

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 08-3307-1-18, Granitvägen 19 B inom
HSB BRF Dragonen i Varberg**



INNEHÅLL

1 Uppdragsbeskrivning	2
2 Allmän beskrivning	4
Läge	4
Bostadsrättsföreningen	4
Tomt	5
Lägenhetsbeskrivning	6
3 Värderingsmetodik	6
4 Ortsprismetod	8
5 Slutgiltig värdebedömning	9

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten Lgh 08-3307-1-18, Granitvägen 19 B inom HSB BRF Dragonen i Varberg 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 försäljning.
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	Oktober 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda villkor för värderingsutlåtandet.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-10-21 av Joel Jonsson. Personal från Kronofogden och ordförande i föreningen närvarade under inspektionstillfället. Inspektion 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: • Besiktning av värderingsobjektet 2025-10-21 • Föreningens registreringsbevis, stadgar, ekonomiska plan och årsredovisning • Energideklaration • Utdrag från lägenhetsregistret • Ortsprismaterial • Ritning

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 i bilagda villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Varberg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 300 meters avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostäder. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i huvudsak i närområdet.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Varberg Dragonen 1.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 2 467 360 kronor vilket motsvarar 649 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 4 618 163 kr. Lägenheten har en inre fond som vid värderingstillfället uppgick till 5 081,43 kr

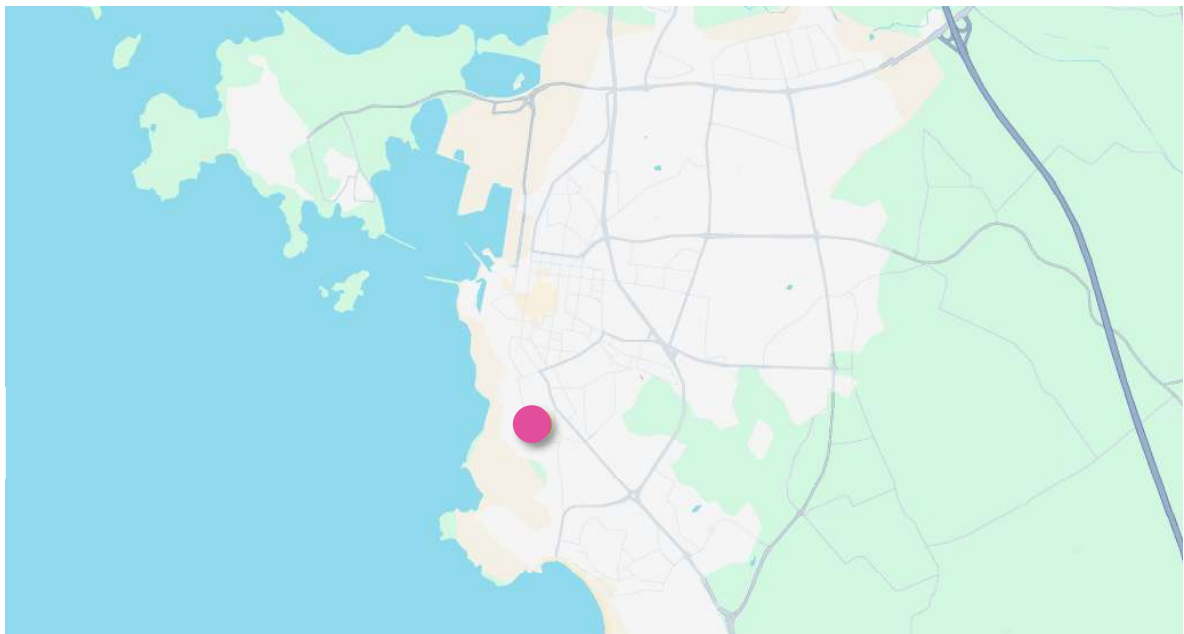
Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåtandet.

Dragonen 1	
Kommun	Varberg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	HSB BRF Dragonen i Varberg
Tomtareal	6 028 kvm
Taxeringsuppgifter	
Typkod	Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321
Byggnad	42 252 000 SEK
Mark	18 840 000 SEK
Värdeår	2019
Föreningen	
Antal lägenheter	48 st
Bostadsarea	3 801 kvm
Lokalarea	-
Parkering/garage	16 garageplatser och 40 p-platser
Fastighetsförsäkring	Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
Hissar	Saknas
Tvättstuga	Ja, finns i nr 17 och 21

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 6 028 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, grönytor och kommunikationsytor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Lägenhetsbeskrivning

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt.

Kök

Köket består av luckor i vitt och trä. Kakel är i vitt och svart. Här finns kyl, ugn, spis och fläkt.

Badrum

Det finns ett badrum som har ytskikt i grå klinker och delvis vitt kakel, annars turkost målade väggar. Här finns WC, handfat och badkar.

Övriga rum

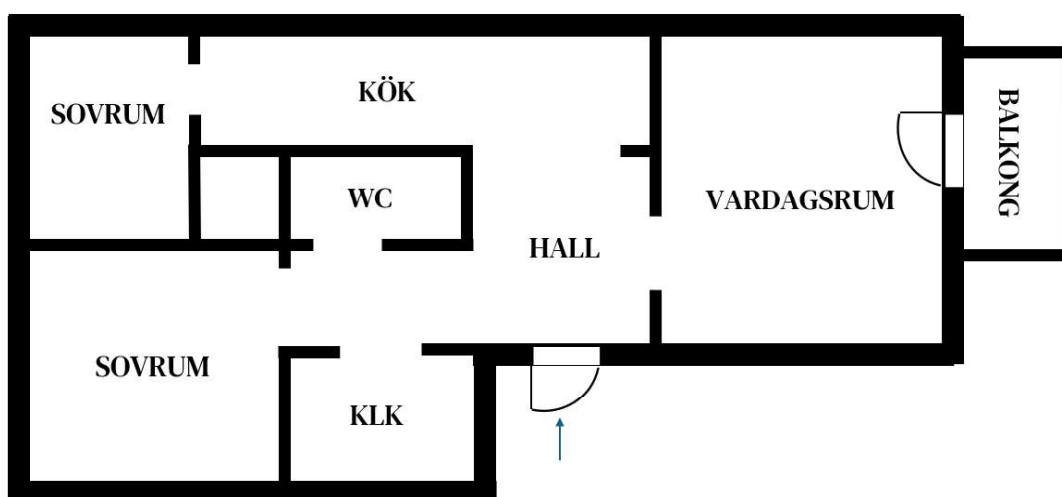
Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har i huvudsak parkettgolv och målade väggar. Från vardagsrummet når man en inglasad balkong.

Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns i gemensam tvättstuga i källaren.

Information om bostaden

Adress	Granitvägen 19 B
Lgh-nr	08-3307-1-18 SKV-nr: 1202
Värdeår	1967
Boyta	68 kvm
Antal rum	3 r.o.k.
Våning	2
Avgift	4 239 kr/mån
Andelstal insats	1,93682
Andelstal årsavgift	1,93682
Balkong	Ja, en inglasad
Förråd	Ja, finns enligt uppgift ett till lägenheten i källaren
TV	Grundutbud ingår i avgift enligt ordförande
Pantsättningsavgift	588 kr
Överlåtelseavgift	1 470 kr



Översiktlig planritning. Avvikelser förekommer.

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 lägenheter 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 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av bostadsrättstransaktioner har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2023-01-01
Område:	Närområdet i Varberg

Mest vikt har lagts vid köp av lägenheter av liknande karaktär, storlek och läge, inom samma förening.

I föreningen har objekt sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 34 000 och 39 000 kronor per kvadratmeter boarea.

Under 2023 respektive 2022 såldes två objekt med exakt samma storlek och planlösning som värderingsobjektet. Dessa objekt såldes för 2,750 respektive 2,650 miljoner. Båda är belägna på våning 1.

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektens förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan **2 100 000** och **2 500 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 30 900 – 36 800 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Lgh 08-3307-1-18, Granitvägen 19 B inom HSB BRF Dragonen i Varberg
	Värdetidpunkt	Oktober 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 2 100 000– 2 500 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 30 900 – 36 800 kr/m ² uthyrbar area

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lgh 08-3307-1-18, Granitvägen 19 B inom HSB BRF Dragonen i Varberg vid värdetidpunkten till:

2 300 000 SEK Två miljoner trehundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m² boarea 33 800
--	--

Halmstad 2025-10-26



Joel Jonsson
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar, ekonomiska plan och registreringsbevis

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.

