

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
LGH 1127-00060 inom BRF GERÅS,
TELESKOPGATAN 18, GÖTEBORG**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1205-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH 1127-00060 inom BRF GERÅS 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	Februari 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-01-22 av Niklas Karlsson. 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 Bergsjön i Göteborg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 2–3 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshusbebyggelse med inslag av grönområden. Området bedöms ligga i ett yttre stadsområde. Närmaste affärscentrum återfinns i Bergsjön Centrum.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen innehar fastigheten Bergsjön 17:7 med tomträtt. Byggnaderna på fastigheten uppfördes år 1970.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 29 592 000 kronor vilket motsvarar 4 886 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 2 516 118 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.

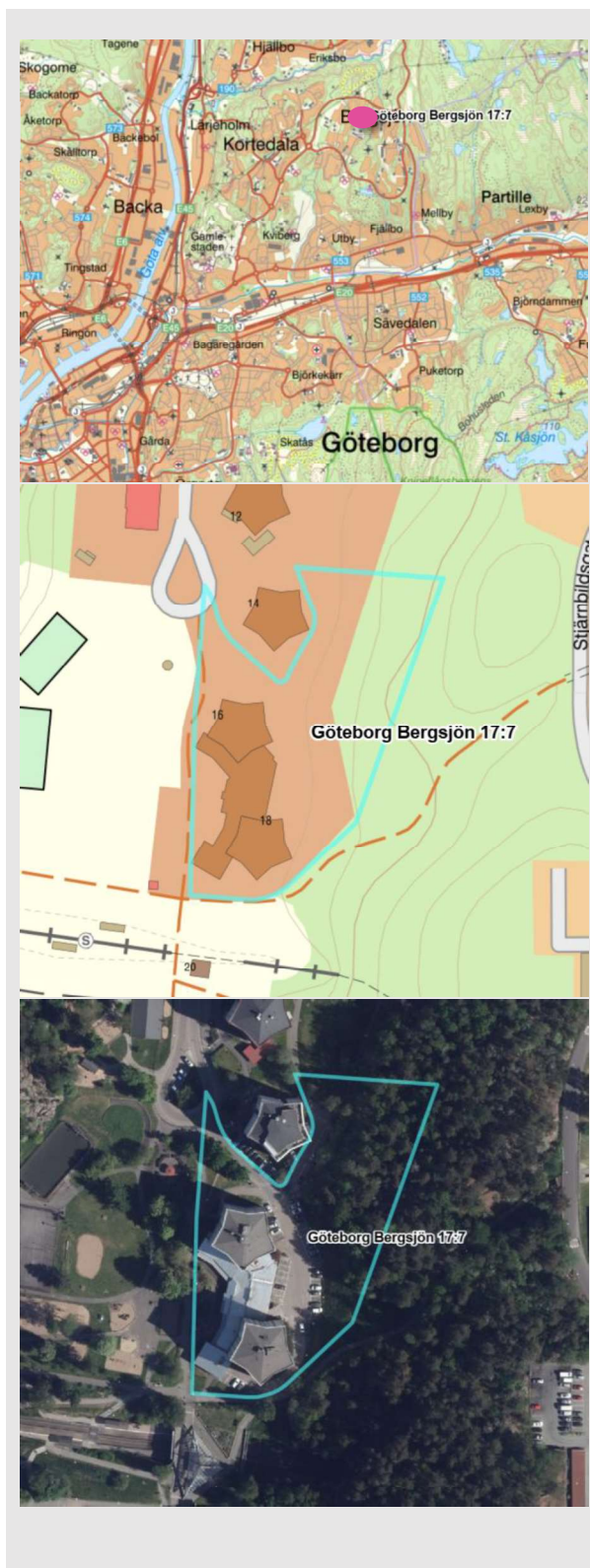
Bergsjön 17:7

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Tomträtt
Lagfaren ägare	Göteborgs kommun
Tomtareal	9 854 kvadratmeter
Övrigt	
Föreningen	
<i>Antal lägenheter</i>	80 st
<i>Bostadsarea</i>	6 057 m ²
<i>Lokalarea</i>	290 m ²
<i>Parkering/garage</i>	Parkering finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	FTX
<i>Hissar</i>	Finns
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 9 854 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av kommunikationsytor, parkeringsplatser och grönytor.

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
- ☒ Kombinerad kyl och frys

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av laminat
Arbetsytor består av rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

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

Beskrivning:

Väggarna har vävtapet/kakel vid duschplats
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Information om bostaden

Adress	Teleskopgatan 18 415 57 Göteborg
Lgh-nr	1127-00060
Byggår	1970
Boyta	73,5 m ²
Antal rum	2
Våning	5
Avgift	73 454 kr/år motsvarande 6 121 kr/månad
Insatsandel	1,227%
Bostadsrättsandel	1,6906%
Inre fond	0
Balkong	Finns, inglasad
Förråd	Finns
Bredband	Finns, okänt om eget abonnemang krävs
TV	Okänt
Pantsättningsavgift	888 kronor
Överlåtelseavgift	2 072 kronor



Planskiss från nätet. Avvikelse kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Laminat

Väggar

☒ Tapet

Skick och Standard

normalt

Underhållsstatus

normalt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

Bedömning

Tvårumslägenhet med inglasad balkong. Normalt, ordinärt 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 1127-00060 inom BRF GERÅS
	Värdetidpunkt	Februari 2026
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN		cirka 1 000 000– 1 200 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 13 600– 16 300 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH 1127-00060 inom BRF GERÅS vid värdetidpunkten till:

1 100 000 SEK

Enmiljonettthundratusen 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.

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

FASTIGHET ⓘ

GÖTEBORG BERGSJÖN 17:7
Aktualitet fastighetsregistret:

1987-04-22 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a64-14e3-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

INGÅR I KVARTERET 17-FOTBOLLSSPELAREN I BERGSJÖN

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

O-GÖTEBORG BERGSJÖN 17-FOTBOLLSSPELAREN:4

Omregistreringsdatum:

1984-06-13

Akt:

1480K-XI-115/84

URSPRUNG ⓘ

GÖTEBORG KORTEDALA 763:38

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140008780

Distrikt:

107094,Bergsjön

ADRESS


Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Teleskopgatan 16	415 57	Göteborg	Göteborg
Teleskopgatan 18	415 57	Göteborg	Göteborg

AREAL ⓘ

Totalareal:

9 854,80 kvm

0,99 ha

Varav land:

9 854,80 kvm

0,99 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ


Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6405794,4	325173,3	6410094,74	1277205,36

ÅTGÄRDER ⓘ


Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Införd i tomtboken	1968-03-14	1480K-IV-9/1968	Tomtmätning	1968-02-02	1480K-IV-9/1968
Tekniska:	Datum:	Akt:	Tekniska:	Datum:	Akt:
Nybyggnadskarta	1968-03-15	1480K-IX-17210-PM	Annan åtgärd	1969-06-11	1480K-VIII-43455
Nybyggnadskarta	1968-03-15	1480K-IX-17210-PM	Annan åtgärd	1987-03-19	1480K-VIII-68955
Annan åtgärd	1969-06-11	1480K-VIII-43455	Annan åtgärd	1967-05-02	1480K-VIII-41018
Annan åtgärd	1987-03-19	1480K-VIII-68955	Annan åtgärd	1968-05-27	1480K-VIII-42211

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



GÖTEBORG BERGSJÖN GA:7

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-02

Senaste ändring för fastigheten: 2019-07-11

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

T71/2669, T84/73499, I68/2988, I71/116, I87/92416, I70/703, I71/117, I87/92417, I70/1812, I87/92418, I85/57801, I87/92419, I87/92421, I90/43506, Ö96/1421, I87/92423, C92/383, Ö97/479

LAGFART



GÖTEBORGS KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-1355

Adress: BOX 2258
403 14 GÖTEBORG

Akt: 95/23 Beviljad

Inskrivningsdag: 1895-06-29, Andel: 1/1

Anmärkningar:

Id-nummer kompletterat Akt: 99/3709 Beslut: Beviljad

Anmärkning Akt: 83/1422 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1895-05-22 Andel: 1/1

Akt: 95/23 Beviljad

TOMTRÄTT



Bostadsrättsföreningen Gerås

Namn på lagfart: RIKSBYGGENS BRF GÖTEBORGS SHUS
NR 59

Organisationsnummer: 716408-8457

Adress: NABO 18539 BOX 843
851 23 SUNDSVALL

Akt: 86/40155 Beviljad

Inskrivningsdag: 1986-12-29, Andel: 1/1

Nytt beslut: 1987-05-11 87/40325

Fång: Köp 1986-03-07 Andel: 1/1

Akt: 86/40155 Beviljad

Nytt beslut: 1987-05-11 87/40325

Köpeskilling: 7 000 000 SEK

Avser hela fastigheten

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT ⓘ



Akt: 68/2986 Beviljad

Ändamål: BOSTADSBEBYGGELSE

Inskrivningsdag: 1968-04-24

Upplåtelsedag: 1968-01-30

Ursprungligt startdatum: 1968-01-30

Årlig avgäld: SEK 178 180

Avgäldens start: 2018-01-30

Avgäldsperiod: 10 år

Uppsägning får ske till: 2028-01-30 därefter med 40 års perioder.

Inskränkning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkning:	Akt:	Beslut:	Inskrivningsdag:	Uppskov:
NY AVGÄLD	07/8825	Beviljad		
INSKRÄNKNING AV OMRÅDE	86/74441	Beviljad		
	86/40059			
NY AVGÄLD MM	71/2650	Beviljad		

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 5 st, Summa: 56 864 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3	Datapantbrev:	Företrädesordning 4
Belopp:	SEK 30 742 000	Belopp:	SEK 2 005 000	Belopp:	SEK 13 567 000
Akt:	87/92420A Beviljad	Akt:	87/92420B Beviljad	Akt:	87/92422 Beviljad
Inskrivningsdag:	1987-11-19	Inskrivningsdag:	1987-11-19	Inskrivningsdag:	1987-11-19
Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte		
Akt:	07/9166 Beviljad	Akt:	07/9166 Beviljad		
Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6		
Belopp:	SEK 8 550 000	Belopp:	SEK 2 000 000		
Akt:	87/92424 Beviljad	Akt:	90/43505 Beviljad		
Inskrivningsdag:	1987-11-19	Inskrivningsdag:	1990-07-31		

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	AVLOPPSLEDNING MM	1968-04-24	68/2987	Beviljad

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut	14-IM1-68/2987.1
----------------	------------------

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)	1480K-II-3177	2024-03-25	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1967-12-14

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
17-FOTBOLLSSPELAREN I BERGSJÖN (Tomtindelning)	1480K-III-7922	1986-09-24	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1986-06-04

Anmärkning Markreglering: TOMTERNA 5-8

MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 40 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ: 2025
Taxeringsid: 270016-6
Taxeringsvärde kr: 58 145 000
Tax.enhet avser:
GÖTEBORG BERGSJÖN 17:7

Taxerade ägare

716408-8457

Bostadsrättsföreningen Gerås
NABO 18539 BOX 843
851 23 SUNDSVALL

Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal
Skatteverkets id: 310132972025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 4 239 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 4 239 000
Riktvärdeområde: 1480051
Värdeår: 1986
Årshyra kr: 1 039 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 310152972025
Nybyggnadsår: 1970
Om eller nybyggnadsår: 2018
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 922

Hyreshus lokalmark
Skatteverkets id: 310152972025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 1 106 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 1 106 000
Riktvärdeområde: 1480051
Byggrätt i kvm: 1 106
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostad
Skatteverkets id: 310122972025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 40 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 40 000 000
Riktvärdeområde: 1480051
Värdeår: 1986
Årshyra kr: 6 359 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 310142972025
Nybyggnadsår: 1970
Om eller nybyggnadsår: 2018
Area kvm: 6 057
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark
Skatteverkets id: 310142972025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 12 800 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 12 800 000
Riktvärdeområde: 1480051
Byggrätt i kvm: 7 571
Tillhör byggnad: 1

AVSKILD FASTIGHET ⓘ



GÖTEBORG BERGSJÖN 17:8

Rapporten hämtades 2026-02-03 11:25:58
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader