

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 301092001-0049 inom BRF
Kragaskivlingen i Borås,
Lindormsgatan 7



Uppdragsgivarens diarienummer: 15261613

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten Lgh 301092001-0049 inom BRF KRAGSKIVLINGEN I BORÅS 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	Februari 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-02-05 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 i området Sjöbo i Borås. Allmänna kommunikationer finns i form av busstrafik i

Sjöboområdet, med hållplatser i nära anslutning till värderingsobjektet. Större trafikleder finns på kort avstånd, däribland Riksväg 40 som passerar genom Borås.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus och villor, huvudsakligen uppförda under 1950- och 1960-talet.

Närmaste affärscentrum återfinns i Borås centrum.

Bostadsrättsföreningen

Byggnaderna på fastigheten uppfördes år 1954-1956.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 29 235 000 kronor vilket motsvarar 3 725 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 8 824 787 kr*

Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen 2010gas i utlåtandet.

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

Kragskivlingen 1

Kommun	Borås
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	13 609 kvadratmeter
Övrigt	
Föreningen	
Antal lägenheter	132 st
Bostadsarea	7 849 m ²
Lokalarea	525 m ²
Parkering/garage	Finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 13 609 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, trädgård/grönytor och kommunikationsytor

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 med mindre frys

Beskrivning:

Väggarna är målade

Golvet består av plastmatta

Arbetsytor består av rostfri bänk

Stänkskydd utgörs av kakel

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

Information om bostaden

Adress	<i>Lindormsgatan 7 506 44 Borås</i>
Lgh-nr	<i>301092001-0049</i>
Byggår	<i>1954-1956</i>
Boyta	<i>54,5 m²</i>
Antal rum	<i>2</i>
Våning	<i>1</i>
Avgift	<i>4 110 kr/månad</i>
Andelstal insats	<i>0,70286 %</i>
Andelstalvärde	<i>0,70286 %</i>
Balkong	<i>Finns</i>
Förråd	<i>Finns</i>
Bredband	<i>Ingår enligt föreningen</i>
TV	<i>Grundutbud ingår enligt föreningen</i>
Pantsättningsavgift	<i>592 kronor</i>
Överlåtelseavgift	<i>1 480 kronor</i>



Planskiss från nätet. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Parkett

☒ Laminat

Väggar

☒ Målat

Skick och Standard

normalt

Underhållsstatus

normalt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

☒ Bastu

☒ Föreningslokal

Bedömning

Tvårumslägenhet med inglasad balkong på våning 1. Ordinärt skick med ett äldre kök i behov av renovering.

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 förvärs- och värdetidpunkt.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Lgh 301092001-0049 inom BRF KRAGSKIVLINGEN I BORÅS
	Värdetidpunkt	Februari 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 450 000- 550 000 kronor

cirka 8 300 – 10 100 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lgh 301092001-0049 inom BRF KRAGSKIVLINGEN I BORÅS vid värdetidpunkten till:

500 000 SEK

Femhundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-02-17



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 ⓘ



BORÅS KRAGSKIVLINGEN 1

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet: 909a6a6c-b467-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland
Kommun: 90, BORÅS

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYND. I BORÅS STAD, SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN, 501 80 BORÅS Kontor: OK26 Tel: 033-358500

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning: P-BORÅS KRAGSKIVLINGEN:1
Omregistreringsdatum: 1990-06-06
Akt: 1583-700

URSPRUNG ⓘ

BORÅS BORÅS 4:602 BORÅS BORÅS 5:736

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr): 140633378
Distrikt: 107074,Borås Caroli

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Lindormsgatan 11	506 44	Borås	Borås
Lindormsgatan 13	506 44	Borås	Borås
Lindormsgatan 15	506 44	Borås	Borås
Lindormsgatan 17	506 44	Borås	Borås
Lindormsgatan 19	506 44	Borås	Borås
Lindormsgatan 21	506 44	Borås	Borås
Lindormsgatan 3	506 44	Borås	Borås
Lindormsgatan 5	506 44	Borås	Borås
Lindormsgatan 7	506 44	Borås	Borås
Lindormsgatan 9	506 44	Borås	Borås
Norra Sjöbogatan 1	506 42	Borås	Borås
Norra Sjöbogatan 3	506 42	Borås	Borås
Norra Sjöbogatan 5	506 42	Borås	Borås
Norra Sjöbogatan 7	506 42	Borås	Borås

AREAL ⓘ



Totalareal: 13 609 kvm
Varav land: 13 609 kvm
Varav vatten: 0 kvm
1,36 ha 1,36 ha 0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6402847,59	377376,73	6406524,18	1329401,76

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Tomtmätning	1954-03-01	1583K-T19/1954	Sammanläggning	1954-03-11	1583K-FRF60/1954

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT 

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-12

Senaste ändring för fastigheten:

2018-08-01

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I56/137, C93/13, I56/138, I56/139, I56/140, I56/141, Ö96/1421, I56/142, C92/383, I56/143, I56/144, Ö97/479, L26/128, L29/118, L29/121, L29/122, L29/159, L29/181, L31/332, L33/250, L89/2392, L10/29, T77/3322C, T98/1181, T54/27, T00/7289, T56/18, T54/27, I54/28, I00/7278, I54/50, I00/7279, I54/162A, I56/134, I00/7280, I54/162B, I56/134, I00/7281, I54/162C, I56/134, I00/7282, I54/162D, I56/134, I00/7283, I54/162E, I56/134, I00/7284, I54/162F, I56/134, I00/7285, I56/135, I00/7286, I56/136, I00/7287, I57/45, I57/46, I00/7288

LAGFART



BRF KRAGSKIVLINGEN I BORÅS

Namn på lagfart: BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KRAGSKIVLINGEN

Organisationsnummer: 764500-1277

Adress: c/o RIKSBYGGGEN
BOX 659
501 13 BORÅS

Akt: 00/7290 Beviljad

Inskrivningsdag: 2000-05-25, Andel: 1/1

Fång: Köp 2000-03-13 Andel: 1/1

Akt: 00/7290 Beviljad

Köpeskilling: 2 986 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR 

Antal inteckningar: 4 st, Summa: 38 506 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 4 640 000

Akt: 00/7291 Beviljad

Inskrivningsdag: 2000-05-25

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 17 360 000

Akt: 12/29757 Beviljad

Inskrivningsdag: 2012-11-19

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 3 500 000

Akt: 13/16897 Beviljad

Inskrivningsdag: 2013-06-28

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 13 006 000

Akt: D-2018-00382619:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2018-07-31

ANTECKNINGAR 

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



BORÅS KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-1561
Adress: ADM.KONT.
501 80 BORÅS
Akt: 10/29 Beviljad
Inskrivningsdag:
Anmärkning:
Anmärkning Akt: 89/2392 Beslut: Beviljad

Fång: Testamente 1901-11-08
Akt: 10/29 Beviljad
Överlåten andel: 1/1
Övr fång: 29/159, 29/181, 31/332, 29/122, 33/250,
26/128, 29/121, 29/118

AVTALSRÄTTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DEL AV SJÖBO (Stadsplan)	1583K-P217	2025-10-30	Borås
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1953-09-11
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KRAGSKIVLINGEN (Tomtindelning)	1583K-BN1500/1953		Borås
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1953-12-10

MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 130 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår : 2025
Taxeringsid: 231893-4
Taxeringsvärde kr: 93 613 000
Tax.enhet avser:
BORÅS KRAGSKIVLINGEN 1

Taxerade ägare

764500-1277
BRF KRAGSKIVLINGEN I BORÅS
Co: RIKSBYGGEN
BOX 659
501 13 BORÅS
Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id:	11643102025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	455 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	455 000
Riktvärdeområde:	1490098
Värdeår:	1955
Årshyra kr:	134 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	675163102025
Nybyggnadsår:	1955
Om eller nybyggnadsår:	2019
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	965

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:	11633102025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	67 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	67 000 000
Riktvärdeområde:	1490098
Värdeår:	1955
Årshyra kr:	9 026 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	11653102025
Nybyggnadsår:	1955
Om eller nybyggnadsår:	2019
Area kvm:	7 849
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus lokalkmark

Skatteverkets id:	675163102025
Värderingsenhetsnummer:	3
Tax.värde kr:	1 158 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	1 158 000
Riktvärdeområde:	1490098
Byggrätt i kvm:	1 158
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:	11653102025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	25 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	25 000 000
Riktvärdeområde:	1490098
Byggrätt i kvm:	9 810
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2026-02-13 12:36:16
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader