

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
LGH 11002 inom BRF ÖVRE LÖVET,
MEJRAMGATAN 18, ANGERED



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1830-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH 11002 inom BRF ÖVRE LÖVET 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	December 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-11-26 av Niklas Karlsson. Personal från Kronofogdemyndigheten och 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 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 Angered. Allmänna kommunikationer finns i form av buss samt spårvagn med hållplats i närheten av värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 2–4 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus byggda under senare årtionden samt kompletterande bostadsområden och grönområden. Området bedöms ligga i ett etablerat och socialt blandat bostadsområde med god tillgång till service och kollektivtrafik.

Närmaste affärscentrum återfinns i Angereds Centrum, där ett större utbud av butiker, matvaruaffärer, restauranger och service finns inom gångavstånd.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Gårdsten 62:19–62:21. Byggnaderna på fastigheterna uppfördes år 2018–2020 och består av 3 flerbostadshus.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 50 305 816 kronor vilket motsvarar 11 501 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 952 608 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.

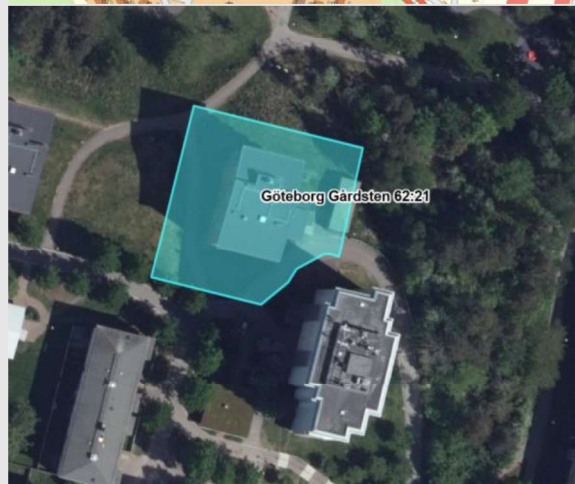
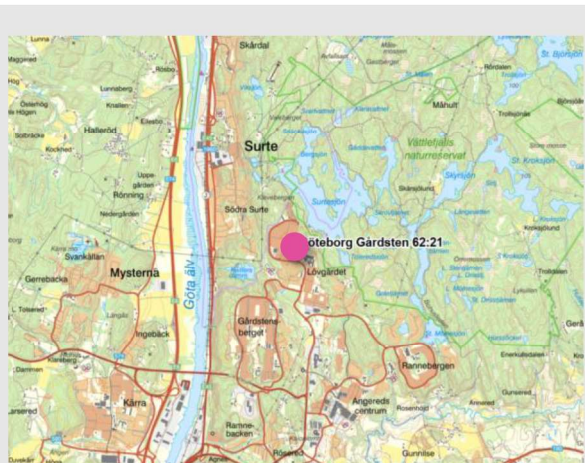
Gårdsten 62:21

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	1 519 kvadratmeter
Föreningen	
Antal lägenheter	66 stycken
Bostadsarea	4 374 m ²
Parkering/garage	Parkeringar finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via S&p Insurance Consulting AB.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Hissar	Finns
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 519 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
- ☒ Inbyggd mikro
- ☒ Kombinerad kyl och frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av parkett
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett
- ☒ Tvättmaskin och torktumlare

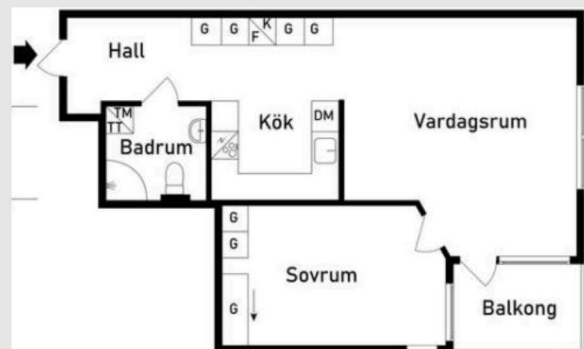
Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	normalt

Information om bostaden

Adress	Mejramgatan 18 424 46 Angered
Lgh-nr	11002
Byggår	2019
Boyta	54 m ²
Antal rum	2
Våning	
Avgift	46 324 kronor/år, motsvarande ca 3 860 kronor/månad
Andelstal insats	1,1792%
Bostadsrättsandel	1,2327%
Inre fond	0
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Finns. Eget abonnemang tillkommer.
TV	Finns
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Planritning från nätet. Ej mått- och skalenlig. Avvikelse kan förekomma.

Övriga rum

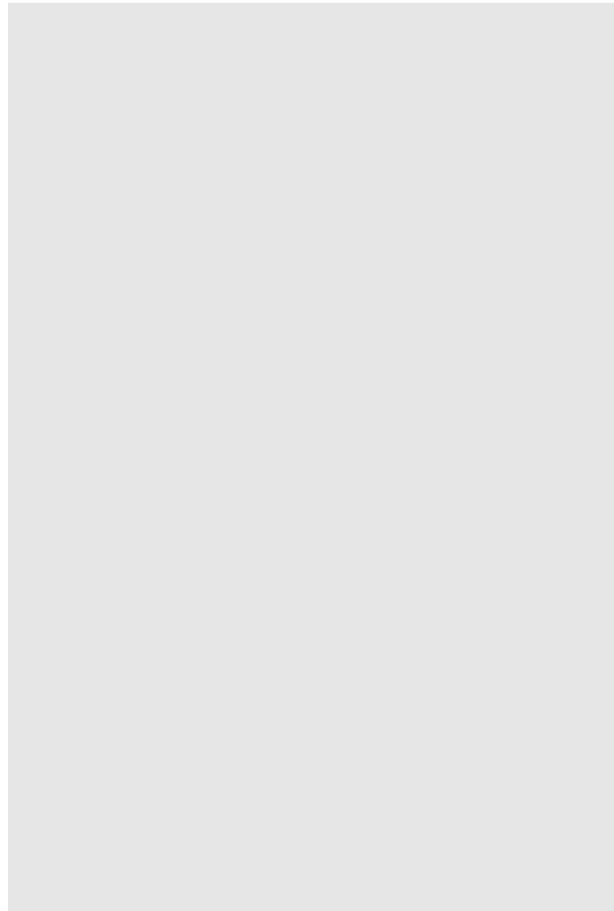
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Målat

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Gemensamhetsytor i föreningen

- ☒ Tvättstuga
- ☒ Cykelrum
- ☒ Föreningslokal



Bedömning

Tvårumslägenhet med balkong i flerbostadshus med hiss. Modern öppen planlösning mellan kök och vardagsrum. Standard från byggåret 2019.

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	LGH 11002 inom BRF ÖVRE LÖVET
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areamethoden, totalt

cirka 1 275 000– 1 375 000 kronor

cirka 23 600 – 25 500 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH 11002 inom BRF ÖVRE LÖVET vid värdetidpunkten till:

1 325 000 SEK

Enmiljontrehundratjugofemtusen svenska kronor

Göteborg 2025-12-12



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 GÅRDSTEN 62:21

Aktualitet fastighetsregistret:

2021-01-08 00:00:00

Objektidentitet:

7b29f883-7103-5b91-e053-7e44ed8f14e3

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

80, GÖTEBORG

Lantmäterikontor

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

URSPRUNG ☐

GÖTEBORG GÅRDSTEN 62:13

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140871949

Distrikt:

107112,Gunnared

ADRESS



Adress:

Mejramgatan 18

Postnr:

424 46

Postort:

Angered

Kommundel:

Göteborg

AREAL ☐



Totalareal:

1 519 kvm
0,15 ha

Varav land:

1 519 kvm
0,15 ha

Varav vatten:

0 kvm
0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6412262,25

E:

323984,37

X:(RT90)

6416580,45

Y:

1276092,88

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

2018-11-22

Akt:

1480K-2018F123

Fastighetsrättsliga:

Fastighetsreglering

Datum:

2021-01-08

Akt:

1480K-2020F198

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-12-10

Senaste ändring för fastigheten:

2020-10-08

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

LAGFART



Bostadsrättsföreningen Övre Lövet

Organisationsnummer: 769635-7123

Adress: c/o SBC, KUND 8063
BOX 226
851 04 SUNDSVALL

Akt: D-2019-00161584:3 Beviljad

Inskrivningsdag: 2019-03-29, Andel: 1/1

Fång: Köp 2019-03-20 Andel: 1/1

Fångeskod: 11

Akt: D-2019-00161584:3 Beviljad

Köpeskilling: 9 333 000 SEK

Avser även annan fastighet
Avser/omfattar även: GÖTEBORG GÅRDSTEN 62:19, GÖTEBORG GÅRDSTEN 62:20

INTECKNINGAR ☐

Antal inteckningar: 1 st, Summa: 17 494 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 17 494 000

Akt: D-2020-00400277:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2020-09-29

ANTECKNINGAR ☐

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Bostadsaktiebolaget Poseidon

Namn på lagfart: BOSTADS AB POSEIDON

Organisationsnummer: 556120-3398

Adress: BOX 1
424 21 ANGERED

Akt: 94/54843 Beviljad

Inskrivningsdag: 1994-11-25

Fång: Köp 1993-12-06 Andel: 1/1

Akt: 94/54843 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

Göteborgs Egnahems Aktiebolag

Organisationsnummer: 556095-3829

Adress: BOX 4034
422 04 HISINGS BACKA

Akt: D-2019-00128277:3 Beviljad

Inskrivningsdag: 2019-03-07

Fång: Köp 2019-02-28 Andel: 1/1

Fångeskod: 11

Akt: D-2019-00128277:3 Beviljad

Avser även annan fastighet
Avser/omfattar även: GÖTEBORG GÅRDSTEN 62:20, GÖTEBORG GÅRDSTEN 62:19

Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ☐

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ☐

Det finns 4 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	1480K-2018F123.6
Officialservitut	1480K-2020F198.4
Officialservitut	1480K-2018F123.3

Rättigheter där fastigheten har last

Officialservitut	1480K-2020F198.2
------------------	------------------

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)		1480K-II-3299	2021-01-08	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1971-10-22	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 22 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐



Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår ☐	2025
Taxeringsid:	735267-9
Taxeringsvärde kr:	27 428 000
Tax.enhet avser:	
GÖTEBORG GÅRDSTEN 62:21	

Taxerade ägare

769635-7123
Bostadsrättsföreningen Övre Lövet
Co: SBC, KUND 8063
BOX 226
851 04 SUNDSVALL
Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	3016952082025	Skatteverkets id:	3016952092025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	24 200 000	Tax.värde kr:	3 228 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	24 200 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	3 228 000
Riktvärdeområde:	1480051	Riktvärdeområde:	1480051
Värdeår:	2019	Byggrätt i kvm:	1 899
Årshyra kr:	2 733 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	3016952092025		
Nybyggnadsår:	2019		
Area kvm:	1 458		
Tillhör byggnad:	1		