

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
35-3110-1-78 inom HSB BRF Tygeln i
Skara, Valhallagatan 11 C, Skara**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1889-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 35-3110-1-78 inom HSB BRF Tygeln i Skara 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	September 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-09-24 av Lotta Gustavsson. Representant för föreningen 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 inom tätort i området Valhall i Skara.

Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på gångavstånd.

Större trafikleder finns på cirka 2–5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus. Området bedöms ligga i ett relativt centralt bostadsområde med närhet till stadens service och grönområden.

Närmaste affärscentrum återfinns i Skara centrum och handelsområden.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Verdandi 3 och 5. Byggnaderna uppfördes år 1968.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 27 638 244 kronor vilket motsvarar 2 534 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 8 476 465 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.

Verdandi 3 & 5

Kommun	Skara
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	25 240 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler
<i>Byggnad</i>	75 631 000 SEK
<i>Mark</i>	20 598 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1968

Övrigt

Föreningen

<i>Antal lägenheter</i>	162 st
<i>Bostadsarea</i>	10 905 m ²
<i>Lokalarea</i>	400 m ²
<i>Parkering/garage</i>	38 garageplatser och 124 parkeringsplatser, 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
<i>Övrigt</i>	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 25 240 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av kommunikationsytor, parkeringsplatser och grönområden.

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

☒ Elspis

Beskrivning:

Väggarna är målade

Golvet består av laminat

Arbetsytor består av laminatskiva

Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Handdukstork
- ☒ Toalett

Beskrivning:

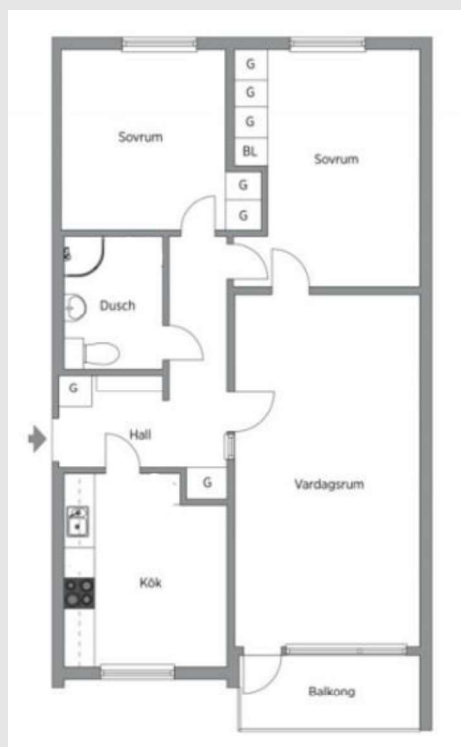
Väggarna har kakel

Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Information om bostaden

Adress	Valhallagatan 11 C 532 34 Skara
Lgh-nr	35-3110-1-78
Byggår	1968
Boyta	78 m ²
Antal rum	3
Våning	2
Avgift	5 288 kr/månad
Andelstal insats	0,69666
Andelstal årsavgift	0,69034
Inre fond	2 593 kr (2025-09-19)
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Finns
TV	Finns
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Ej mått- och skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Laminat

Väggar

☒ Målat

☒ Tapet

Skick och Standard

Underhållsstatus

lågt till normalt

något eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Föreningslokal

☒ Tvättstuga

Bedömning

Trerumslägenhet med balkong på andra våningen. Visst renoverings- och uppfräschningsbehov föreligger.

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	35-3110-1-78 inom HSB BRF Tygeln i Skara
	Värdetidpunkt	September 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 150 000 – 210 000 kronor
cirka 1 923 – 2 692 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 35-3110-1-78 inom HSB BRF Tygeln i Skara vid värdetidpunkten till:

180 000 SEK

Etthundraåttiotusen svenska kronor

Göteborg 2025-09-30



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