

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Borlänge

Bostadsrättsförening

RB BRF Örjansgården

Lägenhet nr

308247001-0232

Värdetidpunkt

Juli 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med brun fasad och vita detaljer.

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-1473-25-20
Bostadsrättsförening	RB BRF Örijansgården	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	308247001-0232	Värdetidpunkt	Juli 2025
Objektets adress	Lindåkersvägen 7 c, 784 60 Borlänge	Besiktningstidpunkt	2025-07-10

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum & kökvrå, på våning 1 av 2.
Boarea	26,4 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3 km från Borlänge centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och grönområden. Förskola, skola och hälsocentral finns i Gylle ca 0,6 - 1,6 km bort. Ytterligare utbud med service finns i centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	2 018 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och bredband (enligt styrelseordförande). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 360 000 – 440 000 kronor

Kr/kvm Boarea	15 152 kr/kvm
---------------	---------------

Gävle 2025-07-20

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Masterekonom

**AUKTORISERAD
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	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 2. Lägenhetens bo- och bi area har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Amanda Karlborg i närvaro av representant för bostadsrättsföreningen. 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 308247001-0232
Läge i byggnaden		Våning 1 av 2. Hiss finns ej
Byggår		2008
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum och kokvrå.
Balkong/uteplats		Balkong/uteplats finns ej.
Kök	Utformning	Kokvrå i vinkel. Utan matplats. Äldre kök i normal standard.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Elektro Helios), fläkt (Franke), kyl/frys (Cylinda).
Hygienrum	Ytskikt	Modernt. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/ plastmatta
	Vägg	Målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns ett förråd.
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard. Bra skick.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	RB BRF Örijansgården
Fastighetsbeteckning	BORLÄNGE ÖRJANSGÅRDEN 1
Byggnader	16 flerbostadshus, 1 panncentral och 8 garagelängor
	Totalt 296 st lägenheter
Ytor	Bostäder Lokaler
	18 262 kvm 1 958 kvm (garage)
Gemensamma utrymmen	Tvättstugor
	Garage
	128 st
	P-platser
	199 st

Taxeringsvärde	132 321 000 kr
Långfristiga skulder	0 kr
Yttre fond	22 415 350 kr
Underhåll	Dränering pågjordes 2024. Planeras färdigställas 2025.
Höjning av avgift	Ingen höjning planeras i dagsläget. Avgiften höjdes senast 2015-01-01.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-04-17. Energilass E. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 1 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2024-01-01 och framåt.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 370 000 – 710 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 15 300 – 22 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

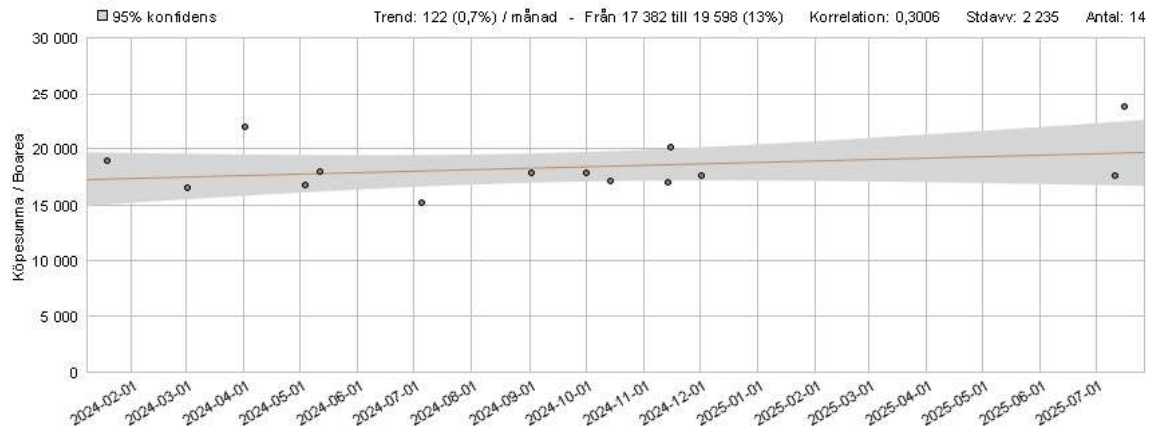


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har flera lägenheter i föreningen på 1 RoK sålts (boarea ca 40 m²) i intervallet ca 625 000 – 780 000 kr med en genomsnittlig köpeskilling på ca 17 500 kr/kvm.

Värderingsobjektet bedöms ha ett något sämre mikroläge med belägenhet på bottenvåningen. Lägenheten är äldre med normal standard. Värdet bedöms återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens entré.



Foto, huvudbyggnadens baksida.



Foto, gemensam gård med lekplats.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

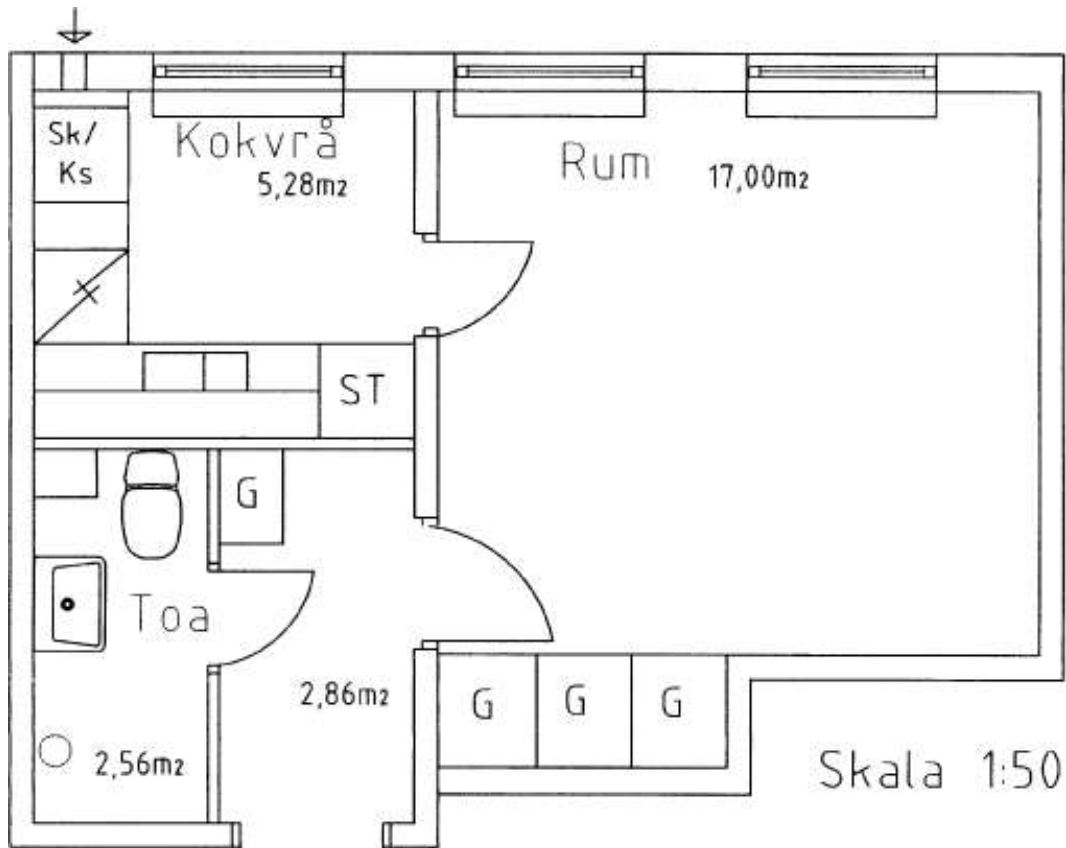


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Borlänge Örijansgården 1	UUID: 909a6a77-b50b-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-10-22
Nyckel: 200048474	Län- och kommunkod 2081	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-04
Distrikt Stora Tuna Socken: Stora Tuna	Distriktskod 217022	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-17

Adress

Sockenvägen (144)

Lindåkersvägen 1A-D, 3A-C, 5A-B, 7A-C, 9A-C, 11A-B, 13A-C, 15A-D
784 60 Borlänge

Sockenvägen 128A-D, 130A-C, 132A-B, 134A-C, 136A-C, 138A-B, 140A-C, 142A-D
784 60 Borlänge

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6703972.9	524857.6	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 7005 kvm	6 7005 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
782600-3233	1/1	1968-12-04	68/1693
Örijansgården, Bostadsrättsförening			
C/O Riksbyggen Box 149 781 22 Borlänge			
Inskrivet ägarnamn: Brf Örijansgården			

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 1968-11-13 Ingen köpeskilling redovisad. Anmärkning: Övriga fång 69/1023			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 37.621.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	5.520.000 SEK	1970-10-21	70/2967A
Anmärkning: Utbyte 97/2214			
6	4.480.000 SEK	1970-10-21	70/2967B
Anmärkning: Utbyte 97/2214			
8	1.881.000 SEK	1986-10-01	86/10173
10	4.320.000 SEK	1995-11-07	95/12661
11	4.620.000 SEK	1995-11-07	95/12663
12	3.000.000 SEK	1997-04-14	97/4037
13	11.800.000 SEK	1997-04-14	97/4038
14	2.000.000 SEK	1998-11-11	98/7796

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1965-03-24	65/580
2	Avtalsservitut kraftledning	1965-12-15	65/3045
3	Avtalsservitut kraftledning	1966-06-01	66/1617
4	Avtalsservitut kraftledning	1968-08-28	68/2380A
7	Avtalsservitut gångväg mm	1973-03-07	73/676
9	Avtalsservitut dagvattenledning	1989-05-10	89/2722
15	Avtalsservitut ledning	2003-10-30	03/28807

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
---------	------------------	---------------	----------------------

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	20-IM1-65/580.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	20-IM1-65/3045.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	20-IM1-66/1617.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	20-IM1-68/2380A.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	20-IM1-73/676.1
	Beskrivning: Gångväg mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	20-IM1-89/2722.1
	Beskrivning: Dagvattenledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	2081IM-03/28807.1
	Beskrivning: Ledning		
Starkström	Last	Ledningsrätt	2081-868.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Vatten	Last	Ledningsrätt	2081-2019/18.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Dagvattenledning (diameter < 400 mm) med brunnar och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.för att se till, underhålla och reparera dagvattenledningen upplåts ett 6 meter brett område med ledningen i mitten.		
Elektronisk kommunikation	Last	Ledningsrätt	2081-2019/18.2 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Elektronisk kommunikationsledning (jordkabel med distanspålar, kabelbrunnar, kabelskåp, kanalisation och övriga anordningar) som behövs för dess ändamål.för att se till, underhålla och reparera elektroniska kommunikations-ledningen upplåts ett 4 meter brett område med ledningen i mitten.		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Gylle 3:7 m fl	1968-08-29	20-STU-4504 Akt
Ändring av detaljplan: För del av hytting 51:98	2018-11-12 Laga kraft: 2018-12-06 Genomf. start: 2018-12-06 Genomf. slut: 2023-12-05	2081-P2018/10 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
194959-0			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	132.321.000 SEK	103.208.000 SEK	29.113.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
782600-3233 Örjansgården, Bostadsrättsförening C/O Riksbyggen Box 149 781 22 Borlänge	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas
Värderingsenhet bostadsmark 091735453.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
27.000.000 SEK	2081057		
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt		
22 828 kvm	1.183 SEK/kvm		
Värderingsenhet lokalmark 301766706.			

Taxeringsvärde 1.591.000 SEK	Riktvärdeområde 2081057	
Byggrätt ovan mark 1 768 kvm	Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm	
Värderingsenhet lokalmark 301766707.		
Taxeringsvärde 522.000 SEK	Riktvärdeområde 2081057	
Byggrätt ovan mark 580 kvm	Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 091734453.		
Taxeringsvärde 101.000.000 SEK	Bostadsyta 18 262 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 20.088.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2004	Värdeår 1970
Värderingsenhet lokaler 301729419.		
Taxeringsvärde 1.635.000 SEK	Lokalyta 1 474 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 453.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2004	Tillbyggnadsår	Värdeår 2004
Värderingsenhet lokaler 301729420.		
Taxeringsvärde 573.000 SEK	Lokalyta 484 kvm	

Årtal för hyresnivå	Hyra 151.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2008	Tillbyggnadsår	Värdeår 2008

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1969-08-19	20-STU-4642 Akt
Äganderättsutredning	1972-06-09	20-STU-4973 Akt
Fastighetsreglering Fig 2	1983-01-21	20-1982/1327 Akt
Ledningsåtgärd	1994-09-22	2081-868 Akt
Fastighetsreglering Ledningsåtgärd	2019-10-22	2081-2019/18 Akt

Ursprung

Borlänge Gylle 3:11, 3:13, 3:15, 3:16
Borlänge Åselby 1:75

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Stora Tuna Gylle 3:18	1991-02-27	2081-406 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Mora Telefon: 0771-63 63 63
Källa: Lantmäteriet	