croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
22-2113-6-175 inom HSB BRF GÄRDSÅSDALEN,
Kvadrantgatan 48, Göteborg



Uppdragsgivarens diarienummer: 152632725

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 22-2113-6-175 inom HSB BRF GÄRDSÅSDALEN 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 2026-09-14 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.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Bergsjön inom Göteborg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 5 kilometers avstånd.

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

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen innehar tomträtt till nio fastigheter i Göteborgs kommun, samtliga upplåtna av Göteborgs Kommun: Bergsjön 20:06, Bergsjön 20:10, Bergsjön 20:11, Bergsjön 20:2, Bergsjön 20:3, Bergsjön 20:4, Bergsjön 20:5, Bergsjön 20:7 samt Bergsjön 767:268. Värderingsobjektet är beläget inom Bergsjön 20:10

Föreningens banklån per 2025-12-31 uppgick till 56 864 668 kronor vilket motsvarar 2 535 kr/m^2 boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-12-31 uppgick till 27 446 937 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.

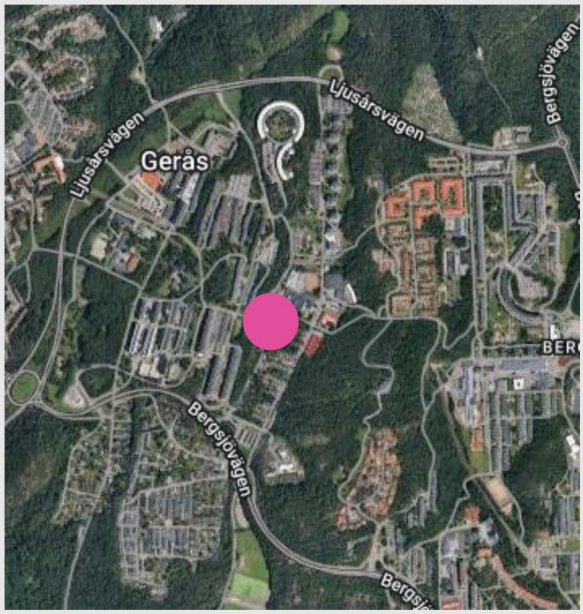
Bergsjön 20:10	
Kommun	Göteborgs kommun
Upplåtelseform	Tomträtt
Tomträttshavare	Föreningen
Lagfaren ägare	Göteborg kommun
Tomtareal	8 945 kvadratmeter
Övrigt	
Föreningen	
Antal lägenheter	301 st
Bostadsarea	22 429 m²
Lokalarea	674 m²
Parkering/garage	Finns
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FT
Hissar	Finns
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 8 945 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av 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

☒ Elspis
☒ Kyl och Frys
☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna utgörs av målade
Golvet består av laminat
Arbetsytor består av laminatskiva och rostfri bänk
Stänkskydd utgörs av kakel täckt av folie

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt, äldre

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Toalett
☒ Badkar
☒ Kommod
☒ Handdukstork
☒ Tvättmaskin och torktumlare

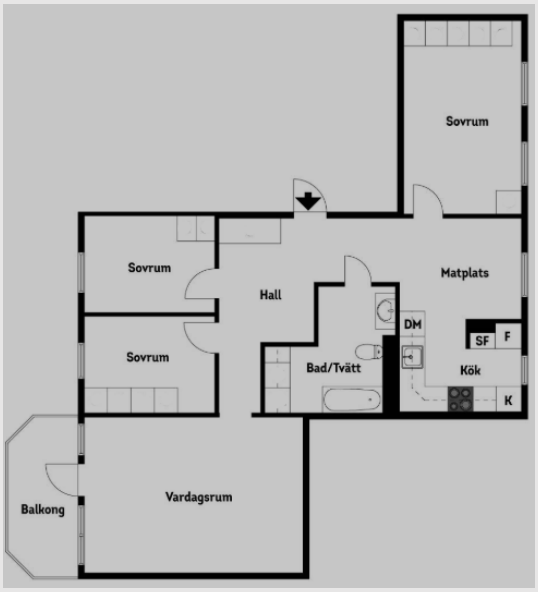
Beskrivning:

Väggarna utgörs av vävtapet
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Information om bostaden

Adress	*Kvadrantgatan 48 415 51 Göteborg*
Lgh-nr	*22-2113-6-175*
Byggår	*1969*
Boyta	*81,2 m²*
Antal rum	*4 rum och kök*
Våning	*2 av 4*
Avgift	*6 993 kronor/månad inkl. informationsöverföringsbelopp*
Andelstal insats	*0,36302%*
Andelstal årsavgift	*Uppgift saknas*
Inre fond	*2 149 kronor*
Balkong	*Finns*
Förråd	*Finns*
Bredband	*Finns*
TV	*Finns*
Pantsättningsavgift	*592 kronor*
Överlåtelseavgift	*1 480 kronor*



Äldre planritning. Avvikelser kan förekomma

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet
	☒ Målat

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga
☒ Gym

Bedömning

Lägenheten om 4 rum och kök har nytt laminatgolv i större delen av ytan, medan kök och badrum är av äldre standard. Badrum med tvätt och tork samt balkong. Sammantaget bedöms lägenheten hålla godtagbar standard, med renoveringsbehov i våtutrymmena som främsta värdepåverkande faktor.

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	22-2113-6-175 inom HSB BRF GÄRDSÅSDALEN
	Värdetidpunkt	September 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN	cirka 1 000 000– 1 100 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt	*cirka 12 000 – 14 000 kr/m²*

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 22-2113-6-175 inom HSB BRF GÄRDSÅSDALEN vid värdetidpunkten till:

1 050 000 SEK

enmiljonfemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2026-09-15

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

GÖTEBORG BERGSJÖN 20:10

Aktualitet fastighetsregistret: 1986-06-16 00:00:00

Objektidentitet: 909a6a64-14f1-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:
INGÅR I KVARTERET 20-GÅNGAREN I BERGSJÖN

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
O-GÖTEBORG BERGSJÖN 20-GÅNGAREN:10	1984-06-13	1480K-XI-115/84

URSPRUNG

GÖTEBORG BERGSJÖN 20:1 GÖTEBORG BERGSJÖN 20:9

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
140008794	0,

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Kvadrantgatan 48	415 51	Göteborg	Göteborg
Kvadrantgatan 50	415 51	Göteborg	Göteborg
Kvadrantgatan 52	415 51	Göteborg	Göteborg
Kvadrantgatan 54	415 51	Göteborg	Göteborg
Kvadrantgatan 56	415 51	Göteborg	Göteborg
Kvadrantgatan 58	415 51	Göteborg	Göteborg
Kvadrantgatan 60	415 51	Göteborg	Göteborg
Kvadrantgatan 62	415 51	Göteborg	Göteborg
Kvadrantgatan 64	415 51	Göteborg	Göteborg
Kvadrantgatan 66	415 51	Göteborg	Göteborg

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
8 945,60 kvm	8 945,60 kvm	0 kvm
0,89 ha	0,89 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6405530,9	324953,6	6409833,71	1276982,39

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Sammanläggning	1969-06-25	1480K-XI-12354	Tomtmätning	1969-05-08	1480K-IV-91/1969

Tekniska:	Datum:	Akt:
Annan åtgärd	1986-06-09	1480K-VIII-67866

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:	2026-09-14	**Senaste ändring för fastigheten:**	2022-06-13

Inskrivningskontor

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

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

T71/2669, I69/8334, I70/1756, I69/10958, I87/40225, I70/914, I70/1757, I87/40226, I70/1818, I86/88397, I87/40227, I85/49714, I87/40228, I87/40230, Ö96/1421, I87/40232, C92/383, Ö97/2963

LAGFART

GÖTEBORGS KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-1355
Adress: BOX 2258
403 14 GÖTEBORG
Akt: 17/386 Beviljad
Inskrivningsdag: 1917-04-30, Andel: 1/1
Anmärkningar:

Kommunens lagfartsförhållanden ej utredda Akt: saknas Beslut: Beviljad

Anmärkning Akt: 83/1422 Beslut: Beviljad

Id-nummer kompletterat Akt: 99/3716 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1916-11-01
Akt: 17/386 Beviljad
Övr fång: 21/1, 39/405, 62/1352, 17/390, 54/554, 17/388, 19/27, 41/255, 17/387, 17/391, 49/118, 47/322

TOMTRÄTT

HSB:S BRF GÄRDSÅSDALEN I GÖTEBORG

Organisationsnummer: 716409-5932
Adress: c/o HSB GÖTEBORG
BOX 311 11
400 32 GÖTEBORG
Akt: 85/28127 Beviljad
Inskrivningsdag: 1985-03-27, Andel: 1/1
Nytt beslut: 85/43623
Anmärkning:

Namn Akt: 98/19034 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1984-08-31 Andel: 1/1
Akt: 85/28127 Beviljad
Nytt beslut: 85/43623
Köpeskilling: 27 500 000 SEK
Avser även annan fastighet

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT ⓘ

Akt:	69/8333 Beviljad		
Ändamål:	BOSTAD	**Inkrivningsdag:**	1969-09-24
Upplåtelsedag:	1969-08-12	**Ursprungligt startdatum:**	1969-08-12
Årlig avgäld:	SEK 135 000		
Avgäldens start:	2019-08-12	**Avgäldsperiod:**	10 år
Uppsägning får ske till:	2029-08-12 därefter med 40 års perioder.		
Inskränkning:	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas		

Anmärkning:	Akt:	Beslut:	Inskrivningsdag:	Uppskov:
NY AVGÄLD	08/27480	Beviljad		
NY AVGÄLD MM	71/2656	Beviljad		
Ny avgäld	D-2022-00228905:6	Beviljad	2022-05-31	

INTECKNINGAR

Anmärkning:	Akt:	Beslut:	Inskrivningsdag:	Uppskov:
NY AVGÄLD MM	71/2656	Beviljad		
Ny avgäld	D-2022-00228905:6	Beviljad	2022-05-31	

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 2 st, Summa: 27 752 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 4	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 5
Belopp:	**SEK 19 298 000**	**Belopp:**	**SEK 8 454 000**
Akt:	87/40229 Beviljad	**Akt:**	87/40231 Beviljad
Inskrivningsdag:	1987-05-11	**Inskrivningsdag:**	1987-05-11

ANTECKNINGAR

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE

Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	VATTENLEDNING	1969-12-03	69/10940	Beviljad
	FÖRETRÄDESORDNINGEN OKLAR MELLAN 69/10940 69/10944 OCH 69/10952 69/10940				
2	Avtalsservitut	AVLOPPSLEDNING	1969-12-03	69/10944	Beviljad
	FÖRETRÄDESORDNINGEN OKLAR MELLAN 69/10940 69/10944 OCH 69/10952 69/10944				
3	Avtalsservitut	LEDNING	1969-12-03	69/10952	Beviljad
	FÖRETRÄDESORDNINGEN OKLAR MELLAN 69/10940 69/10944 OCH 69/10952 69/10952				

RÄTTIGHETER

Det finns 14 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Avtalsservitut	14-IM1-69/10398.1
Avtalsservitut	14-IM1-69/10934.1
Avtalsservitut	14-IM1-69/10935.1
Avtalsservitut	14-IM1-69/10936.1
Avtalsservitut	14-IM1-69/10937.1
Avtalsservitut	14-IM1-69/10939.1
Avtalsservitut	14-IM1-69/10941.1
Avtalsservitut	14-IM1-69/10945.1
Avtalsservitut	14-IM1-69/10946.1
Avtalsservitut	14-IM1-69/10947.1
Avtalsservitut	14-IM1-69/10953.1

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut	14-IM1-69/10940.1
Avtalsservitut	14-IM1-69/10944.1
Avtalsservitut	14-IM1-69/10952.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)	1480K-II-3177	2024-03-25	Göteborg

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1967-12-14

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
20-GÅNGAREN I BERGSJÖN (Tomtindelning)	1480K-III-6197		Göteborg

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1968-10-24

MER INFORMATION

Det finns 12 byggnad/er på fastigheten.
Det finns 78 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING

Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår: 2025
Taxeringsid: 266719-6
Tax.enhet avser:
GÖTEBORG BERGSJÖN 20:10

Summering:

Taxeringsvärde kr: 45 800 000

Ingående värden	Taxeringsvärde
Bostad:	34 000 000 SEK
Bostadsmark:	11 800 000 SEK

Taxerade ägare

716409-5932
HSB:S BRF GÄRDSÅSDALEN I GÖTEBORG
Co: HSB GÖTEBORG
BOX 311 11
400 32 GÖTEBORG
Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	248872972025	**Skatteverkets id:**	248882972025
Värderingsenhetsnummer:	1	**Värderingsenhetsnummer:**	1
Tax.värde kr:	34 000 000	**Tax.värde kr:**	11 800 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	34 000 000	**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)**	11 800 000
Riktvärdeområde:	1480051	**Riktvärdeområde:**	1480051
Värdeår:	1979	**Byggrätt i kvm:**	6 977
Årshyra kr:	5 861 000	**Tillhör byggnad:**	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	248882972025		
Nybyggnadsår:	1969		
Area kvm:	5 582		
Tillhör byggnad:	1		

Rapporten hämtades 2026-09-15 15:20:59
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader