

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
35-4052-1-30 inom HSB BRF Hjorten i
Falköping, Trinnöjegatan 27D**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-776-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 35-4052-1-30 inom HSB BRF Hjorten i Falköping 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	Augusti 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-08-20 av Lotta Gustavsson. 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 • 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 Ranten i Falköping. Allmänna kommunikationer finns i form av buss, med hållplats i omedelbar närhet. Området har mycket goda kollektivtrafikalternativ tack vare närheten till Falköpings resecentrum och tågstation. Större trafikleder är väl tillgängliga via resecentrumets kopplingar till regionala vägnät. Närområdet består i huvudsak av centrumpräglad bebyggelse med bostäder, handel, grönområden och fritidsmiljöer. Området bedöms vara väl etablerat och attraktivt, med pågående utvecklingsinsatser för ökad trygghet och miljö kvalitet. Närmaste affärscentrum finns i Ranten–Falköpings centrum, med ett varierat utbud av butik, service, mat och närservice med särskild inriktning även mot resenärer.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Renen 22 som uppfördes år 1945.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 6 146 496 kronor vilket motsvarar 3 703 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 2 057 705 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.

Renen 22

Kommun	Falköping
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Bostadsrättsföreningen
Tomtareal	2 043 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	320, hyreshusenhet, bostäder
<i>Byggnad</i>	11 000 000 SEK
<i>Mark</i>	3 112 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1973

Övrigt

Föreningen

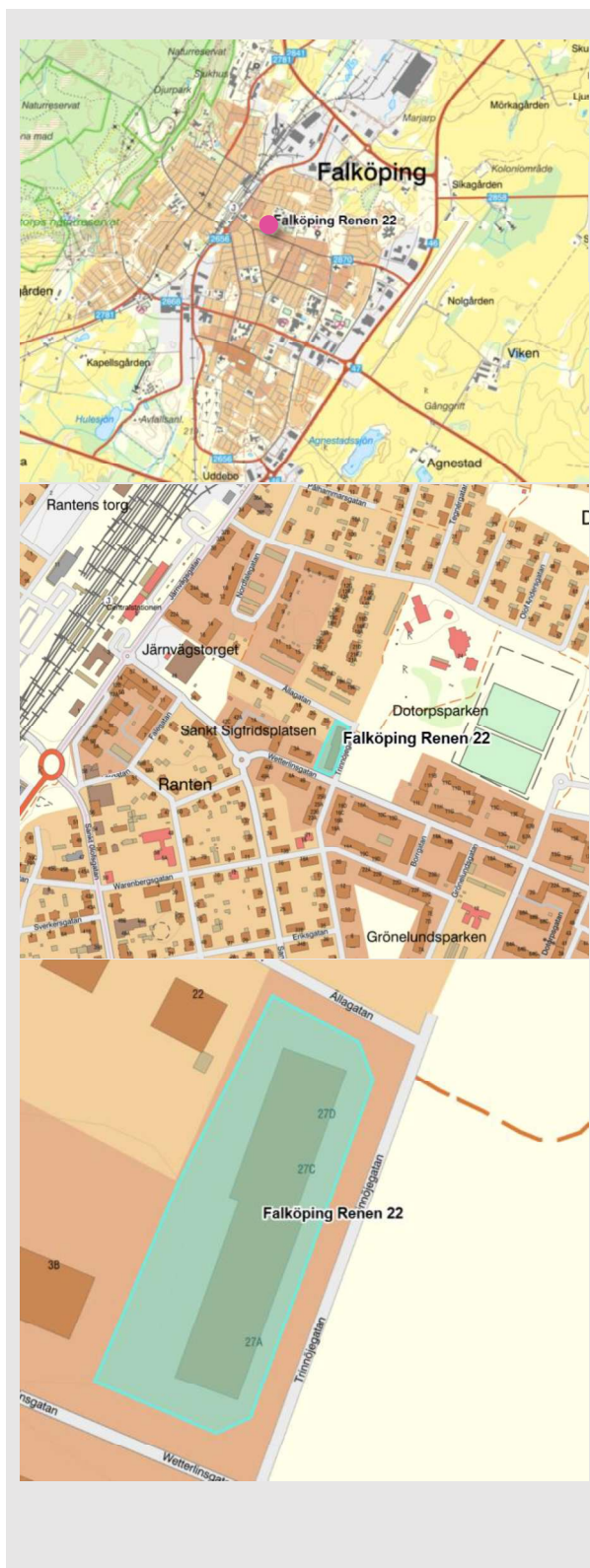
<i>Antal lägenheter</i>	30 st
<i>Bostadsarea</i>	1 660 m ²
<i>Lokalarea</i>	136 m ²
<i>Parkering/garage</i>	Nej
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	F
<i>Hissar</i>	Finns ej
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 043 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av 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

- ☒ Spishäll
- ☒ Inbyggd ugn
- ☒ Kombinerad kyl och frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av laminat
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	gott

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Handdukstork
- ☒ Toalett

Beskrivning:

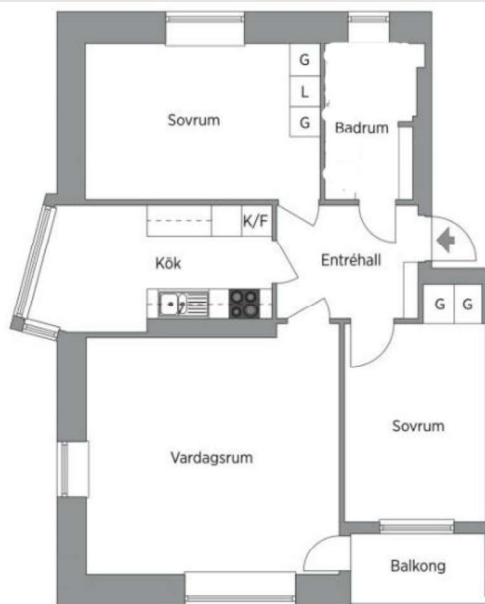
Väggarna har kakel
Golvet består av klinker

Skick och Standard/ Underhållsstatus

Badrummet är renoverat på senare tid. Enligt föreningen är detta inte fackmannamässigt utfört. En besiktning är gjord och fuktskador har konstaterats. För mer information hänvisas till bostadsrättsföreningen.

Information om bostaden

Adress	Trinnöjegatan 27D 521 33 Falköping
Lgh-nr	35-4052-1-30
Byggår	1945
Boyta	74
Antal rum	3
Våning	3
Avgift	6 607 kr/månad
Andelstal insats	4,34403
Andelstal årsavgift	4,34403
Inre fond	0
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Ja
TV	Ja
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Ej mått- och skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

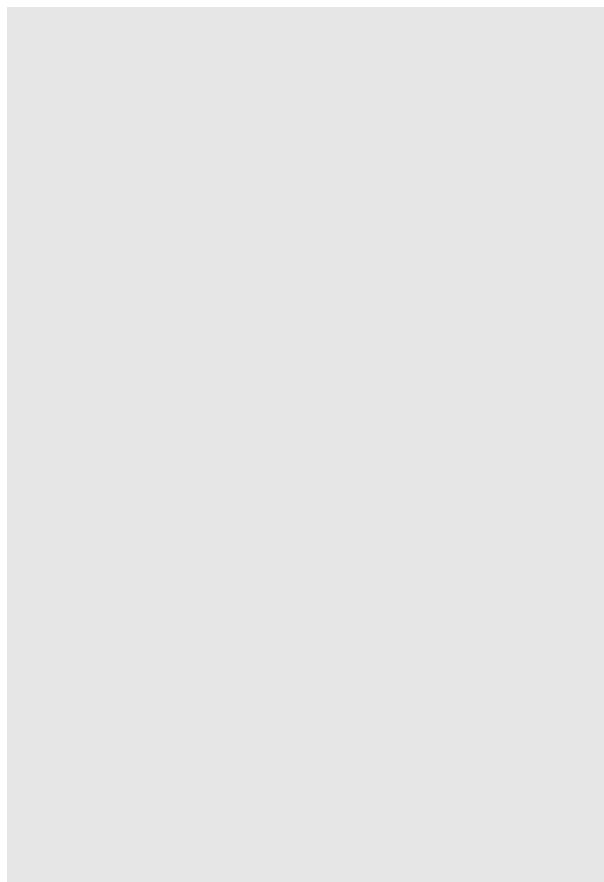
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet
	☒ Målat

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Gemensamhetsytor i föreningen

- ☒ Tvättstuga
- ☒ Gym



Bedömning

Trerumslägenhet med balkong på tredje våningen. Gavellägenhet med fönster i tre väderstreck. Normalgott skick med modernare kök. Badrum troligen i behov av åtgärder.

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 förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	35-4052-1-30 inom HSB BRF Hjorten i Falköping
	Värdetidpunkt	Augusti 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN	cirka 275 000 – 375 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt	cirka 3 700 – 5 100 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 35-4052-1-30 inom HSB BRF Hjorten i Falköping vid värdetidpunkten till:

325 000 SEK

Trehundratjugofemtusen svenska kronor

Göteborg 2025-08-29



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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.



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHET ⓘ

FALKÖPING RENEN 22
Aktualitet fastighetsregistret:

1987-05-07 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a69-ae2a-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

99, FALKÖPING

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

R-FALKÖPING RENEN:22

Omregistreringsdatum:

1985-05-15

Akt:

1686-600

URSPRUNG ⓘ

FALKÖPING RANTEN 2:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140406859

Distrikt:

107226,Falköping

ADRESS


Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Trinnöjegatan 27A	521 33	Falköping	Falköping
Trinnöjegatan 27B	521 33	Falköping	Falköping
Trinnöjegatan 27C	521 33	Falköping	Falköping
Trinnöjegatan 27D	521 33	Falköping	Falköping

AREAL ⓘ

Totalareal:

2 043 kvm

0,20 ha

Varav land:

2 043 kvm

0,20 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ


Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6448969,27	415162,98	6452217	1367757

ÅTGÄRDER ⓘ


Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Införd i tomtboken	1944-10-19		Tomtmätning	1944-10-19	1686K-C50

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ


Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-08-22

Senaste ändring för fastigheten:

2000-10-17

Inskrivningskontor

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I44/258B, I47/217, I46/354, I85/9723, I44/259A, I47/218, I46/410, I85/9724, I44/259B, I46/413, I46/410, I85/9725, I44/260, I46/413, I85/9726, I44/261, I46/413, I85/9727, I44/262A, I46/413, I46/411, I85/9728, I44/262B, I46/411, I85/9729, I44/262C, I46/411, I85/9730, I46/412, I85/9731, I47/2, I85/9732, I76/1359, I76/1360, I85/9733, I85/4437, I85/9734, I85/4438, I85/4439, I85/9735, I85/9740, I87/11533, I44/257, I47/205, I87/12356, I44/258A, I47/206, I46/354, I87/12357, I85/9736, I87/12358, I85/9737, I85/9738, I87/12359, I85/9739, I87/12360, I85/9741, I87/12361, I86/18603, I87/12362, I87/12368, C92/383, Ö97/479, I87/12364, I87/12366, Ö97/1786

LAGFART



HSBs BRF Hjorten i Falköping

Namn på lagfart:

Organisationsnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

Anmärkning:

HSB:S I FALKÖPING BRF HJORTEN UPÅ

767800-0451

BOX 253
541 26 SKÖVDE

44/121 Beviljad

1944-11-22, Andel: 1/1

Id-nummer kompletterat Akt: 00/3398 Beslut: Beviljad

Fång:

Akt:

Köp 1944-10-20 Andel: 1/1

44/121 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 3 st, Summa: 8 490 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 164 200	Belopp:	SEK 6 073 800	Belopp:	SEK 2 252 000
Akt:	87/12363 Beviljad	Akt:	87/12365 Beviljad	Akt:	87/12367 Beviljad
Inskrivningsdag:	1987-12-11	Inskrivningsdag:	1987-12-11	Inskrivningsdag:	1987-12-11

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DEL AV FALKÖPINGS STAD, OMRÅDE VID FALKÖPINGS CENTRAL (Stadsplan)	16-FAF-1159	1987-05-07	Falköping
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1947-02-07

Anmärkning Markreglering:

GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
RENN (Tomtindelning)	1686K-B134		Falköping
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1943-09-09

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 30 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår ⓘ: 2025
Taxeringsid: 419954-4
Taxeringsvärde kr: 14 112 000
Tax.enhet avser:
FALKÖPING RENEN 22

Taxerade ägare

767800-0451

HSBs BRF Hjorten i Falköping
BOX 253
541 26 SKÖVDE

Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	36513192025	Skatteverkets id:	36533192025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	11 000 000	Tax.värde kr:	3 112 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	11 000 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	3 112 000
Riktvärdeområde:	1499082	Riktvärdeområde:	1499082
Värdeår:	1973	Byggrätt i kvm:	2 075
Årshyra kr:	1 660 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	36533192025		
Nybyggnadsår:	1945		
Area kvm:	1 660		
Tillhör byggnad:	1		

Rapporten hämtades 2025-08-25 15:59:23
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader