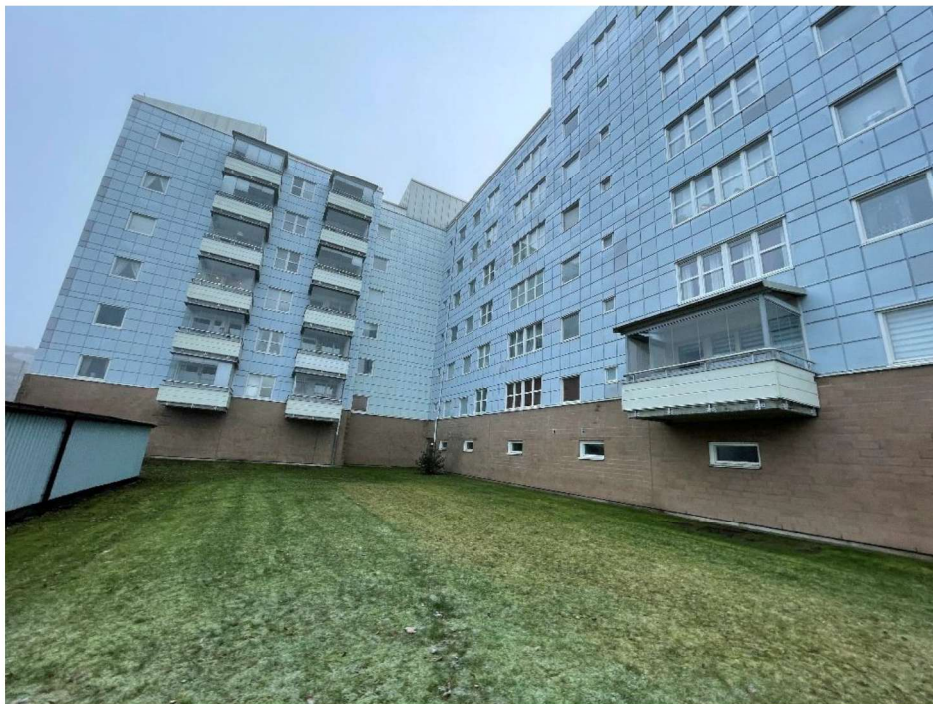


Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten

LGH 22-2161-1-12 inom HSB Brf Keillers
Damm i Göteborg, Saffransgatan 2 C,
Angered



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1639-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH 22-2161-1-12 inom HSB Brf Keillers Damm 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	December 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-11-26 av Niklas Karlsson. Ombud för lägenhetsinnehavare och 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 Gårdsten / Angered i Göteborg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats i närheten av värderingsobjektet. Större trafikleder nås på några kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus från 1970- och 1980-talet. Området bedöms ligga nära stadens service och kommunikationer med tillgång till grönområden och rekreation. Närmaste affärscentrum återfinns i Angered Centrum, med mataffärer, service och annat utbud.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen innehar fastigheten Gårdsten 3:12 med tomträtt. Byggnaderna på fastigheten uppfördes 1971.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 26 707 400 kronor vilket motsvarar 2 879 kr/m² bostadsrättsyta.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 32 474 840 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.

Gårdsten 3:12

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Tomträtt
Lagfaren ägare	Göteborgs kommun
Tomtareal	7 146 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Byggnad	70 247 000 SEK
Mark	21 153 000 SEK
Värdeår	1989

Övrigt

Föreningen

Antal lägenheter	108 stycken
Bostadsarea	9 277 m ²
Lokalarea	365 m ²
Parkering/garage	Finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Hissar	Finns
Tvättstuga	Finns i föreningen

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 7 146 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, 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

- ☒ Induktionshäll
- ☒ Inbyggd ugn och mikro
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av laminat
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum, våning 1

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett
- ☒ Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggarna har vävtapet
Golv består av plastmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

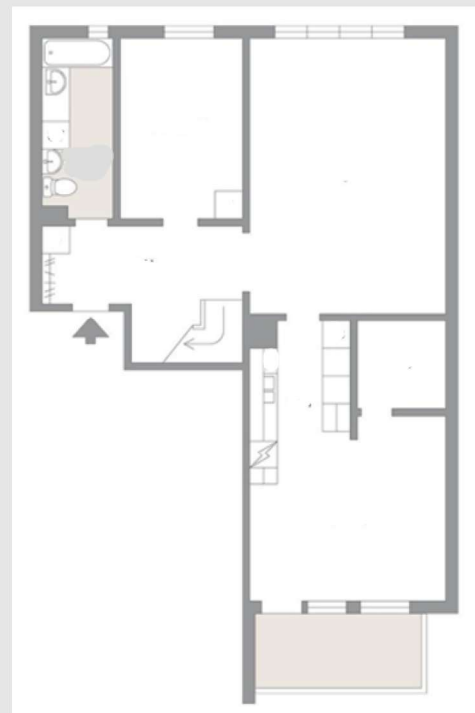
Badrum, våning 2

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Information om bostaden

Adress	Saffransgatan 2 C 424 42 Angered
Lgh-nr	22-2161-1-12
Byggår	1971
Boyta	134,70 m ²
Antal rum	5
Våning	6
Avgift	8 181 kronor/månad
Andelstal insats	1,41%
Andelstal årsavgift	1,41%
Inre fond	0
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	
TV	
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Planskiss bottenplan. Avvikelse kan förekomma.

Beskrivning:

Väggarna har vävtapet/kakel

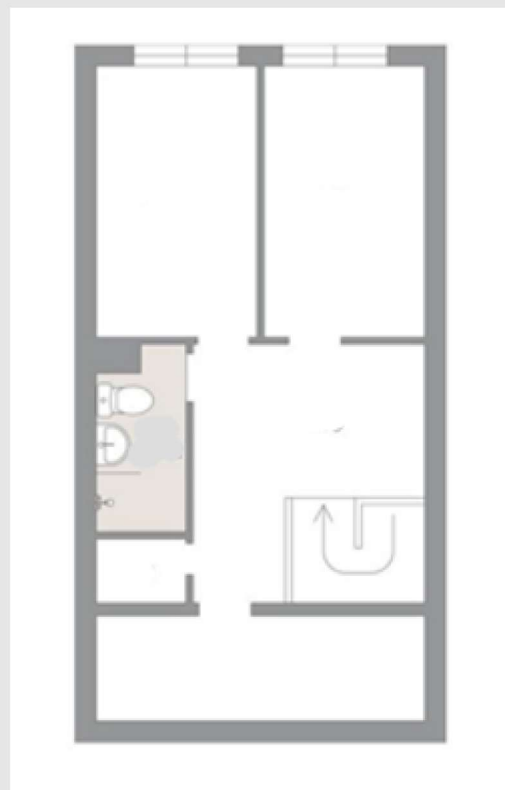
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	lågt till normalt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet
☒ Parkett	☒ Målat
☒ Plastmattor	
☒ Klinker	



Planskiss ovanvåning. Avvikelser kan förekomma.

Skick och Standard	Välj ett objekt.
Underhållsstatus	Välj ett objekt.

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

Bedömning

Femrumslägenhet i två plan med balkong. Normalt skick med visst underhållsbehov.

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

