

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
22-2001-4-47 inom HSB BRF Åreskutan i
Göteborg, (Sofiagatan 40 A)



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 22-2001-4-47 inom HSB BRF Åreskutan 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	2025-05-19
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-05-07 av Niklas Karlsson. 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 Strömmensberg i Göteborg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss- och spårvagn med hållplats på cirka 200 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 1,5 kilometers avstånd.

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

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
G	G	G	G

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Bagaregården 38:6, 38:7, 38:10 och 38:11 som uppfördes år 1926.

Föreningens banklån per 2023-12-31 uppgick till 5 133 352 kronor vilket motsvarar 2 210 kr/m² boarea.

Föreningen har en underhållsfond som per 2023-12-31 uppgick till 2 317 848 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.

Bagaregården 38:6, 38:7, 38:10 och 38:11

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	HSB BRF Åreskutan i Göteborg
Tomtareal	2 636,9 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	321
Byggnad	27 187 000 SEK
Mark	33 100 000 SEK
Värdeår	1970

Övrigt

Föreningen

Antal lägenheter	56 st
Bostadsarea	2 276m ²
Lokalarea	47 m ²
Parkering/garage	-
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	-

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 636,9 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgård/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
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är/har målade
Golvet består av parkettgolv
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschkabin
- ☒ Tvättställ
- ☒ Handdukstork

Beskrivning:

Väggarna är/har kaklade väggar
Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

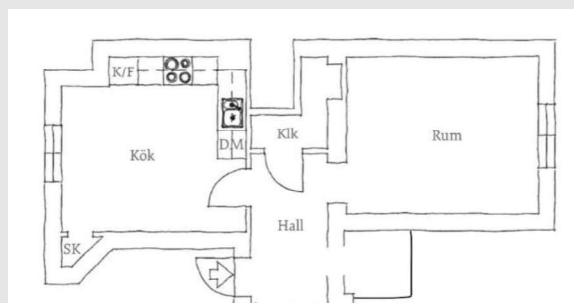
Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

- | | |
|---|---|
| Golv | Väggar |
| ☒ Trä | ☒ Målat |

Information om bostaden

Adress	Sofiagatan 40 A
Lgh-nr	22-2001-4-47
Byggår	1926
Boyta	44,60
Antal rum	1
Våning	2
Avgift	3 749 kr/månad
Andelstal insats	1,80176 %
Andelstal årsavgift	1,80176 %
Balkong	Finns inte
Förråd	Finns
Bredband	-
TV	-
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Beskrivning:

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

Sammanfattande kommentar:

Mycket lösöre som gjorde bedömning och värdering svår.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms i sig som relativt god med hänsyn till värderingsobjektets skick och läge.

Lägenheten bedöms ha ett lågt till normalt skick med hänsyn till dess nybyggnadsstandard. 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	22-2001-4-47 inom HSB BRF Åreskutan i Göteborg
	Värdetidpunkt	2025-05-19
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 2 100 000 – 2 400 000 kronor
cirka 47 100 – 53 800 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 22-2001-4-47 inom HSB BRF Åreskutan i Göteborg vid värdetidpunkten till:

2 250 000 SEK

Tvåmiljonertvåhundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2025-05-20



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 BAGAREGÅRDEN 38:11
Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-11 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a64-1392-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

14, Västra Götaland

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

INGÅR I KVARTERET 38-ÅRESKUTAN I BAGAREGÅRDEN

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:
Omregistreringsdatum:
Akt:

O-GÖTEBORG BAGAREGÅRDEN 38-ÅRESKUTAN:9

1941-04-01

O-GÖTEBORG BAGAREGÅRDEN 38-ÅRESKUTAN:11

1984-06-13

1480K-XI-115/84

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):
Distrikt:

140008376

107090,Härlanda

ADRESS


Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Sofiagatan 40A	416 72	Göteborg	Göteborg
Sofiagatan 40B	416 72	Göteborg	Göteborg

AREAL ⓘ

Totalareal:
Varav land:
Varav vatten:

740,10 kvm

740,10 kvm

0 kvm

0,07 ha

0,07 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ


Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6401400,5	322437,9	6405730,94	1274416,03

ÅTGÄRDER ⓘ


Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Tomtmätning	1926-01-22	1480K-IV-11/1926	Tomtmätning	1941-02-26	1480K-IV-62/1941
Annan åtgärd		1480K-IV-28/1941			
Tekniska:	Datum:	Akt:	Tekniska:	Datum:	Akt:
Nybyggnadskarta	1926-04-12	1480K-IX-2102	Annan åtgärd	1926-02-08	1480K-VIII-4505
Nybyggnadskarta	1926-04-12	1480K-IX-2102			
Annan åtgärd	1926-02-08	1480K-VIII-4505			

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT 

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-05-16

Senaste ändring för fastigheten: 2019-02-08

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

R00/H22, I83/20027, I85/90279, I85/58735, I85/91209, I26/477, I35/1740, I41/1684, I85/91315, I26/478, I35/1741, I41/1685, I85/91316, I26/479, I35/1742, I41/1686, I85/91317, I26/480, I35/1743, I41/1687, I85/91318, I26/481, I35/1744, I41/1688, I85/91319, I83/20026, I85/91320, I84/35139, I84/35140, I85/91321, I85/91323, I85/91325, I86/27138, I85/91327, I85/91329, I96/19647, I86/41144, I86/31986, Ö96/1421

LAGFART



HSB Bostadsrättsförening Åreskutan i Göteborg

Namn på lagfart: HSB:S BRF ÅRESKUTAN I GÖTEBORG

Organisationsnummer: 757200-9483

Adress: BOX 31111/HSB/
400 32 GÖTEBORG

Akt: 27/447 Beviljad

Inskrivningsdag: 1927-05-16, Andel: 1/1

Anmärkning:

Namn Akt: 82/1965 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1925-11-03 Andel: 1/1

Akt: 27/447 Beviljad

INTECKNINGAR 

Antal inteckningar: 5 st, Summa: 3 362 800

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 1 844 000

Akt: 85/91322 Beviljad

Inskrivningsdag: 1985-11-06

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 488 000

Akt: 85/91324 Beviljad

Inskrivningsdag: 1985-11-06

Datapantbrev: Företrädesordning 6

Belopp: SEK 644 000

Akt: 85/91326 Beviljad

Inskrivningsdag: 1985-11-06

Datapantbrev: Företrädesordning 7

Belopp: SEK 124 000

Akt: 85/91328 Beviljad

Inskrivningsdag: 1985-11-06

Datapantbrev: Företrädesordning 8

Belopp: SEK 262 800

Akt: 85/91330 Beviljad

Inskrivningsdag: 1985-11-06

ANTECKNINGAR 

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER 

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	VÄRMEFÖRSÖRJNING MM	1985-11-06	85/91296	Beviljad
2	Avtalsservitut	VÄRMEFÖRSÖRJNING MM	1985-11-06	85/91298	Beviljad
3	Avtalsservitut	VÄRMEFÖRSÖRJNING MM	1985-11-06	85/91300	Beviljad

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 6 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Avtalsservitut	14-IM1-85/91294.1
Avtalsservitut	14-IM1-85/91293.1
Avtalsservitut	14-IM1-85/91299.1

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut	14-IM1-85/91298.1
Avtalsservitut	14-IM1-85/91300.1
Avtalsservitut	14-IM1-85/91296.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
38-ÅRESKUTAN I BAGAREGÅRDEN (Tomtindelning)	1480K-III-2909		Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1940-01-03

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)	1480K-II-2971	2017-05-29	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1961-05-06

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 14 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ:	2022
Taxeringsid:	254133-6
Taxeringsvärde kr:	60 287 000
Tax.enhet avser:	
GÖTEBORG BAGAREGÅRDEN 38:6	GÖTEBORG BAGAREGÅRDEN 38:7
GÖTEBORG BAGAREGÅRDEN 38:10	GÖTEBORG BAGAREGÅRDEN 38:11

Taxerade ägare

757200-9483

HSB Bostadsrättsförening
Åreskutan i Göteborg
BOX 31111/HSB/
400 32 GÖTEBORG

Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal
Skatteverkets id: 3017289112022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 187 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 187 000
Riktvärdeområde: 1480076
Värdeår: 1970
Årshyra kr: 39 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 3017289122022
Nybyggnadsår: 1929
Om eller nybyggnadsår: 2018
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 47

Hyreshus lokalmark
Skatteverkets id: 3017289122022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 100 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 100 000
Riktvärdeområde: 1480076
Byggrätt i kvm: 56
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostad
Skatteverkets id: 357942972022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 27 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 27 000 000
Riktvärdeområde: 1480076
Värdeår: 1970
Årshyra kr: 2 765 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 357962972022
Nybyggnadsår: 1929
Om eller nybyggnadsår: 2018
Area kvm: 2 276
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark
Skatteverkets id: 357962972022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 33 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 33 000 000
Riktvärdeområde: 1480076
Byggrätt i kvm: 2 845
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2025-05-19 13:55:03
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader