

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
51103 inom BRF SOLDATHEMMET,
SOLDATHEMSGATAN 15**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2770-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 51103 inom BRF SOLDATHEMMET 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
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-02-26 av Niklas Karlsson. Styrelseledamot 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 Kviberg i Göteborgs kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av spårvagn och buss med hållplats intill värderingsobjektet. 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 Kviberg 741:180. Byggnaderna uppfördes år 2013.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 60 608 058 kronor vilket motsvarar 13 614 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 850 626 kr*

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

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

Kviberg 741:180

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Brf Soldathemmet
Tomtareal	3 008 kvadratmeter

Övrigt

Föreningen

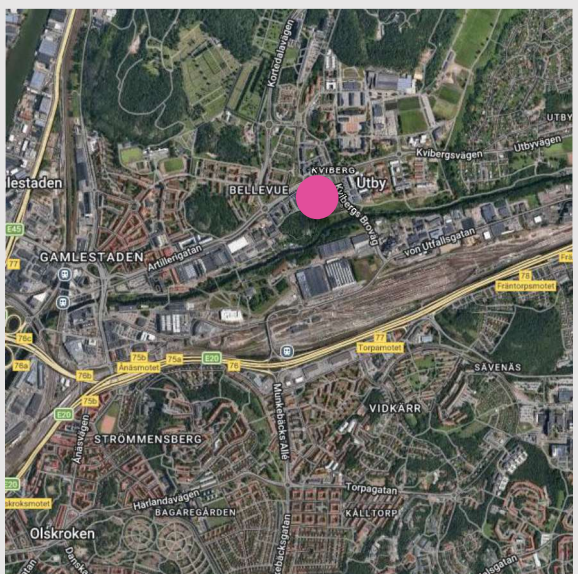
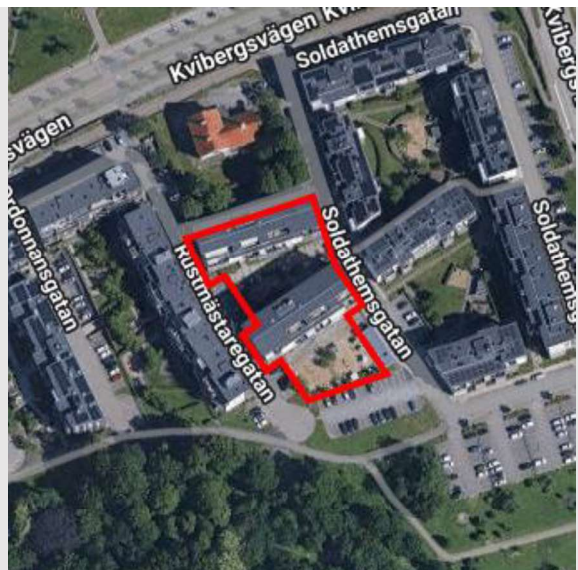
<i>Antal lägenheter</i>	64 st
<i>Bostadsarea</i>	4 452 m ²
<i>Lokalarea</i>	531 m ²
<i>Parkering</i>	Finns
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Leif Bolander & CO AB
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	FTX
<i>Hissar</i>	Finns
<i>Tvättstuga</i>	Finns ej

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 3 008 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser.

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

- ☒ Induktionshäll
- ☒ Inbyggd ugn och mikro
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

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

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Frånluftsfläkt
- ☒ Tvättmaskin och torktumlare

Övrigt: Dörr fuktskadad i nederkant.

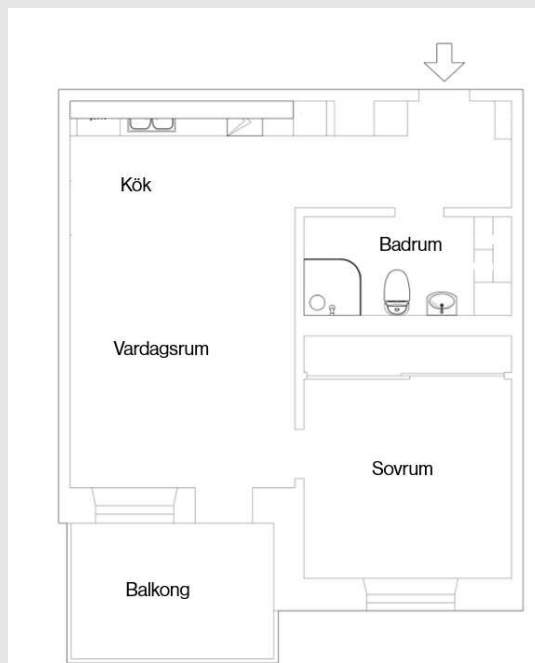
Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Information om bostaden

Adress	<i>Soldathemsgatan 15 415 28 Göteborg</i>
Lgh-nr	<i>51103</i>
Byggår	<i>2013</i>
Boyta	<i>49,5 m²</i>
Antal rum	<i>2 r.o.k.</i>
Våning	<i>2 av 5</i>
Avgift	<i>4 767 kr</i>
Insatsandel	<i>0,01118546</i>
Bostadsrättsandel	<i>0,01112</i>
Inre fond	<i>0 kr</i>
Balkong	<i>Finns</i>
Förråd	<i>Finns</i>
Bredband	<i>Ingår i avgift</i>
TV	<i>Ingår i avgift</i>
Pantsättningsavgift	<i>592 kronor</i>
Överlåtelseavgift	<i>1 480 kronor</i>



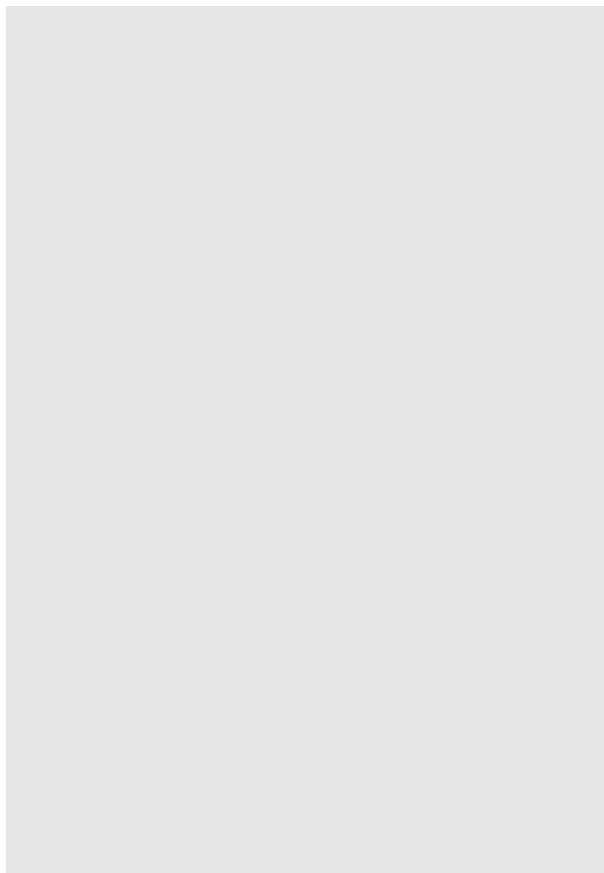
Planritning. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Målat
☒ Klinker	

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt



Bedömning

Lägenhet på 2 rum och kök på andra våningen med tillhörande balkong. Genomgående parkettgolv och målade väggar. Skick och standard bedöms som normalt.

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.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	51103 inom BRF SOLDATHEMMET
	Värdetidpunkt	Februari 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 2 100 000– 2 300 000 kronor
cirka 42 000 – 46 000 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 51103 inom BRF SOLDATHEMMET vid värdetidpunkten till:

2 200 000 SEK

tvåmiljonertvåhundra tusen svenska kronor

Göteborg 2026-03-04



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

Bilagor

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

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



GÖTEBORG KVIBERG 741:180

Aktualitet fastighetsregistret:

2021-06-30 00:00:00

Objektidentitet:

970e9445-f5c8-57c8-e040-ed8f664403bd

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

Lantmäterikontor

GÖTEBORGS LANTMÄTERIMYNDIGHET, BOX 2554, 403 17 GÖTEBORG Kontor: OK22 Tel: 031-3681961

URSPRUNG ⓘ

GÖTEBORG KVIBERG 741:34

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140844825

Distrikt:

107091,Nylöse

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Soldathemsgatan 11	415 28	Göteborg	Göteborg
Soldathemsgatan 13	415 28	Göteborg	Göteborg
Soldathemsgatan 15	415 28	Göteborg	Göteborg
Soldathemsgatan 17	415 28	Göteborg	Göteborg
Soldathemsgatan 19	415 28	Göteborg	Göteborg

AREAL ⓘ



Totalareal:

3 008,70 kvm

0,30 ha

PREL AREALUPPGIFT

Varav land:

3 008,70 kvm

0,30 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6402822,26	323067,52	6407146,01	1275062,96

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Anläggningsåtgärd	2012-12-12	1480K-2012F125	Ledningsrättsåtgärd	2012-07-17	1480K-2012F23
Klyvning	2010-12-13	1480K-2010F80	Anläggningsåtgärd	2021-06-30	1480K-2019F236

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



GÖTEBORG KVIBERG S:11 (2 Övrigt (sort saknas))

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



GÖTEBORG KVIBERG GA:48

GÖTEBORG KVIBERG GA:47

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-26

Senaste ändring för fastigheten:

2014-08-27

InskrivningskontorLantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L06/42900, L06/36178

LAGFART**Bostadsrättsföreningen Soldathemmet****Namn på lagfart:** BRF SOLDATHEMMET**Organisationsnummer:** 769624-2820**Adress:** c/o SBC
BOX 226
851 04 SUNDSVALL**Akt:** 14/18003 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2014-06-26, Andel: 1/1**Fång:** Köp 2014-06-09 Andel: 1/1**Akt:** 14/18003 Beviljad**Köpeskilling:** 36 110 328 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ**Antal inteckningar: 5 st, Summa: 73 830 000****Datapantbrev:** Företrädesordning 1**Belopp:** SEK 14 637 866**Akt:** 14/23248 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2014-08-27**Datapantbrev:** Företrädesordning 2**Belopp:** SEK 14 637 866**Akt:** 14/23249 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2014-08-27**Datapantbrev:** Företrädesordning 3**Belopp:** SEK 14 637 866**Akt:** 14/23250 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2014-08-27**Datapantbrev:** Företrädesordning 4**Belopp:** SEK 14 637 866**Akt:** 14/23251 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2014-08-27**Datapantbrev:** Företrädesordning 5**Belopp:** SEK 15 278 536**Akt:** 14/23252 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2014-08-27**ANTECKNINGAR** ⓘ

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE**Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB****Organisationsnummer:** 556113-1003**Adress:** 112 74 STOCKHOLM**Akt:** 06/36178 Beviljad**Inskrivningsdag:****Nytt beslut:** 06/42900**Fång:** Övriga fångeshandlingar 2006-11-01**Akt:** 06/36178 Beviljad**Nytt beslut:** 06/42900**Överlåtten andel:** 1/1**AVTALSRÄTTIGHETER** ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt	1480K-2012F23.1
--------------	-----------------

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER ÖSTER OM BELLEVUE (Detaljplan)		1480K-II-4912	2018-11-05	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2009-05-07	
Laga kraft:	2009-05-07	Genomförande:	2009-05-08 - 2019-05-07	

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.

Det finns 64 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ:	2025
Taxeringsid:	718184-9
Taxeringsvärde kr:	130 228 000
Tax.enhet avser:	
GÖTEBORG KVIBERG 741:180	

Taxerade ägare

769624-2820

Bostadsrättsföreningen
Soldathemmet

Co: SBC

BOX 226

851 04 SUNDSVALL

Andel: 1/1

Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id:	3012352192025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	6 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	6 000 000
Riktvärdeområde:	1480084
Värdeår:	2014
Årshyra kr:	969 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	3012352212025
Nybyggnadsår:	2014
Om eller nybyggnadsår:	2024
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	531

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:	3012352182025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	99 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	99 000 000
Riktvärdeområde:	1480084
Värdeår:	2014
Årshyra kr:	8 904 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	3012352202025
Nybyggnadsår:	2014
Om eller nybyggnadsår:	2024
Area kvm:	4 452
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus lokalkmark

Skatteverkets id:	3012352212025
Värderingsenhetsnummer:	3
Tax.värde kr:	828 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	828 000
Riktvärdeområde:	1480084
Byggrätt i kvm:	637
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:	3012352202025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	24 400 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	24 400 000
Riktvärdeområde:	1480084
Byggrätt i kvm:	5 565
Tillhör byggnad:	1