

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
22-2056-1-13 inom HSB BRF
Stjärnbilden i Göteborg,
Molnvädersgatan 20**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-527-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 22-2056-1-13 inom HSB BRF Stjärnbilden 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	April 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-04-23 av Niklas Karlsson. Representant för föreningen 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 bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i norra delen av Biskopsgården, en lugn och grön stadsdel med god service och närhet till både natur och stad. Allmänna kommunikationer finns i form av spårvagn med hållplats cirka 600 meter bort. Större trafikleder finns på cirka 3 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus. Närmaste affärscentrum återfinns i närområdet.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
Ca 0,5–1 km	0,6 km	Ca 0,7 km	Ca 0,7 km

Bostadsrättsföreningen

Föreningen innehar fastigheten Biskopsgården 55:17 med tomträtt. Byggnaden uppfördes år 1959.

Föreningens banklån per 2024-06-30 uppgick till 37 594 292 kronor vilket motsvarar 3 185 kr/m².

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-06-30 uppgick till 4 527 453 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.

Fastighetsbeteckning

Biskopsgården 55:17

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Tomträtt
Lagfaren ägare	HSB BRF Stjärnbilden i Göteborg
Tomtareal	2009 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	320, hyreshusenhet, bostäder
Byggnad	21 600 000 SEK
Mark	9 400 000 SEK
Värdeår	1959

Övrigt

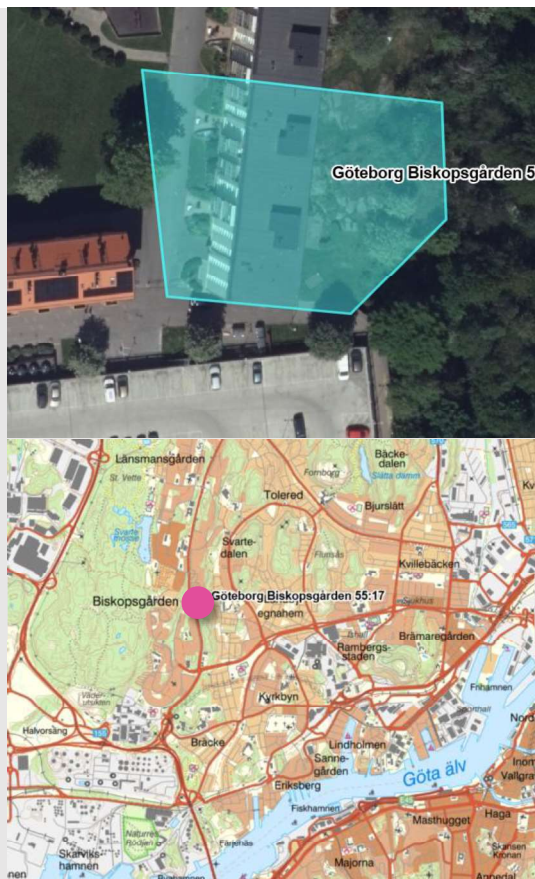
Föreningen

Antal lägenheter	192 st
Bostadsarea	11 804 m ²
Lokalarea	0 m ²
Parkering/garage	Parkeringar finns, separat kö
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2009 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och kommunikationsytor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens 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
- ☒ Fläkt
- ☒ Kombinerad kyl och frys

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av laminatgolv
Arbetsbänk i rostfritt
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Handdukstork
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt/äldre

Information om bostaden

Adress	<i>Molnvädersgatan 20 418 35 Göteborg</i>
Lgh-nr	<i>22-2056-1-13</i>
Byggår	<i>1959</i>
Boyta	<i>39,5 kvadratmeter</i>
Antal rum	<i>1</i>
Våning	<i>2</i>
Avgift	<i>3 156 kronor/månad</i>
Andelstal insats	<i>0,36082</i>
Andelstal årsavgift	<i>0,36082</i>
Balkong	<i>Finns inte</i>
Förråd	<i>Finns</i>
Bredband	<i>Ja</i>
TV	<i>Ja</i>
Pantsättningsavgift	<i>588 kronor</i>
Överlåtelseavgift	<i>1 470 kronor</i>



Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Parkett

Väggar

☒ Målat

Beskrivning: Kombinerat vardagsrum/sovrums

Skick och Standard normalgott

Underhållsstatus normalt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

☒ Cykelrum/Cykelförråd

Sammanfattande kommentar:

Enrumslägenhet på andra våningen i ordinarie skick.

Bedömning

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

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 förvärs- och värdetidpunkt.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	22-2056-1-13 inom HSB BRF Stjärnbilden i Göteborg
	Värdetidpunkt	April 2025
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN		cirka 925 000 – 975 000 kronor
Bedömt intervall areamethoden, totalt		cirka 23 400 – 24 700 kr/m ²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 22-2056-1-13 inom HSB BRF Stjärnbilden i Göteborg vid värdetidpunkten till:

950 000 SEK

Niohundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2025-04-24



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