

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Borlänge

Bostadsrättsförening

HSB Brf Kören

Lägenhet nr

07-2722-1-114

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med gul tegelfasad och vita trädetaljer.

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	Borlänge	Bostadsrättshavare	F-872-25-20
Bostadsrättsförening	HSB Brf Kören	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	07-2722-1-114	Värdetidpunkt	April 2025
Objektets adress	Allfarvägen 89 A 784 42 Borlänge	Besiktningstidpunkt	2025-04-14

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 3 rum och kök, på våning 2 av 2. Inglasad balkong.
Boarea	79 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3 km från Borlänge centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus, grönområden och naturmark. Förskola, skola, hälsocentral samt ytterligare utbud med service finns i Borlänge centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	4 952 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, TV-paket och bredband, enligt bostadsrättsinnehavaren.

Marknadsvärde

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

1 025 000 kronor

Bedömt värdeintervall 970 000 – 1 080 000 kronor

Kr/kvm Boarea	12 975 kr/kvm
---------------	---------------

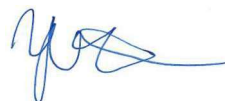
Sandviken 2025-04-25

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom
Civilingenjör

**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 bostadsrättsinnehavaren.

	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 07-2722-1-114
Läge i byggnaden		Våning 2 av 2. Hiss finns ej.
Byggår		1972
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök, klk/förråd och två sovrum.
Balkong/uteplats		Inglasad balkong i österläge.
Kök	Utformning	Rakt kök med matplats. Normal standard i normalt skick, förutom avsaknad av diskmaskin.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Husqvarna), fläkt (Futurum), kyl/frys (Indesit).
Hygienrum	Ytskikt	Modern WC/dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ (kommod), toalett, duschhörna (draperi) samt tvättmaskin (Whirlpool).
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målad tapet
	Tak	Vitmålat puts/betong
Övrigt		
Standard/skick		Lägenhet med normal standard i normalt skick. Relativt nyligen renoverade ytskikt och inredning i hygienrum.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		HSB Brf Kören i Borlänge
Fastighetsbeteckning		Kören 1
Byggnader		8 flerbostadshus i 2 våningar
		Totalt 136 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder	9 302 kvm
	Lokaler	0 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, uteplats, lekpark, samlingslokal, övernattningsrum och gym.
	Garage	49 st
	P-platser	119 st

Taxeringsvärde	62 227 000 kr
Skulder till kreditinstitut	27 589 777 kr (2023-12-31), motsvarande ca 2 966 kr/kvm totalyta
Yttre fond	3 829 449 kr
Underhåll	Väsentliga händelser under de senaste åren. 2017 Byte av lägenhetsdörrar. Numrering av hus. Informationstavlor 2018 Asfaltering 2019 Passagesystem 2020 Takbyte, Ventilationsaggregat 2021 Omdragning el i kvartershus. OVK 2022 Kulvertbyte 2023 Termostatbyte på radiatorer. Injustering av värmesystem och ventilation. Övernattningsrum och gym har iordningsställts Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: 2024-2025 Markarbete utanför garagen 2024-2025 Relining av vattenledningar
Höjning av avgift	Enligt 2023 årsredovisning höjdes årsavgiften den 1 januari 2023 med 5 %. Styrelsen beslutade om ytterligare höjning med 5 % från jan 2024.
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning.

Övrigt

Energideklaration

Utförd: 2023-06-05. 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 tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 3 rum och kök har gjorts i området kring föreningen från 2024-05-22 och framåt med en boarea mellan 72 och 88,5 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 865 000 – 1 282 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan 11 299 – 17 805 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard m.m.

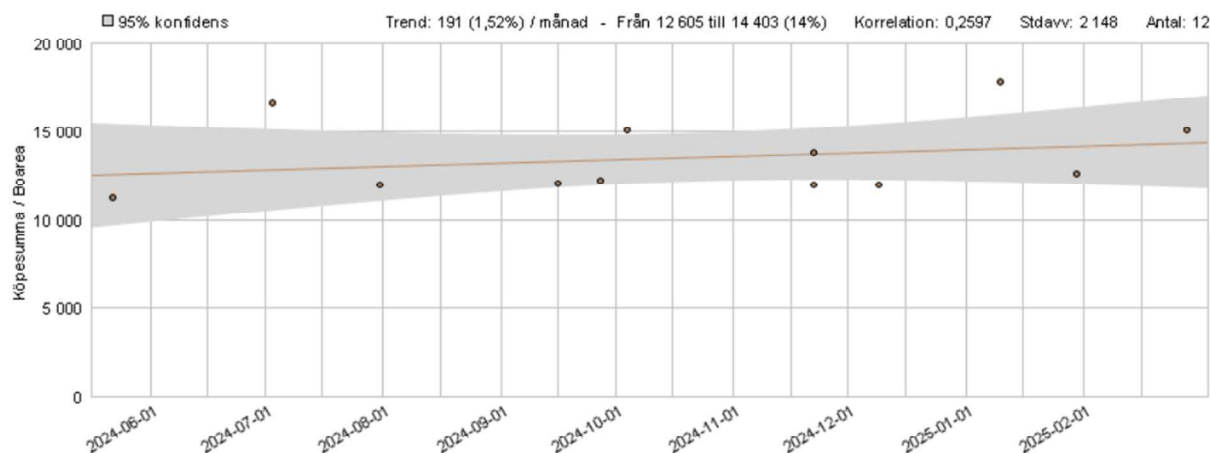


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Från 2023-04-26 och framåt har 7 st lägenheter i föreningen på 3 rum och kök och en boarea mellan 72 och 79 kvm sålts i intervallet 800 000 – 1 275 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan 10 666 – 16 139 kr/kvm med en genomsnittlig köpeskillning på 13 071 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram.

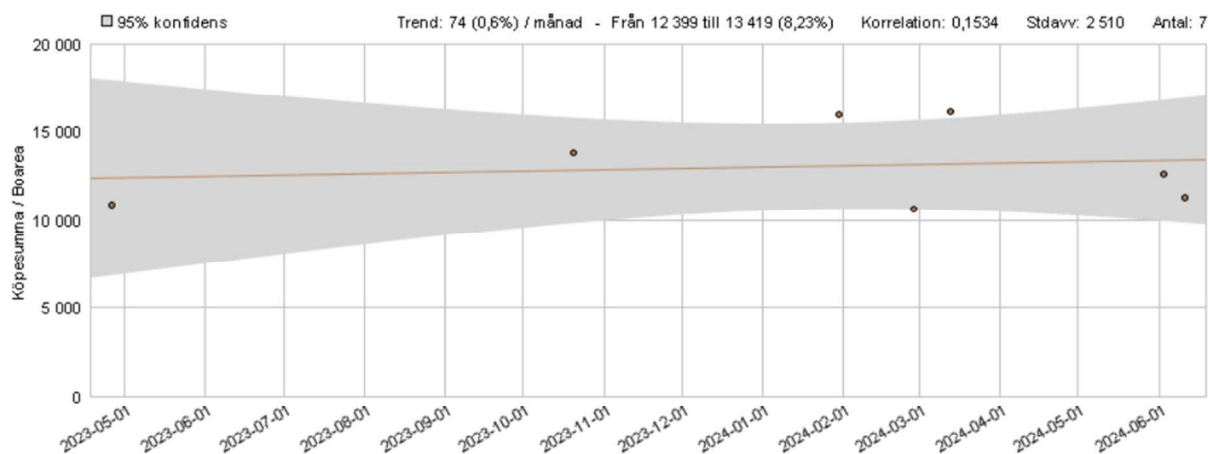


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge inom föreningen med närhet till garage, parkeringsplatser och livsmedelsbutik. Lägenhet med normal standard i normalt skick. Större förråd/klädkammare i lägenheten.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, inglasad balkong i österläge.



Foto, föreningens garageplatser.



Foto, föreningens parkeringsplatser.

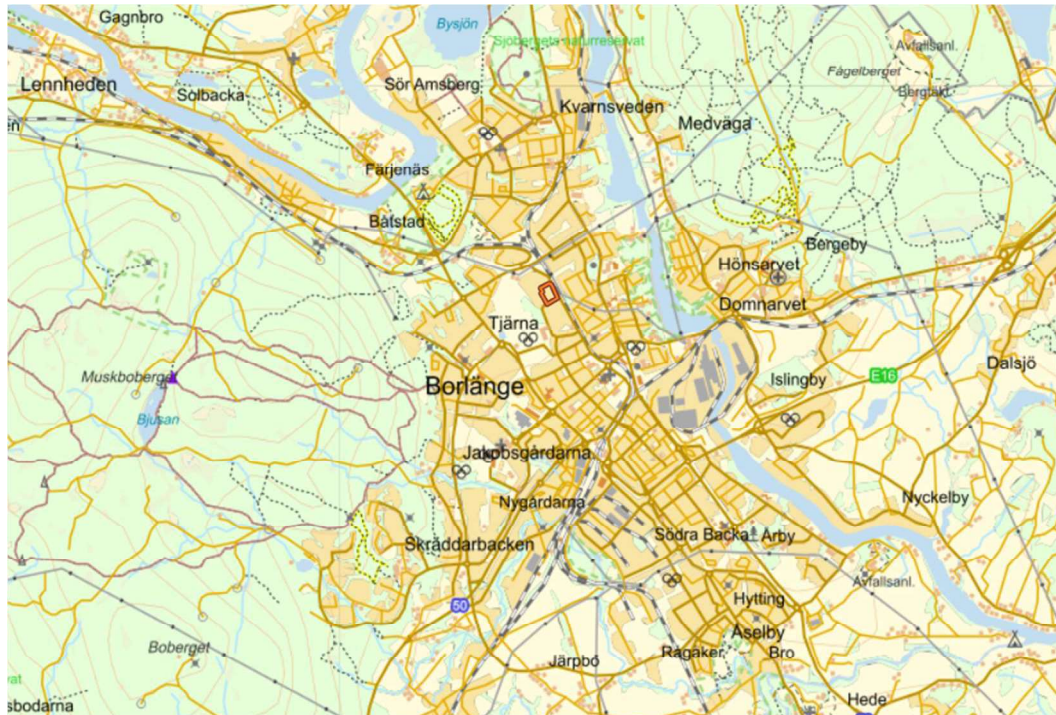


Foto, lekpark.



Foto, uteplats med grill och bänkar.

Kartor



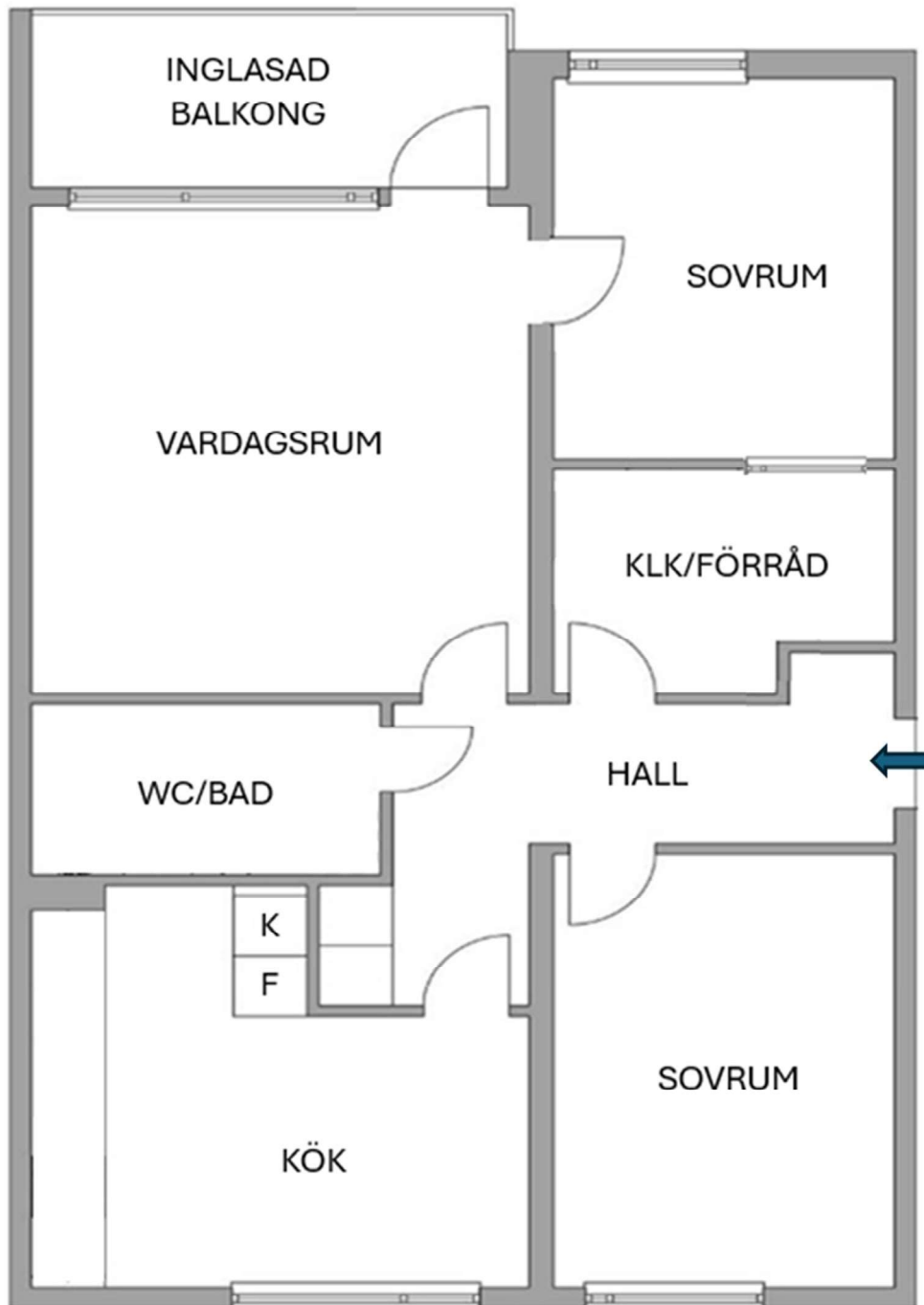
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-16

Fastighet

Beteckning Borlänge Kören 1	UUID: 909a6a77-7f44-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-06
Nyckel: 200034707	Län- och kommunkod 2081	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-03-24
Distrikt Stora Tuna	Distriktskod 217022	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-15

Adress

Adress
Betesgatan 23A-D, 25A-C 784 41 Borlänge
Allfarvägen 79A-D, 81A-B, 83A-C, 85A-D, 87A-C, 89A-C 784 42 Borlänge

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6707304.3	522732.0	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 5040 kvm	3 5040 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
782600-3332	1/1	1971-07-07	71/572
Hsb Brf Kören i Borlänge			
Box 258 781 23 Borlänge			
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Kören i Borlänge			
Köp (även transportköp): 1971-06-10 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 98/6066			
Anmärkning: Namn 73/2626			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 31.821.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4.392.000 SEK	1973-01-24	73/249A
Anmärkning: Utbyte 98/6065			
2	3.000.000 SEK	1973-01-24	73/249B
Anmärkning: Utbyte 98/6065			
3	2.849.000 SEK	1973-01-24	73/250
4	1.001.700 SEK	1973-01-24	73/251
5	2.850.000 SEK	2005-07-04	05/19313
6	4.325.300 SEK	2011-03-07	11/5367
7	453.000 SEK	2011-12-05	11/31019
8	3.150.000 SEK	2020-03-02	D-2020-00082184:1
9	4.800.000 SEK	2020-06-15	D-2020-00240804:1
10	5.000.000 SEK	2022-03-15	D-2022-00108793:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	2081-1278.1 Akt
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Norr om betesgatan inom bullermyren	1970-03-06	2081K-4317 Akt
Plananmärkning: Berör:kv kören, orkestern		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)				
180798-0				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	62.227.000 SEK	49.614.000 SEK	12.613.000 SEK	
Taxerad Ägare		Andel	Juridisk form	Ägandetyp
782600-3332				
Hsb				
Bostadsrättsförening		1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Kören i Borlänge				
Box 258				
781 23 Borlänge				
Värderingsenhet bostadsmark 054017453.				
Taxeringsvärde		Riktvärdeområde		
12.200.000 SEK		2081057		
Byggrätt ovan mark		Riktvärde byggrätt		
12 346 kvm		1.000 SEK/kvm		
Värderingsenhet lokalmark 099679453.				
Taxeringsvärde		Riktvärdeområde		
413.000 SEK		2081057		
Byggrätt ovan mark		Riktvärde byggrätt		
487 kvm		850 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 054015453.				
Taxeringsvärde		Bostadsyta		
49.000.000 SEK		9 302 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad		
	9.302.000 SEK/år	Nej		
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår		
1972	2020	1972		

Värderingsenhet lokaler 054016453.			
Taxeringsvärde 614.000 SEK	Lokalyta 588 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 190.000 SEK/år	Under byggnad Nej	
Nybyggnadsår 1972	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1972	
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1971-01-28	2081K-4561 Akt
Ledningsåtgärd		1998-05-15	2081-1278 Akt
Ursprung			
Borlänge Borlänge 41:904			
Tidigare Beteckning			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
W-Borlänge Stg 14746ae		1991-02-27	2081-406 Akt
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Lantmäteriet		Kontorbeteckning: Mora	
		Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet