

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
LGH 5 inom BRF ELEFANTEN, Nils
Ericsons gata 11, Skövde**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1564-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH 5 inom BRF ELEFANTEN 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	November 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-11-12 av Niklas Karlsson. 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 södra delen av Skövde. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 1,5–2 kilometers avstånd (närhet till E20).

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus med äldre bebyggelse. Området bedöms ligga centralt. Närmaste affärscentrum finns inom bekvämt gång- eller bussavstånd.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Elefanten 10 och Elefanten 12. Byggnaderna uppfördes 1946.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 1 186 804 kronor.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 195 604 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.

Elefanten 12

Kommun	Skövde
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	1 136 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	320, hyreshusenhet, bostäder
Byggnad	4 165 000 SEK
Mark	1 725 000 SEK
Värdcår	1946

Övrigt

Föreningen

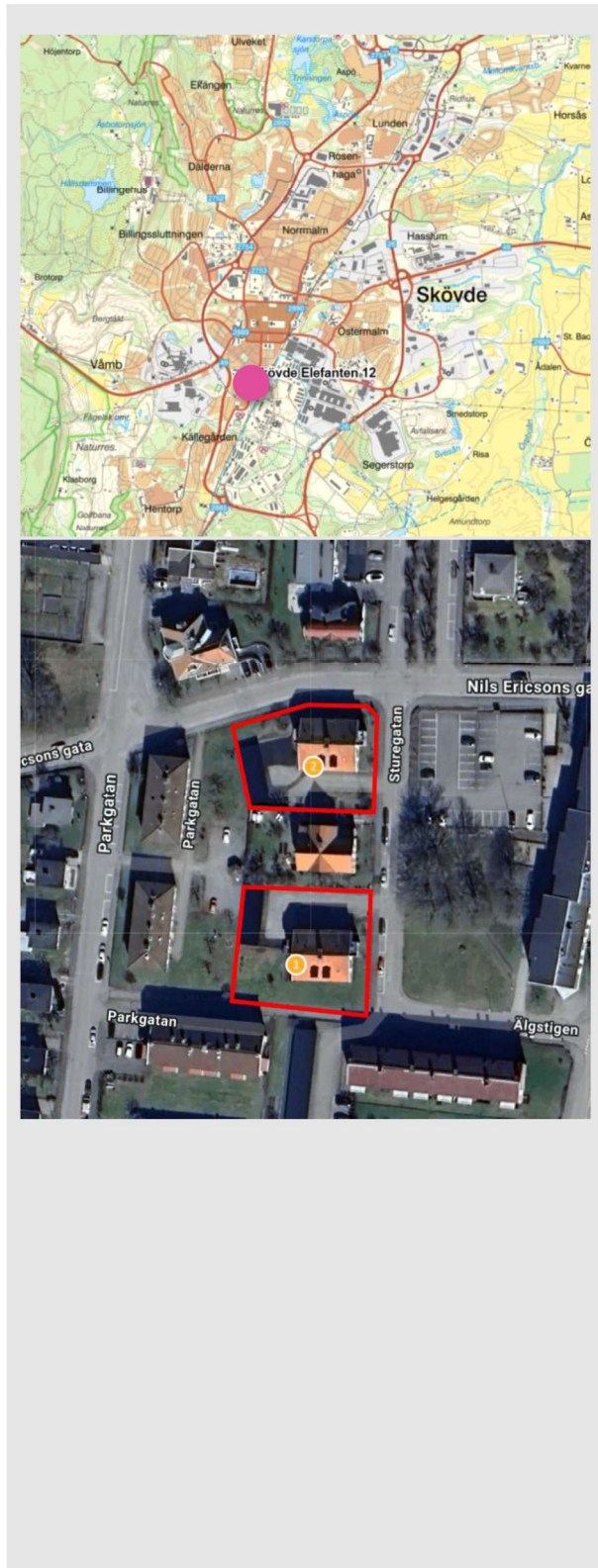
Antal lägenheter	Ingen uppgift i ÅR
Bostadsarea	Ingen uppgift
Lokalarea	Ingen uppgift
Parkering/garage	Finns
Fastighetsförsäkring	Ingen uppgift
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 136 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor/trädgård.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt. Det går att läsa mer om föreningens utförda och planerade insatser i årsredovisningen.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kombinerad kyl och frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har vävtapet
Golvet består av klinker
Arbetsytor består av träskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt/äldre
Underhållsstatus	normalt

Information om bostaden

Adress	Nils Ericsons gata 11 541 50 Skövde
Lgh-nr	5
Byggår	1946
Boyta	50 m ²
Antal rum	2
Våning	3
Avgift	2 900 kronor/månad (inkl. garage)
Andelstal i förening	5%
Inre fond	Uppgift saknas
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	
TV	
Pantsättningsavgift	Ingen uppgift
Överlåtelseavgift	Enligt stadgar tas ingen överlåtelseavgift ut



Planritning från nätet. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Fiskbensparkett

☒ Laminat

Väggar

☒ Tapet

☒ Strukturtapet

Skick och Standard

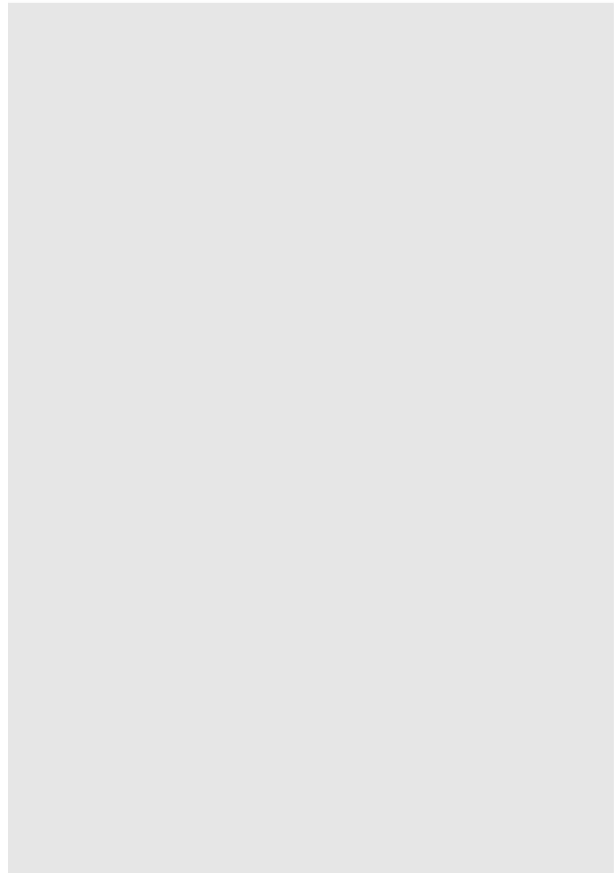
normalt

Underhållsstatus

normalt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga



Bedömning

Tvårumslägenhet på tredje våningen med balkong i normalt skick.

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	LGH 5 inom BRF ELEFANTEN
	Värdetidpunkt	November 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN	cirka 1 300 000– 1 400 000 kronor
Bedömt intervall areamethoden, totalt	cirka 26 000– 28 000 kr/m ²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH 5 inom BRF ELEFANTEN vid värdetidpunkten till:

1 350 000 SEK

Enmiljontrehundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2025-11-20



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.



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A



FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ☐



SKÖVDE ELEFANTEN 12

Aktualitet fastighetsregistret:

1989-04-19 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6a-5509-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

96, SKÖVDE

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I SKÖVDE KOMMUN, 541 83 SKÖVDE Kontor: OK28 Tel: 0500-498134

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-SKÖVDE ELEFANTEN:12

Omregistreringsdatum:

1985-06-05

Akt:

1683-481

URSPRUNG ☐

SKÖVDE ELEFANTEN 1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140458144

Distrikt:

107356,Skövde

ADRESS ☐



Adress:

Nils Ericsons gata 11

Postnr:

541 50

Postort:

Skövde

Kommundel:

Skövde

AREAL ☐



Totalareal:

1 136 kvm

0,11 ha

Varav land:

1 136 kvm

0,11 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6471904,7

E:

432251,9

X:(RT90)

6474958,04

Y:

1385128,35

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:

Införd i tomtboken

Datum:

1945-06-15

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Tomtmätning

Datum:

1945-06-27

Akt:

1683K-TM18:305

ANDEL I SAMFÄLLIGHET ☐



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING ☐



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-11-19

Senaste ändring för fastigheten:

2023-01-20

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I47/200, I47/201, I47/201, I47/202, I47/203, I47/200, I78/10532, I91/13753, Ö96/5452, I85/10438, I85/10439, I85/10440, I85/10441, Ö97/1786, I85/10442, C92/383, I85/10443, Ö97/2963

LAGFART



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ELEFANTEN

Namn på lagfart: BRF ELEFANTEN
Organisationsnummer: 766600-0273
Adress: c/o SIFFRAN BOKFÖRING
VENTILVÄGEN 10
541 34 SKÖVDE
Akt: 45/691 Beviljad
Inskrivningsdag: 1945-09-05, Andel: 1/1

Fång: Köp 1945-09-04 Andel: 1/1
Akt: 45/691 Beviljad

INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 12 st, Summa: 1 896 600

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 50 000	Belopp:	SEK 168 600	Belopp:	SEK 41 400
Akt:	45/906 Beviljad	Akt:	45/1131A Beviljad	Akt:	45/1131B Beviljad
Inskrivningsdag:	1945-08-01	Inskrivningsdag:	1945-09-05	Inskrivningsdag:	1945-09-05
Gäller även:	SKÖVDE ELEFANTEN 10	Gäller även:	SKÖVDE ELEFANTEN 10	Gäller även:	SKÖVDE ELEFANTEN 10
Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte
Akt:	47/201 Beviljad	Akt:	47/200 Beviljad	Akt:	47/200 Beviljad
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 17 575	Belopp:	SEK 22 425	Belopp:	SEK 15 375
Akt:	46/61A Beviljad	Akt:	46/61B Beviljad	Akt:	47/202 Beviljad
Inskrivningsdag:	1946-01-09	Inskrivningsdag:	1946-01-09	Inskrivningsdag:	1947-02-19
Gäller även:	SKÖVDE ELEFANTEN 10	Gäller även:	SKÖVDE ELEFANTEN 10	Gäller även:	SKÖVDE ELEFANTEN 10
Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte		
Akt:	47/201 Beviljad	Akt:	47/201 Beviljad		
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 150 425	Belopp:	SEK 200 000	Belopp:	SEK 92 700
Akt:	78/10531 Beviljad	Akt:	99/6650 Beviljad	Akt:	05/10167 Beviljad
Inskrivningsdag:	1978-12-13	Inskrivningsdag:	1999-12-27	Inskrivningsdag:	2005-05-19
Gäller även:	SKÖVDE ELEFANTEN 10	Gäller även:	SKÖVDE ELEFANTEN 10	Gäller även:	SKÖVDE ELEFANTEN 10
Datapantbrev:	Företrädesordning 10	Datapantbrev:	Företrädesordning 11	Datapantbrev:	Företrädesordning 12
Belopp:	SEK 687 100	Belopp:	SEK 62 000	Belopp:	SEK 389 000
Akt:	09/22698 Beviljad	Akt:	12/7189 Beviljad	Akt:	D-2023-00014948:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2009-11-06	Inskrivningsdag:	2012-05-03	Inskrivningsdag:	2023-01-16
Gäller även:	SKÖVDE ELEFANTEN 10	Gäller även:	SKÖVDE ELEFANTEN 10	Gäller även:	SKÖVDE ELEFANTEN 10

ANTECKNINGAR ☐



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALS RÄTTIGHETER ☐



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Planer			
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring
ELEFANTEN (Tomtindelning)		1683K-TI4:226	1993-02-02
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1944-08-21
Berörd kommun		Skövde	
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring
VASASTADEN SÖDRA, BEVARANDEPLAN (Detaljplan)		1496K-DP518	2006-10-05
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2003-09-25
Laga kraft:	2003-10-28	Genomförande:	2003-10-29 - 2018-10-28
Berörd kommun		Skövde	

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 6 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐



Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår ☐

Taxeringsid:

Taxeringsvärde kr:

Tax.enhet avser:

2025

348242-0

5 890 000

SKÖVDE ELEFANTEN 12

Taxerade ägare

766600-0273

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ELEFANTEN

Co: SIFFRAN BOKFÖRING
VENTILVÄGEN 10
541 34 SKÖVDE

Andel:

1/1

Juridisk form:

Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:

Värderingsenhetsnummer:

Tax.värde kr:

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)

Riktvärdeområde:

Värdeår:

Årshyra kr:

Under uppförande:

Ligger på tomt:

Nybyggnadsår:

Area kvm:

Tillhör byggnad:

11913172025

1

4 165 000

4 165 000

1496046

1946

483 000

Nej

11923172025

1946

460

1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:

Värderingsenhetsnummer:

Tax.värde kr:

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)

Riktvärdeområde:

Byggrätt i kvm:

Tillhör byggnad:

11923172025

1

1 725 000

1 725 000

1496046

575

1

