Inskrivningsdag:	1988-09-28	**Inskrivningsdag:**	1988-09-28	**Inskrivningsdag:**	1988-09-28
Händelse:	Utbyte	**Händelse:**	Utbyte		
Akt:	92/12696 Beviljad	Akt:	92/12696 Beviljad		
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 8	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 9
Belopp:	**SEK 2 500 000**	**Belopp:**	**SEK 2 000 000**	**Belopp:**	**SEK 3 000 000**
Akt:	88/9915 Beviljad	**Akt:**	88/12222 Beviljad	**Akt:**	89/6180 Beviljad
Inskrivningsdag:	1988-09-28	**Inskrivningsdag:**	1988-11-23	**Inskrivningsdag:**	1989-06-07
Datapantbrev:	Företrädesordning 10	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 11	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 12
Belopp:	**SEK 2 000 000**	**Belopp:**	**SEK 3 000 000**	**Belopp:**	**SEK 2 000 000**
Akt:	89/6181 Beviljad	**Akt:**	89/8196 Beviljad	**Akt:**	89/8197 Beviljad
Inskrivningsdag:	1989-06-07	**Inskrivningsdag:**	1989-07-26	**Inskrivningsdag:**	1989-07-26
Datapantbrev:	Företrädesordning 13	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 14	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 15
Belopp:	**SEK 3 000 000**	**Belopp:**	**SEK 2 000 000**	**Belopp:**	**SEK 3 000 000**
Akt:	90/8425 Beviljad	**Akt:**	90/8427 Beviljad	**Akt:**	92/5384 Beviljad
Inskrivningsdag:	1990-07-20	**Inskrivningsdag:**	1990-07-20	**Inskrivningsdag:**	1992-04-30
Datapantbrev:	Företrädesordning 16	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 17	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 18
Belopp:	**SEK 2 000 000**	**Belopp:**	**SEK 2 000 000**	**Belopp:**	**SEK 3 303 000**
Akt:	92/5386 Beviljad	**Akt:**	92/5388 Beviljad	**Akt:**	06/38653 Beviljad
Inskrivningsdag:	1992-04-30	**Inskrivningsdag:**	1992-04-30	**Inskrivningsdag:**	2006-11-15
Datapantbrev:	Företrädesordning 19	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 20		
Belopp:	**SEK 2 000 000**	**Belopp:**	**SEK 1 013 000**		
Akt:	07/6754 Beviljad	**Akt:**	D-2017-00469376:1 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2007-02-23	**Inskrivningsdag:**	2017-09-12		

ANTECKNINGAR ⓘ

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE

Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	BRUNN	1936-04-29	36/445	Beviljad
2	Avtalsservitut	AVLOPPSLEDNING MM	1953-07-22	53/489	Beviljad
3	Avtalsservitut	AVLOPPSLEDNING MM	1953-09-23	53/694	Beviljad
21	Avtalsservitut	Parkering	2025-09-26	D-2025-00344508:1	Beviljad

RÄTTIGHETER

Det finns 5 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån	
Avtalsservitut	D202500344508:2.1

Rättigheter där fastigheten har last	
Avtalsservitut	15-IM3-53/489.1
Avtalsservitut	15-IM3-36/445.1
Avtalsservitut	D202500344508:1.1
Avtalsservitut	15-IM3-53/694.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DEL AV SJÖBO (Stadsplan)	1583K-P234	2011-09-01	Borås

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1956-04-13

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
FLAMSKIVLINGEN (Tomtindelning)	1583K-BN879/1956		Borås

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1956-07-16

Naturvårdsbestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ÖRESJÖ Vattenskyddsområde	**1490K-P1117**	2026-01-15	Borås

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 2009-01-01

Laga kraft:

MER INFORMATION

Det finns 10 byggnad/er på fastigheten.

Det finns 193 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår: 2025

Taxeringsid: 244028-4

Taxeringsvärde kr: 150 454 000

Tax.enhet avser:

BORÅS FLAMSKIVLINGEN 6

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Bostadsmark:	39 000 000 SEK
Bostad:	109 000 000 SEK
Lokalmark:	1 283 000 SEK
Lokal:	1 171 000 SEK

Taxerade ägare

764500-1020
BRF BJÖRKHEM
Co: SBC
SBCID 1429111 BOX 226
851 04 SUNDSVALL

Andel:	1/1
Juridisk form:	Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal		**Hyreshus lokalmark**	
Skatteverkets id:	274933102025	**Skatteverkets id:**	672473102025
Värderingsenhetsnummer:	2	**Värderingsenhetsnummer:**	2
Tax.värde kr:	1 171 000	**Tax.värde kr:**	1 283 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	1 171 000	**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)**	1 283 000
Riktvärdeområde:	1490098	**Riktvärdeområde:**	1490098
Värdeår:	1965	**Byggrätt i kvm:**	1 283
Årshyra kr:	321 000	**Tillhör byggnad:**	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	672473102025		
Nybyggnadsår:	1958		
Tillhör byggnad:	1		
Area total (kvm):	1 117		

Hyreshus bostad		**Hyreshus bostadsmark**	
Skatteverkets id:	274923102025	**Skatteverkets id:**	274943102025
Värderingsenhetsnummer:	1	**Värderingsenhetsnummer:**	1
Tax.värde kr:	109 000 000	**Tax.värde kr:**	39 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	109 000 000	**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)**	39 000 000
Riktvärdeområde:	1490098	**Riktvärdeområde:**	1490098
Värdeår:	1965	**Byggrätt i kvm:**	15 168
Årshyra kr:	14 171 000	**Tillhör byggnad:**	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	274943102025		
Nybyggnadsår:	1958		
Area kvm:	12 307		
Tillhör byggnad:	1		

Rapporten hämtades 2026-04-28 11:34:45
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader