

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
LGH 21101 inom BRF BERGSJÖBYN,
Tellusgatan 35 C, Göteborg**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2386-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH 21101 inom BRF BERGSJÖBYN 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 2026-01-20 av Niklas Karlsson. 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 Bergsjön, Göteborg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss och spårvagn med hållplatser i närområdet. Större trafikleder nås på cirka 8–10 kilometers avstånd.

Närområdet består huvudsakligen av flerbostadshus med inslag av lokal service och grönområden. Området bedöms ligga i ett etablerat bostadsområde. Närmaste affärscentrum återfinns i Bergsjön Centrum (Rymdtorget).

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Bergsjön 61:3. Byggnaderna uppfördes år 2019–2020.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 49 444 614 kronor vilket motsvarar 12 181 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 910 203 kr*

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

* Yttre underhålls fond avser en redovisningsmässig avsättning till yttre underhåll och avser därmed inte reella pengar.

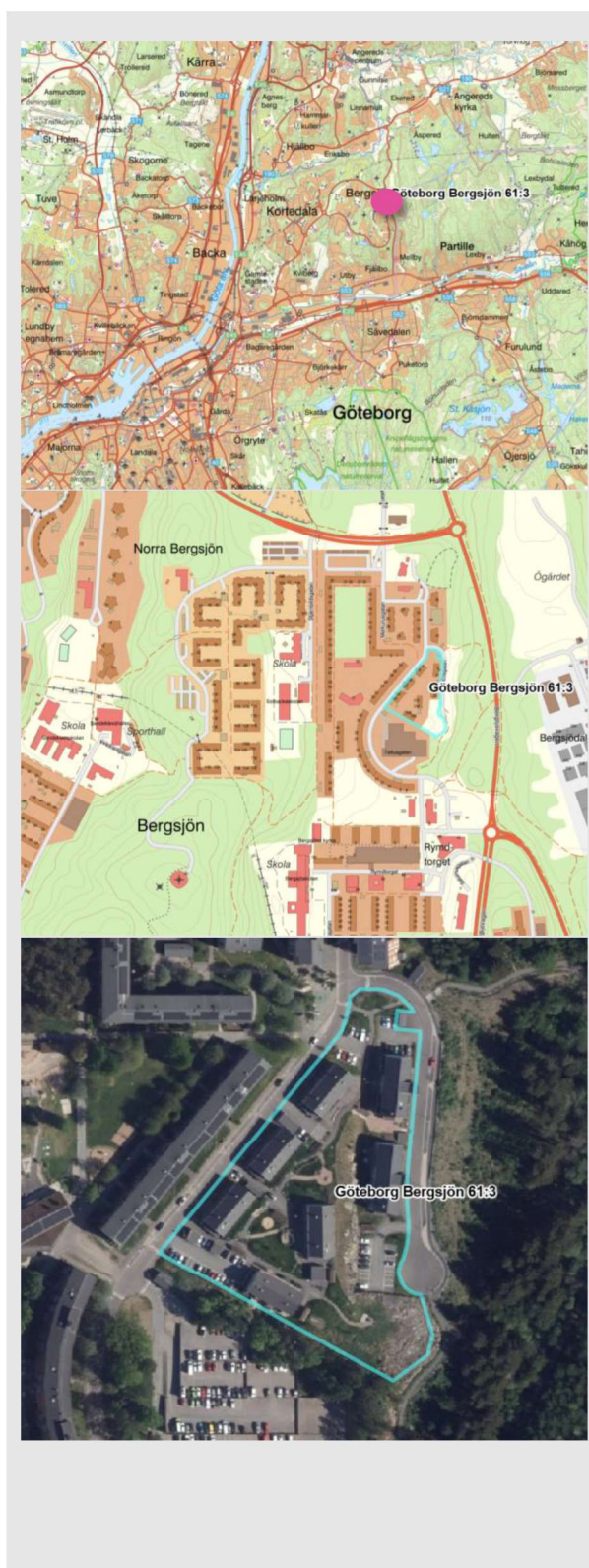
Bergsjön 61:3

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	12 713 kvadratmeter
Övrigt	
Föreningen	
Antal lägenheter	64 stycken
Bostadsarea	4 059 m ²
Parkering/garage	Parkeringsplatser finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns endast i lägenheten
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 12 713 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 gott. Föreningen har på grund av att den är så ny ännu ej tagit fram en underhållsplan. Det går att läsa mer om föreningens planering för detta i årsredovisningen.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Induktionshäll
- ☒ Inbyggd ugn och mikro
- ☒ Kombinerad kyl och frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvets består av parkett
Arbetsytan består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒Kommod
- ☒ Toalett
- ☒Tvättmaskin och torktumlare

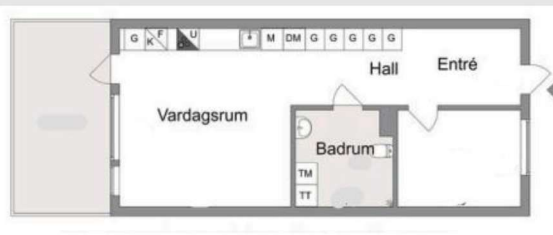
Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Information om bostaden

Adress	Tellusgatan 35 C 415 68 Göteborg
Lgh-nr	21101
Byggår	2019-2020
Boyta	48 m
Antal rum	2 r.o.k.
Våning	Våning 2
Avgift	43 210 kr per år motsvarande 3 601 kr/månad
Insatsandel	0,01256789
Bostadsrättsandel	0,0119
Inre fond	0 kr
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Ingår i avgift
TV	Ingår i avgift
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor



Planskiss från nätet. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

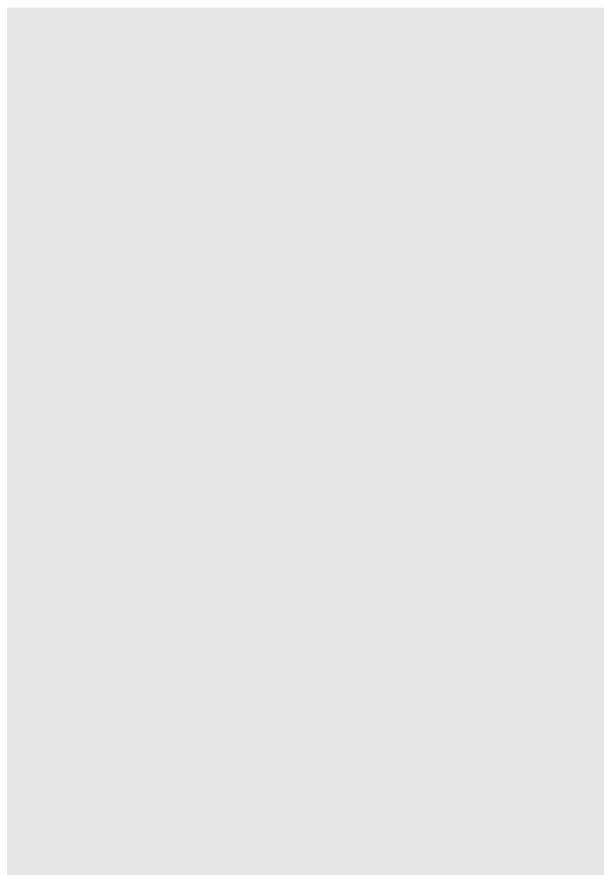
☒ Parkett

Väggar

☒ Målat

Skick och Standard normalt

Underhållsstatus normalt



Bedömning

Tvårumslägenhet på andra våningen i normalt skick.

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.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	LGH 21101 inom BRF BERGSJÖBYN
	Värdetidpunkt	Januari 2026
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN		cirka 1 250 000– 1 350 000 kronor
Bedömt intervall areamethoden, totalt		cirka 26 000 – 28 100 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH 21101 inom BRF BERGSJÖBYN vid värdetidpunkten till:

1 300 000 SEK

Enmiljontrehundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-01-21



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

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ☐



GÖTEBORG BERGSJÖN 61:3

Aktualitet fastighetsregistret:

2020-01-03 00:00:00

Objektidentitet:

6928dbd6-9692-1731-e053-7e44ed8ff612

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

80, GÖTEBORG

Lantmäterikontor

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

URSPRUNG ☐

GÖTEBORG BERGSJÖN 767:258

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140869726

Distrikt:

107094,Bergsjön

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Erisgatan 11	415 68	Göteborg	Göteborg
Erisgatan 13	415 68	Göteborg	Göteborg
Erisgatan 15	415 68	Göteborg	Göteborg
Erisgatan 17	415 68	Göteborg	Göteborg
Erisgatan 19	415 68	Göteborg	Göteborg
Erisgatan 21	415 68	Göteborg	Göteborg
Erisgatan 23	415 68	Göteborg	Göteborg
Erisgatan 3	415 68	Göteborg	Göteborg
Erisgatan 5	415 68	Göteborg	Göteborg
Erisgatan 7	415 68	Göteborg	Göteborg
Erisgatan 9	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 29A	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 29B	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 29C	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 29D	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 29E	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 31A	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 31B	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 31C	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 31D	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 31E	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 33A	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 33B	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 33C	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 33D	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 33E	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 35A	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 35B	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 35C	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 35D	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 35E	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 37A	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 37B	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 37C	415 68	Göteborg	Göteborg
Tellusgatan 37D	415 68	Göteborg	Göteborg

Tellusgatan 37E

415 68

Göteborg

Göteborg

AREAL ☐

Totalareal:

12 713 kvm

1,27 ha

Varav land:

12 713 kvm

1,27 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐

Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6405699,88

325816,18

6409992,5

1277847,48

ÅTGÄRDER ☐

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

2018-04-09

1480K-2018F96

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-01-14

Senaste ändring för fastigheten:

2025-04-02

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

LAGFART



Bostadsrättsföreningen Bergsjöbyn

Organisationsnummer: 769636-3840

Adress:

c/o SBC KUND NR 6923
BOX 5
851 02 SUNDSVALL

Akt:

D-2020-00382664:1 Beviljad

Inskrivningsdag:

2020-09-18, Andel: 1/1

Fång:

Köp 2020-03-18 Andel: 1/1

Fångeskod:

11

Akt:

D-2020-00382664:1 Beviljad

Köpeskilling:

10 316 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ☐

Antal inteckningar: 2 st, Summa: 51 504 822

Datapantbrev:

Företrädesordning 1

Datapantbrev:

Företrädesordning 2

Belopp:

SEK 32 963 076

Belopp:

SEK 18 541 746

Akt:

D-2021-00014719:1A
Beviljad

Akt:

D-2021-00014719:1B
Beviljad

Inskrivningsdag:

2021-01-13

Inskrivningsdag:

2021-01-13

Händelse:

Utbyte

Händelse:

Utbyte

Akt:

D-2025-00098576:1
Beviljad

Akt:

D-2025-00098576:1
Beviljad

Inskrivningsdag:

2025-03-21

Inskrivningsdag:

2025-03-21

ANTECKNINGAR ☐



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Göteborgs Egnahems Aktiebolag

Organisationsnummer: 556095-3829
Adress: BOX 4034
422 04 HISINGS BACKA
Akt: D-2018-00529785:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2018-10-22

Fång: Köp 2018-08-13 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2018-00529785:1 Beviljad
Köpeskillning: 5 300 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

GÖTEBORGS KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-1355
Adress: BOX 2258
403 14 GÖTEBORG
Akt: 17/386 Beviljad
Inskrivningsdag: 1917-04-30

Anmärkning:
Anmärkning Akt: 83/1422 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1916-11-01
Akt: 17/386 Beviljad
Överlåten andel: 1/1
Övr fång: 17/390, 17/387, 49/118, 39/405, 21/1, 19/27, 47/322, 54/554, 17/391, 62/1352, 17/388, 41/255

AVTALSRÄTTIGHETER ☐



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
BERGSJÖN, DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER&FÖRSKOLA VID MERKURIUSGATAN (Detaljplan)	1480K-2-5401		Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2017-11-23
Laga kraft:	2017-12-15	Genomförande:	2017-12-16 - 2022-12-15

MER INFORMATION



Det finns 22 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 65 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐



Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår ☐: 2025
Taxeringsid: 734202-9
Taxeringsvärde kr: 75 600 000

Tax.enhet avser:
GÖTEBORG BERGSJÖN 61:3

Taxerade ägare

769636-3840
Bostadsrättsföreningen Bergsjöbyn
Co: SBC KUND NR 6923
BOX 5
851 02 SUNDSVALL
Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus bostad

Skatteverkets id: 3016032712025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 67 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 67 000 000
Riktvärdeområde: 1480051
Värdeår: 2020
Årshyra kr: 7 601 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 3015051532025
Nybyggnadsår: 2020
Area kvm: 4 054
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id: 3015051532025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 8 600 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 8 600 000
Riktvärdeområde: 1480051
Byggrätt i kvm: 5 158
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2026-01-15 14:13:09
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader