

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
234058001-0085 inom RB BRF
TELESKOPET, Teleskopgatan 6,
Göteborg**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 234058001-0085 inom RB BRF TELESKOPET 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	November 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-11-11 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 Bergsjön i nordöstra Göteborg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss samt spårvagn, med hållplats inom gångavstånd. En större trafikled, Bergsjövägen, finns i närheten och utgör ett transportsystem för området. Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus, med bebyggelse från 1960- och 1970-talen. Området bedöms ligga relativt kuperat, med skogspartier och höjdskillnader. Närmaste affärscentrum återfinns i Bergsjön Centrum, vid Rymdtorget.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen innehar fastigheterna Bergsjön 17:2, 17:3 och 17:6 samt stadsägorna 767:214 och 767:215 Bergsjön med tomträtt. Byggnaderna på fastigheten uppfördes år 1968.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 43 131 250 kronor vilket motsvarar 2 774 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 23 032 639 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.

Bergsjön 17:2

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Tomträtt
Lagfaren ägare	Göteborgs kommun
Tomtareal	11 067 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	320, hyreshusenhet, bostäder
<i>Byggnad</i>	96 000 000 SEK
<i>Mark</i>	33 000 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1978

Övrigt

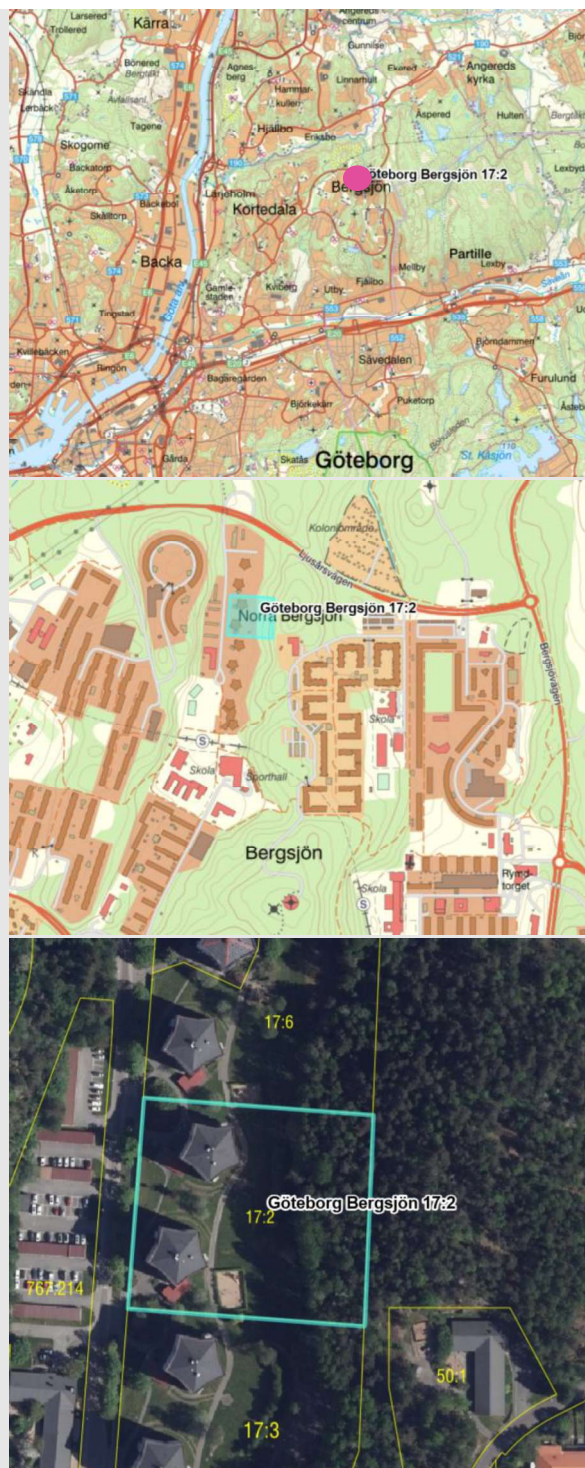
Föreningen

<i>Antal lägenheter</i>	220 st
<i>Bostadsarea</i>	15 550 m ²
<i>Lokalarea</i>	66 m ²
<i>Parkering/garage</i>	Finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	FTX
<i>Hissar</i>	Finns
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen
<i>Övrigt</i>	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 11 067 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

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av parkett
Arbetsytor består av rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschkabin
- ☒ Kommod
- ☒ Tvättmaskin

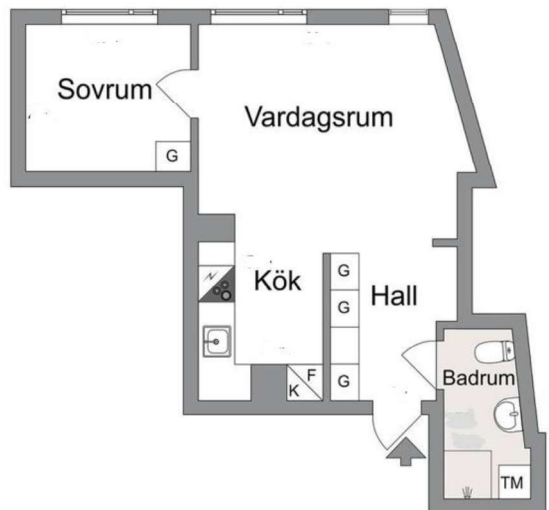
Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Information om bostaden

Adress	Teleskopgatan 6 415 57 Göteborg
Lgh-nr	234058001-0085
Byggår	1968
Boyta	35,5 m ²
Antal rum	2 rum och kokvrå
Våning	8
Avgift	3 178 kr/månad
Andelstal insats	0,29563%
Andelsvärde	0,29560%
Inre fond	Ingen uppgift
Balkong	Finns inte
Förråd	Finns
Bredband	Ja
TV	Ja
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Planskiss från nätet. Avvikelse kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Plastmattor	

Beskrivning: Vardagsrum och kokvrå i öppen planlösning

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

- ☒ Bastu
- ☒ Tvättstuga
- ☒ Gym

Bedömning

Tvårumslägenhet med kokvrå i öppen planlösning med vardagsrum. Åttonde våningen i hus med hiss. Något äldre standard med visst uppfräschnings- och renoveringsbehov.

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	234058001-0085 inom RB BRF TELESKOPET
	Värdetidpunkt	November 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areamethoden, totalt

cirka 750 000 – 800 000 kronor
cirka 21 100 – 22 500 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 234058001-0085 inom RB BRF TELESKOPET vid värdetidpunkten till:

775 000 SEK

Sjuhundrasjuttiofemtusen svenska kronor

Göteborg 2025-11-20



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

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ☐



GÖTEBORG BERGSJÖN 17:2

Aktualitet fastighetsregistret:

1986-09-25 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a64-14e1-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

INGÅR I KVARTERET 17-FOTBOLLSSPELAREN I BERGSJÖN

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-GÖTEBORG BERGSJÖN 17-FOTBOLLSSPELAREN:2

Omregistreringsdatum:

1984-06-13

Akt:

1480K-XI-115/84

URSPRUNG ☐

GÖTEBORG KORTEDALA 763:38

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140008778

Distrikt:

107094,Bergsjön

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Teleskopgatan 6	415 57	Göteborg	Göteborg
Teleskopgatan 8	415 57	Göteborg	Göteborg

AREAL ☐



Totalareal:

11 067 kvm

1,11 ha

Varav land:

11 067 kvm

1,11 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6406019,1	325201,6	6410319,23	1277236,36

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Införd i tomtboken	1968-03-14	1480K-IV-9/1968	Tomtmätning	1968-02-02	1480K-IV-9/1968
Tekniska:	Datum:	Akt:	Tekniska:	Datum:	Akt:
Annan åtgärd	1986-06-12	1480K-VIII-68221	Annan åtgärd	1967-11-10	1480K-VIII-41643
Annan åtgärd	1986-06-12	1480K-VIII-68221	Annan åtgärd	1967-11-10	1480K-VIII-41643
Annan åtgärd	1967-11-10	1480K-VIII-41643	Nybyggnadskarta	1968-03-15	1480K-IX-17210-PM
			Annan åtgärd	1969-06-11	1480K-VIII-43457

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



GÖTEBORG BERGSJÖN GA:7

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-11-13 Senaste ändring för fastigheten: 2019-09-11

Inskrivningskontor

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

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

T71/2669, I85/57796, I88/242, I70/1762, I70/1763, I86/27182, I88/244, Ö96/1421, I88/246, C92/383, Ö97/479

LAGFART



GÖTEBORGS KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-1355

Adress: BOX 2258
403 14 GÖTEBORG

Akt: 95/23 Beviljad

Inskrivningsdag: 1895-06-29, Andel: 1/1

Anmärkningar:

Anmärkning Akt: 83/1422 Beslut: Beviljad

Id-nummer kompletterat Akt: 99/3706 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1895-05-22 Andel: 1/1

Akt: 95/23 Beviljad

TOMTRÄTT



Riksbyggen Bostadsrättsförening Teleskopet

Namn på lagfart: RIKSBYGGENS BRF TELESKOPET

Organisationsnummer: 716408-8440

Adress: BOX 31060
400 32 GÖTEBORG

Akt: 84/73499 Beviljad

Inskrivningsdag: 1984-12-07, Andel: 1/1

Anmärkning:

Namn Akt: 07/8762 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1984-06-20 Andel: 1/1

Akt: 84/73499 Beviljad

Köpeskillning: 31 500 000 SEK

Avser även annan fastighet

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT ☐



Akt: 68/2980 Beviljad

Ändamål: BOSTAD Inkrivningsdag: 1968-04-24

Upplåtelsedag: 1968-01-30 Ursprungligt startdatum: 1968-01-30

Årlig avgäld: SEK 152 248

Avgäldens start: 2018-01-30 Avgäldsperiod: 10 år

Uppsägning får ske till: 2028-01-30 därefter med 40 års perioder.

Inskränkning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkning:	Akt:	Beslut:	Inskrivningsdag:	Uppskov:
NY AVGÄLD MM	69/6276	Beviljad		
NY AVGÄLD	07/8742	Beviljad		

INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 6 st, Summa: 39 452 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3	Datapantbrev:	Företrädesordning 4
Belopp:	SEK 3 879 000	Belopp:	SEK 306 000	Belopp:	SEK 267 000
Akt:	68/2982 Beviljad	Akt:	70/490 Beviljad	Akt:	70/1810 Beviljad
Inskrivningsdag:	1968-04-24	Inskrivningsdag:	1970-05-06	Inskrivningsdag:	1970-11-11
Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6	Datapantbrev:	Företrädesordning 7
Belopp:	SEK 18 529 000	Belopp:	SEK 9 460 000	Belopp:	SEK 7 011 000
Akt:	88/243 Beviljad	Akt:	88/245 Beviljad	Akt:	88/247 Beviljad
Inskrivningsdag:	1988-01-07	Inskrivningsdag:	1988-01-07	Inskrivningsdag:	1988-01-07

ANTECKNINGAR ☐



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ☐



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	AVLOPPSLEDNING MM	1968-04-24	68/2981	Beviljad

RÄTTIGHETER ☐



Det finns 3 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Avtalsservitut	14-IM1-68/2984.1
Avtalsservitut	14-IM1-68/2978.1

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut	14-IM1-68/2981B.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
17-FOTBOLLSSPELAREN I BERGSJÖN (Tomtindelning)	1480K-III-6028	1986-06-25	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1968-01-17

MER INFORMATION



Det finns 7 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 88 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐



Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår 	2025
Taxeringsid:	254242-6
Taxeringsvärde kr:	129 000 000
Tax.enhet avser:	
GÖTEBORG BERGSJÖN 17:2	GÖTEBORG BERGSJÖN 17:3
GÖTEBORG BERGSJÖN 17:6	

Taxerade ägare

716408-8440

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Teleskopet
BOX 31060
400 32 GÖTEBORG

Andel:	1/1
Juridisk form:	Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:	74832972025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	96 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	96 000 000
Riktvärdeområde:	1480051
Värdeår:	1978
Årshyra kr:	16 327 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	74842972025
Nybyggnadsår:	1968
Om eller nybyggnadsår:	2017
Area kvm:	15 550
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:	74842972025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	33 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	33 000 000
Riktvärdeområde:	1480051
Byggrätt i kvm:	19 437
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2025-11-14 15:12:40
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader