croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
08-3014-1-24 inom HSB BRF Nålmakaren i Borås, Värmlandsgatan 27 B



Uppdragsgivarens diarienummer: 152631958

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 08-3014-1-24 inom HSB BRF Nålmakaren 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	september 2026
ALLMÄN INFORMATION	Croisette genomför denna värdering på uppdrag av Kronofogden. Uppdragsvillkor är upprättade mellan Kronofogden och Croisette. 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. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de undersökningar som krävs.

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.

INSPEKTION

Inspektion utfördes 2026-09-17 av Niklas Karlsson. Lägenhetsinnehavare och 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.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Norrby i Borås kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 400 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 1 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus. Området bedöms ligga strax utanför centrum. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Hattmakaren 2. Byggnaden uppfördes år 1947.

Föreningens banklån per 2025-12-31 uppgick till 4 363 143 kronor vilket motsvarar 2 987 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-12-31 uppgick till 1 967 539 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.

BORÅS HATTMAKAREN 2	
Kommun	Borås
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	1 882 kvadratmeter
Övrigt	
Föreningen	
Antal lägenheter	27 st
Bostadsarea	1 460 m²
Lokalarea	109 m²
Parkering/garage	12 st p-platser, separat kö, avgift tillkommer
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 882 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, trädgård/grönytor och kommunikationsytor

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens 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
☒ Kombinerad kyl och frys
☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av plastmatta
Arbetsytor består av rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Toalett
☒ Badkar
☒ Tvättställ

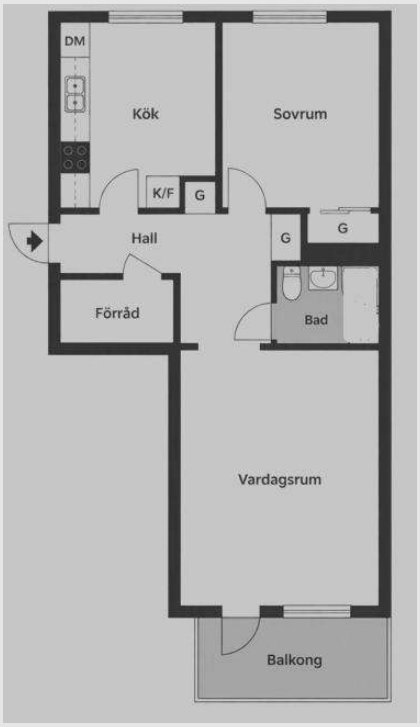
Beskrivning:

Väggarna utgörs av kakel
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	äldre

Information om bostaden

Adress	*Värmlandsgatan 27 B 504 37 Borås*
Lgh-nr	*08-3014-1-24*
Byggår	*1947*
Boyta	*56,5 m²*
Antal rum	*2 rum och kök*
Våning	*3 av 3*
Avgift	*5 573 kronor/månad*
Andelstal insats	*3,85438*
Andelstal årsavgift	*Uppgift saknas*
Inre fond	*94 kr*
Balkong	*Finns*
Förråd	*Finns*
Bredband	*Uppgift saknas*
TV	*Uppgift saknas*
Pantsättningsavgift	*592 kronor*
Överlåtelseavgift	*1 480 kronor*



Enkel planskiss. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Plastmattor	☒ Tapet
☒ Laminat	☒ Målat

Beskrivning:

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	lågt, äldre

Gemensamhetsytor i föreningen
☒ Tvättstuga
☒ Cykelrum/Cykelförråd

Bedömning

Tvårumslägenhet med balkong på tredje våningen med balkong. Äldre standard. Ett visst renoveringsbehov föreligger.

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

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	08-3014-1-24 inom HSB BRF Nålmakaren i Borås
	Värdetidpunkt	september 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN	cirka 400 000– 450 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt	*cirka 7 000 – 8 000 kr/m²*

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 08-3014-1-24 inom HSB BRF Nålmakaren i Borås vid värdetidpunkten till:

425 000 SEK

fyrahundratjugofemtusen svenska kronor

Göteborg 2026-09-18

Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Niklas Karlsson
Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar och registreringsbevis
- Utdrag ur lägenhetsregistret

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

BORÅS HATTMAKAREN 2

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet: 909a6a6c-a393-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 90, BORÅS

Övriga noteringar:

BIH C

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
P-BORÅS HATTMAKAREN:2	1990-06-06	1583-700

URSPRUNG

BORÅS BORÅS 6:395 BORÅS BORÅS 2:868 BORÅS NÅLMAKAREN 1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
140629070	0,

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Värmlandsgatan 27A	504 37	Borås	Borås
Värmlandsgatan 27B	504 37	Borås	Borås
Värmlandsgatan 27C	504 37	Borås	Borås

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
1 882 kvm	1 882 kvm	0 kvm
0,19 ha	0,19 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6399909,52	376709,3	6403592,57	1328698,99

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Tomtmätning	1967-07-05	1583K-T39/1967	Sammanläggning	1968-12-02	1583K-FRF617/1968

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-09-16

Senaste ändring för fastigheten:

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning Kontor: Uddevalla 761 80 NORRTÄLJE Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I78/10226, C93/13, I90/730, Ö96/1421, I90/732, C92/383, Ö97/2963, I90/731, C92/383, Ö02/2669

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I78/10226, C93/13, I90/730, Ö96/1421, I90/732, C92/383, Ö97/2963, I90/731, C92/383, Ö02/2669

LAGFART

HSB Bostadsrättsförening Nålmakaren i Borås

Namn på lagfart: HSB BRF NÅLMAKAREN I BORÅS
Organisationsnummer: 764500-2945
Adress: c/o HSB MELLERSTA GÖTALAND
SÖDRA KORSGATAN 11
504 33 BORÅS
Akt: 46/690 Beviljad
Inskrivningsdag: 1946-12-27, Andel: 1/1
Anmärkningar:
Namn Akt: 11/458 Beslut: Beviljad
Id-nummer kompletterat Akt: 11/458 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1946-11-28
Akt: 46/690 Beviljad
Övr fång: 68/521

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 4 st, Summa: 9 306 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 2	**Skriftligt pantbrev:**	Företrädesordning 3
Belopp:	**SEK 140 000**	**Belopp:**	**SEK 6 469 000**	**Belopp:**	**SEK 18 000**
Akt:	78/10222 Beviljad	**Akt:**	90/727 Beviljad	**Akt:**	90/728 Beviljad
Inskrivningsdag:	1978-11-08	**Inskrivningsdag:**	1990-01-24	**Inskrivningsdag:**	1990-01-24

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: **SEK 2 679 000**
Akt: 90/729 Beviljad
Inskrivningsdag: 1990-01-24

ANTECKNINGAR

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE

Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Avtalsservitut	15-IM3-71/1592.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
HATTMAKAREN (Tomtindelning)	1583K-BN517/1962		Borås

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1962-05-29

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DEL AV STADSCENTRUM (Stadsplan)	1583K-P275	2020-08-10	Borås

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1961-03-23

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
HATTMAKAREN (Tomtindelning)	1583K-BN517/1962		Borås

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1962-05-29

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DEL AV STADSCENTRUM (Stadsplan)	1583K-P275	2020-08-10	Borås

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1961-03-23

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.
Det finns 27 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår: 2025
Taxeringsid: 232151-4
Tax.enhet avser:
BORÅS HATTMAKAREN 2

Summering:

Taxeringsvärde kr: 19 063 000

Ingående värden	Taxeringsvärde
Bostad:	14 000 000 SEK
Bostadsmark:	4 745 000 SEK
Lokal:	187 000 SEK
Lokalmark:	131 000 SEK

Taxerade ägare

764500-2945
HSB Bostadsrättsförening
Nålmakaren i Borås
Co: HSB MELLERSTA GÖTALAND
SÖDRA KORSGATAN 11
504 33 BORÅS
Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	17043102025	**Skatteverkets id:**	17063102025
Värderingsenhetsnummer:	1	**Värderingsenhetsnummer:**	1
Tax.värde kr:	14 000 000	**Tax.värde kr:**	4 745 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	14 000 000	**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)**	4 745 000
Riktvärdeområde:	1490098	**Riktvärdeområde:**	1490098
Värdeår:	1988	**Byggrätt i kvm:**	1 825
Årshyra kr:	1 752 000	**Tillhör byggnad:**	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	17063102025		
Nybyggnadsår:	1947		
Om eller nybyggnadsår:	1988		
Area kvm:	1 460		
Tillhör byggnad:	1		

Hyreshus lokal		Hyreshus lokalmark	
Skatteverkets id:	17053102025	**Skatteverkets id:**	672613102025
Värderingsenhetsnummer:	2	**Värderingsenhetsnummer:**	2
Tax.värde kr:	187 000	**Tax.värde kr:**	131 000

Värderingsenheter

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:	17043102025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	14 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	14 000 000
Riktvärdeområde:	1490098
Värdeår:	1988
Årshyra kr:	1 752 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	17063102025
Nybyggnadsår:	1947
Om eller nybyggnadsår:	1988
Area kvm:	1 460
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:	17063102025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	4 745 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	4 745 000
Riktvärdeområde:	1490098
Byggrätt i kvm:	1 825
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus lokal

Skatteverkets id:	17053102025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	187 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	187 000
Riktvärdeområde:	1490098
Värdeår:	1988
Årshyra kr:	44 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	672613102025
Nybyggnadsår:	1947
Om eller nybyggnadsår:	1988
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	109

Hyreshus lokalmark

Skatteverkets id:	672613102025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	131 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	131 000
Riktvärdeområde:	1490098
Byggrätt i kvm:	131
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2026-09-17 14:54:59
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader