

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 22-2052-3-174 inom HSB BRF
SOLURET I GÖTEBORG,
Vintersvädergatan 3**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

**VÄRDERINGS-
OBJEKTET** Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten Lgh 22-2052-3-174 inom HSB BRF SOLURET I GÖTEBORG 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 Juli 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 2026-06-29 av Wilhelm Lörinc. Personal från Kronofogdemyndigheten, samt ordförande för föreningen och förvaltare över fastigheten 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
- Ortspismaterial

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar 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 Biskopsgården på Hisingen i Göteborg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus uppförda under 1950- och 1960-talen. Området bedöms ligga i ett etablerat förortsområde med närhet till service, natur och kommunikationer. Närmaste affärscentrum återfinns i Friskvåderstorget.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen innehar fastigheterna Biskopsgården 53:1–4 med tomträtt. Byggnaderna uppfördes år 1958-1959. Värderingsobjektet är beläget inom Biskopsgården 53:1

Föreningens banklån per 2025-06-30 uppgick till 30 903 787 kronor vilket motsvarar 1 708 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-06-30 uppgick till 1 798 427 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.

Biskopsgården 53:1

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Tomträtt
Lagfaren ägare	Göteborgs kommun
Tomtareal	2 482 kvadratmeter

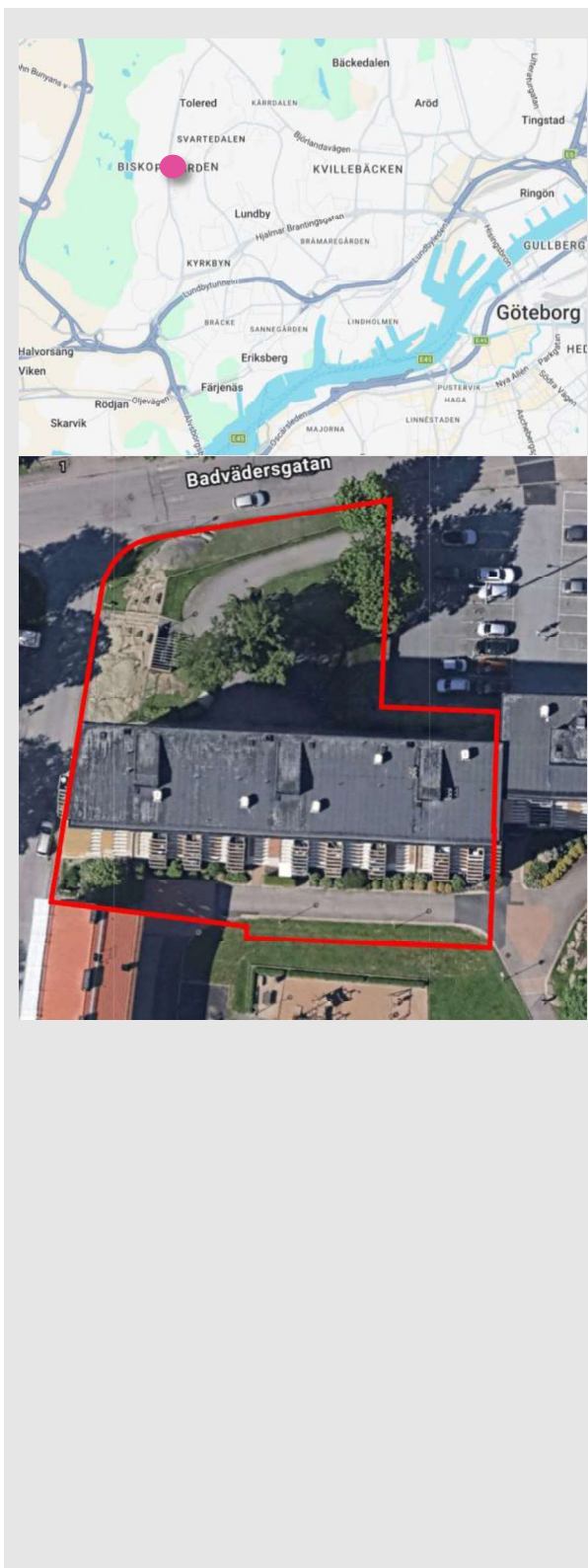
Föreningen

<i>Antal lägenheter</i>	266 st
<i>Bostadsarea</i>	18 098 m ²
<i>Lokalarea</i>	705 m ²
<i>Parkering/garage</i>	Finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	F
<i>Hissar</i>	Finns
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen
<i>Övrigt</i>	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 482 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av 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

- ☒ Elspis
- ☒ Kombinerad kyl och frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

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

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	äldre

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett
- ☒ Tvättmaskin

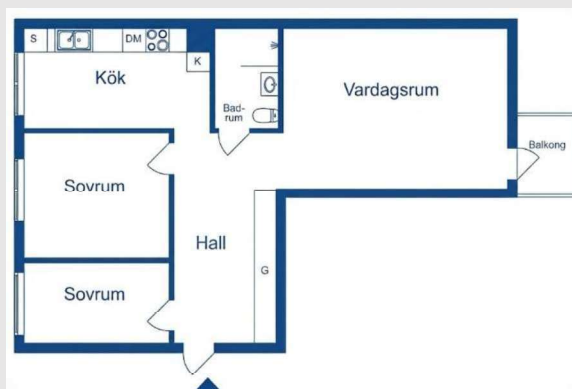
Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt/äldre

Information om bostaden

Adress	Vintervädersgatan 3 418 36 Göteborg
Lgh-nr	22-2052-3-174
Byggår	1958
Boyta	67,10 m ²
Antal rum	3
Våning	6
Avgift	4 163 kronor/månad
Andelstal insats	0,36605
Inre fond	18 609 kronor
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	
TV	
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor



Planritning. Avvikelse kan förekomma.

Övriga rum

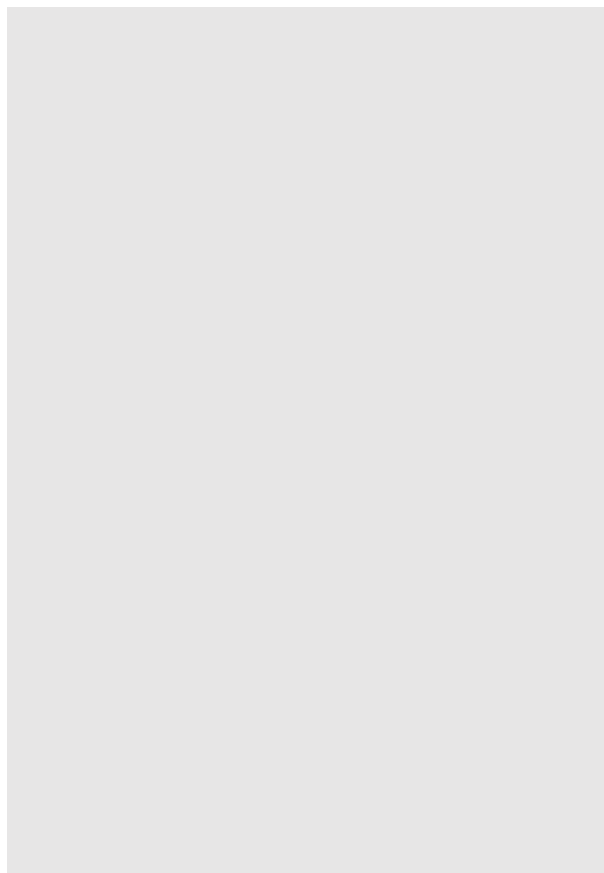
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Plastmattor	☒ Målat

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt/äldre

Gemensamhetsytor i föreningen

- ☒ Cykelrum/Cykelförråd
- ☒ Tvättstuga



Bedömning

Trerumslägenhet med balkong på sjätte våning. Något äldre skick och standard med visst uppfräschningsbehov.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms i sig som relativt normalt med hänsyn till värderingsobjektets läge.

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	Lgh 22-2052-3-174 inom HSB BRF SOLURET I GÖTEBORG
	Värdetidpunkt	Juli 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 025 000– 1 125 000 kronor

cirka 15 300 – 16 800 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lgh 22-2052-3-174 inom HSB BRF SOLURET I GÖTEBORG vid värdetidpunkten till:

1 075 000 SEK

Enmiljonsjuttiofemtusen svenska kronor

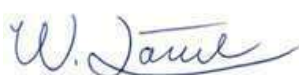
Göteborg 2026-07-03



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Wilhelm Lörlinc

Civilingenjör i Lantmäteri

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

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ

GÖTEBORG BISKOPSGÅRDEN 53:1

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet: 909a6a64-1b66-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

INGÅR I KVARTERET 53-REGNET I BISKOPSGÅRDEN

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-GÖTEBORG BISKOPSGÅRDEN 53-
REGNET:1

Omregistreringsdatum:

1984-06-13

Akt:

1480K-XI-115/84

URSPRUNG ⓘ

GÖTEBORG BISKOPSGÅRDEN 830:751

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140010481

Distrikt:

0,

ADRESS

Adress:

Vintervädersgatan 1

Postnr:

418 36

Postort:

Göteborg

Kommundel:

Göteborg

Vintervädersgatan 3

418 36

Göteborg

Göteborg

Vintervädersgatan 5

418 36

Göteborg

Göteborg

AREAL ⓘ

Totalareal:

2 482,30 kvm

0,25 ha

Varav land:

2 482,30 kvm

0,25 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6402397,4

E:

315069,3

X:(RT90)

6406816,23

Y:

1267055,06

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Datum:

1957-12-05

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Tomtmätning

Datum:

1957-11-20

Akt:

1480K-IV-501/1957

Tekniska:

Datum:

1957-12-07

Akt:

1480K-IX-14739

Tekniska:

Annan åtgärd

Datum:

1958-07-07

Akt:

1480K-VIII-32452

Nybyggnadskarta

1957-12-07

1480K-IX-14739

Nybyggnadskarta

1957-12-07

1480K-IX-14739

Annan åtgärd

1958-07-07

1480K-VIII-32452

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:	2026-07-01	Senaste ändring för fastigheten:	2019-09-11
Inskrivningskontor			
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Uddevalla	761 80 NORRTÄLJE	Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

R00/O391, I61/2949, I87/60716, I58/1923, I92/45227, I58/1924A, I61/2946, I92/45228, I58/1924B, I61/2947, I61/2946, I92/45229, I58/3097, I61/2951, I92/45230, I61/2948, I61/2950, I92/45231, I87/60717, I87/60718, I92/45232, I92/45234, C92/383, Ö97/479, I92/45236, C92/302, Ö97/2963, I92/45237, I00/27426, I97/1094, I00/27427

LAGFART

GÖTEBORGS KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-1355	
Adress:	BOX 2258 403 14 GÖTEBORG
Akt:	10/1262 Beviljad
Inskrivningsdag:	1910-11-14, Andel: 1/1
Anmärkningar:	Anmärkning Akt: 83/1422 Beslut: Beviljad Id-nummer kompletterat Akt: 99/3949 Beslut: Beviljad Ytterligare fång förekommer Akt: saknas Beslut: Beviljad Kommunens lagfartsförhållanden ej utredda Akt: saknas Beslut: Beviljad
Fång:	Köp 1910-11-02
Akt:	10/1262 Beviljad
Övr fång:	54/1676, 54/2575, 41/1334, 47/2461, 54/1692, 54/3386, 54/2321, 54/3285, 30/831, 54/3329, 30/851, 54/3049, 41/1152, 54/467, 54/3332, 54/3331, 26/619, 42/860, 49/2518

TOMTRÄTT

HSB BRF SOLURET I GÖTEBORG

Namn på lagfart:	HSB:S BRF SOLURET I GÖTEBORG
Organisationsnummer:	757200-9103
Adress:	BOX 31111 400 32 GÖTEBORG
Akt:	59/2190 Beviljad
Inskrivningsdag:	1959-05-13, Andel: 1/1
Anmärkning:	Namn Akt: 78/2498 Beslut: Beviljad
Fång:	Övriga fångeshandlingar 1959-04-07 Andel: 1/1
Akt:	59/2190 Beviljad

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT ⓘ

Akt:	58/153 Beviljad			
Ändamål:	BOSTADSBEBYGGELSE MM	Inkrivningsdag:	1958-01-15	
Upplåtelsedag:	1958-01-07	Ursprungligt startdatum:	1958-01-07	
Årlig avgäld:	SEK 152 120			
Avgäldens start:	2018-01-07	Avgäldsperiod:	20 år	
Uppsägning får ske till:	2018-01-07 därefter med 40 års perioder.			
Inskränkning:	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas			
Anmärkning:	Akt:	Beslut:	Inskrivningsdag:	Uppskov:
NY AVGÄLD MM	78/2417	Beviljad		

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 4 st, Summa: 7 956 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 3	Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5
Belopp:	SEK 175 000	Belopp:	SEK 3 750 000	Belopp:	SEK 1 681 000
Akt:	92/45233 Beviljad	Akt:	92/45235 Beviljad	Akt:	00/27428 Beviljad
Inskrivningsdag:	1992-09-29	Inskrivningsdag:	1992-09-29	Inskrivningsdag:	2000-09-25
Datapantbrev:	Företrädesordning 6				
Belopp:	SEK 2 350 000				
Akt:	00/27429 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2000-09-25				

ANTECKNINGAR ⓘ

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE

Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	FÖRBUD VÄRMECENTRAL	1958-04-23	58/1921	Beviljad
		FÖRETRÄDESDORDNINGEN OKLAR MELLAN 58/1921 OCH 58/1921A	58/1921		
2	Avtalsservitut	LEDNING MM	1958-04-23	58/1921A	Beviljad
		FÖRETRÄDESDORDNINGEN OKLAR MELLAN 58/1921 OCH 58/1921A	58/1921A		

RÄTTIGHETER ⓘ

Det finns 6 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Avtalsservitut	14-IM1-58/1687A.1
Avtalsservitut	14-IM1-58/1920.1
Avtalsservitut	14-IM1-58/1922A.1
Avtalsservitut	14-IM1-58/2038A.1

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut	14-IM1-58/1921.1
Avtalsservitut	14-IM1-58/1921A.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)	1480K-II-2856	1984-05-30	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum: 1957-05-08	

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
53-REGNET I BISKOPSGÅRDEN (Tomtindelning)	1480K-III-4920		Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum: 1957-09-12	

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.
Det finns 48 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ: 2025
Taxeringsid: 552553-2
Tax.enhet avser:
GÖTEBORG BISKOPSGÅRDEN 53:1

Summering:

Taxeringsvärde kr: 41 707 000

Ingående värden	Taxeringsvärde
Bostad:	31 000 000 SEK
Bostadsmark:	10 400 000 SEK
Lokal:	211 000 SEK
Lokalmark:	96 000 SEK

Taxerade ägare

757200-9103
HSB BRF SOLURET I GÖTEBORG
BOX 31111
400 32 GÖTEBORG

Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus bostad	Hyreshus bostadsmark
Skatteverkets id: 55472952025	Skatteverkets id: 55492952025
Värderingsenhetsnummer: 1	Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 31 000 000	Tax.värde kr: 10 400 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 31 000 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 10 400 000
Riktvärdeområde: 1480054	Riktvärdeområde: 1480054
Värdeår: 1968	Byggrätt i kvm: 5 849
Årshyra kr: 4 795 000	Tillhör byggnad: 1
Under uppförande: Nej	
Ligger på tomt: 55492952025	
Nybyggnadsår: 1958	
Om eller nybyggnadsår: 2021	
Area kvm: 4 679	
Tillhör byggnad: 1	

Hyreshus lokal	Hyreshus lokalmark
Skatteverkets id: 55482952025	Skatteverkets id: 522242952025
Värderingsenhetsnummer: 2	Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 211 000	Tax.värde kr: 96 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 211 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 96 000
Riktvärdeområde: 1480054	Riktvärdeområde: 1480054
Värdeår: 1968	Byggrätt i kvm: 80
Årshyra kr: 58 000	Tillhör byggnad: 1
Under uppförande: Nej	
Ligger på tomt: 522242952025	
Nybyggnadsår: 1958	
Om eller nybyggnadsår: 2021	
Tillhör byggnad: 1	
Area total (kvm): 67	