

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
22-2029-4-52 inom HSB BRF
Guldlänken i Göteborg, med adress
Ängemarken 9B



Uppdragsgivarens diarienummer: F-430-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 22-2029-4-52 inom HSB BRF Guldlänken 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	Juni 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-05-28 av Niklas Karlsson. Representant för lägenhetsinnehavare 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, ekonomiska plan 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 Guldheden. Allmänna kommunikationer finns i form av spårvagnslinjer och bussar.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus. Området bedöms ligga centralt.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Göteborg Guldheden 16:1, 17:1 och 14:4 som uppfördes år 1947.

Föreningens banklån per 2023-12-31 uppgick till 29 499 401 kronor vilket motsvarar 3 128 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2023-12-31 uppgick till 3 297 381 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.

Fastighetsbeteckning: Guldheden 16:1, 17:1 och 14:4

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Bostadsrättsföreningen
Tomtareal	9485,90 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler
<i>Byggnad</i>	56 023 000 SEK
<i>Mark</i>	71 013 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1967

Övrigt

Föreningen

<i>Antal lägenheter</i>	173 st
<i>Bostadsarea</i>	9 431 m ²
<i>Lokalarea</i>	105 m ²
<i>Parkering/garage</i>	--
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	F
<i>Hissar</i>	Finns ej
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen
<i>Övrigt</i>	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 9485,90 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 med hänsyn till dess nybyggnadsår. Föreningen följer en underhållsplan. Det går att läsa mer om föreningens utförda och planerade insatser i årsredovisningen.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Elspis

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

Arbetsytor består av rostfri diskbänk

Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Badkar

☒ Tvättställ

☒ Toalett

Beskrivning:

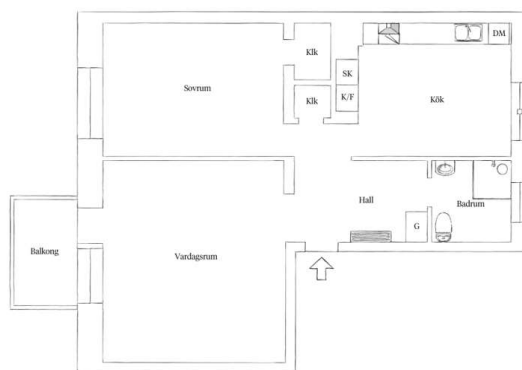
Väggarna är kaklade

Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Information om bostaden

Adress	Ängemarken 9B, 413 20 Göteborg
Lgh-nr	22-2029-4-52
Byggår	1947
Boyta	54 kvadratmeter
Antal rum	2
Våning	3
Avgift	4 669 kr/mån inklusive elavgift och informationsöverförings belopp
Andelstal insats	0,58171
Andelstal årsavgift	0,58171
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Finns
TV	Finns
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Planskiss från nätet. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Parkett

☒ Trä

Väggar

☒ Tapet

Beskrivning:

Skick och Standard

lågt

Underhållsstatus

eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

Sammanfattande kommentar:

Äldre standard i eftersatt skick.

Bedömning

Tvårumslägenhet med balkong på tredje våningen. Eftersatt skick – renoverings- och uppfräschningsbehov föreligger.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som god 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	22-2029-4-52 inom HSB BRF Guldlänken i Göteborg
	Värdetidpunkt	Juni 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 2 500 000– 2 700 000 kronor
cirka 46 300 – 50 000 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 22-2029-4-52 inom HSB BRF Guldlänken i Göteborg vid värdetidpunkten till:

2 600 000 SEK

Tvåmiljonersekhundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-06-05



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

FASTIGHET ⓘ

GÖTEBORG GULDHEDEN 16:1
Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-11 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a64-4f84-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

14, Västra Götaland

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

INGÅR I KVARTERET 16-PALMLILJAN I GULDHEDEN

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:
Omregistreringsdatum:
Akt:

O-GÖTEBORG GULDHEDEN 16-PALMLILJAN:1

1984-06-13

1480K-XI-115/84

URSPRUNG ⓘ

GÖTEBORG GULDHEDEN 754:4

GÖTEBORG GULDHEDEN 754:2

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):
Distrikt:

140024728

107059,Annedal

ADRESS


Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Lövskogsgatan 3	413 20	Göteborg	Göteborg
Lövskogsgatan 3A	413 20	Göteborg	Göteborg
Lövskogsgatan 3B	413 20	Göteborg	Göteborg
Lövskogsgatan 5A	413 20	Göteborg	Göteborg
Lövskogsgatan 5B	413 20	Göteborg	Göteborg
Lövskogsgatan 5C	413 20	Göteborg	Göteborg
Lövskogsgatan 7A	413 20	Göteborg	Göteborg
Lövskogsgatan 7B	413 20	Göteborg	Göteborg
Ängemarken 11A	413 20	Göteborg	Göteborg
Ängemarken 11B	413 20	Göteborg	Göteborg
Ängemarken 11C	413 20	Göteborg	Göteborg
Ängemarken 7A	413 20	Göteborg	Göteborg
Ängemarken 7B	413 20	Göteborg	Göteborg
Ängemarken 7C	413 20	Göteborg	Göteborg
Ängemarken 9A	413 20	Göteborg	Göteborg
Ängemarken 9B	413 20	Göteborg	Göteborg
Ängemarken 9C	413 20	Göteborg	Göteborg
Vildapelsgatan 2			Göteborg
Vildapelsgatan 4			Göteborg

AREAL ⓘ

Totalareal:
Varav land:
Varav vatten:

9 485,90 kvm

9 485,90 kvm

0 kvm

0,95 ha

0,95 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ


Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6398025,9	319047,3	6402394,8	1270983,27

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Sammanläggning	1946-01-30		Ledningsrättsåtgärd	1983-05-24	1480K-1982F156
Tomtmätning	1946-01-26	1480K-IV-41/1946			
Tekniska:	Datum:	Akt:	Tekniska:	Datum:	Akt:
Nybyggnadskarta	1946-02-16	1480K-IX-9714	Annan åtgärd	1946-07-31	1480K-VIII-20568
Nybyggnadskarta	1946-02-16	1480K-IX-9714	Annan åtgärd	1946-07-31	1480K-VIII-20571
Annan åtgärd	1946-07-31	1480K-VIII-20568	Annan åtgärd	1946-07-31	1480K-VIII-20570
Annan åtgärd	1946-07-31	1480K-VIII-20569	Annan åtgärd	1946-01-23	1480K-VIII-19956
Annan åtgärd	1946-07-31	1480K-VIII-20571	Annan åtgärd	1946-11-05	1480K-VIII-21026
			Annan åtgärd	1946-11-05	1480K-VIII-21027

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-06-03		Senaste ändring för fastigheten:	2019-09-04
Inskrivningskontor			
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Uddevalla	761 80 NORRTÄLJE	Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

R00/Z19, I82/19412, I82/19413, I83/19548, I85/55001, I82/19405, I82/19411, I85/60758, I82/19406, I85/60759, I82/19407, I85/60760, I82/19408, I85/60761, I82/19409A, I83/19546, I85/60762, I82/19409B, I83/19547, I83/19547, I85/60763, I82/19410, I85/60764, I84/58156, I85/60765, I85/60784, I85/60785, I86/52794, I85/60786, I85/60787, I86/52795, I85/60788, I86/52796, I86/52802, I86/52798, I86/52800, Ö97/1786, I92/53462, C92/302, I86/52804, C92/383, Ö97/2963

LAGFART



HSB BRF Guldlänken i Göteborg

Organisationsnummer:	757200-8881
Adress:	BOX 31111 400 32 GÖTEBORG
Akt:	47/1398 Beviljad
Inskrivningsdag:	1947-05-28, Andel: 1/1
Anmärkningar:	
Namn Akt: 09/1913 Beslut: Beviljad	
Namn Akt: 82/1430 Beslut: Beviljad	
Id-nummer kompletterat Akt: 09/1913 Beslut: Beviljad	
Fång:	Köp 1946-04-23 Andel: 1/1
Akt:	47/1398 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 6 st, Summa: 24 255 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 3	Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5
Belopp:	SEK 391 000	Belopp:	SEK 12 295 000	Belopp:	SEK 1 973 000
Akt:	86/52797 Beviljad	Akt:	86/52799A Beviljad	Akt:	86/52799B Beviljad
Inskrivningsdag:	1986-06-03	Inskrivningsdag:	1986-06-03	Inskrivningsdag:	1986-06-03
		Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte
		Akt:	D-2014-00385463:1 Beviljad	Akt:	D-2014-00385463:1 Beviljad
		Inskrivningsdag:	2014-09-23	Inskrivningsdag:	2014-09-23
Datapantbrev:	Företrädesordning 6	Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8
Belopp:	SEK 3 686 000	Belopp:	SEK 2 546 000	Belopp:	SEK 3 364 000
Akt:	86/52801 Beviljad	Akt:	86/52803A Beviljad	Akt:	86/52803B Beviljad
Inskrivningsdag:	1986-06-03	Inskrivningsdag:	1986-06-03	Inskrivningsdag:	1986-06-03
		Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte
		Akt:	14/5352 Beviljad	Akt:	14/5352 Beviljad

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	VILLA	1947-05-28	47/1398A	Beviljad
2	Avtalsservitut	TVÄTTSTUGA MM	1986-06-03	86/52793	Beviljad

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 4 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Avtalsservitut	14-IM1-47/1399.1
----------------	------------------

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt	1480K-1982F156.1
Avtalsservitut	14-IM1-86/52793.1
Avtalsservitut	14-IM1-47/1398A.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer				
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)		1480K-II-2588	2022-12-02	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1945-10-19	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
16-PALMLILJAN I GULDHEDEN (Tomtindelning)		1480K-III-3558		Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1946-01-10	

MER INFORMATION

Det finns 6 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 98 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.



TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ: 2022
Taxeringsid: 427801-3
Taxeringsvärde kr: 127 036 000
Tax.enhet avser: GÖTEBORG GULDHEDEN 16:1

Taxerade ägare

757200-8881
HSB BRF Guldlänken i Göteborg
BOX 31111
400 32 GÖTEBORG
Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal
Skatteverkets id: 17552982022
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 23 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 23 000
Riktvärdeområde: 1480068
Värdeår: 1967
Årshyra kr: 5 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 168142982022
Nybyggnadsår: 1947
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 13

Hyreshus lokalmark
Skatteverkets id: 168142982022
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 13 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 13 000
Riktvärdeområde: 1480068
Byggrätt i kvm: 7
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostad
Skatteverkets id: 17542982022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 56 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 56 000 000
Riktvärdeområde: 1480068
Värdeår: 1967
Årshyra kr: 5 827 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 17562982022
Nybyggnadsår: 1947
Area kvm: 4 918
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark
Skatteverkets id: 17562982022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 71 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 71 000 000
Riktvärdeområde: 1480068
Byggrätt i kvm: 6 147
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2025-06-04 14:46:32
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader