

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Igh 204007003-0002 inom RB BRF
Boråshus nr 7, Huldregatan 4A, Borås



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1497-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten lgh 204007003-0002 inom RB BRF Boråshus nr 7 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	Augusti 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-08-21 av Lotta Gustavsson. 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 norra delarna av Borås. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats inom gångavstånd. Bra bilaccess i form av riksväg 40.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus. Gångavstånd till Sjöbo torg med service.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Stenmurklan 4-6. Byggnaderna uppfördes år 1946.

Föreningens banklån per 2024-06-30 uppgick till 14 904 790 kronor vilket motsvarar 5 096 kr/m² upplåten med bostadsrätt.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-06-30 uppgick till 717 449 kr*

Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåntagandet.

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

Stenmurklan 4-6

Kommun	Borås
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	BRF
Tomtareal	5 552 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Byggnad	23 484 000 SEK
Mark	8 312 000 SEK
Värdeår	1975

Övrigt

Föreningen

Antal lägenheter	48 stycken
Bostadsarea	2 454 m ²
Lokalarea	471m ²
Parkering/garage	Parkering 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 5 552 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, kommunikations- och grönytor.

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

- ☒ Spishäll
- ☒ Inbyggd ugn och mikro
- ☒ Kombinerad kyl och frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av laminat
Arbetsytan består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett
- ☒ Handdukstork

Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golv består av klinker

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Notering: Badrummet verkar vara renoverat på senare tid, dock kan inte säkerställas om det är fackmannamässigt utfört. Bland annat bör rör genomföringar i vägg kontrolleras.

Information om bostaden

Adress	<i>Huldregatan 4a 506 42 Borås</i>
Lgh-nr	<i>204007003-0002</i>
Byggår	<i>1946</i>
Boyta	<i>50 m²</i>
Antal rum	<i>2</i>
Våning	<i>1</i>
Avgift	<i>4 596 kr/månad</i>
Andelstal insats	<i>2,00808</i>
Andelvärde	<i>2,00810</i>
Inre fond	<i>146,09 kr (2025-08-13)</i>
Balkong	<i>Finns</i>
Förråd	<i>Finns</i>
Bredband	
TV	
Pantsättningsavgift	<i>588 kronor</i>
Överlåtelseavgift	<i>1 470 kronor</i>



Ej Mått- och skalenlig. Avvikelse kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Målat

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

Bedömning

Tvårumslägenhet med balkong på första våningen. Normalgott 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	Igh 204007003-0002 inom RB BRF Boråshus nr 7
	Värdetidpunkt	Augusti 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 450 000 – 500 000 kronor
cirka 9 000 – 10 000 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Igh 204007003-0002 inom RB BRF Boråshus nr 7 vid värdetidpunkten till:

475 000 SEK

Fyrahundrasjuttiofemtusen svenska kronor

Göteborg 2025-08-21



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 STENMURKLAN 5
Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-11 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6c-e3bb-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

14, Västra Götaland

90, BORÅS

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

P-BORÅS STENMURKLAN:5

Omregistreringsdatum:

1990-06-06

Akt:

1583-700

URSPRUNG ⓘ

BORÅS BORÅS 5:535

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140645494

Distrikt:

107074,Borås Caroli

ADRESS


Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Huldregatan 4A	506 42	Borås	Borås
Huldregatan 4B	506 42	Borås	Borås
Huldregatan 4C	506 42	Borås	Borås

AREAL ⓘ

Totalareal:

1 881 kvm

0,19 ha

Varav land:

1 881 kvm

0,19 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ


Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6402292,46	377432,02	6405968,11	1329450,46

ÅTGÄRDER ⓘ


Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Införd i tomtboken	1945-02-07		Tomtmätning	1945-01-16	1583K-T7/1945

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-08-15

Senaste ändring för fastigheten:

2019-02-08

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I86/17805, I86/17806, I86/17807, I47/828, I91/10704, Ö96/1421, I64/474, Ö97/1786, I78/3468, C92/383, Ö97/2963, I95/738, I95/739, I95/740, I95/741, I95/742, I95/743, I94/12579, Ö00/1523

LAGFART



Riksbyggen Bostadsrättsförening Boråshus nr 7

Namn på lagfart: RIKSBYGGENS BRF BORÅSHUS NR 7
Organisationsnummer: 764500-3646
Adress: c/o RIKSBYGGEN
BOX 659
501 13 BORÅS
Akt: 45/545 Beviljad
Inskrivningsdag: 1945-10-10, Andel: 1/1

Fång: Köp 1945-06-02 Andel: 1/1
Akt: 45/545 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 16 st, Summa: 17 736 800

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 400 000	Belopp:	SEK 200 000	Belopp:	SEK 35 000
Akt:	45/1113 Beviljad	Akt:	45/1114 Beviljad	Akt:	45/1115 Beviljad
Inskrivningsdag:	1945-11-14	Inskrivningsdag:	1945-11-14	Inskrivningsdag:	1945-11-14
Gäller även:		Gäller även:		Gäller även:	
BORÅS STENMURKLAN 6 BORÅS STENMURKLAN 4		BORÅS STENMURKLAN 6 BORÅS STENMURKLAN 4		BORÅS STENMURKLAN 6 BORÅS STENMURKLAN 4	
Händelse:	Nedsättning	Händelse:	Nedsättning	Händelse:	Nedsättning
Akt:	47/1209 Beviljad	Akt:	47/1208 Beviljad	Akt:	47/1207 Beviljad
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 29 800	Belopp:	SEK 170 200	Belopp:	SEK 50 000
Akt:	45/1116A Beviljad	Akt:	45/1116B Beviljad	Akt:	45/1117 Beviljad
Inskrivningsdag:	1945-11-14	Inskrivningsdag:	1945-11-14	Inskrivningsdag:	1945-11-14
Gäller även:		Gäller även:		Gäller även:	
BORÅS STENMURKLAN 6 BORÅS STENMURKLAN 4		BORÅS STENMURKLAN 6 BORÅS STENMURKLAN 4		BORÅS STENMURKLAN 6 BORÅS STENMURKLAN 4	
Händelse:	Utbyte	Händelse:	Nedsättning	Händelse:	Nedsättning
Akt:	47/823 Beviljad	Akt:	47/1205 Beviljad	Akt:	47/1204 Beviljad
Händelse:	Nedsättning	Händelse:	Utbyte		
Akt:	47/1206 Beviljad	Akt:	47/823 Beviljad		
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 27 000	Belopp:	SEK 66 285	Belopp:	SEK 5 340
Akt:	45/1118 Beviljad	Akt:	47/821 Beviljad	Akt:	47/822 Beviljad
Inskrivningsdag:	1945-11-14	Inskrivningsdag:	1947-08-13	Inskrivningsdag:	1947-08-13
Gäller även:		Gäller även:		Gäller även:	
BORÅS STENMURKLAN 6 BORÅS STENMURKLAN 4		BORÅS STENMURKLAN 6 BORÅS STENMURKLAN 4		BORÅS STENMURKLAN 6 BORÅS STENMURKLAN 4	
Händelse:	Nedsättning	Händelse:	Nedsättning	Händelse:	Nedsättning
Akt:	47/1203 Beviljad	Akt:	47/1202 Beviljad	Akt:	47/1201 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 10
Belopp: SEK 50 300
Akt: 78/3467 Beviljad
Inskrivningsdag: 1978-04-26
Gäller även:
BORÅS STENMURKLAN 6 BORÅS STENMURKLAN 4

Datapantbrev: Företrädesordning 11
Belopp: SEK 4 746 075
Akt: 93/9991A Beviljad
Inskrivningsdag: 1993-09-02
Gäller även:
BORÅS STENMURKLAN 6 BORÅS STENMURKLAN 4
Händelse: Utbyte
Akt: D-2016-00149231:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2016-04-06

Datapantbrev: Företrädesordning 12
Belopp: SEK 2 253 925
Akt: 93/9991B Beviljad
Inskrivningsdag: 1993-09-02
Gäller även:
BORÅS STENMURKLAN 6 BORÅS STENMURKLAN 4
Händelse: Utbyte
Akt: D-2016-00149231:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2016-04-06

Datapantbrev: Företrädesordning 13
Belopp: SEK 530 875
Akt: 94/12578 Beviljad
Inskrivningsdag: 1994-12-02
Gäller även:
BORÅS STENMURKLAN 6 BORÅS STENMURKLAN 4

Datapantbrev: Företrädesordning 14
Belopp: SEK 2 100 000
Akt: 94/12964 Beviljad
Inskrivningsdag: 1994-12-14
Gäller även:
BORÅS STENMURKLAN 6 BORÅS STENMURKLAN 4

Datapantbrev: Företrädesordning 15
Belopp: SEK 4 772 000
Akt: 08/3246A Beviljad
Inskrivningsdag: 2008-01-29
Gäller även:
BORÅS STENMURKLAN 6 BORÅS STENMURKLAN 4
Händelse: Utbyte
Akt: D-2015-00594802:1 Beviljad
Nytt beslut: D-2016-00023896:1 2016-01-19
Inskrivningsdag: 2015-12-18

Datapantbrev: Företrädesordning 16
Belopp: SEK 2 300 000
Akt: 08/3246B Beviljad
Inskrivningsdag: 2008-01-29
Gäller även:
BORÅS STENMURKLAN 6 BORÅS STENMURKLAN 4
Händelse: Utbyte
Akt: D-2015-00594802:1 Beviljad
Nytt beslut: D-2016-00023896:1 2016-01-19
Inskrivningsdag: 2015-12-18

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
SJÖBO (Detaljplan)		1583K-P823		2011-09-29	Borås
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1988-12-13		
		Genomförande:	1989-01-10 - 1998-06-30		

Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
STENMURKLAN (Tomtindelning)		1583K-BN888/1944			Borås
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1944-08-25		

MER INFORMATION



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

Det finns 18 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ:	2025
Taxeringsid:	230770-4
Taxeringsvärde kr:	31 796 000
Tax.enhet avser:	
BORÅS STENMURKLAN 4	BORÅS STENMURKLAN 5
BORÅS STENMURKLAN 6	

Taxerade ägare

764500-3646

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Boråshus nr 7

Co: RIKSBYGGGEN

BOX 659

501 13 BORÅS

Andel: 1/1

Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal
Skatteverkets id: 620303102025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 1 284 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 1 284 000
Riktvärdeområde: 1490098
Värdeår: 1975
Årshyra kr: 352 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 673193102025
Nybyggnadsår: 1946
Om eller nybyggnadsår: 2008
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 268

Hyreshus lokalkmark
Skatteverkets id: 673193102025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 512 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 512 000
Riktvärdeområde: 1490098
Byggrätt i kvm: 512
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostad
Skatteverkets id: 620293102025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 22 200 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 22 200 000
Riktvärdeområde: 1490098
Värdeår: 1975
Årshyra kr: 2 822 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 620313102025
Nybyggnadsår: 1946
Om eller nybyggnadsår: 2008
Area kvm: 2 454
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark
Skatteverkets id: 620313102025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 7 800 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 7 800 000
Riktvärdeområde: 1490098
Byggrätt i kvm: 3 067
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2025-08-18 15:50:48
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader