

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
234924001-0032 inom Brf Storås Ängar,
Tangovägen 52, Angered**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 234924001-0032 inom Brf Storås Ängar 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	Januari 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-01-23 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 Storås i Angered i Göteborgs kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats inom 650 meter från värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 3 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostadsbebyggelse och grönområden/strövområden. Närmaste serviceutbud finns i Angered centrum som nås på cirka 1 kilometer.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten 116:5 som uppfördes år 2004.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 39 822 500 kronor vilket motsvarar 10 285 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 5 672 743 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.

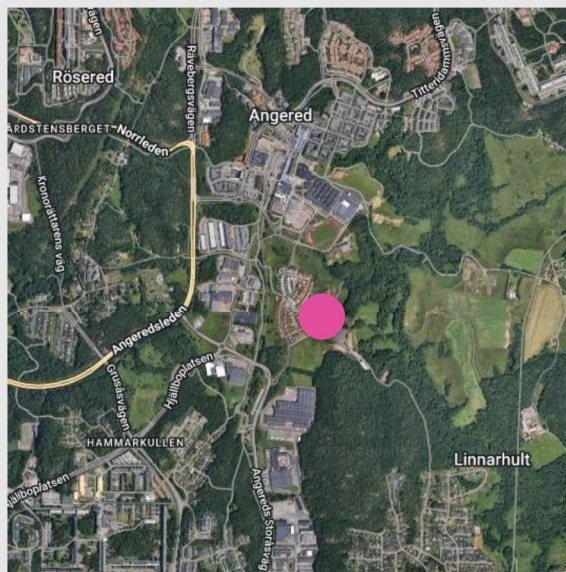
Angered 116:5

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	769610-8070
Tomtareal	18 205 kvadratmeter
Övrigt	
Föreningen	
Antal lägenheter	52 st
Bostadsarea	3 872 m ²
Parkering	Finns i området
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Folksam
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump
Ventilation	F
Hissar	Finns ej
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 18 205 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
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

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

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ
- ☒ Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

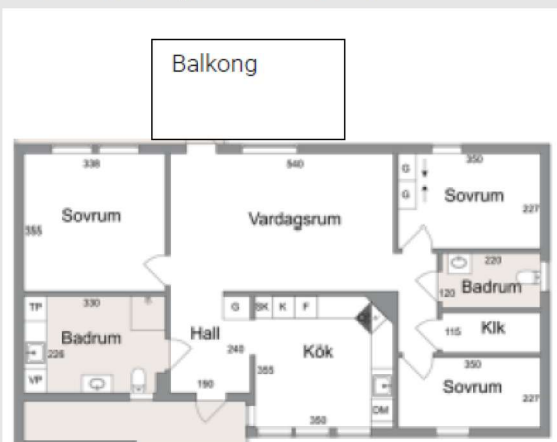
Väggarna är kaklade
Golvet består av plastmatta

Övrigt: Mindre WC med plastmatta och målade väggar intill klädkammare.

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Information om bostaden

Adress	Tangovägen 52 424 54 Angered
Lgh-nr	234924-001-0032
Byggår	2004
Boyta	84 m ²
Antal rum	4 r.o.k.
Våning	2 av 2
Avgift	6 757 inkl. vattenavgift
Insats	2,15431%
Andelsvärde	2,1533%
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Finns
TV	Finns
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor



Planritning från äldre annons. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Parkett

☒ Klinker

☒ Plastmattor

Väggar

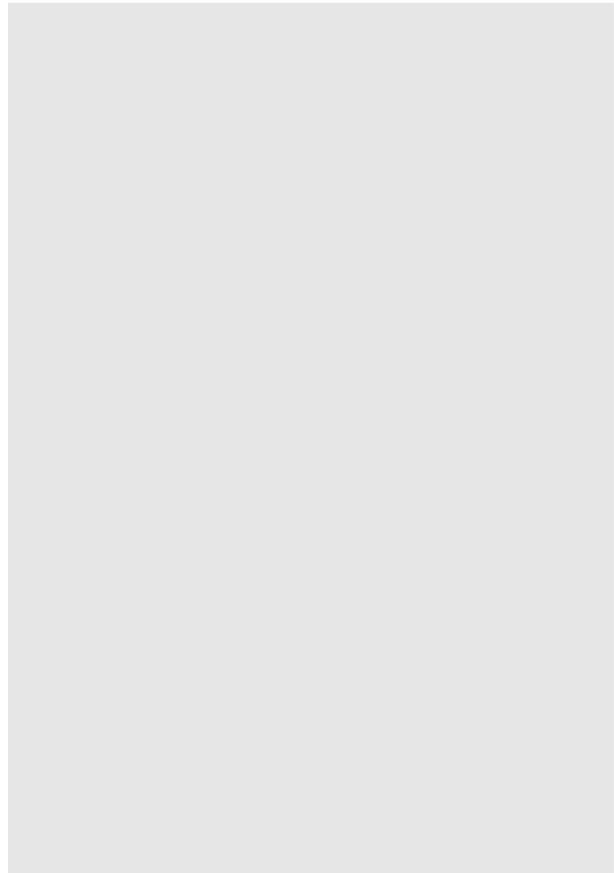
☒ Målat

Skick och Standard

lågt till normalt

Underhållsstatus

något eftersatt



Bedömning

Lägenhet på 4 r.o.k. med underhåll och renoveringsbehov. Lägenheten har stått obebodd under cirka ett års tid. Vattenläcka i kök på golvet troligtvis från kyl och frys. Undersökning och åtgärder rekommenderas. El och värme har varit avstängt under längre period.

Lägenheten bedöms ha ett lågt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara låg till normal

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	234924001-0032 inom Brf Storås Ängar
	Värdetidpunkt	Januari 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 800 000– 2 100 000 kronor

cirka 21 000 – 25 000 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 234924001-0032 inom Brf Storås Ängar vid värdetidpunkten till:

1 900 000 SEK

enmiljoniohundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-01-29



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

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 ANGERED 116:5

Aktualitet fastighetsregistret:

2007-05-30 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6f-190e-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

INGÅR I KVARTERET 116-TIMMERTÅGET I ANGERED

Lantmäterikontor

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

URSPRUNG ☐

GÖTEBORG HJÄLLBO 76:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140815138

Distrikt:

107112,Gunnared

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Tangovägen 1	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 10	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 11	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 12	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 13	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 14	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 15	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 16	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 17	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 18	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 19	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 2	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 20	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 21	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 22	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 23	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 24	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 25	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 26	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 27	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 28	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 29	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 3	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 30	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 31	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 32	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 33	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 34	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 35	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 36	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 37	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 38	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 39	424 54	Angered	Göteborg

Tangovägen 4	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 40	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 41	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 42	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 43	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 44	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 45	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 46	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 47	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 48	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 5	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 50	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 52	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 54	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 56	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 58	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 6	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 60	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 7	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 8	424 54	Angered	Göteborg
Tangovägen 9	424 54	Angered	Göteborg

AREAL ☐



Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
18 205,70 kvm	18 205,70 kvm	0 kvm
1,82 ha	1,82 ha	0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6409108,8	324814,8	6413415,3	1276886,18

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Fastighetsreglering	2004-03-05	1480K-2004F66	Fastighetsreglering	2004-06-22	1480K-2004F92
Avstyckning	2003-06-19	1480K-2003F181	Beslut om församlingsindelning	2007-05-30	1480K-XI-04/83
Tekniska:	Datum:	Akt:	Tekniska:	Datum:	Akt:
Mätning	2004-04-01	1480K-VIII-97683	Mätning	2005-02-02	1480K-VIII-97949

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-01-28	Senaste ändring för fastigheten: 2019-02-08
Inskrivningskontor	
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Uddevalla 761 80 NORRTÄLJE Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

L62/1459, L62/1568A, L63/250, L63/1363, L64/531, L64/1097, L64/1099, L64/1100, L64/1101, L64/1227, L65/415, L67/775, L67/8083, L68/1223, L83/1422, L89/61592, L99/5991, L61/433, I26/181, I04/22657, L03/37441, A04/7652, A05/14215

LAGFART



BRF STORÅS ÄNGAR

Namn på lagfart: BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STORÅS ÄNGAR
Organisationsnummer: 769610-8070
Adress: c/o RIKSBYGGEN
BOX 31060
400 32 GÖTEBORG
Akt: 04/27536 Beviljad
Inskrivningsdag: 2004-08-13, Andel: 1/1

Fång: Köp 2004-06-15 Andel: 1/1
Akt: 04/27536 Beviljad
Köpeskilling: 4 000 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ☐

Antal inteckningar: 5 st, Summa: 48 200 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 15 771 000	Belopp:	SEK 15 771 000	Belopp:	SEK 12 458 000
Akt:	05/16667 Beviljad	Akt:	05/16668 Beviljad	Akt:	05/16669 Beviljad
Inskrivningsdag:	2005-05-24	Inskrivningsdag:	2005-05-24	Inskrivningsdag:	2005-05-24
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5		
Belopp:	SEK 2 600 000	Belopp:	SEK 1 600 000		
Akt:	05/16670 Beviljad	Akt:	08/12276 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2005-05-24	Inskrivningsdag:	2008-04-22		

ANTECKNINGAR ☐

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



GÖTEBORGS KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-1355
Adress: BOX 2258
403 14 GÖTEBORG
Akt: 61/433 Beviljad
Inskrivningsdag:
Anmärkningar:
Anmärkning Akt: 83/1422 Beslut: Beviljad
Id-nummer kompletterat Akt: 99/5991 Beslut: Beviljad
Anmärkning Akt: 89/61592 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1960-11-17
Akt: 61/433 Beviljad
Överlåten andel: 1/1
Övr fång: 64/1100, 64/1104, 64/1099, 64/1103, 68/1223, 62/1568A, 64/1102, 63/250, 67/8083, 63/1363, 62/1459, 64/1097, 67/775, 64/531, 65/415, 64/1227, 64/1101

Göteborgs Egnahems Aktiebolag

Namn på lagfart: GÖTEBORGS EGNAHEMS AB
Organisationsnummer: 556095-3829
Adress: BOX 4034
422 04 HISINGS BACKA
Akt: 03/37441 Beviljad
Inskrivningsdag: 2003-11-25

Fång: Köp 2003-11-11 Andel: 1/1
Akt: 03/37441 Beviljad
Köpeskilling: 300 000 SEK
Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ☐

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ☐

Det finns 4 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	1480K-2004F66.1
Officialservitut	1480K-2004F66.2

Rättigheter där fastigheten har last

Officialservitut	14-IM1-39/1757.1
Officialservitut	1480K-2004F66.3

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐

Planer

Namn (typ)	Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
ANGERED OCH HJÄLLBO, BOSTÄDER MM PÅ STORÅS ÄNGAR (Detaljplan)	1480K-II-4548		2011-01-21	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2001-09-04	
Laga kraft:	2001-10-08	Genomförande:	2001-10-09 - 2011-10-08	

MER INFORMATION



Det finns 27 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 51 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐

Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår ☐	2025
Taxeringsid:	275156-6
Taxeringsvärde kr:	52 200 000
Tax.enhet avser:	
GÖTEBORG ANGERED 116:5	

Taxerade ägare

769610-8070
BRF STORÅS ÄNGAR
Co: RIKSBYGGEN
BOX 31060
400 32 GÖTEBORG
Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	3001528732025	Skatteverkets id:	3001528752025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	44 000 000	Tax.värde kr:	8 200 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	44 000 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	8 200 000
Riktvärdeområde:	1480051	Riktvärdeområde:	1480051
Värdeår:	2004	Byggrätt i kvm:	4 840
Årshyra kr:	5 808 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	3001528752025		
Nybyggnadsår:	2004		
Area kvm:	3 872		
Tillhör byggnad:	1		

