

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
LGH 663-1-0045 inom BRF
GÖTEBORGSHUS 15, Antenngatan 8A



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2107-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH 663-1-0045 inom BRF GÖTEBORGSUS 15 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	December 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-12-02 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 (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området mellan Flatås och Järnbrott i Frölunda. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 2 kilometers avstånd.

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

Bostadsrättsföreningen

Föreningen innehar fastigheterna Järnbrott 15:3 & 16:1 med tomträtt. Byggnaderna uppfördes 1953.

Föreningens banklån per 2025-06-30 uppgick till 20 241 356 kronor vilket motsvarar 2 577 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-06-30 uppgick till 5 352 859 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.

Järnbrott 15:3 & 16:1

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Tomträtt
Lagfaren ägare	Göteborgs kommun
Tomträttsinnehavare	BRF Göteborgshus 15
Tomtareal	12 645 kvadratmeter

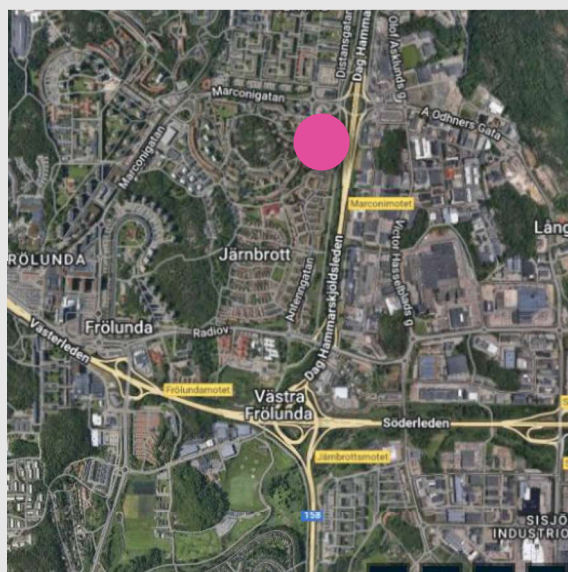
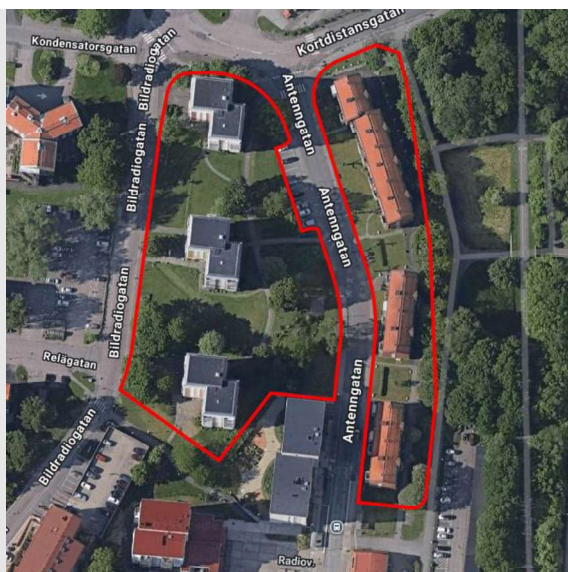
Föreningen

Antal lägenheter	153 st
Bostadsarea	7 892 m ²
Garagearea	588 m ²
Parkering/garage	Finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Trygg hansa
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 12 645 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

- ☒ Induktionshäll
- ☒ Inbyggd ugn och mikro
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

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

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett
- ☒ Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt/äldre
Underhållsstatus	normalt

Information om bostaden

Adress	Antenngatan 8A 421 33 Västra Frölunda
Lgh-nr	663-1-0045
Byggår	1953
Boyta	65,5 m ²
Antal rum	3 r.o.k.
Våning	3
Avgift	5 374 kr
Andelstal ek plan	0,79567000%
Andelstal exkl kapital	0,79567000%
Inre fond	0
Balkong	Finns- inglasad
Förråd	Finns
Bredband	Information saknas
TV	Information saknas
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Planskiss. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
	☒ Målat

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Gemensamhetsytor i föreningen

- ☒ Tvättstuga
- ☒ Föreningslokal

Bedömning

Trerumslägenhet på översta våningen med gavelläge och balkong. Normalgott 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 663-1-0045 inom BRF GÖTEBORGSHUS 15
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 2 000 000 – 2 200 000 kronor

cirka 30 500 – 33 600 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH 663-1-0045 inom BRF GÖTEBORGSHUS 15 vid värdetidpunkten till:

2 100 000 SEK

Tvåmiljonerettthundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-12-04



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 JÄRNBROTT 15:3

Aktualitet fastighetsregistret:

2014-07-01 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a64-79e3-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

INGÅR I KVARTERET 15-DÖRREN I JÄRNBROTT

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-GÖTEBORG JÄRNBROTT 15-DÖRREN:3

Omregistreringsdatum:

1984-06-13

Akt:

1480K-XI-115/84

URSPRUNG ☐

GÖTEBORG JÄRNBROTT 758:134

GÖTEBORG JÄRNBROTT 758:133

GÖTEBORG JÄRNBROTT 15:2

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140035951

Distrikt:

107056,Västra Frölunda

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Antenngatan 4A	421 33	Västra Frölunda	Göteborg
Antenngatan 4B	421 33	Västra Frölunda	Göteborg
Antenngatan 4C	421 33	Västra Frölunda	Göteborg
Antenngatan 4D	421 33	Västra Frölunda	Göteborg
Antenngatan 6A	421 33	Västra Frölunda	Göteborg
Antenngatan 6B	421 33	Västra Frölunda	Göteborg
Antenngatan 8A	421 33	Västra Frölunda	Göteborg
Antenngatan 8B	421 33	Västra Frölunda	Göteborg

AREAL ☐



Totalareal:

4 626,20 kvm

0,46 ha

Varav land:

4 626,20 kvm

0,46 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6394807	317052,6	6399197,8	1268949,08

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Sammanläggning	1967-03-08	1480K-XI-11060	Tomtmätning	1967-01-19	1480K-IV-9/1967
Fastighetsreglering	1997-11-17	1480K-1997F248	Ledningsrättsåtgärd	2014-07-01	1480K-2014F81
Ledningsrättsåtgärd	1988-08-30	1480K-1988F317	Ledningsrättsåtgärd	2012-01-10	1480K-2011F259

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-11-06

Senaste ändring för fastigheten: 2020-09-08

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

L05/17, L08/464, L08/466, L08/468, L08/474, L08/163, L08/164, L18/106, L18/108, L18/110, L18/112, L18/114, L18/116, L18/166, L18/176, L18/186, L18/192, L42/2297, L83/1422, L95/95, I51/1945, I72/12174, I95/8710, I51/1946, I72/12175, I95/8711, I52/429A, I72/12176, I52/1225, I52/1587, I95/8712, I52/429B, I72/12177, I52/1225, I52/1587, I55/1033, I55/1034, I95/8713, I55/1037A, I85/39748, I85/39743, I85/39744, I95/8714, I55/1037B, I85/39749, I85/39743, I85/39745, I95/8715, I55/1037C, I85/39750, I85/39743, I85/39746, I95/8716, I55/1037D, I85/39743, I85/39747, I95/8717, I55/1038, I69/8473, I95/8718, I55/1039, I55/1041, I95/8719, I85/4366, I95/8720, I95/8728, I95/8722, I95/8726, I95/47451, Ö97/1786, I95/8724, Ö97/2963

LAGFART



GÖTEBORGS KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-1355

Adress: BOX 2258
403 14 GÖTEBORG

Akt: 95/95 Beviljad

Inskrivningsdag: 1895-03-11, Andel: 1/1

Anmärkning:

Anmärkning Akt: 83/1422 Beslut: Beviljad

Fång: Övriga fångeshandlingar 1895-02-16

Akt: 95/95 Beviljad

Övr fång: 18/186, 18/108, 18/192, 18/116, 08/474,
18/114, 08/464, 18/176, 08/466, 18/110, 05/17,
08/163, 18/172, 08/468, 18/112, 08/164,
42/2297, 18/106, 18/166

TOMTRÄTT



Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 15

Namn på lagfart: RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSF.GBGS HUS NR
15

Organisationsnummer: 757201-7270

Adress: c/o BREDABLICK FÖRVALTNING
BOX 24016
400 22 GÖTEBORG

Akt: 51/1944 Beviljad

Inskrivningsdag: 1951-11-07, Andel: 1/1

Anmärkning:

Id-nummer kompletterat Akt: 95/8746 Beslut: Beviljad

Fång: Upplåtelse av tomträtt 1951-10-23 Andel: 1/1

Akt: 51/1944 Beviljad

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT ☐

Akt: 51/1944 Beviljad

Ändamål: BOSTAD

Inskrivningsdag: 1951-11-07

Upplåtelsedag: 1951-10-23

Ursprungligt startdatum: 2011-10-23

Årlig avgäld: SEK 361 288

Avgäldens start: 2021-10-23

Avgäldsperiod: 10 år

Uppsägning får ske till: 2071-10-23 därefter med 40 års perioder.

Inskränkning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkning:

Akt:

Beslut:

Inskrivningsdag:

Uppskov:

Anmärkning:	Akt:	Beslut:	Inskrivningsdag:	Uppskov:
ÄNDRING I UPPLÅTELSEN TILL NY LAG	saknas	Beviljad		
NY AVGÄLDSPERIOD	11/20959	Beviljad		
NY AVGÄLD	11/20959	Beviljad		

INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 6 st, Summa: 11 418 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3	Datapantbrev:	Företrädesordning 4
Belopp:	SEK 1 038 000	Belopp:	SEK 128 000	Belopp:	SEK 252 000
Akt:	95/8721 Beviljad	Akt:	95/8723 Beviljad	Akt:	95/8725 Beviljad
Inskrivningsdag:	1995-03-06	Inskrivningsdag:	1995-03-06	Inskrivningsdag:	1995-03-06
Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6	Datapantbrev:	Företrädesordning 7
Belopp:	SEK 1 000 000	Belopp:	SEK 7 620 000	Belopp:	SEK 1 380 000
Akt:	95/8727 Beviljad	Akt:	04/42419A Beviljad	Akt:	04/42419B Beviljad
Inskrivningsdag:	1995-03-06	Inskrivningsdag:	2004-12-09	Inskrivningsdag:	2004-12-09
		Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte
		Akt:	09/37996 Beviljad	Akt:	09/37996 Beviljad

ANTECKNINGAR ☐



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ☐



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	FÖRBUD VÄRMEANLÄGGNING MM	1955-02-23	55/427	Beviljad

RÄTTIGHETER ☐



Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt	1480K-1988F317.1
Ledningsrätt	1480K-2014F81.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Planer			
Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)	1480K-II-3111	2024-06-11	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1964-11-04
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
15-DÖRREN I JÄRNBROTT (Tomtindelning)	1480K-III-5835		Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1966-04-07

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)		1480K-II-2708	2017-12-12	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1950-07-07	
Anmärkning Markreglering:		GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 48 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ☐ :	2025
Taxeringsid:	208650-9
Taxeringsvärde kr:	48 141 000
Tax.enhet avser:	
GÖTEBORG JÄRNBROTT 15:3	GÖTEBORG JÄRNBROTT 758:66

Taxerade ägare

757201-7270
Bostadsrättsföreningen
Göteborgshus 15
Co: BREDABLICK FÖRVALTNING
BOX 24016
400 22 GÖTEBORG

Andel:	1/1
Juridisk form:	Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal
Skatteverkets id: 294342962025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 1 004 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 1 004 000
Riktvärdeområde: 1480060
Värdeår: 1953
Årshyra kr: 257 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 466992962025
Nybyggnadsår: 1953
Om eller nybyggnadsår: 2005
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 580

Hyreshus lokalkmark
Skatteverkets id: 466992962025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 937 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 937 000
Riktvärdeområde: 1480060
Byggrätt i kvm: 625
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostad
Skatteverkets id: 294332962025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 29 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 29 000 000
Riktvärdeområde: 1480060
Värdeår: 1953
Årshyra kr: 3 469 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 294352962025
Nybyggnadsår: 1953
Om eller nybyggnadsår: 2005
Area kvm: 2 775
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark
Skatteverkets id: 294352962025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 17 200 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 17 200 000
Riktvärdeområde: 1480060
Byggrätt i kvm: 3 469
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2025-11-07 14:03:43
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader