

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
08-3085-1-130 inom HSB BRF Tallstekeln
i Borås (Skogshyddegatan 20)**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-553-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 08-3085-1-130 inom HSB BRF Tallstekeln 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	Maj 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-04-29 av Niklas Karlsson. Lägenhetsinnehavaren 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 Alideberg inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 250 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 3 kilometers avstånd.

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

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
G	G	G	G

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Tallstekeln 3, Tallstekeln 4, Tallstekeln 6 och Tallstekeln 7 som uppfördes år 1962.

Föreningens banklån per 2023-12-31 uppgick till 7 348 187 kronor vilket motsvarar 782 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2023-12-31 uppgick till 9 949 998 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.

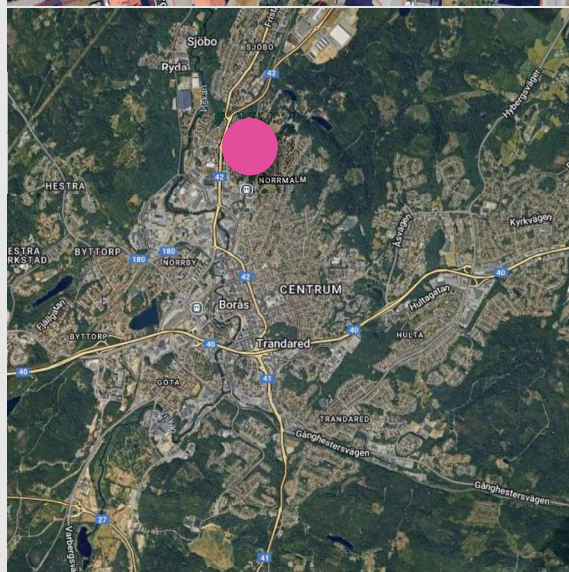
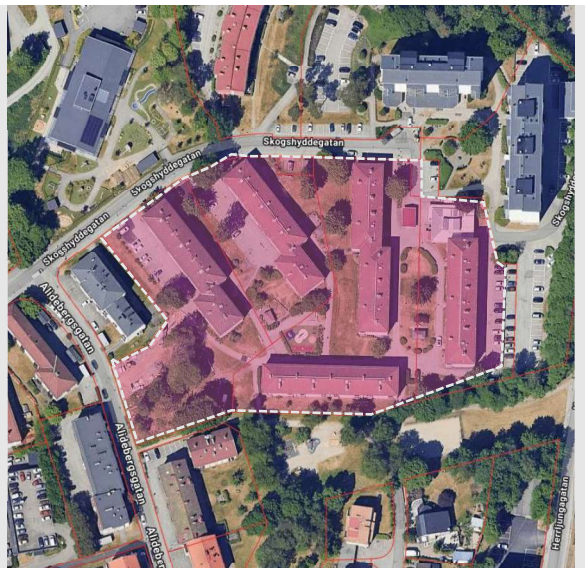
Tallstekeln 3, Tallstekeln 4, Tallstekeln 6 och Tallstekeln 7

Kommun	Borås
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	HSB BRF Tallstekeln i Borås
Tomtareal	4 949 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
<i>Typkod</i>	321
<i>Byggnad</i>	89 047 000 SEK
<i>Mark</i>	40 061 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1962
Övrigt	
Föreningen	
<i>Antal lägenheter</i>	138 st
<i>Bostadsarea</i>	9 395,5 m ²
<i>Lokalarea</i>	1 020 m ²
<i>Parkering/garage</i>	Garage: 36 st P-platser: 102 st Separat kö, avgift tillkommer
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	Självdreg
<i>Hissar</i>	Finns ej
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen
<i>Övrigt</i>	-

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 4 949 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 med ugn
- ☒ Kombinerad kyl och frys

Beskrivning:

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

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av våtrumsmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	lågt till normalt

Information om bostaden

Adress	Skogshyddegatan 20, 506 31 Borås
Lgh-nr	08-3085-1-130
Byggår	1962
Boyta	73 m ²
Antal rum	3 r.o.k
Våning	2
Avgift	4 922 kr/månaden
Andelstal insats	0,77488 %
Andelstal årsavgift	0,77488 %
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	-
TV	-
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Parkett

☒ Laminat

Väggar

☒ Målat

Beskrivning:

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	lågt till normalt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

Sammanfattande kommentar:

Trerumslägenhet på andra våningen med balkong.
 Normalt skick med visst uppfräschningsbehov.
 Strömbrytare saknas överlag.

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt god med hänsyn till värderingsobjektets skick och läge.

Lägenheten bedöms ha ett normalt skick med hänsyn till nybyggnadsstandard. Standarden bedöms vara låg till normal.

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.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	08-3085-1-130 inom HSB BRF Tallstekeln i Borås
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 925 000– 1 075 000 kronor
cirka 12 700 – 14 700 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 08-3085-1-130 inom HSB BRF Tallstekeln i Borås vid värdetidpunkten till:

1 000 000 SEK

Enmiljon svenska kronor

Göteborg 2025-05-08



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

FASTIGHET ⓘ

BORÅS TALLSTEKELN 7
Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-11 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6c-e92a-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

14, Västra Götaland

90, BORÅS

Övriga noteringar:

UPPHÄVD TOMTINDELNING (AKT 1583K-BN52/1989)

BIH C

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

P-BORÅS TALLSTEKELN:7

Omregistreringsdatum:

1990-06-06

Akt:

1583-700

URSPRUNG ⓘ

BORÅS BORÅS 3:557

BORÅS BORÅS 3:556

BORÅS BORÅS 3:555

BORÅS BORÅS 3:541

BORÅS BORÅS 3:564

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140646885

Distrikt:

107074,Borås Caroli

ADRESS


Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Skogshyddegatan 18	506 31	Borås	Borås
Skogshyddegatan 20	506 31	Borås	Borås
Skogshyddegatan 22	506 31	Borås	Borås
Skogshyddegatan 24	506 31	Borås	Borås

AREAL ⓘ

Totalareal:

4 949 kvm

0,49 ha

Varav land:

4 949 kvm

0,49 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ


Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6401316,82	377371,2	6404992,7	1329377,99

ÅTGÄRDER ⓘ


Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Tomtmätning	1959-11-17	1583K-T78/1959	Sammanläggning	1961-02-16	1583K-FRF27/1961

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-05-02 Senaste ändring för fastigheten: 2019-02-08

Inskrivningskontor

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

fastighetsinskrivning

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L89/916F, I79/3691, I79/3694, I92/6503, I79/3692, I79/3695, I92/6504, I79/3693, I92/6505, I92/6509, I92/6511, I95/8301, I81/4075, C93/13, Ö96/1421, I65/1484, C96/3709, I65/282, Ö96/5539, I92/6507, C92/383, Ö97/2963, I94/240, Ö00/1523, I62/595A, I65/1483, I01/29295, I62/595B, I65/1483, I01/29296, I62/595C, I65/1483, I01/29297, I62/596, I65/279, I01/29298, I79/3690, I01/29299, I92/6506, I01/29300, I92/6508, I01/29301, I92/6510, I01/29302, I94/239, I01/29303, I95/7305, I01/29304

LAGFART



HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås

Namn på lagfart: HSB:S BRF TALLSTEKELN I BORÅS

Organisationsnummer: 716447-6868

Adress: BOX 550 50
501 13 BORÅS

Akt: 91/17542 Beviljad

Inskrivningsdag: 1991-10-14, Andel: 1/1

Fång: Köp 1990-12-01 Andel: 1/1

Akt: 91/17542 Beviljad

Köpeskilling: 5 700 000 SEK

Avser även annan fastighet

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 6 st, Summa: 31 903 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 832 000	Belopp:	SEK 3 418 000	Belopp:	SEK 9 650 000
Akt:	01/29305 Beviljad	Akt:	01/29306 Beviljad	Akt:	01/29307 Beviljad
Inskrivningsdag:	2001-11-15	Inskrivningsdag:	2001-11-15	Inskrivningsdag:	2001-11-15
Gäller även:		Gäller även:		Gäller även:	
BORÅS TALLSTEKELN 6 BORÅS TALLSTEKELN 3	BORÅS TALLSTEKELN 4 BORÅS TALLSTEKELN 3	BORÅS TALLSTEKELN 6 BORÅS TALLSTEKELN 3	BORÅS TALLSTEKELN 4 BORÅS TALLSTEKELN 3	BORÅS TALLSTEKELN 6 BORÅS TALLSTEKELN 3	BORÅS TALLSTEKELN 4 BORÅS TALLSTEKELN 3
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 8 841 000	Belopp:	SEK 7 030 000	Belopp:	SEK 2 132 000
Akt:	01/29308 Beviljad	Akt:	02/33955A Beviljad	Akt:	02/33955B Beviljad
Inskrivningsdag:	2001-11-15	Inskrivningsdag:	2002-11-27	Inskrivningsdag:	2002-11-27
Gäller även:		Gäller även:		Gäller även:	
BORÅS TALLSTEKELN 6 BORÅS TALLSTEKELN 3	BORÅS TALLSTEKELN 4 BORÅS TALLSTEKELN 3	BORÅS TALLSTEKELN 6 BORÅS TALLSTEKELN 3	BORÅS TALLSTEKELN 4 BORÅS TALLSTEKELN 3	BORÅS TALLSTEKELN 6 BORÅS TALLSTEKELN 3	BORÅS TALLSTEKELN 4 BORÅS TALLSTEKELN 3
		Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte
		Akt:	05/29158 Beviljad	Akt:	05/29158 Beviljad

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



HSB FASTIGHETER I BORÅS HB

Namn på lagfart: HSB FASTIGHETER I BORÅS H/B
Organisationsnummer: 916895-3108
Adress: BOX 55050
504 02 BORÅS
Akt: 89/916F Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1988-09-01 Andel: 1/1
Akt: 89/916F Beviljad
Överlåtten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
LUNDBY (Stadsplan)	1583K-P254	2024-05-14	Borås
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1959-01-30
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 27 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ: 2022
Taxeringsid: 230679-4
Taxeringsvärde kr: 129 108 000
Tax.enhet avser:
BORÅS TALLSTEKELN 3
BORÅS TALLSTEKELN 6
BORÅS TALLSTEKELN 4
BORÅS TALLSTEKELN 7

Taxerade ägare

716447-6868
HSB Bostadsrättsförening
Tallstekeln i Borås
BOX 550 50
501 13 BORÅS
Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id:	189213102022
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	1 047 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	1 047 000
Riktvärdeområde:	1490098
Värdeår:	1962
Årshyra kr:	266 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	189233102022
Nybyggnadsår:	1962
Om eller nybyggnadsår:	2005
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	1 172

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:	189203102022
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	88 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	88 000 000
Riktvärdeområde:	1490098
Värdeår:	1962
Årshyra kr:	9 958 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	189223102022
Nybyggnadsår:	1962
Om eller nybyggnadsår:	2005
Area kvm:	9 395
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus lokalkmark

Skatteverkets id:	189233102022
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	1 061 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	1 061 000
Riktvärdeområde:	1490098
Byggrätt i kvm:	965
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:	189223102022
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	39 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	39 000 000
Riktvärdeområde:	1490098
Byggrätt i kvm:	11 744
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2025-05-05 09:20:02
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader