

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
5 inom SKF:s Anställdas Brf nr 3,
Bromeliusgatan 14 C**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 5 inom SKF:s Anställdas Brf nr 3 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	Januari 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-01-22 av Niklas Karlsson. 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 Kålltorp inom Göteborgs kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 1 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus. Området bedöms ligga centralt. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen innehar fastigheten Kålltorp 101:1 med tomträtt. Byggnaderna på fastigheten uppfördes 1948.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 11 375 000 kronor vilket motsvarar 2 237 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 371 166 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.

Kålltorp 101:1

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Tomträtt
Lagfaren ägare	GÖTEBORGS KOMMUN
Tomträttsinnehavare	SKF:S ANSTÄLLDAS BRF NR 3
Tomtareal	4 301 kvadratmeter

Övrigt

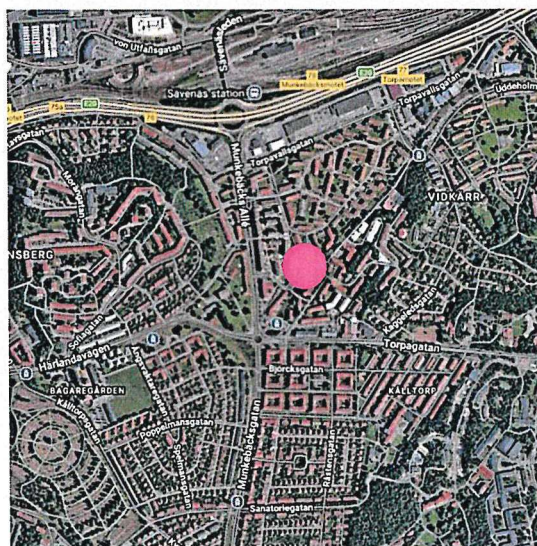
Föreningen

Antal lägenheter	90 st
Bostadsarea	4 767 m ²
Lokalarea	199 m ²
Parkering/garage	Finns, troligtvis
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 4 301 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. 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
- ☒ Diskmaskin
- ☒ Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av laminatgolv
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard lågt till normalt
Underhållsstatus normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

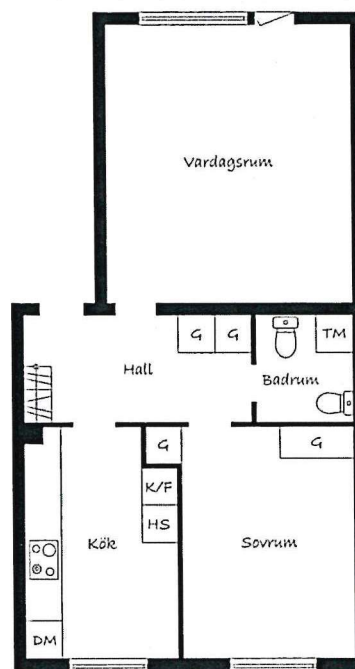
Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard lågt
Underhållsstatus något eftersatt

Information om bostaden

Adress	Bromeliusgatan 14C, 416 73 Göteborg
Lgh-nr	5
Byggår	1948
Boyta	50 m ²
Antal rum	2 r.o.k.
Våning	1
Avgift	44 265 per år (3 689 kr per månad)
Andelstal insats	0,01026165
Bostadsrättsandel	0,0105
Inre fond	0 kr
Balkong	Finns inte
Förråd	Finns
Bredband	Ingår i avgift
TV	Information saknas
Pantsättningsavgift	888 kronor
Överlåtelseavgift	2 072 kr



Planritning från äldre annons. Avvikelse kan förekomma

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

Väggar

☒ Laminat

☒ Tapet

Skick och Standard

lågt till normalt

Underhållsstatus

normalt

Bedömning

Lägenhet om två rum och kök. Lägenheten bedöms ha ett lågt till normalt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara låg till normal Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms i sig som relativt god med hänsyn till värderingsobjektets läge men begränsad då renoveringar och moderniseringar kommer behöva genomföras innan inflyttning.

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

5 inom SKF:s Anställdas Brf nr 3

Värdetidpunkt

Januari 2026

Syfte

Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

cirka 1 800 000 – 2 000 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 36 000 – 40 000 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 5 inom SKF:s Anställdas Brf nr 3 vid värdetidpunkten till:

1 900 000 SEK

enmiljonniohundrausen svenska kronor

Göteborg 2026-02-06



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Niklas Karlsson

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.

Miljökador, 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 KÅLLTORP 101:1

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a64-a9d5-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

14, Västra Götaland

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

INGÅR I KVARTERET 101-SÄTTAREN I KÅLLTORP

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

O-GÖTEBORG KÅLLTORP 101-SÄTTAREN:1

1984-06-13

1480K-XI-115/84

URSPRUNG ⓘ

GÖTEBORG KÅLLTORP 746:4

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

140048585

107090,Härlanda

ADRESS



Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Bromeliusgatan 16

416 43

Göteborg

Göteborg

Bromeliusgatan 14A

416 43

Göteborg

Göteborg

Bromeliusgatan 14B

416 43

Göteborg

Göteborg

Bromeliusgatan 14C

416 43

Göteborg

Göteborg

Bromeliusgatan 14D

416 43

Göteborg

Göteborg

Bromeliusgatan 14E

416 43

Göteborg

Göteborg

Bromeliusgatan 14F

416 43

Göteborg

Göteborg

Bromeliusgatan 14G

416 43

Göteborg

Göteborg

Ernst Torulfsgatan 7A

416 43

Göteborg

Göteborg

Ernst Torulfsgatan 7B

416 43

Göteborg

Göteborg

Ernst Torulfsgatan 7C

416 43

Göteborg

Göteborg

Ernst Torulfsgatan 7D

416 43

Göteborg

Göteborg

Ernst Torulfsgatan 7E

416 43

Göteborg

Göteborg

Ernst Torulfsgatan 7F

416 43

Göteborg

Göteborg

Ernst Torulfsgatan 7G

416 43

Göteborg

Göteborg

Ernst Torulfsgatan 7H

416 43

Göteborg

Göteborg

AREAL ⓘ



Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

4 301,80 kvm

4 301,80 kvm

0 kvm

0,43 ha

0,43 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6401428,1

322989,2

6405751,98

1274967,97

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Införd i tomtboken	1946-08-28		Tomtmätning	1946-08-23	1480K-IV-580/1946
Tekniska:	Datum:	Akt:	Tekniska:	Datum:	Akt:
Nybyggnadskarta	1946-09-07	1480K-IX-10006	Annan åtgärd	1947-06-18	1480K-VIII-21635
Nybyggnadskarta	1946-09-07	1480K-IX-10006			
Annan åtgärd	1947-06-18	1480K-VIII-21635			

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-05 Senaste ändring för fastigheten: 2026-01-13

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, Kontor: Uddevalla 761 80 NORRTÄLJE Tel: 0771-636363

fastighetsinskrivning

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

R00/I349, I46/2998, I85/18444, I46/2999, I85/18445, I46/3000, I85/18446, I46/3001, I85/18447, I46/3002, I85/18448, I46/3003, I85/18449, I46/3004, I85/18450, I46/3005, I85/18451, I46/3006A, I50/2166, I85/18452, I46/3006B, I50/2166, I85/18453, I46/3007, I78/15263, I85/18454, I46/3008A, I50/2167, I85/18455, I46/3008B, I50/2168, I50/2167, I85/18456, I46/3009, I85/18457, I46/3010, I85/18458, I46/3011A, I78/14833, I78/14831, I85/18459, I46/3011B, I78/14832, I85/18460, I46/3012, I85/18461, I50/2169, I85/18462, I50/2170, I85/18463, I50/2171, I85/18464, I50/2172, I85/18465, I50/2173, I50/2178, I85/18466, I78/14834, I81/12458, I85/18467, I81/12456, I81/12457, I85/18468, I85/18508, I93/10404, I93/18727, I91/53206, I95/12137, I85/18502, I95/19028, I85/18506, Ö96/1421, I94/52267, I85/18504, I96/50102, I96/27290, I96/27291, Ö96/5539, I85/18510, C92/383, Ö97/3181

LAGFART

GÖTEBORGS KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-1355

Adress: BOX 2258
403 14 GÖTEBORG

Akt: 16/104 Beviljad

Inskrivningsdag: 1916-02-07, Andel: 1/1

Anmärkningar:

Id-nummer kompletterat Akt: 99/8461 Beslut: Beviljad

Kommunens lagfartsförhållanden ej utredda Akt: saknas Beslut: Beviljad

Anmärkning Akt: 83/1422 Beslut: Beviljad

Fång: Domstols utslag eller dom 1915-12-28
Andel: 1/1

Akt: 16/104 Beviljad

TOMTRÄTT

SKF:S ANSTÄLLDAS BRIF NR 3

Organisationsnummer: 757201-9029

Adress: c/o SKFBRFNR3
BROMELIUSGATAN 14 E
416 73 GÖTEBORG

Akt: 47/3792 Beviljad

Inskrivningsdag: 1947-11-05, Andel: 1/1

Fång: Övriga fångeshandlingar 1947-11-01 Andel: 1/1

Akt: 47/3792 Beviljad

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT ⓘ



Akt:	46/2997 Beviljad	Inskrivningsdag:	1946-12-18
Ändamål:	BOSTADSÄNDAMÅL OCH LOKALER	Ursprungligt startdatum:	2006-12-03
Upplåtelsedag:	1946-12-03		
Årlig avgäld:	SEK 411 904		
Avgäldens start:	2016-12-03	Avgäldsperiod:	10 år
Framtida avgäld:	SEK 752 400		
Framtida avgälds start:	2026-12-03	Framtida avgälds period:	10 år
Uppsägning får ske till:	2066-12-03 därefter med 40 års perioder.		
Inskränkning:	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas		

Anmärkning:	Akt:	Beslut:	Inskrivningsdag:	Uppskov:
ÄNDRING I UPPLÅTELSEN TILL NY LAG	07/13047	Beviljad		

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 7 st, Summa: 11 422 400

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 371 300	Belopp:	SEK 292 500	Belopp:	SEK 449 600
Akt:	85/18501 Beviljad	Akt:	85/18503 Beviljad	Akt:	85/18505 Beviljad
Inskrivningsdag:	1985-02-27	Inskrivningsdag:	1985-02-27	Inskrivningsdag:	1985-02-27
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 1 540 000	Belopp:	SEK 159 000	Belopp:	SEK 8 000 000
Akt:	85/18507 Beviljad	Akt:	85/18509 Beviljad	Akt:	93/10403 Beviljad
Inskrivningsdag:	1985-02-27	Inskrivningsdag:	1985-02-27	Inskrivningsdag:	1993-03-18
Datapantbrev:	Företrädesordning 7				
Belopp:	SEK 610 000				
Akt:	D-2023-00095241:1 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2023-03-27				

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)		1480K-II-2535	2024-04-10	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1944-12-22	

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
101-SÄTTAREN I KÅLLTORP (Tomtindelning)		1480K-III-3626		Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1946-08-02	

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 90 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ:	2025
Taxeringsid:	272061-6
Taxeringsvärde kr:	112 658 000
Tax.enhet avser:	
GÖTEBORG KÅLLTORP 101:1	

Taxerade ägare

757201-9029
SKF:S ANSTÄLLDAS BRF NR 3
Co: SKFBRFNR3
BROMELIUSGATAN 14 E
416 73 GÖTEBORG
Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal
Skatteverkets id: 348532972025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 1 254 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 1 254 000
Riktvärdeområde: 1480076
Värdeår: 1960
Årshyra kr: 275 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 348552972025
Nybyggnadsår: 1948
Om eller nybyggnadsår: 2023
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 319

Hyreshus bostad
Skatteverkets id: 348522972025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 61 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 61 000 000
Riktvärdeområde: 1480076
Värdeår: 1960
Årshyra kr: 6 435 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 348542972025
Nybyggnadsår: 1948
Om eller nybyggnadsår: 2023
Area kvm: 4 767
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus lokalmark
Skatteverkets id: 348552972025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 404 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 404 000
Riktvärdeområde: 1480076
Byggrätt i kvm: 202
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark
Skatteverkets id: 348542972025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 50 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 50 000 000
Riktvärdeområde: 1480076
Byggrätt i kvm: 5 959
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2026-02-06 13:16:24
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader