

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
35-3107-1-16 inom HSB BRF Betslet i
Skara, Valhallagatan 32, Skara**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-241-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 35-3107-1-16 inom HSB BRF Betslet i Skara som består av en bostadslägenhet.
SYFTE	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv auktion.</p>
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	Maj 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2025-05-13 av Niklas Karlsson. Personal från Kronofogdemyndigheten närvarade också under inspektionen.</p> <p>Lägenheten var belamrad med lösöre vilket försvårade inspektionen.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>
VÄRDERINGS- UNDERLAG	<p>Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Inspektion av värderingsobjektet• Föreningens registreringsbevis, stadgar och årsredovisning• Energideklaration• Utdrag från lägenhetsregistret

- Ortsprismaterial

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 (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Valhall i Skara. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats inom gångavstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus. Området är grönskande med närhet till både service och natur.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Valhall 8 och Verdandi 6. Byggnaderna uppfördes år 1972.

Föreningens banklån per 2023-12-31 uppgick till 22 672 600 kronor vilket motsvarar 3 481 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2023-12-31 uppgick till 5 778 735 kr*.

Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåntagandet.

* Yttre underhålls fond avser en redovisningsmässig avsättning till yttre underhåll och avser därmed inte reella pengar.

Valhall 8 & Verdandi 6

Kommun	Skara
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	BRF Betslet
Tomtareal	4 558 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler
<i>Byggnad</i>	38 378 000 SEK
<i>Mark</i>	12 380 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1972

Övrigt

Föreningen

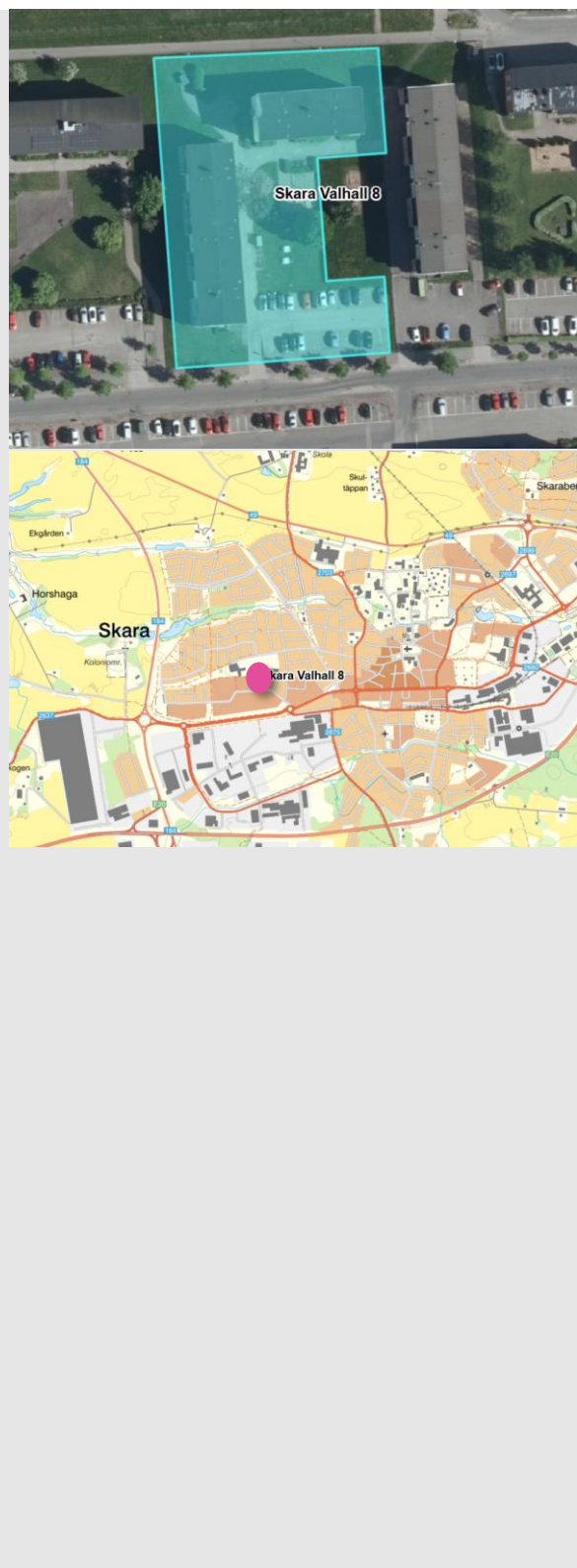
<i>Antal lägenheter</i>	102 st
<i>Bostadsarea</i>	6 514 m ²
<i>Lokalarea</i>	200 m ²
<i>Parkering/garage</i>	Finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	F
<i>Hissar</i>	Finns ej
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 4 558 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor/trädgård.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Föreningen följer en underhållsplan. Det går att läsa mer om föreningens utförda och planerade insatser i årsredovisningen.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- Elspis
- Kyl och Frys

Äldre vitvaror - funktioner okända

Beskrivning:

Väggarna är målade
 Ytskikt saknas på golv
 Arbetsytor består av rostfri diskbänk
 Stänkskydd utgörs av kakel

Spår av mögel på vägg i kök.

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- Duschplats
- Tvättställ
- Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
 Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt/äldre

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Information om bostaden

Adress	Valhallagatan 32, 532 34 Skara
Lgh-nr	35-3107-1-16
Byggår	1972
Boyta	62 kvadratmeter
Antal rum	2
Våning	2
Avgift	4 927 SEK + 190 SEK (Informationsöverförings belopp)
Andelstal insats	1,00026
Andelstal årsavgift	1,00026
Balkong	Finns
Förråd	Uppgift saknas
Bredband	Uppgift saknas
TV	Uppgift saknas
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Planskiss från nätet. Ej mått- och skalenlig. Avvikelse kan förekomma.

Planritning från HSB mäklartjänst

Golv

Plastmattor

Textilmattor

Väggar

Tapet

Skick och Standard

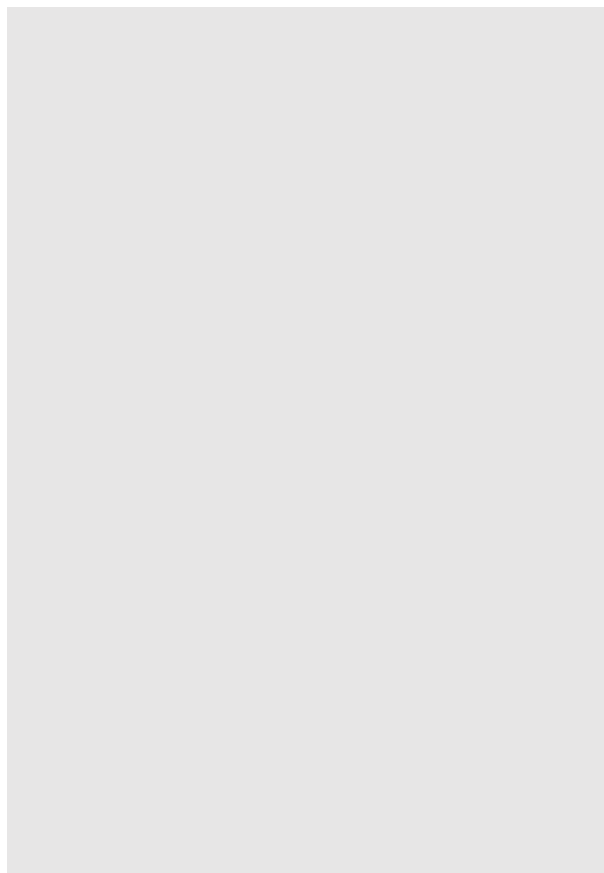
lågt

Underhållsstatus

eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

Tvättstuga



Bedömning

Tvårumslägenhet med balkong på andra våningen. Badrum i normalt, något äldre standard. För övrigt föreligger renoveringsbehov av såväl ytskikt som kök.

Värdet bedöms som svagt med hänsyn till renoveringsbehovet.

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 förvävs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	35-3107-1-16 inom HSB BRF Betslet i Skara
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 90 000– 130 000 kronor
cirka 1 450 – 2 100 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 35-3107-1-16 inom HSB BRF Betslet i Skara vid värdetidpunkten till:

110 000 SEK

Etthundratiotusen svenska kronor

Göteborg 2025-05-20



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

Villkor för värderingsutlåtande

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

Offentliga uppgifter

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.

Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

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.

croisette.
REAL ESTATE PARTNER



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ

SKARA VALHALL 8

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a69-3894-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

95, SKARA

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 2234, 403 14 GÖTEBORG Kontor: OL20 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-SKARA VALHALL:6

R-SKARA VALHALL:8

Omregistreringsdatum:

1973-09-13

1984-11-14

Akt:

1681-393

URSPRUNG ⓘ

SKARA MARIEBERG 3:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140376753

Distrikt:

107346,Skara domkyrkodistrikt

ADRESS

Adress:

Valhallagatan 28

Valhallagatan 30

Valhallagatan 32

Valhallagatan 34

Valhallagatan 36

Postnr:

532 34

532 34

532 34

532 34

532 34

Postort:

Skara

Skara

Skara

Skara

Skara

Kommundel:

Skara

Skara

Skara

Skara

Skara

AREAL ⓘ

Totalareal:

4 558 kvm

0,46 ha

Varav land:

4 558 kvm

0,46 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6472578,41

E:

407742,59

X:(RT90)

6475926

Y:

1360616

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Tomtmätning

Fastighetsreglering

Datum:

1967-12-06

1973-09-13

Akt:

1682K-79/1967

16-SKF-3166

Fastighetsrättsliga:

Införd i tomtboken

Datum:

1970-08-17

Akt:

1682K-F1310

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-05-16

Senaste ändring för fastigheten: 2021-09-09

InskrivningskontorLantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I73/1268, I73/884, Ö96/1421, I73/885, C92/383, Ö97/2963, I71/653, I08/18233, I73/881, I08/18234, I73/882, I08/18235, I75/2108, I85/20415, I08/18236, I75/2109, I08/18237

LAGFART**HSB Bostadsrättsförening Betslet i Skara**

Namn på lagfart: HSB:S BRF BETSLET I SKARA

Organisationsnummer: 768400-2376

Adress: BOX 83
532 21 SKARA

Akt: 71/53 Beviljad

Inskrivningsdag: 1971-01-13, Andel: 1/1

Anmärkningar:

Id-nummer kompletterat Akt: 95/13892 Beslut: Beviljad

Namn Akt: 95/13892 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1970-10-29 Andel: 1/1

Akt: 71/53 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 3 st, Summa: 24 000 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 7 400 000

Akt: D-2021-00363303:2
Beviljad

Inskrivningsdag: 2021-08-19

Gäller även:

SKARA VERDANDI 6

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 7 400 000

Akt: D-2021-00363303:3
Beviljad

Inskrivningsdag: 2021-08-19

Gäller även:

SKARA VERDANDI 6

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 9 200 000

Akt: D-2021-00363303:4
Beviljad

Inskrivningsdag: 2021-08-19

Gäller även:

SKARA VERDANDI 6

ANTECKNINGAR ⓘ

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE

Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KV VALHALL OCH VERDANDI MM (Stadsplan)	16-SKF-3089	2022-05-02	Skara

Status: Gällande Beslutsdatum: 1966-06-28

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
VALHALL (Tomtindelning)	1682K-C407	1987-09-07	Skara

Status: Gällande Beslutsdatum: 1971-05-18

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 39 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ: 2022
 Taxeringsid: 436557-1
 Taxeringsvärde kr: 50 758 000
 Tax.enhet avser:
 SKARA VALHALL 8 SKARA VERDANDI 6

Taxerade ägare

768400-2376

HSB Bostadsrättsförening Betslet i Skara

BOX 83

532 21 SKARA

Andel: 1/1

Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal	
Skatteverkets id:	354103202022
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	378 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	378 000
Riktvärdeområde:	1495054
Värdeår:	1972
Årshyra kr:	126 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	354123202022
Nybyggnadsår:	1972
Om eller nybyggnadsår:	2017
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	692

Hyreshus lokalmark	
Skatteverkets id:	354123202022
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	180 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	180 000
Riktvärdeområde:	1495054
Byggrätt i kvm:	360
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostad	
Skatteverkets id:	354093202022
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	38 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	38 000 000
Riktvärdeområde:	1495054
Värdeår:	1972
Årshyra kr:	6 382 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	354113202022
Nybyggnadsår:	1972
Om eller nybyggnadsår:	2017
Area kvm:	6 513
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	354113202022
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	12 200 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	12 200 000
Riktvärdeområde:	1495054
Byggrätt i kvm:	8 140
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2025-05-19 13:19:15
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader