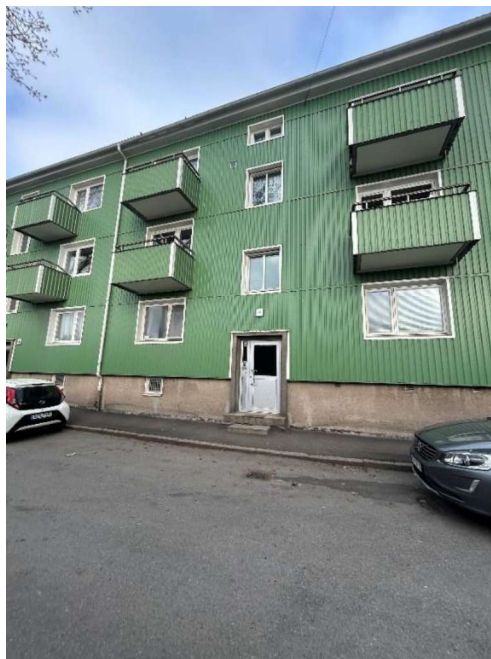


Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
28 inom BRF Älvsidan,
Rörstrandsgatan 7 B



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 28 inom BRF Älvsidan 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	2025-04-13
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-04-03 av Emelie Tisell. Lägenhetsinnehavaren 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, ekonomiska plan och årsredovisning • Energideklaration • 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 avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Brämaregården i Göteborg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 450 meters avstånd. Större trafikleder finns intill värderingsobjektet.

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

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
G	G	G	G

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 11:19 som uppfördes år 1947.

Föreningens banklån per 2023-12-31 uppgick till 18 603 147 kronor vilket motsvarar 7 391 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2023-12-31 uppgick till 1 654 314 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.

Brämaregården 11:19

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Bostadsrättsföreningen Älvsidan
Tomtareal	1 848,90 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler
<i>Byggnad</i>	32 352 000 SEK
<i>Mark</i>	22 600 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1984

Övrigt

Föreningen

<i>Antal lägenheter</i>	39 st varav en upplåten med hyresrätt
<i>Bostadsarea</i>	2 596 m ² varav 79 m ² upplåten med hyresrätt
<i>Lokalarea</i>	116 m ² (2 st)
<i>Parkering/garage</i>	Finns i området men inget i föreningens ägo
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	F
<i>Hissar</i>	Finns ej
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen
<i>Övrigt</i>	

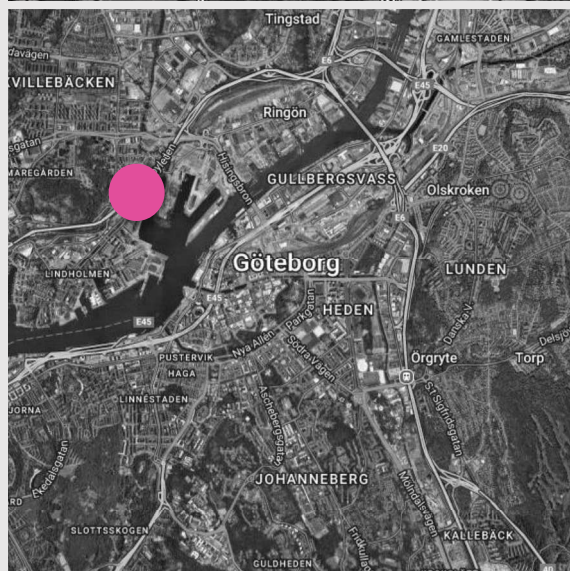
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 848,90 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgård/grönytor och kommunikationsytor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.

Energideklaration

Byggnaden har en giltig energideklaration som bifogas utlåntagdet.



Byggnadsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Föreningen har en gällande underhållsplan. Det går att läsa mer om föreningens utförda och planerade insatser i årsredovisningen.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kyl och Frys (ur funktion enligt uppgift)
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är/har målade
Golvet består av laminatgolv
Arbetsytor består av laminatskiva och en rostfri diskbänk.
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	Lågt till normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Bedöms vara ytskikt från 70 - 80-talet.
Väggarna är/har kaklade väggar
Golvet består av våtrumsmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	eftersatt

Information om bostaden

Adress	Rörstrandsgatan 7B, 417 01 Göteborg
Lgh-nr	28
Byggår	1947
Boyta	51 m ²
Antal rum	2 r.o.k.
Våning	1 trp
Avgift	4 122,97 kr/mån (inkl bredband, värme och vatten)
Andelstal insats	2,2248 %
Andelstal årsavgift	2,23 %
Balkong	Finns inte
Förråd	Finns
Bredband	Genom Comhem
TV	Genom Comhem
Pantsättnings- avgift	Finns ingen uppgift om detta i lägenhetsutdraget
Överlåtelseavgift	Finns ingen uppgift om detta i lägenhetsutdraget

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Laminat	☒ Målat

Beskrivning:

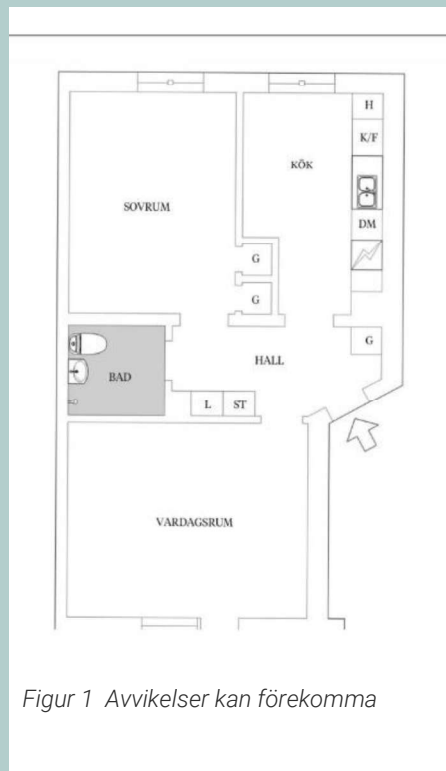
Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	Lågt till normalt

Gemensamhetsytor i föreningen

- ☒ Cykelrum/Cykelförråd
- ☒ Tvättstuga

Kommentarer:

Det fanns mycket lösöre i lägenheten under inspektionen vilket försvårade möjligheten att fullständigt bedöma skick och standard på framförallt golv.



Figur 1 Avvikelser kan förekomma

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt normal med hänsyn till värderingsobjektets läge.

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 insatser 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.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	28 inom BRF Älvsidan
	Värdetidpunkt	2025-04-13
	Syfte	exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

cirka 1 800 000– 2 000 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 35 294 – 39 215 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 28 inom BRF Älvsidan vid värdetidpunkten till:

1 900 000 SEK

Enmiljoniohundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-04-14



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri

av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Emelie Tisell

Civilekonom

Bilagor

- Villkor för värderingsutlåtande
- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar, ekonomiska plan och registreringsbevis

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