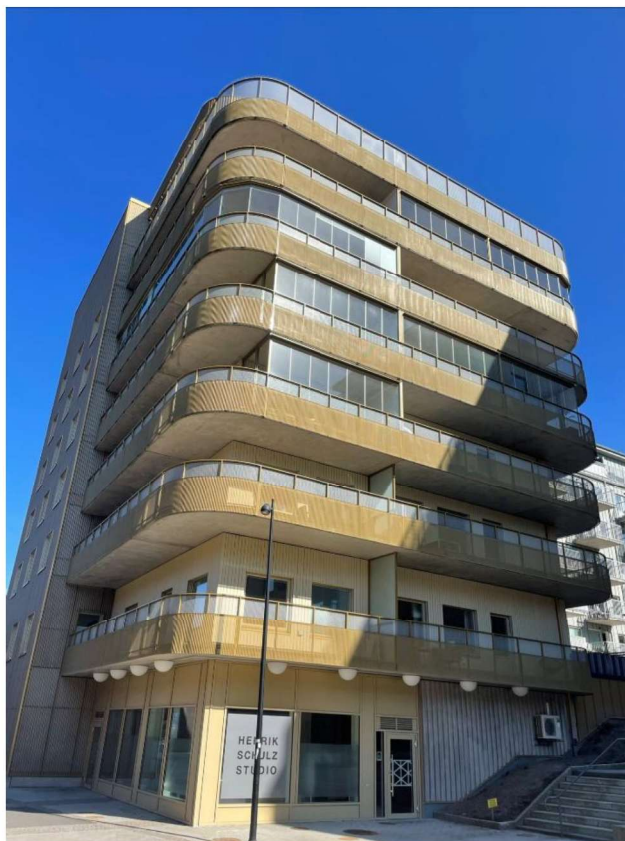


Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
LGH H1-1105 inom BRF URBANI I
HOVÅS, HEDTÅNGSVÄGEN 23



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2833-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH H1-1105 inom BRF URBANI I HOVÅS 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	April 2026
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-04-09 av Niklas Karlsson. Lägenhetsinnehavare och personal från Kronofogdemyndigheten 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 Nya Hovås. Allmänna kommunikationer finns i form av buss i närområdet. Större trafikleder finns i form av Väg 158, som passerar genom Hovås-området.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus och villor. Området bedöms ligga i ett attraktivt och kustnära bostadsområde med närhet till både service och natur. Närmaste affärscentrum återfinns i Nya Hovås, med ICA Kvantum, restauranger, gym, vårdcentral och övrig service

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Skintebo 391:12. Byggnaderna uppfördes år 2021.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 105 659 105 kronor vilket motsvarar 12 879 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 521 639 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.

Skintebo 391:12

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	4 032 kvadratmeter

Övrigt

Föreningen

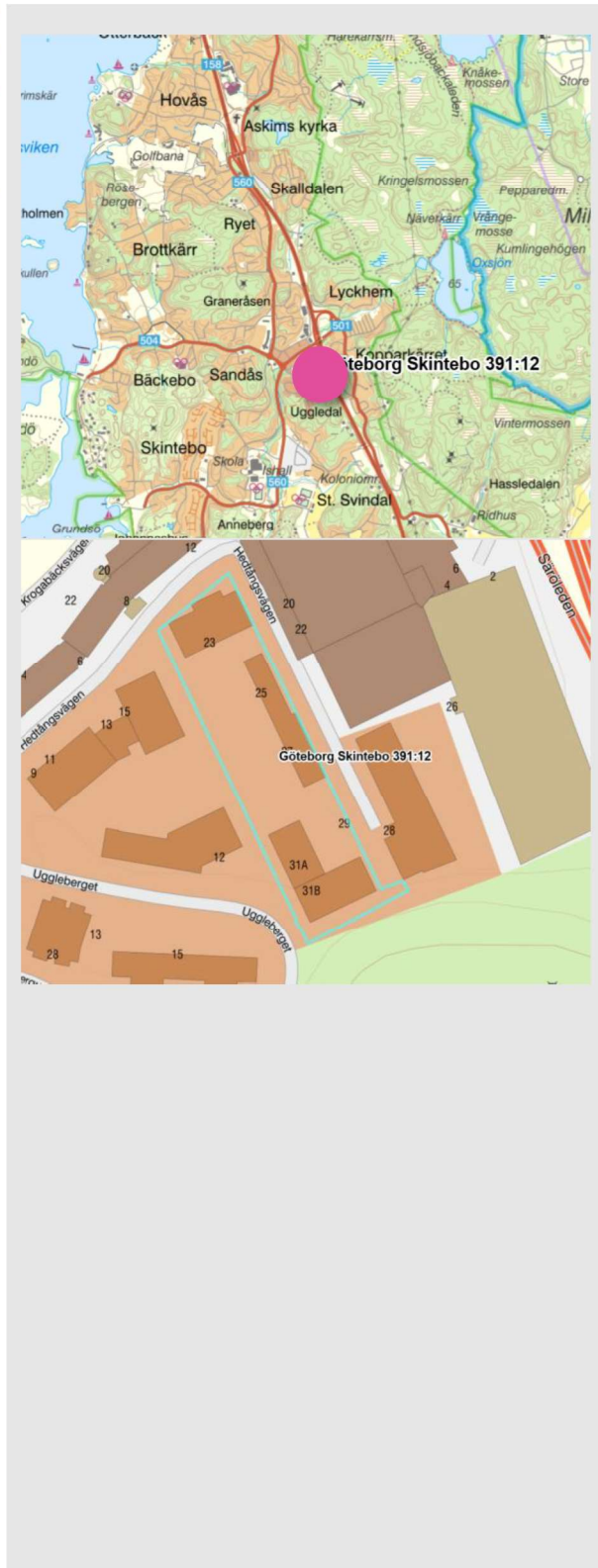
Antal lägenheter	131 st
Bostadsarea	8 204 m ²
Parkering/garage	Garage finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Via Leif Bolander & CO AB.
Uppvärmning	Markvärmepump Direktverkande el
Ventilation	FTX
Hissar	Finns
Tvättstuga	Finns endast i lägenheten

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 4 032 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av 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

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

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av parkett
Arbetsytor består av kompositiska
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett
- ☒ Kombimaskin tvätt/tork

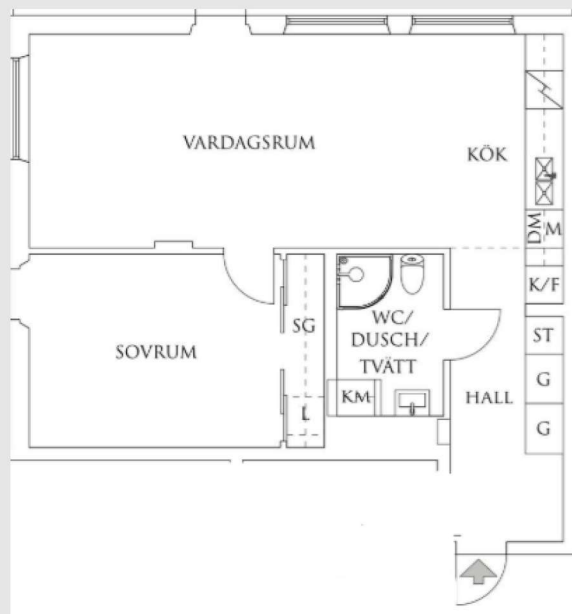
Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	gott

Information om bostaden

Adress	Hedtångsvägen 23 436 53 Hovås
Lgh-nr	H1-1105
Byggår	2021
Boyta	57 m ²
Antal rum	2
Våning	1
Avgift	53 920 kr/år motsvarande 4 493 kr/månad
Andelstal insats	0,6477%
Bostadsrättsandel	0,648%
Inre fond	0
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Finns, ingår enligt ägare
TV	Finns, ingår enligt ägare
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor



Planskiss från nätet. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Parkett

Väggar

☒ Målat

Skick och Standard

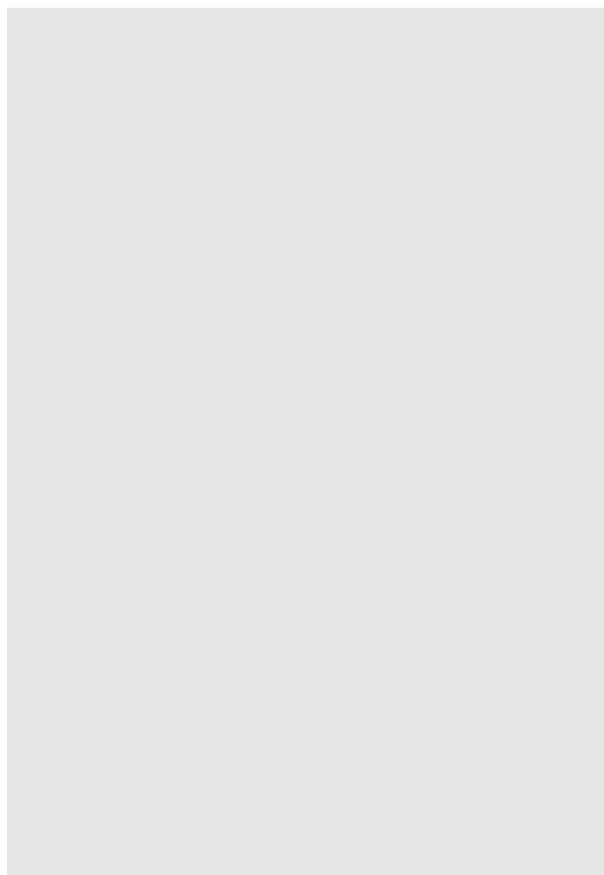
normalt

Underhållsstatus

normalt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Cykelrum/Cykelförråd



Bedömning

Tvårumslägenhet med balkong med nybyggnadsår 2021 i normalgott/modernt 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	LGH H1-1105 inom BRF URBANI I HOVÅS
	Värdetidpunkt	April 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 2 700 000– 3 100 000 kronor
cirka 47 400 – 54 400 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH H1-1105 inom BRF URBANI I HOVÅS vid värdetidpunkten till:

2 900 000 SEK

Tvåmiljonerniohundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-04-13



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

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHET ⓘ

GÖTEBORG SKINTEBO 391:12

Aktualitet fastighetsregistret: 2023-01-23 00:00:00

Objektidentitet: 4c3e4db4-521a-03be-e053-7e44ed8f18ca

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

Socken: Askim

INGÅR I KVARTERET 391 TISTLARN I SKINTEBO

Lantmäterikontor

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

Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.

URHOLKAS AV ⓘ

GÖTEBORG SKINTEBO 391:33

URSPRUNG ⓘ

GÖTEBORG SKINTEBO 391:2

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr): 140866207

Distrikt: 0,

ADRESS ⓘ

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Hedtångsvägen 23	436 53	Hovås	Göteborg
Hedtångsvägen 25	436 53	Hovås	Göteborg
Hedtångsvägen 27	436 53	Hovås	Göteborg
Hedtångsvägen 29	436 53	Hovås	Göteborg
Hedtångsvägen 31A	436 53	Hovås	Göteborg
Hedtångsvägen 31B	436 53	Hovås	Göteborg

AREAL ⓘ

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
4 032 kvm	4 032 kvm	0 kvm
0,40 ha	0,40 ha	0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6388030,4	317929,1	6392406,84	1269745,41

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Ledningsrättsåtgärd	2018-11-05	1480K-201/F211	Klyvning	201/-04-04	1480K-201/F46
Fastighetsreglering, anläggningsåtgärd, ledningsrättsåtgärd	2019-09-02	1480K-2019F106	Anläggningsåtgärd	2023-01-20	1480K-2020F119

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



GÖTEBORG SKINTEBO GA:60

GÖTEBORG SKINTEBO GA:58

GÖTEBORG SKINTEBO GA:59

GÖTEBORG SKINTEBO GA:62

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-03-11

Senaste ändring för fastigheten:

2023-01-23

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

LAGFART



Bostadsrättsföreningen Urbani i Hovås

Organisationsnummer: 769636-3949

Adress: c/o NABO 118180
BOX 843
851 23 SUNDSVALL

Akt: D-2020-00244855:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2020-06-17, Andel: 1/1

Fång: Fusion 2020-05-29 Andel: 1/1

Fångeskod: 90

Akt: D-2020-00244855:1 Beviljad

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 2 st, Summa: 108 086 525

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 27 550 000

Akt: D-2019-00171614:2
Beviljad

Inskrivningsdag: 2019-04-05

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 80 536 525

Akt: D-2021-00494097:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2021-11-03

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Origo Hovås nr 13 AB

Organisationsnummer: 556906-6714

Adress: c/o SKANSKA MARK OCH EXPLOATERING NYA H
112 74 STOCKHOLM

Akt: 12/30941 Beviljad

Inskrivningsdag: 2012-11-26

Fång: Köp 2012-11-22 Andel: 39/100

Akt: 12/30941 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

Solklotet Ekonomisk förening

Organisationsnummer: 769629-9853

Adress: c/o SKANSKA SVERIGE AB
405 18 GÖTEBORG

Akt: D-2018-00513794:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2018-10-17

Fång: Fusion 2018-03-19 Andel: 1/1

Fångeskod: 90

Akt: D-2018-00513794:1 Beviljad

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 10 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån		Rättigheter där fastigheten har last	
Officialservitut	1480K-2020F119.1	Officialservitut	1480K-2020F119.7
Officialservitut	1480K-2020F119.4	Officialservitut	1480K-2020F119.9
Officialservitut	1480K-2020F119.2	Ledningsrätt	1480K-2019F106.3
Officialservitut	1480K-2020F119.3	Officialservitut	1480K-2020F119.6
		Officialservitut	1480K-2020F119.8
		Officialservitut	1480K-2020F119.5

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer				
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ASKIM, DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER NORR OM UGGLEDAL (Detaljplan)		1480K-II-5169	2023-01-20	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2013-05-23	
Laga kraft:	2014-06-26	Genomförande:	2014-06-27 - 2024-06-26	

MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten.
Det finns 131 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321	
Beslutsår ⓘ:	2025
Taxeringsid:	732019-9
Taxeringsvärde kr:	279 866 000
Tax.enhet avser:	
GÖTEBORG SKINTEBO 391:12	
Taxerade ägare	
769636-3949	
Bostadsrättsföreningen Urbani i Hovås	
Co: NABO 118180	
BOX 843	
851 23 SUNDSVALL	
Andel:	1/1
Juridisk form:	Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id: 3017209412025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 2 666 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 2 666 000
Riktvärdeområde: 1480065
Värdeår: 2021
Årshyra kr: 363 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 3017209422025
Nybyggnadsår: 2021
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 1 801

Hyreshus lokalkmark

Skatteverkets id: 3017209422025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 5 200 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 5 200 000
Riktvärdeområde: 1480065
Byggrätt i kvm: 2 621
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostad

Skatteverkets id: 3016848742025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 219 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 219 000 000
Riktvärdeområde: 1480065
Värdeår: 2021
Årshyra kr: 17 636 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 3014769272025
Nybyggnadsår: 2021
Area kvm: 8 203
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id: 3014769272025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 53 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 53 000 000
Riktvärdeområde: 1480065
Byggrätt i kvm: 10 254
Tillhör byggnad: 1

AVSKILD FASTIGHET ⓘ

GÖTEBORG SKINTEBO 391:33



Rapporten hämtades 2026-03-12 10:15:17
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader