

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 2068 inom Brf Göteborgshus nr 65,
Antenngatan 19B



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten Lgh 2068 inom Brf Göteborgshus nr 65 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	April 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-04-15 av Emelie Tisell. Lägenhetsinnehavaren 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, ekonomiska plan 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 Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget på Antenngatan 19B i stadsdelen Järnbrott, Västra Frölunda. Området erbjuder goda kommunikationer med buss, där närmaste hållplats ligger i direkt anslutning till fastigheten. Större trafikleder, såsom E6 och Marklandsgatan, nås inom cirka 2–3 kilometers avstånd, vilket ger god tillgänglighet med bil. Närområdet består i huvudsak av bostäder samt mindre centrumbebyggelse. Närmaste affärscentrum, Frölunda Torg, ligger knappt två kilometer bort och erbjuder ett brett utbud av butiker och service.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
Ca 0,5 km	G	Ca 0,6 km	Ca 2 km

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger flera fastigheter som uppfördes år 1953.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 84 608 350 kronor vilket motsvarar 6 654 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 0 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.

Järnbrott 21:1, 32:1 och 33:1

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Tomträtt
Lagfaren ägare	Göteborgs kommun
Tomträttsinnehavare	Brf Göteborgshus nr 65
Tomtareal	34 750 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	321
Byggnad	170 604 000 SEK
Mark	112 701 000 SEK
Värdeår	1988

Övrigt

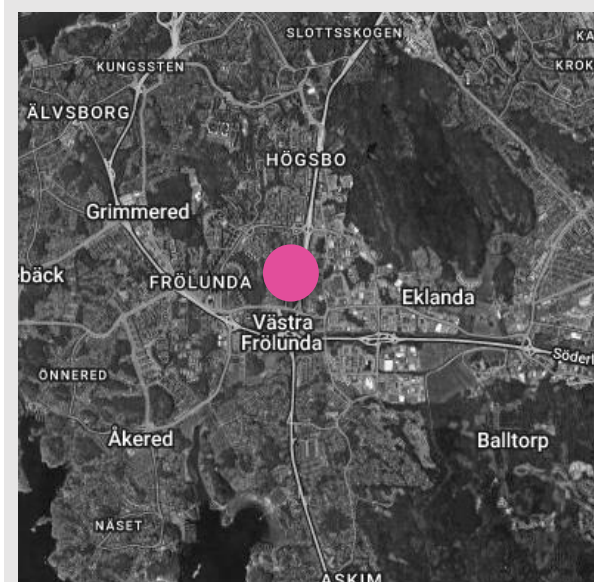
Föreningen

Antal lägenheter	208 st lägenheter
Bostadsarea	12 715 m ²
Lokalarea	1 986 m ² (varav förrådsarea 1031 kvm och 912 kvadratmeter som avser garage)
Parkering/garage	P-platser och garageplatser
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Trygg-hansa t.o.m 2025-12-31
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 34 750 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 med hänsyn till dess nybyggnadsår.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är/har målade och tapet
Golvet består av laminatgolv
Arbetsytor består av laminatskiva och rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard normalt

Underhållsstatus gott

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är/har kaklade väggar
Golvet består av våtrumsmatta

Skick och Standard normalt

Underhållsstatus normalt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

- | | |
|---|---|
| Golv | Väggar |
| ☒ Laminat | ☒ Tapet |
| | ☒ Målat |

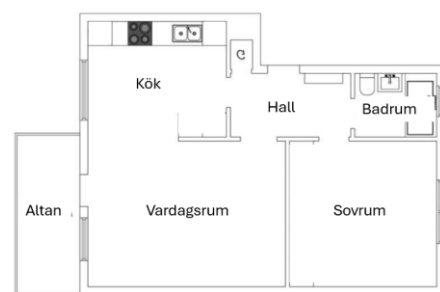
Beskrivning:

Skick och Standard normalt

Underhållsstatus normalt

Information om bostaden

Adress	Antenngatan 19 B
Lgh-nr	664-1-2068
Byggår	1953
Boyta	51,50
Antal rum	2 r o k
Våning	1
Avgift	4 362 kr/mån (ingår vatten)
Andelstal insats	0,42452 %
Andelstal årsavgift	0,42452 %
Uteplats	Finns
Förråd	Finns
Bredband/kabel-TV	160 kr/mån
Värme	506 kr/mån
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Figur 1 Avvikelse kan förekomma

Bedömning

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

Lägenheten bedöms ha ett normalt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara 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.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Lgh 2068 inom Brf Göteborgshus nr 65
	Värdetidpunkt	April 2025
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN		cirka 2 000 000– 2 200 000 kronor
Bedömt intervall areameten, totalt		cirka 38 461 – 42 300 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lgh 2068 inom Brf Göteborgshus nr 65 vid värdetidpunkten till:

2 100 000 SEK

Två miljoner etthundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-04-22



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Emelie Tisell

Civilekonom



Niklas Karlsson

Junior Associate

Bilagor

- Villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar, ekonomiska plan och registreringsbevis

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