

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
364 inom BRF Lärjedalen,
Hjällbogärdet 52, 424 34 Angered



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1721-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 364 inom BRF Lärjedalen 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	Augusti 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-08-27 av Lotta Gustavsson. 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 Angered i nordöstra Göteborg. Allmänna kommunikationer finns i form av spårvagn på gångavstånd. Större trafikleder finns på några kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus. Närmaste affärscentrum återfinns i Hjällbo centrum.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Hjällbo 23:1. Byggnaderna uppfördes år 1970.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 133 811 514 kronor. Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt motsvarar 11 985 kr.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 2 066 549 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.

Hjällbo 23:1

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Bostadsrättsföreningen
Tomtareal	23 253 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Byggnad	99 398 000 SEK
Mark	29 132 000 SEK
Värdeår	1992

Övrigt

Föreningen

Antal lägenheter	167
Bostadsarea	11 968 m ²
Lokalarea (inkl garage)	3 443 m ²
Parkering/garage	Finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 23 253 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor/trädgård.

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

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av laminat
Arbetsytor består av rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Handdukstork
- ☒ Toalett

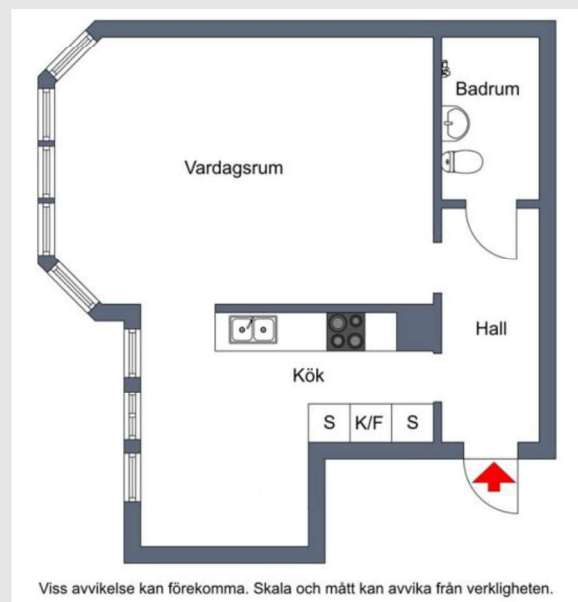
Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golvet består av klinker

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Information om bostaden

Adress	Hjällbogärdet 52 424 34 Angered
Lgh-nr	364
Byggår	1970
Boyta	43 kvadratmeter
Antal rum	1
Våning	3
Avgift	3 966 kronor per månad
Andelstal	0,40140
Andelstal årsavgift	0,42
Inre fond	0
Balkong	Finns inte
Förråd	Finns
Bredband	Ja
TV	Ja
Pantsättningsavgift	Ja
Överlåtelseavgift	Ja



Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Laminat

Väggar

☒ Målat

Skick och Standard

normalt

Underhållsstatus

något eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

☒ Föreningslokal

Bedömning

Enrumslägenhet på tredje våningen. Normalt skick med visst uppfräschningsbehov.

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	364 inom BRF Lärjedalen
	Värdetidpunkt	Augusti 2025
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN		cirka 775 000 – 825 000 kronor
Bedömt intervall areamethoden, totalt		cirka 18 200 – 19 200 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 364 inom BRF Lärjedalen vid värdetidpunkten till:

800 000 SEK

Åttahundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-08-29



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 HJÄLLBO 23:1

Aktualitet fastighetsregistret:

2010-07-15 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a64-5ee4-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

INGÅR I KVARTERET 23-POSTINSPEKTÖREN I HJÄLLBO

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

O-ANGERED HJÄLLBO 23-POSTINSPEKTÖREN:1 1970-02-05

1480K-XI-12772

O-GÖTEBORG HJÄLLBO 23:1

1984-06-13

1480K-XI-115/84

URSPRUNG ⓘ

GÖTEBORG HJÄLLBO 1:16

GÖTEBORG HJÄLLBO 71:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140028832

Distrikt:

107095,Angered

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Hjällbogärdet 34	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 35	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 36	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 37	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 38	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 39	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 40	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 41	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 42	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 43	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 44	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 45	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 46	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 47	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 48	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 49	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 50	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 51	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 52	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 53	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 54	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 55	424 34	Angered	Göteborg
Hjällbogärdet 56	424 34	Angered	Göteborg

AREAL ⓘ



Totalareal:
23 253,60 kvm
2,33 ha

Varav land:
23 253,60 kvm
2,33 ha

Varav vatten:
0 kvm
0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6406953,2	323705,76	6411271,7	1275750,8

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Sammanläggning	1968-07-17		Tomtmätning	1967-06-26	1480K-IV-111/1967
Sammanläggning	1969-02-19	14-ANS-47/1969			
Tekniska:	Datum:	Akt:	Tekniska:	Datum:	Akt:
Annan åtgärd	1989-09-12	1480K-VIII-81868	Nybyggnadskarta	1996-12-16	1480K-IX-30873-A3

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-08-14

Senaste ändring för fastigheten: 2020-09-09

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

T71/2667, I85/63397, I86/55300, L63/320, L63/1210, L67/2019, L67/2020, L83/1422, L45/250, T71/2624, T69/2101, T92/32045, T85/29377, I69/2102, I92/31955, I70/1591, I92/31956, I86/55309, I92/31957, I92/32098, I92/32099, I97/45534, I92/32100, I97/45535, I97/45536, I05/22163, I98/25591, I05/22164, L92/30753

LAGFART



Bostadsrättsföreningen Lärjedalen

Namn på lagfart: BRF LÄRJEDALEN

Organisationsnummer: 769614-9553

Adress: c/o BRF LÄRJEDALEN HEM7367696149554
BOX 171
831 22 ÖSTERSUND

Akt: 08/24480 Beviljad

Inskrivningsdag: 2008-08-19, Andel: 1/1

Fång: Köp 2008-05-26 Andel: 1/1

Akt: 08/24480 Beviljad

Köpeskilling: 72 500 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 6 st, Summa: 137 100 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3	Datapantbrev:	Företrädesordning 4
Belopp:	SEK 34 559 000	Belopp:	SEK 20 441 000	Belopp:	SEK 9 800 000
Akt:	05/22165 Beviljad	Akt:	08/24483 Beviljad	Akt:	D-2017-00135917:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2005-06-29	Inskrivningsdag:	2008-08-19	Inskrivningsdag:	2017-03-31
Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6	Datapantbrev:	Företrädesordning 7
Belopp:	SEK 55 200 000	Belopp:	SEK 8 000 000	Belopp:	SEK 9 100 000
Akt:	D-2018-00321441:1 Beviljad	Akt:	D-2019-00405380:1 Beviljad	Akt:	D-2020-00346088:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2018-06-25	Inskrivningsdag:	2019-09-17	Inskrivningsdag:	2020-08-26

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



FAMILJEBOSTÄDER I GÖTEBORG AB

Organisationsnummer: 556114-3941

Adress: BOX 5151
402 26 GÖTEBORG

Akt: 92/30753 Beviljad

Inskrivningsdag: 1992-06-24

Fång: Köp 1990-11-19 Andel: 1/1

Akt: 92/30753 Beviljad

Köpeskilling: 3 382 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/1

GÖTEBORGS KOMMUN

Adress:

Akt: 45/250 Beviljad

Inskrivningsdag:

Anmärkning: Anmärkning Akt: 83/1422 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1944-04-18

Akt: 45/250 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

Övr fång: 67/2020, 67/2019, 63/1210, 63/320

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR MM	1992-06-30	92/32080	Beviljad

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut	14-IM1-92/32080.1
Officialnyttjanderätt	14-IM1-57/1599.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
23-POSTINSPEKTÖREN I HJÄLLBO (Tomtindelning)	1480K-III-5989		Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1967-04-14

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)	1480K-II-3167	2012-06-07	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1966-10-14
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

MER INFORMATION



Det finns 9 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 39 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ:	2025
Taxeringsid:	269422-6
Taxeringsvärde kr:	128 530 000
Tax.enhet avser:	
GÖTEBORG HJÄLLBO 23:1	

Taxerade ägare

769614-9553

Bostadsrättsföreningen Lärjedalen

Co: BRF LÄRJEDALEN
HEM7367696149554

BOX 171

831 22 ÖSTERSUND

Andel: 1/1

Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal
Skatteverkets id: 298402972025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 4 398 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 4 398 000
Riktvärdeområde: 1480051
Värdeår: 1992
Årshyra kr: 1 078 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 298422972025
Nybyggnadsår: 1970
Om eller nybyggnadsår: 2023
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 3 443

Hyreshus lokalkmark
Skatteverkets id: 298422972025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 4 132 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 4 132 000
Riktvärdeområde: 1480051
Byggrätt i kvm: 4 132
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostad
Skatteverkets id: 298392972025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 95 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 95 000 000
Riktvärdeområde: 1480051
Värdeår: 1992
Årshyra kr: 13 607 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 298412972025
Nybyggnadsår: 1970
Om eller nybyggnadsår: 2023
Area kvm: 11 968
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark
Skatteverkets id: 298412972025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 25 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 25 000 000
Riktvärdeområde: 1480051
Byggrätt i kvm: 14 960
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2025-08-15 11:42:58
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader