

**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
- Ortssprismaterial

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/m² 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 utlåntag.

* 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

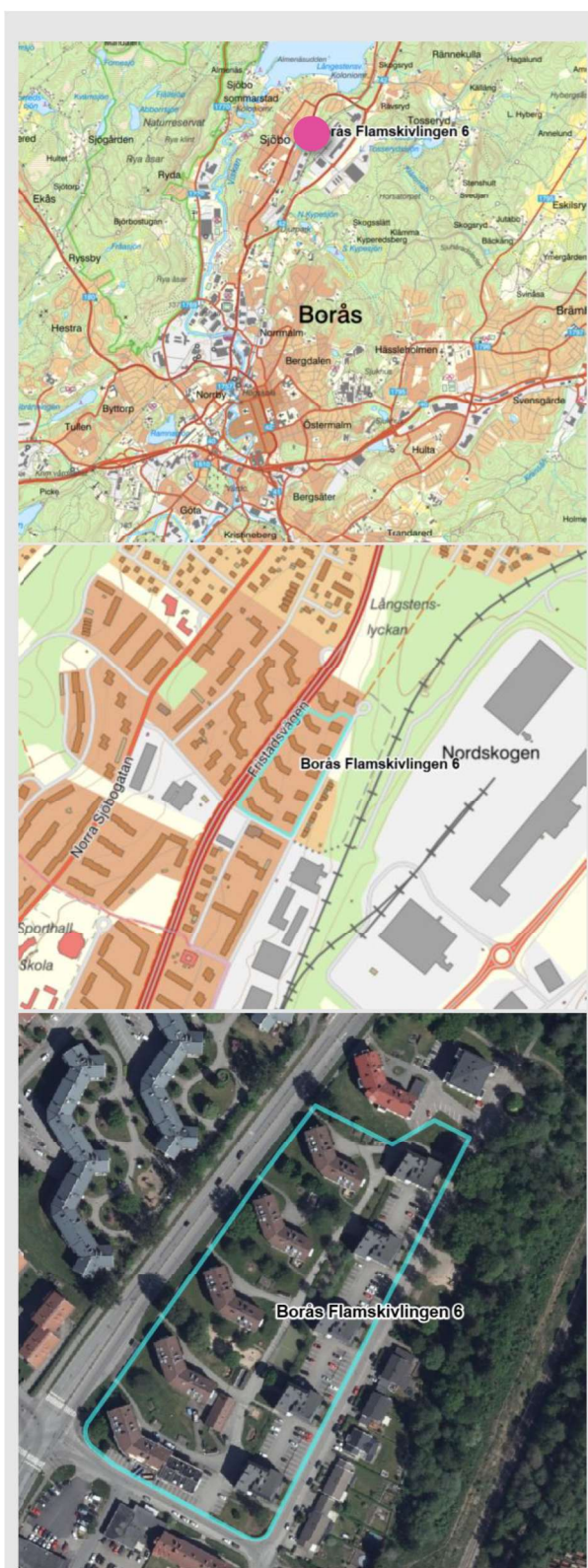
Antal lägenheter	194 st
Bostadsarea	12 118 m ²
Parkering/garage	Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen

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 fryr
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv 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
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt/äldre

Information om bostaden

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



Planskiss från nätet. Avvikelse kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Laminat

Väggar

☒ 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 förvärs- 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**




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:

14, Västra Götaland

Kommun:

90, BORÅS

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-BORÅS FLAMSKIVLINGEN:6

Omregistreringsdatum:

1990-06-06

Akt:

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):

140625213

Distrikt:

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:

21 576 kvm

2,16 ha

Varav land:

21 576 kvm

2,16 ha

Varav vatten:

0 kvm

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		Rättigheter där fastigheten har last	
Avtalsservitut	D202500344508:2.1	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
DEL AV SJÖBO (Stadsplan)		1583K-P234	2011-09-01
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1956-04-13
Anmärkning Markreglering:		GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring
FLAMSKIVLINGEN (Tomtindelning)		1583K-BN879/1956	
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1956-07-16
Naturvårdsbestämmelser			
Namn		Akt	Senaste ändring
ÖRESJÖ Vattenskyddsområde		1490K-P1117	2026-01-15
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

Skatteverkets id: 274933102025

Värderingsenhetsnummer: 2

Tax.värde kr: 1 171 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 1 171 000

Riktvärdeområde: 1490098

Värdeår: 1965

Årshyra kr: 321 000

Under uppförande: Nej

Ligger på tomt: 672473102025

Nybyggnadsår: 1958

Tillhör byggnad: 1

Area total (kvm): 1 117

Hyreshus lokalkmark

Skatteverkets id: 672473102025

Värderingsenhetsnummer: 2

Tax.värde kr: 1 283 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 1 283 000

Riktvärdeområde: 1490098

Byggrätt i kvm: 1 283

Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostad

Skatteverkets id: 274923102025

Värderingsenhetsnummer: 1

Tax.värde kr: 109 000 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 109 000 000

Riktvärdeområde: 1490098

Värdeår: 1965

Årshyra kr: 14 171 000

Under uppförande: Nej

Ligger på tomt: 274943102025

Nybyggnadsår: 1958

Area kvm: 12 307

Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id: 274943102025

Värderingsenhetsnummer: 1

Tax.värde kr: 39 000 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 39 000 000

Riktvärdeområde: 1490098

Byggrätt i kvm: 15 168

Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2026-04-28 11:34:45

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader