

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten

**Igh 22-3461-1-366 inom BRF Kvarnfallet
i Sävedalen, Ljungkullen 21, 433 66
Sävedalen**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1290-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten lgh 22-3461-1-366 inom BRF Kvarnfallet i Sävedalen 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	Oktober 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-10-02 av Lotta Gustavsson. 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 Ljungkullen i Sävedalen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 2-3 kilometers avstånd, där E20 är den närmast liggande större väg.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus med loftgångar, parhus och etagelägenheter med inslag av grönområden och naturkontakt. Området bedöms ligga i ett lugnt, familjevänligt och naturnära läge, med god tillgång till service och rekreation. Närmaste affärscentrum återfinns i Vallhamra Torg, bara några hundra meter från Ljungkullen, med mataffär, apotek, vårdcentral och annan samhällsservice.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Partille 4:101. Byggnaderna på fastigheten uppfördes år 1968.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 29 018 685 kronor vilket motsvarar 3 642 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 2 841 340 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.

Partille 4:101

Kommun	Partille
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	17 903 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Byggnad	81 102 000 SEK
Mark	42 000 000 SEK
Värdeår	1968

Övrigt

Föreningen

Antal lägenheter	96 st (upplåtna med bostadsrätt)
Bostadsarea	7 968 m ²
Parkering/garage	Finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns endast i lägenheten
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 17 903 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av 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

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

Beskrivning:

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

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

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

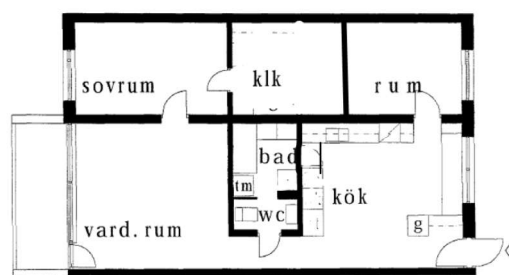
Beskrivning:

Väggarna har kakel/målad väv/gips
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	äldre
Underhållsstatus	något eftersatt

Information om bostaden

Adress	Ljungkullen 21 433 66 Sävedalen
Lgh-nr	22-3461-1-366
Byggår	1968
Boyta	83 m ²
Antal rum	3 r o k
Våning	1
Avgift	6 207 kr/månad (5 962+ 245 kr informationsöverförings belopp)
Andelstal insats	0,94431
Andelstal årsavgift	0,94431
Inre fond	0
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Ja
TV	Ja
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Planskiss

Ej mått- och skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Parkett

☒ Laminat

Väggar

☒ Tapet

☒ Målat

Skick och Standard

Underhållsstatus

lågt till normalt

något eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Barnvagnsförråd

☒ Cykelrum/Cykelförråd

Bedömning

Trerumslägenhet på gavelläge med balkong och en trappa upp. Modernare kök, men i övrigt en något äldre standard med visst uppfräschningsbehov.

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	Igh 22-3461-1-366 inom BRF Kvarnfallet i Sävedalen
	Värdetidpunkt	Oktober 2025
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN		cirka 2 500 000 – 2 700 000 kronor
Bedömt intervall areamethoden, totalt		cirka 30 120 – 32 530 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Igh 22-3461-1-366 inom BRF Kvarnfallet i Sävedalen vid värdetidpunkten till:

2 600 000 SEK

Tvåmiljonersekhundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-10-08



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
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.

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