croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering

avseende bostadsrätten

08-3043-1-51 inom HSB Bostadsrättsförening Filaren i Borås, Dalbogatan 17A



Uppdragsgivarens diarienummer: 152632501

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 08-3043-1-51 inom HSB Bostadsrättsförening Filaren 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. Representant från 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.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Norrby i Borås. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Norrby ligger på gångavstånd från Borås centrum. Närmaste större trafikled nås på cirka 3 kilometers avstånd.

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

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Filaren 1 i Borås kommun. Byggnaderna uppfördes år 1980.

Föreningens banklån per 2025-12-31 uppgick till 6 518 242 kronor vilket motsvarar 1 671 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-12-31 uppgick till 2 829 047 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.

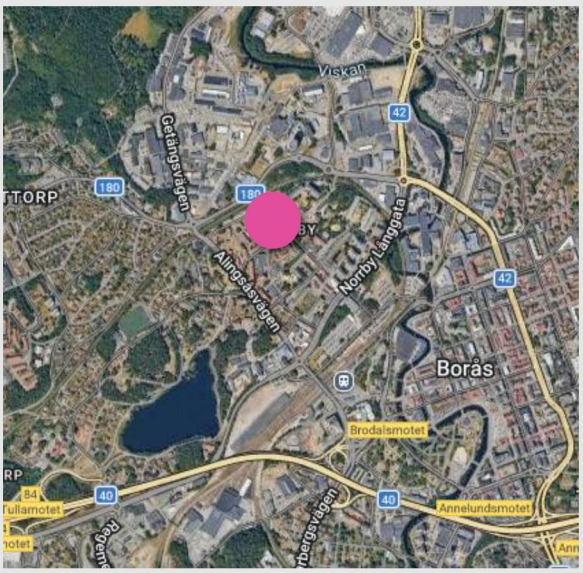
Filaren 1	
Kommun	Borås
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	HSB Bostadsrättsförening Filaren i Borås
Tomtareal	8 177 kvadratmeter
Övrigt	
Föreningen	
Antal lägenheter	51 stycken
Bostadsarea	3 900 m²
Lokalarea	Uppgift saknas
Parkering/garage	23 garageplatser, 20 p-platser
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar Älvsborg
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	*Uppgift saknas*

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 8 177 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. Föreningen följer en underhållsplan. Det går att läsa mer om föreningens utförda och planerade insatser i årsredovisningen.

Kök
Förekommande ytskikt och utrustning
☒ Kyl
☒ Diskmaskin

Beskrivning:
Väggarna är målade
Golvet består av laminat
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum
Förekommande ytskikt och utrustning
☒ Toalett
☒ Duschkabin
☒ Kommod
☒ Handdukstork

Beskrivning:
Väggarna utgörs av kakel
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt, äldre

Övriga rum
Förekommande ytskikt och utrustning

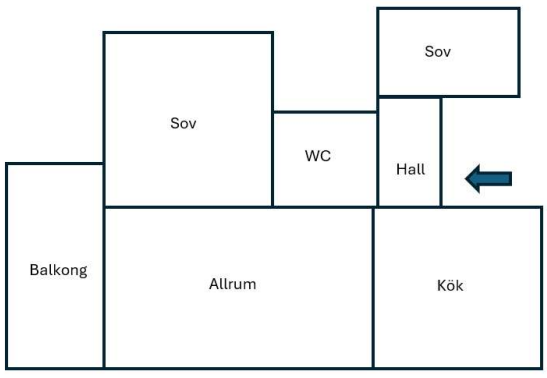
Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet
	☒ Målat

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	något eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen
☒ Tvättstuga

Information om bostaden

Adress	Dalbogatan 17 A, 504 38 Borås
Lgh-nr	08-3043-1-51
Byggår	1980
Boyta	*69,00 m²*
Antal rum	*3 rum och kök*
Våning	3 av 3
Avgift	*5 135 kronor/månad*
Andelstal insats	1,82597 %
Andelstal årsavgift	Uppgift saknas
Inre fond	0 kr
Balkong	*Inglasad*
Förråd	*Finns*
Bredband	Tillkommer
TV	Ingår i avgift
Pantsättningsavgift	*592 kronor*
Överlåtelseavgift	*1 480 kronor*



Förenklad planritning. Avvikelser kan förekomma.

Bedömning

Lägenhet om tre rum och kök med inglasad balkong. Köket saknar en hel del utrustning och en del ytskikt behöver renoveras.

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	08-3043-1-51 inom HSB Bostadsrättsförening Filaren i Borås
	Värdetidpunkt	September 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN	cirka 800 000– 850 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt	*cirka 11 500 – 12 500 kr/m²*

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 08-3043-1-51 inom HSB Bostadsrättsförening Filaren i Borås vid värdetidpunkten till:

825 000 SEK

åttahundratjugofemtusen 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 FILAREN 1

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet: 909a6a6c-92a4-90ec-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 FILAREN:1	1990-06-06	1583-700

URSPRUNG

BORÅS BORÅS 2:907

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
140624735	0,

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Dalbogatan 17A	504 38	Borås	Borås
Dalbogatan 17B	504 38	Borås	Borås
Dalbogatan 17C	504 38	Borås	Borås
Dalbogatan 19A	504 38	Borås	Borås
Dalbogatan 19B	504 38	Borås	Borås
Dalbogatan 19C	504 38	Borås	Borås
Dalbogatan 21A	504 38	Borås	Borås
Dalbogatan 21B	504 38	Borås	Borås
Dalbogatan 21C	504 38	Borås	Borås
Dalbogatan 23A	504 38	Borås	Borås
Dalbogatan 23B	504 38	Borås	Borås
Dalbogatan 23C	504 38	Borås	Borås
Västra Nygatan 37A	504 38	Borås	Borås
Västra Nygatan 37B	504 38	Borås	Borås
Västra Nygatan 37C	504 38	Borås	Borås

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
8 177 kvm	8 177 kvm	0 kvm
0,82 ha	0,82 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6400076,92	376606,17	6403761,28	1328597,8

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Tomtmätning	1945-06-26	1583K-T37/1945	Sammanläggning	1945-08-04	1583K-FRF212/1945

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:	2026-09-17	**Senaste ändring för fastigheten:**	1991-03-13

Inskrivningskontor

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

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I82/15971, I82/15976, I83/2031, I91/4525, I82/15972, I88/2014, I91/4526, I85/7258Q, I85/7258V, I91/4527, I85/7258R, I85/7258X, I91/4528, I85/7258S, I85/17310, I91/4529, I85/7258T, I85/17311, I91/4530, I85/7258U, I85/17312, I91/4531, I91/4533, C93/13, I91/4537, Ö96/1421, I91/4535, C92/383, Ö97/2963

LAGFART

HSB Bostadsrättsförening Filaren i Borås

Namn på lagfart:	HSB:S BRF FILAREN I BORÅS
Organisationsnummer:	764500-4842
Adress:	c/o HSB MELLERSTA GÖTALAND SÖDRA KORSGATAN 11 504 33 BORÅS
Akt:	78/3476 Beviljad
Inskrivningsdag:	1978-12-06, Andel: 1/1
Fång:	Köp 1978-11-17 Andel: 1/1
Akt:	78/3476 Beviljad

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 3 st, Summa: 11 867 900

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 2	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 3
Belopp:	**SEK 6 956 000**	**Belopp:**	**SEK 2 650 900**	**Belopp:**	**SEK 2 261 000**
Akt:	91/4532 Beviljad	**Akt:**	91/4534 Beviljad	**Akt:**	91/4536 Beviljad
Inskrivningsdag:	1991-03-13	**Inskrivningsdag:**	1991-03-13	**Inskrivningsdag:**	1991-03-13

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**
FILAREN (Tomtindelning)	1583K-BN554/1945		Borås

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1945-04-25

Namn (typ)	**Akt**	**Senaste ändring**	**Berörd kommun**
NORRBY (Stadsplan)	1583K-P152	2011-08-31	Borås

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1944-09-05

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
FILAREN (Tomtindelning)	1583K-BN554/1945		Borås

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1945-04-25

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
NORRBY (Stadsplan)	1583K-P152	2011-08-31	Borås

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1944-09-05

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

MER INFORMATION

Det finns 8 byggnad/er på fastigheten.
Det finns 51 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING

Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår: 2025
Taxeringsid: 247099-4
Tax.enhet avser:
BORÅS FILAREN 1

Summering:

Taxeringsvärde kr: 51 000 000

Ingående värden	Taxeringsvärde
Bostad:	37 000 000 SEK
Bostadsmark:	14 000 000 SEK

Taxerade ägare

764500-4842
HSB Bostadsrättsförening Filaren 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:	342263102025	**Skatteverkets id:**	342283102025
Värderingsenhetsnummer:	1	**Värderingsenhetsnummer:**	1
Tax.värde kr:	37 000 000	**Tax.värde kr:**	14 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	37 000 000	**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)**	14 000 000
Riktvärdeområde:	1490098	**Riktvärdeområde:**	1490098
Värdeår:	1980	**Byggrätt i kvm:**	5 399
Årshyra kr:	4 680 000	**Tillhör byggnad:**	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	342283102025		
Nybyggnadsår:	1980		
Area kvm:	3 900		
Tillhör byggnad:	1		

Rapporten hämtades 2026-09-18 07:55:51
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader