

**Beskrivning och Värdering  
avseende bostadsrätten  
LGH 234032002-0136 inom RB BRF  
GULDRINGEN, Guldringen 40, Västra  
Frölunda**



## 1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH 234032002-0136 inom RB BRF GULDRINGEN som består av en bostadslägenhet.
SYFTE	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv auktion.</p>
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	December 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2025-12-02 av Niklas Karlsson. Personal från Kronofogdemyndigheten och representant för föreningen närvarade också under inspektionen.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>

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, 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 (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

## 2 ALLMÄN BESKRIVNING

### Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Frölunda. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet på cirka 200 meter.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus. Området bedöms ligga strax utanför centrum. Närmaste affärscentrum, Frölunda Torg återfinns i centrala delarna av staden.

### Bostadsrättsföreningen

Föreningen innehar tomträtterna till fastigheterna Tynnered 26:3–26:9, 26:14 och 26:15. Byggnaderna uppfördes år 1967-68.

Föreningens banklån per 2025-06-30 uppgick till 39 471 850 kronor vilket motsvarar 1 372 kr/m<sup>2</sup> boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-06-30 uppgick till 17 168 014 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.

### Tynnered 26:4

<b>Kommun</b>	Göteborg
<b>Upplåtelseform</b>	Tomträtt
<b>Lagfaren ägare</b>	Göteborgs kommun
<b>Tomtareal</b>	3 874,50 kvadratmeter

### Föreningen

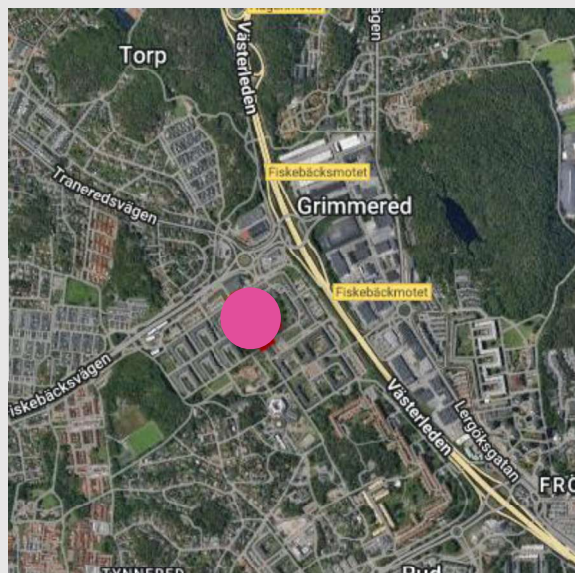
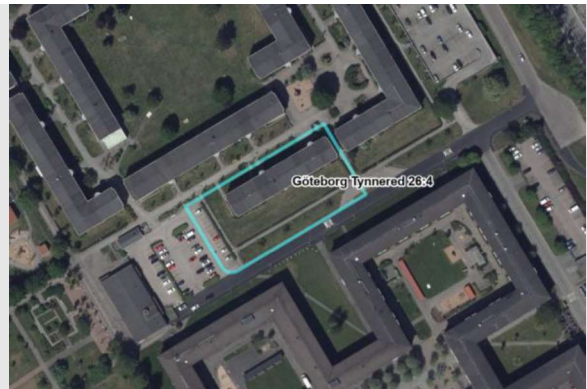
<i>Antal lägenheter</i>	390 stycken
<i>Bostadsarea</i>	28 773 m <sup>2</sup>
<i>Lokalarea</i>	8 749 m <sup>2</sup>
<i>Parkering</i>	Finns
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Folksam
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	F
<i>Hissar</i>	Finns ej
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen

### Övrigt

## Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 3 874,50 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, 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
- Kombinerad kyl och frys

#### Beskrivning:

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

**Skick och Standard** lågt  
**Underhållsstatus** lågt

### Badrum

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- Duschplats
- Kommod
- Toalett

#### Beskrivning:

Väggarna har kakel  
 Golvet består av klinker

**Skick och Standard** lågt till normalt  
**Underhållsstatus** eftersatt

## Information om bostaden

Adress	Guldringen 40 426 52 Västra Frölunda
Lgh-nr	234032002-0136
Byggår	1967-68
Boyta	64 m <sup>2</sup>
Antal rum	2
Våning	2
Avgift	4 830 kronor/månad (inklusive värme och kommunikationsavgift)
Andelstal insats	0,22337%
Andelsvärde	0,22340%
Inre fond	2 976 kronor (2025-12-01)
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Fiber från Telia
TV	Via Telia
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Planritning från nätet. Avvikelser kan förekomma –  
 Ej skalenlig.

### Övriga rum

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- |   |   |
|---|---|
| Golv  | Väggar                                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Parkett | <input checked="" type="checkbox"/> Tapet |
| <input checked="" type="checkbox"/> Laminat |   |

<b>Skick och Standard</b>	lågt
<b>Underhållsstatus</b>	eftersatt

#### Gemensamhetsytor i föreningen

- Bastu
- Gym
- Föreningslokal
- Tvättstuga

## Bedömning

---

Tvårumslägenhet på våning 2 med balkong. Eftersatt skick. Renoveringsbehov föreligger.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt 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 förvävs- och värdetidpunkt.

## 4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	LGH 234032002-0136 inom RB BRF GULDRINGEN
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

### ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 600 000– 1 750 000 kronor

cirka 25 000 – 27 300 kr/m<sup>2</sup> boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH 234032002-0136 inom RB BRF GULDRINGEN vid värdetidpunkten till:

# 1 675 000 SEK

**Enmiljonsexhundra­sjuttio­femtusen svenska kronor**

Göteborg 2025-12-10



**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.

**croisette.**  
REAL ESTATE PARTNER



Malmö (HQ)  
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg  
Vasagatan 43A

Halmstad  
Storgatan 19

Stockholm  
Tulegatan 2A

 **FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST**

**FASTIGHET**



**GÖTEBORG TYNNERED 26:4**

**Aktualitet fastighetsregistret:**

1993-12-13 00:00:00

**Objektidentitet:**

909a6a65-2513-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Län:**

14, Västra Götaland

**Kommun:**

80, GÖTEBORG

**Övriga noteringar:**

INGÅR I KVARTERET 26-LIEN I TYNNERED

**Lantmäterikontor**

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

**TIDIGARE BETECKNING**

**Beteckning:**

O-GÖTEBORG TYNNERED 26-LIEN:4

**Omregistreringsdatum:**

1984-06-13

**Akt:**

1480K-XI-115/84

**URSPRUNG**

GÖTEBORG TYNNERED 761:596

**TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT**

**Fastighetsnyckel (fnr):**

140081975

**Distrikt:**

107055,Tynnered

**ADRESS**



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Guldringen 40	426 52	Västra Frölunda	Göteborg
Guldringen 42	426 52	Västra Frölunda	Göteborg
Guldringen 44	426 52	Västra Frölunda	Göteborg

**AREAL**



**Totalareal:**

3 874,50 kvm

0,39 ha

**Varav land:**

3 874,50 kvm

0,39 ha

**Varav vatten:**

0 kvm

0 ha

**LÄGE, KARTA**



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6394852	314595,4	6399272,09	1266490,99

**ÅTGÄRDER**



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Införd i tomtboken	1966-06-06	1480K-IV-84/1966	Fastighetsreglering	1993-12-13	1480K-1993F310
Tomtmätning	1966-05-02	1480K-IV-84/1966			

Tekniska:	Datum:	Akt:	Tekniska:	Datum:	Akt:
Nybyggnadskarta	1967-02-03	1480K-IX-16990	Annan åtgärd	1966-07-15	1480K-VIII-40130
Nybyggnadskarta	1967-02-03	1480K-IX-16990			
Annan åtgärd	1966-07-15	1480K-VIII-40130			

**ANDEL I SAMFÄLLIGHET**



Inga andelar i samfällighet hittades.

## ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT 

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-12-08

Senaste ändring för fastigheten: 2013-09-04

## Inskrivningskontor

Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE 

R00/A, I68/2566, I93/52669, I68/2566A, I93/52670, I86/17689, Ö96/1421, I83/26757, I96/48406, I70/1590, C92/383, I70/1591, Ö97/2963, I86/5699, C92/383, Ö02/2669

## LAGFART



## GÖTEBORGS KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-1355

Adress: BOX 2258  
403 14 GÖTEBORG

Akt: 63/3154 Beviljad

Inskrivningsdag: 1963-05-29, Andel: 1/1

## Anmärkningar:

Anmärkning Akt: 83/1422 Beslut: Beviljad

Id-nummer kompletterat Akt: 99/34227 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1963-03-19 Andel: 1/1

Akt: 63/3154 Beviljad

## TOMTRÄTT



## Riksbyggen Bostadsrättsförening Guldringen

Namn på lagfart: RIKSBYGGENS BRF GULDRINGEN

Organisationsnummer: 757201-7577

Adress: BOX 31060  
400 32 GÖTEBORG

Akt: 67/3029 Beviljad

Inskrivningsdag: 1967-03-22, Andel: 1/1

## Anmärkningar:

Id-nummer kompletterat Akt: 86/17685 Beslut: Beviljad

Namn Akt: 00/10435 Beslut: Beviljad

Fång: Upplåtelse av tomträtt 1967-02-07 Andel: 1/1

Akt: 67/3029 Beviljad

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT 

Akt: 67/3029 Beviljad

Ändamål: BOSTADSBEBYGGELSE

Inskrivningsdag: 1967-03-22

Upplåtelsedag: 1967-02-07

Ursprungligt startdatum: 1967-02-07

Årlig avgäld: SEK 4 620

Avgäldens start: 1967-02-07

Avgäldsperiod: 20 år

Uppsägning får ske till: 2027-02-07 därefter med 40 års perioder.

Inskränkning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkning:	Akt:	Beslut:	Inskrivningsdag:	Uppskov:
NY AVGÄLD MM	68/7289	Beviljad		
OMPRÖVNING AV AVGÄLD	06/4431	Beviljad		

INTECKNINGAR 

Antal inteckningar: 9 st, Summa: 5 634 000

**Datapantbrev:** Företrädesordning 1  
**Belopp:** SEK 1 281 000  
**Akt:** 67/3030 Beviljad  
**Inskrivningsdag:** 1967-03-22  
**Händelse:** Nedsättning  
**Akt:** 68/2567 Beviljad

**Datapantbrev:** Företrädesordning 2  
**Belopp:** SEK 83 000  
**Akt:** 67/3031A Beviljad  
**Inskrivningsdag:** 1967-03-22  
**Händelse:** Utbyte  
**Akt:** 70/1588 Beviljad  
**Händelse:** Nedsättning  
**Akt:** 68/2567 Beviljad

**Datapantbrev:** Företrädesordning 3  
**Belopp:** SEK 371 000  
**Akt:** 67/3031B Beviljad  
**Inskrivningsdag:** 1967-03-22  
**Händelse:** Utbyte  
**Akt:** 70/1588 Beviljad  
**Händelse:** Nedsättning  
**Akt:** 68/2567 Beviljad

**Datapantbrev:** Företrädesordning 4  
**Belopp:** SEK 116 000  
**Akt:** 70/1589 Beviljad  
**Inskrivningsdag:** 1970-03-25

**Datapantbrev:** Företrädesordning 5  
**Belopp:** SEK 26 000  
**Akt:** 83/26756 Beviljad  
**Inskrivningsdag:** 1983-12-07

**Datapantbrev:** Företrädesordning 6  
**Belopp:** SEK 26 000  
**Akt:** 86/5698 Beviljad  
**Inskrivningsdag:** 1986-01-20

**Datapantbrev:** Företrädesordning 7  
**Belopp:** SEK 700 000  
**Akt:** 86/17688 Beviljad  
**Inskrivningsdag:** 1986-11-10

**Datapantbrev:** Företrädesordning 8  
**Belopp:** SEK 961 000  
**Akt:** 07/36704 Beviljad  
**Inskrivningsdag:** 2007-10-26

**Datapantbrev:** Företrädesordning 9  
**Belopp:** SEK 2 070 000  
**Akt:** 13/24081 Beviljad  
**Inskrivningsdag:** 2013-09-04

ANTECKNINGAR 

Inga anteckningar hittades.

## TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRETTIGHETER 

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER 

Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

## Rättigheter där fastigheten har förmån

Avtalsservitut	14-IM1-70/100.1
Avtalsservitut	14-IM1-70/111.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR 

## Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)	1480K-II-3139	2017-11-30	Göteborg

**Status:** Gällande **Beslutsdatum:** 1965-10-15

**Anmärkning Markreglering:** GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
26-LIEN I TYNNERED (Tomtindelning)	1480K-III-5812		Göteborg

**Status:** Gällande **Beslutsdatum:** 1966-01-18

## MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 24 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING 

## Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår <input type="checkbox"/>	2025
Taxeringsid:	208850-9
Taxeringsvärde kr:	448 000 000
Tax.enhet avser:	
GÖTEBORG TYNNERED 26:3	GÖTEBORG TYNNERED 26:4
GÖTEBORG TYNNERED 26:5	GÖTEBORG TYNNERED 26:6
GÖTEBORG TYNNERED 26:7	GÖTEBORG TYNNERED 26:8
GÖTEBORG TYNNERED 26:9	GÖTEBORG TYNNERED 26:14
GÖTEBORG TYNNERED 26:15	GÖTEBORG TYNNERED 761:598
GÖTEBORG TYNNERED 761:711	

## Taxerade ägare

## 757201-7577

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Guldringen  
BOX 31060  
400 32 GÖTEBORG

Andel: 1/1  
Juridisk form: Bostadsrättsförening

## Värderingsenheter

Hyreshus lokal		Hyreshus lokalmark	
Skatteverkets id:	465162962025	Skatteverkets id:	465182962025
Värderingsenhetsnummer:	2	Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	13 200 000	Tax.värde kr:	11 800 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	13 200 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	11 800 000
Riktvärdeområde:	1480061	Riktvärdeområde:	1480061
Värdeår:	1967	Byggrätt i kvm:	7 955
Årshyra kr:	3 149 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	465182962025		
Nybyggnadsår:	1967		
Om eller nybyggnadsår:	2018		
Tillhör byggnad:	1		
Area total (kvm):	8 749		
Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	465152962025	Skatteverkets id:	465172962025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	280 000 000	Tax.värde kr:	143 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	280 000 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	143 000 000
Riktvärdeområde:	1480061	Riktvärdeområde:	1480061
Värdeår:	1967	Byggrätt i kvm:	35 966
Årshyra kr:	33 088 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	465172962025		
Nybyggnadsår:	1967		
Om eller nybyggnadsår:	2018		
Area kvm:	28 773		
Tillhör byggnad:	1		

