

**Beskrivning och Värdering  
avseende bostadsrätten  
Lgh 355, Hjällbogärdet 51 inom  
Brf Lärjedalen**

---



## **INNEHÅLL**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 1 Uppdragsbeskrivning .....       | 2 |
| 2 Allmän beskrivning .....        | 4 |
| Läge .....                        | 4 |
| Bostadsrättsföreningen .....      | 4 |
| Tomt .....                        | 5 |
| Lägenhetsbeskrivning .....        | 6 |
| 3 Värderingsmetodik .....         | 7 |
| 4 Ortsprismetod .....             | 8 |
| 5 Slutgiltig värdebedömning ..... | 9 |

# 1 UPPDRAGSBESKRIVNING

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| VÄRDERINGS-<br>OBJEKTET             | Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten lgh 355 inom Brf Lärjedalen som består av en bostadslägenhet.  |
| SYFTE                               | <p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid eventuell exekutiv försäljning.</p>  |
| UPPDRAGSGIVARE                      | Kronofogden   |
| INFORMATION FRÅN<br>UPPDRAGSGIVAREN | <p>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.</p> |
| VÄRDETIDPUNKT                       | November 2024   |
| ALLMÄNNA VILLKOR                    | <p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.</p> <p>De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare. Croisette AB tillika deras dotterbolag, ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.</p>  |
| BESIKTNING                          | <p>Besiktning utfördes 2024-11-13 av Emelie Tisell. Representant från styrelsen bistod vid besiktningstillfället.</p> <p>Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>  |

VÄRDERINGS-  
UNDERLAG

Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:

- Besiktning av värderingsobjektet 2024-11-13
- Föreningens registreringsbevis, stadgar, ekonomiska plan och årsredovisning
- Energideklaration
- Utdrag från lägenhetsregistret
- Ortsprismaterial

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 avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

## 2 ALLMÄN BESKRIVNING

### Läge

Värderingsobjektet är beläget i Hjällbo som ligger i östra Göteborg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet på cirka 500 meters avstånd. Större trafikled (E45) finns på cirka 2,5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostäder. Service, såsom dagligvarehandel nås på cirka 550 meter. Skola nås på ca 800 meter och vård finns inom 1,5 kilometer. Närmsta affärscentrum (Hjällbo centrum) nås på ca 1,5 kilometer.

### Avstånd i km (G=gångavstånd)

| Skola/<br>förskola | Hållplats | Livsmedels-<br>butik | Affärs-<br>centrum |
|--------------------|-----------|----------------------|--------------------|
| 800 m              | 500 m     | 550 m                | 1,5 km             |

### Bostadsrättsföreningen

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

Föreningens banklån per 2023-12-31 uppgick till 136 174 294 kronor vilket motsvarar en skuldsättning per kvadratmeter på 12 273 enligt förenings nyckeltal i årsredovisningen.

Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåtandet.

### Hjällbo 23:1

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Kommun         | Göteborg              |
| Upplåtelseform | Äganderätt            |
| Lagfaren ägare | Brf Lärjedalen        |
| Tomtareal      | 23 253 m <sup>2</sup> |

### Taxeringsuppgifter

|         |                 |
|---------|-----------------|
| Typkod  | 321             |
| Byggnad | 120 481 000 SEK |
| Mark    | 36 000 000 SEK  |
| Värdeår | 1992            |

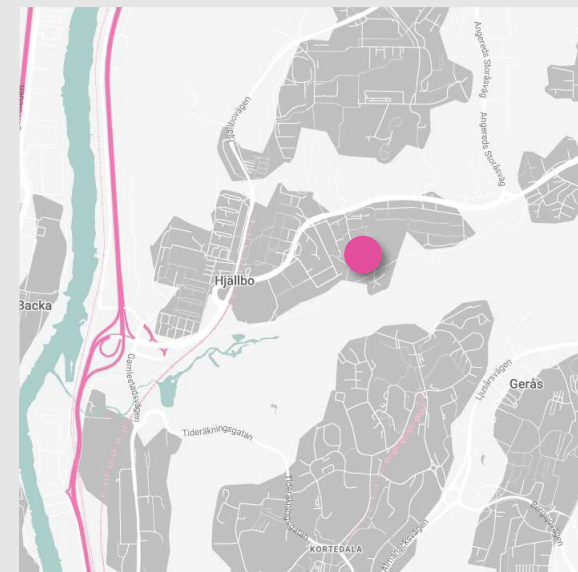
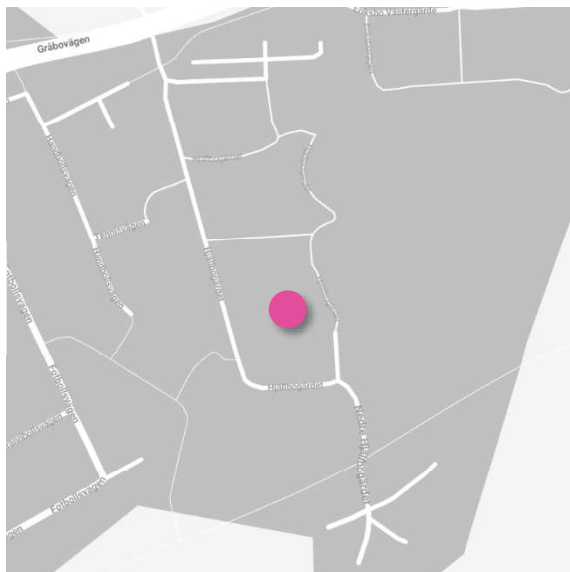
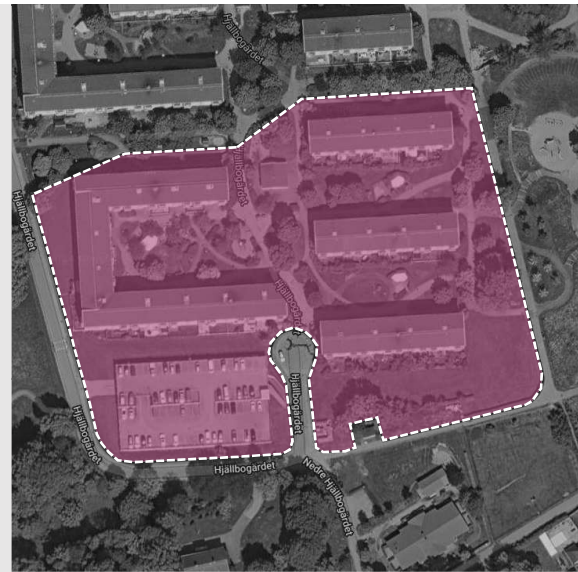
### Föreningen

|                      |  |
|----------------------|--|
| Antal lägenheter     | 168 st                                   |
| Bostadsarea          | 11 967 m <sup>2</sup>                    |
| Hysesbostäder        | 872 m <sup>2</sup>                       |
| Parkering/garage     | Finns                                    |
| Fastighetsförsäkring | Fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar |
| Uppvärmning          | Fjärrvärme                               |
| Ventilation          | Frånluftsventilation                     |
| Hissar               | Nej                                      |
| Tvättstuga           | Finns                                    |

## Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 23 253 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, grönytor, kommunikationsytor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



## Lägenhetsbeskrivning

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår.

Hela lägenheten har grått laminatgolv samt vit strukturtapet. Hela lägenheten är i normalt/gott skick bortsett från några fläckar i taket i köket och på tapeten i sovrummet.

### Kök

Köket består av vita luckor och vita stommar. Överskåpen är vitrinskåp. Bänkskivor i grå laminat tillsammans med vitt kaklat stänkskydd. Köket är utrustad med ugn, spishäll, integrerad diskmaskin samt separat kyl och frys. Väggar är tapetserade och tak målade vita. Skick bedöms överlag som gott till normalt.

### Badrum

Lägenheten har ett badrum. Ytskiktet är i vitt kakel och klinkers. Badrummet är utrustad med tvättmaskin, dusch, handdukstork, toalett, tvättställ med kommod samt spegelskåp. Skick bedöms som gott.

### Övriga rum

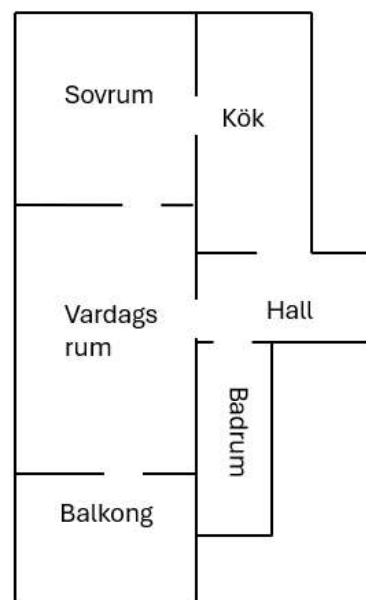
Övriga rum, såsom sovrum, hall och vardagsrum bedöms vara i normalt skick och standard.

### Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns i lägenhet samt i föreningen.

## Information om bostaden

|   |  |
|---|--|
| Adress                                  | Hjällbogärdet 51<br>424 34 Angered   |
| Lgh-nr                                  | 355  |
| Byggår                                  | 1970   |
| Boyta                                   | 69 m <sup>2</sup>  |
| Antal rum                               | 2 r.o.k.   |
| Våning                                  | 2  |
| Avgift*                                 | 5 660 kr (inkl. värme och vatten samt obligatoriskt tillägg för bredband & TV. |
| * Ny avgift 5 784 kr f.r.o.m.2025-01-01 |  |
| Andelstal                               | 0,59540%   |
| Årsavgift andel                         | 0,62%  |
| Balkong                                 | Finns  |
| Förråd                                  | Finns  |
| Bredband                                | Finns  |
| TV                                      | Kabel-TV   |
| Pantsättningsavgift                     | 573 kr   |
| Överlåtelseavgift                       | 1 433 kr   |



Figur 1 Planritning, avvikelser kan förekomma

### 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 lägenheter 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 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av bostadsrättstransaktioner har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

|         |                      |
|---------|----------------------|
| Fr.o.m. | 2019-01-01           |
| Område: | Närområdet i Hjällbo |

Mest vikt har lagts vid köp av lägenheter av liknande karaktär, storlek och läge, inom samma förening.

I föreningen har objekt sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 18 300 och 22 300 kronor per kvadratmeter boarea.

### RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektets förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan **1 350 000** och **1 450 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 19 500 – 21 000 kronor per kvadratmeter boarea.

## 5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

|                                |                  |                                |
|--------------------------------|------------------|--------------------------------|
| VÄRDERINGS-<br>FÖRUTSÄTTNINGAR | Värderingsobjekt | Igh 355 inom Brf Lärjedalen    |
|                                | Värdetidpunkt    | November 2024                  |
|                                | Syfte            | eventuell exekutiv försäljning |

ORTSPRISMETODEN  
Bedömt intervall areamethoden, totalt

cirka 1 350 000– 1 450 000 kronor  
cirka 19 500 – 21 000 kr/m<sup>2</sup> uthyrbar area

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Igh 355 inom Brf Lärjedalen vid värdetidpunkten till:

|   |   |        |
|---|---|--------|
| <b>1 400 000 SEK</b><br><b>Enmiljonfyrahundratusen svenska kronor</b> | <b>Vilket ger nedan nyckeltal:</b><br>Marknadsvärde / m <sup>2</sup> boarea | 20 289 |
|---|---|--------|

Göteborg 2024-11-15

**Emelie Tisell**  
Civilkonom

**Fitore Regjepaj**  
Civilingenjör Lantmäteri  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

### Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar, ekonomiska plan och registreringsbevis
- Utdrag ur lägenhetsregistret

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

### 1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard"
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet

### 3 MILJÖFRÅGOR

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

### 4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
  - Bristar i de delar som ej besiktats

### 5 ANSVAR

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 VÄRDEUTLÅTANDETS AKTUALITET

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDNING

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.