

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
LGH 08-3032-1-16 inom BRF
Hattmakaren, Norrby Tvärgata 37,
Borås



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH 08-3032-1-16 inom BRF Hattmakaren 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	Juni 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 2026-06-17 av Wilhelm Lörinc.

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
- Ortspismaterial

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 Norrby, del av Borås tätort. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats i objektets närområde. Större trafikled i form av riksväg 42 finns på cirka 1 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus. Området bedöms ligga centralt. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Borås Hattmakaren 3 och Skräddaren 1. Byggnaderna uppfördes år 1964. Värderingsobjektet är beläget inom Hattmakaren 3.

Föreningens banklån per 2025-12-31 uppgick till 2 234 360 kronor vilket motsvarar 879 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-12-31 uppgick till 1 052 175 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.

Hattmakaren 3

Kommun	Borås
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	2 498 kvadratmeter

Övrigt

Föreningen

Antal lägenheter	36 st
Bostadsarea	2 542m ²
Lokalarea	283 m ²
Parkering/garage	25 p-platser
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	-

Tomt

Markarealen för fastigheten där värderingsobjektet är del av uppgår till 2 498 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, trädgård/grönytor och kommunikationsytor

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens 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

- ☒ Elspis
- ☒ Inbyggd ugn
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har strukturtapet
Golvet består av parkettgolv
Arbetsytor består av rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar med duschslang
- ☒ Toalett
- ☒ Tvättställ

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	eftersatt

Information om bostaden

Adress	Norrby Tvärgata 37 504 37 Borås
Lgh-nr	1204
Byggår	1964
Boyta	39 m ²
Antal rum	2
Våning	3
Avgift	3 398 kronor/månad
Andelstal insats	0,0172375 (1,72375%)
Inre fond	26 733 kronor
Balkong	Finns inte
Förråd	Finns
Bredband	Ingår inte i avgift
TV	Ingår i avgift
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor

Planritning utifrån besiktningstillfället,
avvikelser kan förekomma



Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Målat
☒ Laminat	☒ Tapet

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

- ☒ Tvättstuga

Sammanfattande kommentar:

Lägenheten är överlag i eftersatt skick samt att standarden är äldre. I köket saknas även vitvaror så som kyl, frys och mikro.

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt god. Objektet är beläget inom Borås tätort som överlag har en god efterfrågan. Det går även att se att flertalet transaktioner har skett i värderingsobjektets närområde under de senaste åren. Samtidigt är objektet beläget i Norrby vilket av Polisen har kategoriserats som ett särskilt utsatt område. Detta gör att köptrycket och vårdnivåerna är lägre i detta område i jämförelse med motsvarande delar av Borås tätort.

Lägenheten bedöms ha ett lågt skick med omfattande renoveringsbehov. Standarden bedöms vara låg.

För att bestämma värdet har en ortsprisundersökning genomförts där mest vikt har lagts vid köp av lägenheter av liknande karaktär, storlek och läge, inom objektets närområde, helst även 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 08-3032-1-16 inom BRF Hattmakaren
	Värdetidpunkt	Juni 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

cirka 300 000 – 350 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 7 700 – 9 000 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH 08-3032-1-16 inom BRF Hattmakaren vid värdetidpunkten till:

325 000 SEK

Trehundratjugofemtusen svenska kronor

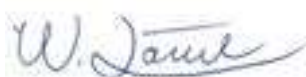
Göteborg 2026-06-23



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Wilhelm Lörinc

Civilingenjör i Lantmäteri

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 HATTMAKAREN 3

Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-11 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6c-a394-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

90, BORÅS

Övriga noteringar:

BIH C

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-BORÅS HATTMAKAREN:3

Omregistreringsdatum:

1990-06-06

Akt:

1583-700

URSPRUNG ⓘ

BORÅS NÅLMAKAREN 1

BORÅS BORÅS 2:871

BORÅS BORÅS 2:870

BORÅS MÖSSMAKAREN 1

BORÅS NÅLMAKAREN 3

BORÅS BORÅS 2:868

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140629071

Distrikt:

0,

ADRESS

Adress:

Norrby Tvärgata 35

Norrby Tvärgata 37

Postnr:

504 37

504 37

Postort:

Borås

Borås

Kommundel:

Borås

Borås

AREAL ⓘ

Totalareal:

2 498 kvm

0,25 ha

Varav land:

2 498 kvm

0,25 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6399932,91

E:

376723,98

X:(RT90)

6403615,8

Y:

1328713,96

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Tomtmätning

Datum:

1964-06-25

Akt:

1583K-T119/1964

Fastighetsrättsliga:

Sammanläggning

Datum:

1965-04-27

Akt:

1583K-FRF183/1965

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet
inskrivningsdelen:

2026-06-17

Senaste ändring för
fastigheten:

2019-02-08

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I65/1265, C93/13, I66/95, Ö96/1421, I66/96, C92/383, Ö97/2963, I66/97, C92/383, Ö02/2669

LAGFART

HSB Bostadsrättsförening Hattmakaren i Borås

Namn på lagfart: HSB:S I BORÅS BRF HATTMAKAREN

Organisationsnummer: 764500-2655

Adress: BOX 550 50
501 13 BORÅS

Akt: 62/205 Beviljad

Inskrivningsdag: 1962-05-23, Andel: 1/1

Fång: Köp 1962-04-25

Akt: 62/205 Beviljad

Övr fång: 65/155, 65/154, 64/555

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 6 st, Summa: 1 487 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 1 000 000
Akt: 65/904 Beviljad
Inskrivningsdag: 1965-06-02

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: SEK 21 000
Akt: 65/905A Beviljad
Inskrivningsdag: 1965-06-02
Händelse: Utbyte
Akt: 66/93 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 279 000
Akt: 65/905B Beviljad
Inskrivningsdag: 1965-06-02
Händelse: Utbyte
Akt: 66/93 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: SEK 19 000
Akt: 66/94 Beviljad
Inskrivningsdag: 1966-01-19

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 50 000
Akt: 66/1568 Beviljad
Inskrivningsdag: 1966-11-02

Datapantbrev: Företrädesordning 7
Belopp: SEK 118 000
Akt: 96/15296 Beviljad
Inskrivningsdag: 1996-10-15

ANTECKNINGAR

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE

Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALS RÄTTIGHETER

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
6	Avtalsservitut	VÄG	1971-03-24	71/1592	Beviljad

RÄTTIGHETER

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut	15-IM3-71/1592.1
----------------	------------------

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
HATTMAKAREN (Tomtindelning)	1583K-BN517/1962		Borås
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1962-05-29

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DEL AV STADSCENTRUM (Stadsplan)	1583K-P275	2020-08-10	Borås
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1961-03-23
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.
Det finns 24 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår :	2025
Taxeringsid:	230683-4
Tax.enhet avser:	
BORÅS HATTMAKAREN 3	BORÅS SKRÄDDAREN 1

Summering:

Taxeringsvärde kr:	31 275 000
--------------------	------------

Ingående värden

Bostad:	22 400 000 SEK
Bostadsmark:	8 200 000 SEK
Lokal:	335 000 SEK
Lokalmark:	340 000 SEK

Taxeringsvärde

Taxerade ägare

764500-2655

HSB Bostadsrättsförening
Hattmakaren i Borås
BOX 550 50
501 13 BORÅS

Andel:	1/1
Juridisk form:	Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:	570713102025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	22 400 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	22 400 000
Riktvärdeområde:	1490098
Värdeår:	1964
Årshyra kr:	2 923 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	570733102025
Nybyggnadsår:	1964
Om eller nybyggnadsår:	2018
Area kvm:	2 542
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus lokal

Skatteverkets id:	570723102025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	335 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	335 000
Riktvärdeområde:	1490098
Värdeår:	1964
Årshyra kr:	92 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	674283102025
Nybyggnadsår:	1964
Om eller nybyggnadsår:	2018
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	283

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:	570733102025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	8 200 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	8 200 000
Riktvärdeområde:	1490098
Byggrätt i kvm:	3 177
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus lokalmark

Skatteverkets id:	674283102025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	340 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	340 000
Riktvärdeområde:	1490098
Byggrätt i kvm:	340
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2026-06-18 12:49:13
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader