

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
42-2011-1-143 inom HSB BRF RNEBERG
I MÖLNDAL, Häradsgatan 27



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2014-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 42-2011-1-143 inom HSB BRF RNEBERG I MÖLNDAL 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	Oktober 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-10-22 av Niklas Karlsson. Representant för föreningen 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 Bosgården i Mölndals kommun, cirka 5 kilometer söder om centrala Göteborg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats i närområdet. Större trafikleder finns på cirka 1 kilometers avstånd, i form av E6.

Närområdet består i huvudsak av bostadsbebyggelse i form av småhus och flerbostadshus med inslag av service och grönområden. Området bedöms ligga i ett etablerat och attraktivt bostadsområde med god tillgång till kommunikationer och service. Närmaste affärscentrum återfinns i Mölndals centrum.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Runeberg 1. Byggnaderna på fastigheten uppfördes år 1957.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 11 971 250 kronor vilket motsvarar 1 317 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 4 365 129 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.

Runeberg 1

Kommun	Mölndal
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	14 071 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Byggnad	55 940 000 SEK
Mark	97 895 000 SEK
Värdeår	1957

Övrigt

Föreningen

Antal lägenheter	147 st
Bostadsarea	9 088 m ²
Lokalarea	60 m ²
Parkering/garage	Finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 14 071 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 över lag 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
Golv består av plastmatta
Arbetsytan består av rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

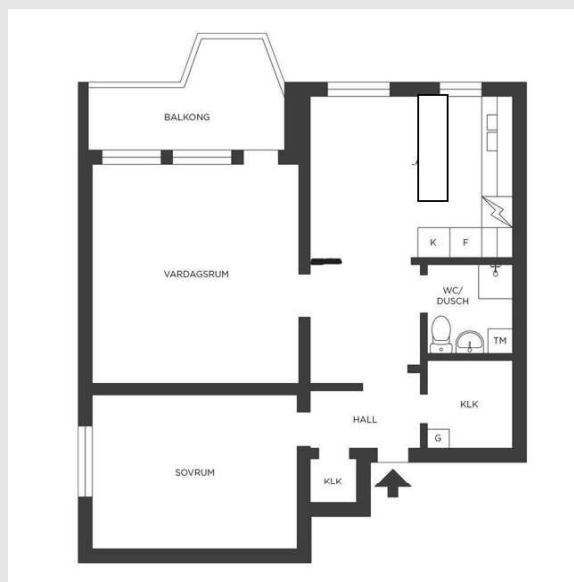
Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	eftersatt

Information om bostaden

Adress	Häradsgatan 27 431 42 Mölndal
Lgh-nr	42-2011-1-143
Byggår	1957
Boyta	61 m ²
Antal rum	2
Våning	6
Avgift	4 475 kronor/månad
Andelstal insats	0,69698
Andelstal årsavgift	0,69698
Inre fond	0
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Finns
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Ej mått- och skalenlig. Avvikelse kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Parkett

☒ Plastmattor

Väggar

☒ Tapet

Skick och Standard

Underhållsstatus

lågt

eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

Bedömning

Tvårumslägenhet på 6:e våningen med balkong. Omfattande renoveringsbehov föreligger.

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	42-2011-1-143 inom HSB BRF RNEBERG I MÖLNDAL
	Värdetidpunkt	Oktober 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 900 000– 2 100 000 kronor
cirka 31 148– 34 426 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 42-2011-1-143 inom HSB BRF RNEBERG I MÖLNDAL vid värdetidpunkten till:

2 000 000 SEK

Tvåmiljoner svenska kronor

Göteborg 2025-10-31



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 ☐



MÖLNDAL RNEBERG 1

Aktualitet fastighetsregistret:

2025-09-18 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a65-e987-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

81, MÖLNDAL

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I MÖLNDALS KOMMUN, STADSHUSET, 431 82 MÖLNDAL Kontor: OK24 Tel: 031-3151411

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-MÖLNDAL RNEBERG:1

Omregistreringsdatum:

1984-09-05

Akt:

1481-84/39

URSPRUNG ☐

MÖLNDAL MÖLNDAL 1:274

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140132612

Distrikt:

107065,Fässberg

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Häradsgatan 27	431 42	Möln dal	Fässberg
Häradsgatan 29	431 42	Möln dal	Fässberg
Häradsgatan 31	431 42	Möln dal	Fässberg
Piltegatan 1A	431 41	Möln dal	Fässberg
Piltegatan 1B	431 41	Möln dal	Fässberg
Piltegatan 1C	431 41	Möln dal	Fässberg
Piltegatan 3A	431 41	Möln dal	Fässberg
Piltegatan 3B	431 41	Möln dal	Fässberg
Piltegatan 3C	431 41	Möln dal	Fässberg
Piltegatan 5A	431 41	Möln dal	Fässberg
Piltegatan 5B	431 41	Möln dal	Fässberg
Piltegatan 5C	431 41	Möln dal	Fässberg
Pomonagatan 2			Fässberg

AREAL ☐



Totalareal:

14 071 kvm

1,41 ha

Varav land:

14 071 kvm

1,41 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6394990,85	321305,98	6399331,1	1273207,1

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Tomtmätning	1954-05-04	1481K-3160	Införd i tomtboken	1954-05-10	1481K-RNR53/1954

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-10-28

Senaste ändring för fastigheten:

2025-09-18

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I56/1938C, I58/2922, I58/500, I59/3066A, I85/19907, I56/1939A, I83/3014, I58/2919, I59/3067, I85/19908, I56/1939B, I58/2921, I58/2919, I59/3067A, I85/19909, I56/1940, I58/2925, I59/3068, I85/19910, I57/1219, I58/2923, I59/3068A, I85/19911, I58/71, I58/2924, I59/3069, I85/19912, I58/2914, I58/2915, I59/3069A, I85/19913, I58/2916, I58/2917, I59/3070, I85/19914, I58/2918, I59/3070A, I85/19915, I56/1937, I58/499, I59/3065, I89/83523, I56/1938A, I58/501, I58/500, I59/3065A, I89/83524, I56/1938B, I58/502, I58/500, I59/3066, I89/83525, I85/19916, I85/19917, I89/83526, I85/19918, I85/19919, I89/83527, I85/19920, I85/19921, I89/83528, I89/83530, I89/83532, I89/83538, I89/83540, I91/37512, Ö96/1421, I89/83534, I96/48529, Ö97/479, I89/83536, C92/383, Ö02/2669, I89/83529, I02/31669, I89/83531, I02/31670, I89/83533, I02/31671, I89/83535, I02/31672, I89/83537, I02/31673, I89/83539, I02/31674, I91/37511, I02/31675

LAGFART



HSB BRF RUNEBERG I MÖLNDAL

Namn på lagfart: HSB:S BRF RUNEBERG I MÖLNDAL

Organisationsnummer: 752000-0402

Adress: BOX 305/HSB MÖLNDAL
431 24 MÖLNDAL

Akt: 56/978 Beviljad

Inskrivningsdag: 1956-10-24, Andel: 1/1

Anmärkning:

Namn Akt: 85/19922 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1955-12-12 Andel: 1/1

Akt: 56/978 Beviljad

INTECKNINGAR ☐

Antal inteckningar: 5 st, Summa: 20 195 000

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 5 000 000

Akt: 02/31676 Beviljad

Inskrivningsdag: 2002-11-05

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 5 000 000

Akt: 02/31677 Beviljad

Inskrivningsdag: 2002-11-05

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 5 000 000

Akt: 02/31678 Beviljad

Inskrivningsdag: 2002-11-05

Datapantbrev: Företrädesordning 6

Belopp: SEK 1 000 000

Akt: 02/31679A Beviljad

Inskrivningsdag: 2002-11-05

Händelse: Utbyte

Akt: 07/9243 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 7

Belopp: SEK 4 195 000

Akt: 02/31679B Beviljad

Inskrivningsdag: 2002-11-05

Händelse: Utbyte

Akt: 07/9243 Beviljad

ANTECKNINGAR ☐

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