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ☐



VARBERG DRAGONEN 1

Aktualitet fastighetsregistret:

2020-08-11 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a63-3b9a-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

13, Halland

Kommun:

83, VARBERG

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I VARBERGS KOMMUN, 432 80 VARBERG Kontor: NK63 Tel: 0340-88180

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

N-VARBERG DRAGONEN:1

Omregistreringsdatum:

1986-10-15

Akt:

1383-86/99

URSPRUNG ☐

VARBERG DRAGONEN 2

VARBERG VARBERG 1:786

VARBERG RYTTAREN 9

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

130123096

Distrikt:

104054,Varberg

ADRESS ☐



Adress:

Granitvägen 17
Granitvägen 19A
Granitvägen 19B
Granitvägen 21A
Granitvägen 21B
Granitvägen 23A
Granitvägen 23B
Granitvägen 23C
Hästhagavägen 22

Postnr:

432 52
432 52
432 52
432 52
432 52
432 52
432 52
432 52
432 52

Postort:

Varberg
Varberg
Varberg
Varberg
Varberg
Varberg
Varberg
Varberg
Varberg

Kommundel:

Varberg
Varberg
Varberg
Varberg
Varberg
Varberg
Varberg
Varberg
Varberg

AREAL ☐



Totalareal:

6 028 kvm
0,60 ha

Varav land:

6 028 kvm
0,60 ha

Varav vatten:

0 kvm
0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6331427,62

E:

333423,08

X:(RT90)

6335587,83

Y:

1284576,53

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:

Sammanläggning

Datum:

1966-01-25

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Tomtmätning

Datum:

1965-11-17

Akt:

1383K-114/1965

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-09-29

Senaste ändring för fastigheten:

2002-08-20

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I69/60, I69/66, Ö96/1421, I69/67, C92/383, I69/68, I70/510, Ö97/2963, I69/63, I69/64, I70/507, I70/511, C92/383, Ö02/2669, I70/512, C92/383, Ö02/2669, A02/9729, A02/23477

LAGFART



HSB BRF Dragonen i Varberg

Namn på lagfart: HSB:S BRF DRAGONEN I VARBERG

Organisationsnummer: 749600-0634

Adress: BOX 233
432 25 VARBERG

Akt: 64/67 Beviljad

Inskrivningsdag: 1964-04-08, Andel: 1/1

Anmärkning:

Namn Akt: 77/3024 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1964-04-01

Akt: 64/67 Beviljad

Övr fång: 66/6

INTECKNINGAR ☐

Antal inteckningar: 7 st, Summa: 4 666 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 2 400 000

Akt: 66/992 Beviljad

Inskrivningsdag: 1966-09-21

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 103 000

Akt: 69/62 Beviljad

Inskrivningsdag: 1969-01-15

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 645 000

Akt: 70/507A Beviljad

Inskrivningsdag: 1970-04-08

Händelse: Sammanföring

Akt: 02/11731 Beviljad

Händelse: Utbyte

Akt: 02/11732 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 330 000

Akt: 70/507B Beviljad

Inskrivningsdag: 1970-04-08

Händelse: Sammanföring

Akt: 02/11731 Beviljad

Händelse: Utbyte

Akt: 02/11732 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 180 500

Akt: 70/508 Beviljad

Inskrivningsdag: 1970-04-08

Datapantbrev: Företrädesordning 6

Belopp: SEK 140 000

Akt: 70/509 Beviljad

Inskrivningsdag: 1970-04-08

Datapantbrev: Företrädesordning 7

Belopp: SEK 867 500

Akt: 02/2321 Beviljad

Inskrivningsdag: 2002-01-21

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
HÄSTHAGABERGEN (Stadsplan)		13-VAR-PEV63	2020-10-12	Varberg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1957-03-08	
Anmärkning Markreglering:		GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DRAGONEN (Tomtindelning)		1383K-57/1965		Varberg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1965-07-05	

MER INFORMATION



Det finns 8 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 48 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår 	2025
Taxeringsid:	291429-3
Taxeringsvärde kr:	61 092 000
Tax.enhet avser:	VARBERG DRAGONEN 1

Taxerade ägare

749600-0634	
HSB BRF Dragonen i Varberg	
BOX 233	
432 25 VARBERG	
Andel:	1/1
Juridisk form:	Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id: 426361712025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 252 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 252 000
Riktvärdeområde: 1383026
Värdeår: 1967
Årshyra kr: 72 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 426381712025
Om eller nybyggnadsår: 2019
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 324

Hyreshus bostad

Skatteverkets id: 426351712025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 42 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 42 000 000
Riktvärdeområde: 1383026
Värdeår: 1967
Årshyra kr: 4 561 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 426371712025
Om eller nybyggnadsår: 2019
Area kvm: 3 801
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus lokalmark

Skatteverkets id: 426381712025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 440 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 440 000
Riktvärdeområde: 1383026
Byggrätt i kvm: 400
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id: 426371712025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 18 400 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 18 400 000
Riktvärdeområde: 1383026
Byggrätt i kvm: 5 162
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2025-09-30 14:35:49
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader