

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

BORLÄNGE

Bostadsrättsförening

HSB BRF LAMELLEN I BORLÄNGE

Lägenhet nr

07-2701-3-26

Värdetidpunkt

2026-06-03



Flerfamiljshusets fasader mot nordväst och sydväst. Lägenhetens position markerad.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	9
7	Marknadsvärdebedömning	10
	Bilaga I Foton utvändigt	14
	Bilaga II Kartor	15
	Bilaga III Planritning	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-06-03.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	BORLÄNGE
Bostadsrättsförening	HSB BRF LAMELLEN I BORLÄNGE
Lägenhet nr	07-2701-3-26
Adress	LAMELLGATAN 6 A LGH 1003 784 35 BORLÄNGE
Område	Östermalm
D-nr	152617056

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 07-2701-3-26 i HSB BRF LAMELLEN I BORLÄNGE i Borlänge kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus, industri, stadsbebyggelse.

Boarean uppgår till 49 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 1 av 2.

Månadsavgiften är 4 402 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och tv.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026
765 000 KRONOR
Sjuhundrasextiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 730 tkr - 800 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

15 612

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 2026-06-03 av Johan Hernblom. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättsföreningen. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag 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 2029-12-04, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 07-2701-3-26, Skatteverkets lgh nr 1003
Läge i byggnaden	Våning 1 av 2. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, vardagsrum, sovrum, kök och hygienrum
Boarea	49 m ² Fördelat på 2 rum och kök
Källa: Lägenhetsregistret	
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat och trä
Vägg	Tapet och målat
Tak	Målat
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Elektro Helios), kyl/frys (Electrolux) I stort normal standard, normalt skick. Diskmaskin saknas.
Hygienrum	WC/dusch på entré våning, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork, tvättmaskin (Whirlpool) Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd och matkällare
Helhetsintryck	I stort normal standard, visst nött skick. Ej diskmaskin i kök. Ej renoverat i senare tid.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 402 kr. I avgiften ingår värme, vatten och tv. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

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 tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	HSB BRF LAMELLEN I BORLÄNGE, orgnr 782600-1773
Fastighetsbeteckning	BORLÄNGE BÄLTARTÄPPAN 1, 2 och 3
Ålder	Byggår
Byggnader	Flerbostadshus
	Totalt 32 st lägenheter och 4 st lokaler
Ytor	Bostäder 1 401 m ²
	Lokaler 115 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga och cykelförråd
	Garage 0 st
	P-platser 20 st
Omgivning	Flerbostadshus, industri, stadsbebyggelse
Avstånd	Förskola, skola, vårdcentral, sjukhus, samt ytterligare service finns i centralorten
Kommentar föreningen	3 förråd finns även, med Total yta 35 m ²

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	14 918 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	4 579 775 kr, motsvarande ca 3 021 kr/m ² totalyta
Yttre fond	1 053 122 kr
Underhåll	

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Utredda om möjligt att installera Pax-ventiler. Nya sophus som motsvarar de nya reglerna gällande sorteringen, Tak, El källare, Värmesystem, Parkering

Höjning av avgift

+8% fr. o. m. 2025-01-01

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

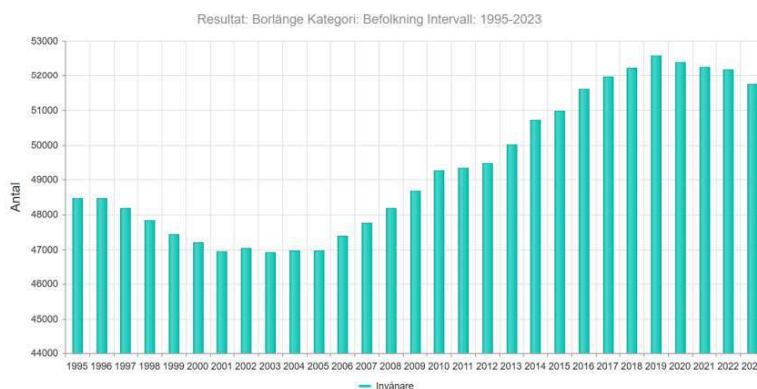
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Borlänge kommun ligger i Dalarnas län och är en av regionens mest betydande industri- och handelsstäder. Kommunen präglas av ett varierat landskap med skogar, älvar och sjöar, där Dalälven är en viktig naturresurs. Centralorten Borlänge är den största tätorten och fungerar som kommunens administrativa och ekonomiska centrum. Andra orter inom kommunen inkluderar Domnarvet, Kvarnsveden och Ornäs. Kommunen har en befolkning på cirka 51 700 personer (2023, MSCI), vilket gör Borlänge till Dalarnas näst största stad efter Falun. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

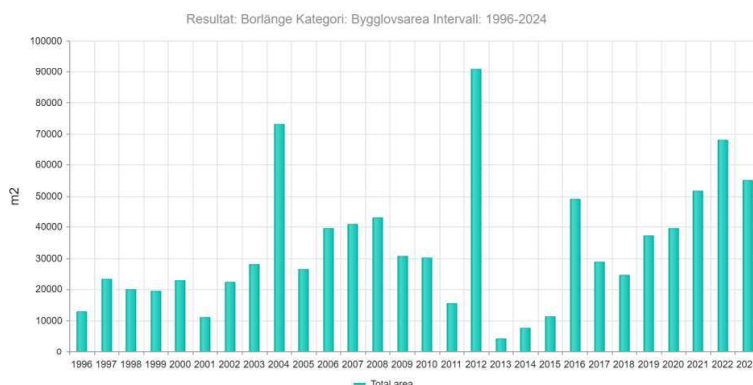
Borlänge är en viktig trafikknutpunkt i Dalarna, med välutvecklade väg- och järnvägsförbindelser. E16 och E45 samt riksväg 50 passerar genom kommunen och kopplar Borlänge till bland annat Falun, Ludvika, Mora och Gävle. Borlänge centralstation erbjuder tågförbindelser via SJ och Tåg i Bergslagen till destinationer som Stockholm, Göteborg, Örebro och Sundsvall. Staden har också ett omfattande bussnätverk som sköts av Dalabuss och Dalatrafik. Närmaste flygplats är Dala Airport, belägen i närheten av Borlänge, med inrikesflyg. För större internationella flygförbindelser är Arlanda flygplats (ca 2,5 timmar med bil) den närmaste flygplatsen.

Näringsliv

Borlänge har en stark industrisektor, där SSAB Borlänge är en av de största arbetsgivarna och en viktig aktör i kommunen. Pappers- och skogsindustrin är också framträdande, med Stora Enso Kvarnsvedens pappersbruk som en betydande arbetsgivare. Utöver industrin har Borlänge en växande tjänstesektor, med företag inom handel, IT och utbildning. Staden är även ett viktigt regionalt handelscentrum, där köpcentret Kupolen är en av de största handelsplatserna i Dalarna. Det finns cirka 2 500 företag registrerade i kommunen. Borlänge är också en utbildningsstad, med Högskolan Dalarna som en viktig aktör inom högre utbildning och forskning. Besöksnäringen är en annan viktig del av näringslivet, där Romme Alpin, Dalarnas största alpina skidanläggning, lockar många turister under vintersäsongen.

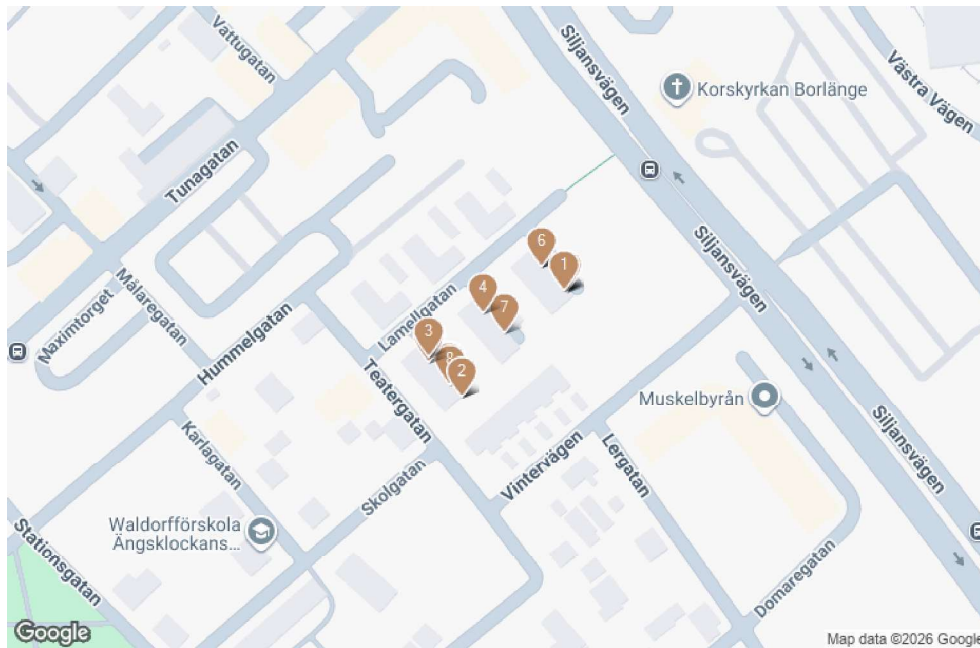
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 800 m² (2014) och närmare 70 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

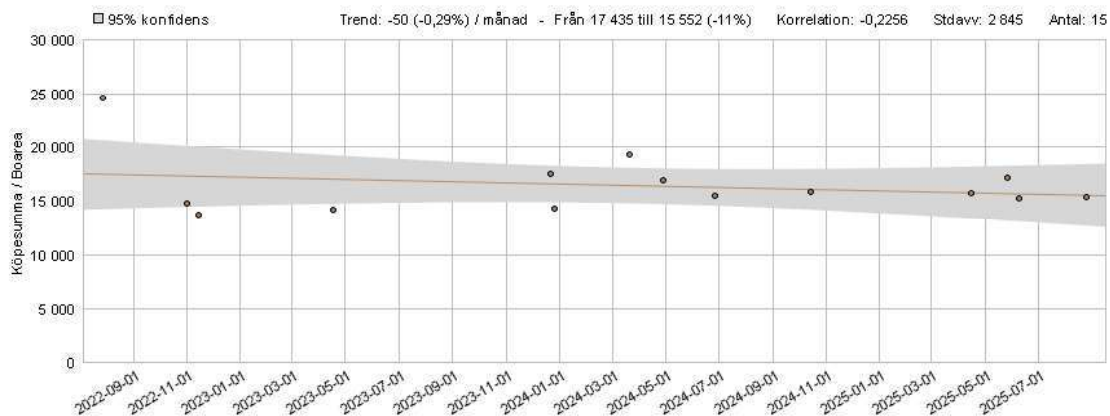


7.2 Ortsprisanalys

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 1 - 3 rum och kök och boyta 28 - 65 m².

Sökningen genererade 14 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 425 000 - 1 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 13 709 - 24 642 kr/m² med medel 16 424 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB BRF Lamellen	2025-08-25	31	1	1	1939	3 008	15 322	475 000
HSB Bostadsrättsföreningen Lamellen	2025-06-09	39	1	1	1937	3 611	15 256	595 000
BRF Lamellen	2025-05-27	28,5	1	2	1937	2 793	17 192	490 000
HSB BRF Lamellen	2024-10-14	28,5	1	1	1937	2 587	15 789	450 000
HSB BRF Lamellen	2024-06-27	42	1	2	1939	3 382	15 476	650 000
HSB BRF Lamellen	2024-03-21	28,5	1	1	1937	2 527	19 298	550 000
HSB BRF Lamellen	2023-12-26	39	1	1	1937	3 006	14 230	555 000
HSB Bostadsrättsföreningen Lamellen	2023-04-17	42	1	2		3 070	14 166	595 000
BRF Lamellen	2022-11-14	31	1	1		2 455	13 709	425 000
HSB BRF Lamellen	2022-07-28	28	1	2		2 294	24 642	690 000
HSB BRF Lamellen	2025-04-16	49,5	2	1	1937	4 378	15 757	780 000
BRF Lamellen	2023-12-22	51,5	2		1937	3 836	17 475	900 000
HSB BRF Lamellen i Borlänge	2022-11-01	51	2	2	1938	3 761	14 705	750 000
HSB BRF Lamellen i Borlänge	2024-04-29	65	3	2	1938	5 193	16 923	1 100 000
Medel							16 424	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge bedöms som likvärdigt med referensobjektens. Lägenheten uppvisar i stort normal standard med visst nött skick. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärde för referensobjekten och bedöms uppgå till 765 000 kr, motsvarande 15 612 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

765 000 KRONOR

Sjuhundrasextiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 730 tkr - 800 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

15 612

Katrineholm 2026-06-04

VärderingsInstituttet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Johan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Flerfamiljshusets fasad mot sydväst och trädgård. Lägenhetens position markerad.



Flerfamiljshusets fasad mot nordost med portingång. Lägenhetens position markerad.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

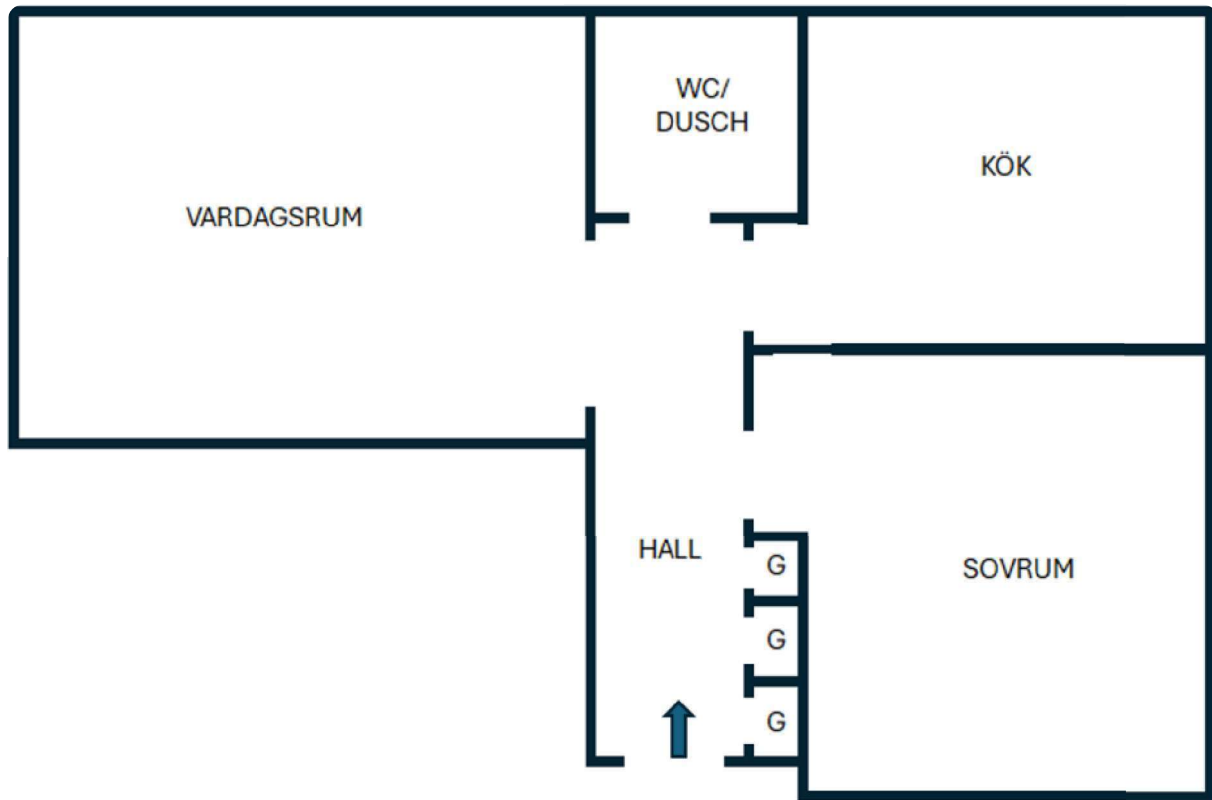


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Borlänge Bältartäppan 3	UUID 909a6a77-590f-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 200024926	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-06
Län- och kommunkod 2081	Distrikt Stora Tuna	Distriktskod 217022	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-03-05
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-06-01

Adress

Adress
Lamellgatan 6 A, 6 B
784 35 Borlänge

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 6 696 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4 941 500 SEK	2011-02-28	11/4/21
Notera Belastar även: Borlänge Bältartäppan 1-2 Avsåg ursprungligen även: Borlänge Bältartäppan 1-2			
2	1 755 000 SEK	2015-12-11	D-2015-00581152:1
Notera Belastar även: Borlänge Bältartäppan 1-2 Avsåg ursprungligen även: Borlänge Bältartäppan 1-2 Beviljad: D-2016-00011744:1			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Mora

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Plan****Plan**

Detaljplan

Del av kv röken och bältartäppan mm inom östermalm

Datum

2000-06-21

Genomf. start: 2000-07-19

Genomf. slut: 2005-07-18

Laga kraft: 2000-07-18

Akt

2081-P236

Taxeringsenheter**Hyreshustaxeringsenhet****Typkod**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

159310-0

Samtaxerad

Ja

Typ av fastighet

Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Borlänge Bältartäppan 1-3

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

14 918 000 SEK

därav byggnadsvärde

11 576 000 SEK

därav markvärde

3 342 000 SEK

Taxerade ägare

maskad

Andel**Juridisk form****Värderingsenhet hyreshus lokalmärkt 301730392 (2025)****Taxeringsvärde**

36 000 SEK

Riktvärdeområde

2081058

Byggrätt ovan mark

30 kvm

Riktvärde byggrätt

1 200 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmärkt 30056453 (2025)**Taxeringsvärde**

3 306 000 SEK

Riktvärdeområde

2081058

Byggrätt ovan mark

1 653 kvm

Riktvärde byggrätt

2 000 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 30055453 (2025)**Taxeringsvärde**

376 000 SEK

Riktvärdeområde

2081058

Lokalyta

150 kvm

Hyra

126 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår**Tillbyggnadsår****Värdeår**

1939

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 30054453 (2025)**Taxeringsvärde****Riktvärdeområde****Bostadsyta****Hyra**

11 200 000 SEK	2081058	1 401 kvm	1 541 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej			1939
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1937-06-10

Akt

2081K-340

Ursprung

Borlänge Bältartäppan 1

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6705465.4

E (SWEREF99 TM)

524185.8

Areal

Område

Total

Totalareal

1 419 m²

Därav landareal

1 419 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

W-Borlänge Stg.342b

Omregistreringsdatum

1976-04-12

Akt

W-Borlänge Bältartäppan:3

1991-02-27

2081-406

Källa: Lantmäteriet

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