

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
LGH 22-6810-1-22 inom BRF ÖSTRA
PORTEN, ÖSTRA PORTEN 33, YTTERBY**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH 22-6810-1-22 inom BRF ÖSTRA PORTEN som består av en bostadslägenhet.
SYFTE	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv auktion.</p>
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	Mars 2026
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2026-03-31 av Niklas Karlsson. Personal från Kronofogdemyndigheten närvarade också under inspektionen.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>

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, in-teckningar 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.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Ytterby i Kungälv kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av både buss och tåg, med hållplatser endast ett par minuters gångväg från området.

Närområdet består i huvudsak av ett blandat bostadsområde med både flerbostadshus och villor. Området bedöms ligga i ett lugnt och naturnära bostadsområde, nära skog och vatten.

Närmaste affärscentrum återfinns i Konghalla köpcentrum., som bland annat erbjuder affärer, service, restauranger.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Sticklingen 1. Byggnaderna uppfördes år 1989.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 32 464 560 kronor vilket motsvarar 6 666 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 1 013 629 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.

Sticklingen 1

Kommun	Kungälv
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	21 394 kvadratmeter

Övrigt

Föreningen

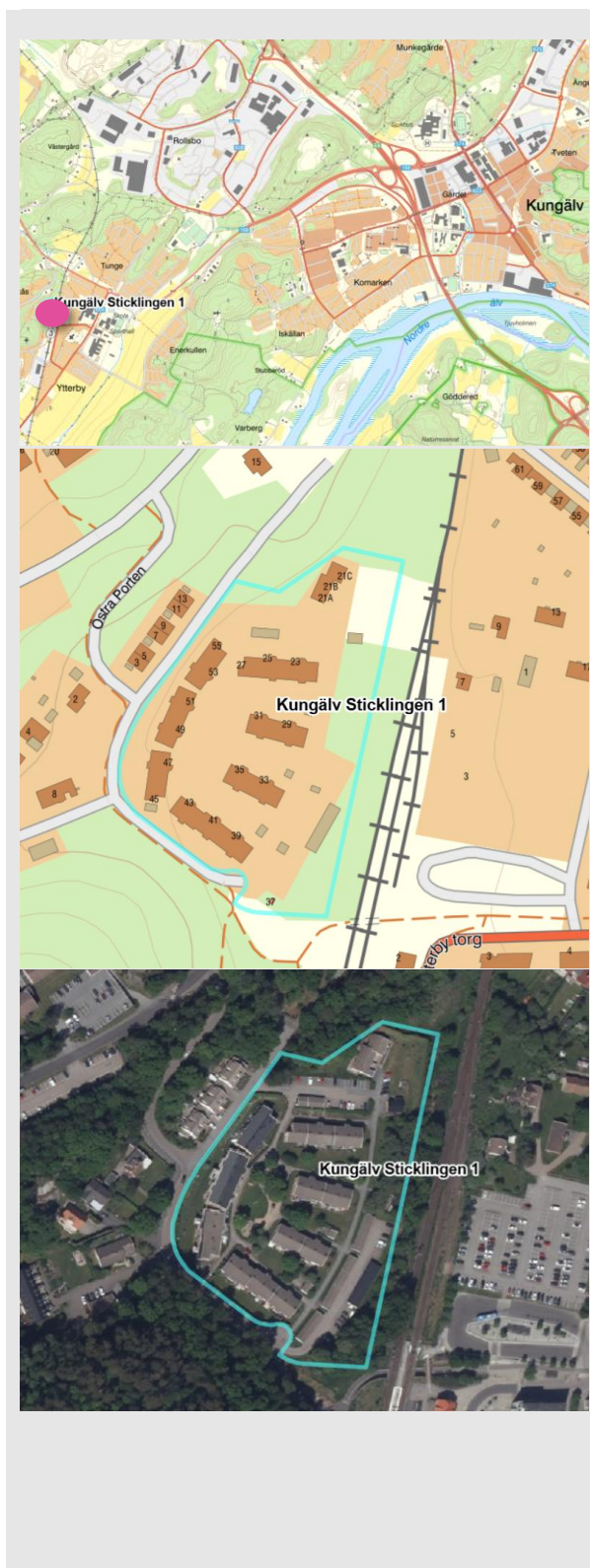
Antal lägenheter	57 st (upplåtna med bostadsrätt)
Bostadsarea	4 870 m ² (upplåtna med bostadsrätt)
Parkering/garage	Finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump
Ventilation	F med återvinning
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns endast i lägenheten

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 21 394 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 normalt. Föreningen följer en underhållsplan. Det går att läsa mer om föreningens utförda och planerade insatser i årsredovisningen.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- Elspis
- Kyl och Frys
- Diskmaskin

Beskrivning:

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

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt / äldre

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- Duschplats
- Tvättställ
- Toalett

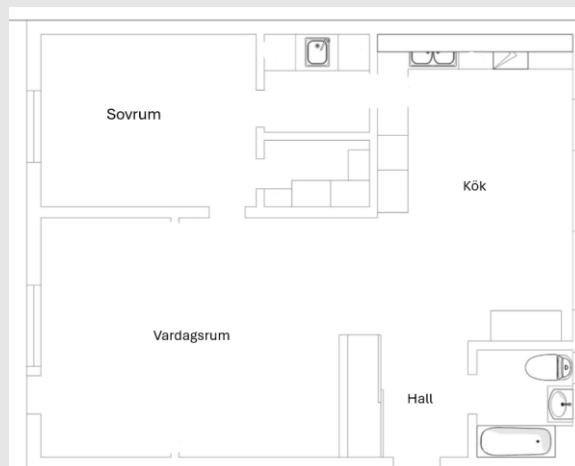
Beskrivning:

Väggarna har kakel och tapet
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt/äldre

Information om bostaden

Adress	Östra Porten 33 2 442 54 YTTERBY
Lgh-nr	22-6810-1-22
Byggår	1989
Boyta	70,20 m ²
Antal rum	2
Våning	2/2
Avgift	6 637 kronor/månad inklusive informationsöverförings- belopp (kallhyra)
Andelstal insats	1,41879
Andelstal årsavgift	1,48433
Inre fond	0
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Finns enligt hemsida
TV	Finns enligt hemsida
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor



Förenklad planritning. Ej skalenlig - avvikelser kan förekomma

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

Laminat

Väggar

Tapet

Skick och Standard lågt till normalt

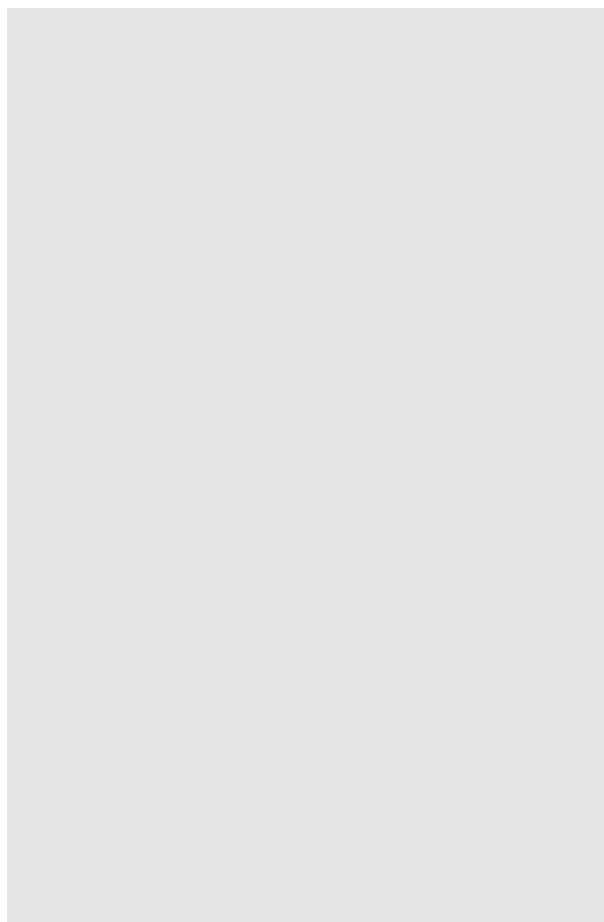
Underhållsstatus normalt

Gemensamhetsytor i föreningen

Cykelrum/Cykelförråd

Föreningslokal

Grillplats



Bedömning

Tvårumslägenhet på andra våningen med balkong. Lägenheten bedöms ha ett normalt, något äldre 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 förvävs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	LGH 22-6810-1-22 inom BRF ÖSTRA PORTEN
	Värdetidpunkt	Mars 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 600 000– 1 800 000 kronor
cirka 22 800 – 25 600 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH 22-6810-1-22 inom BRF ÖSTRA PORTEN vid värdetidpunkten till:

1 700 000 SEK

Enmiljonsjuhundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-04-01

Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Niklas Karlsson
Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar och registreringsbevis

Utdrag ur lägenhetsregistret

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



KUNGÄLV STICKLINGEN 1

Aktualitet fastighetsregistret:

2021-07-19 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a68-5205-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

82, KUNGÄLV

Övriga noteringar:

Socken: Ytterby

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 2234, 403 14 GÖTEBORG Kontor: OL20 Tel: 0771-636363

URSPRUNG ⓘ

KUNGÄLV KASTELLEGÅRDEN 1:41

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140290995

Distrikt:

0,

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Östra Porten 21A	442 54	Ytterby	Ytterby
Östra Porten 21B	442 54	Ytterby	Ytterby
Östra Porten 21C	442 54	Ytterby	Ytterby
Östra Porten 23	442 54	Ytterby	Ytterby
Östra Porten 25	442 54	Ytterby	Ytterby
Östra Porten 27	442 54	Ytterby	Ytterby
Östra Porten 29	442 54	Ytterby	Ytterby
Östra Porten 31	442 54	Ytterby	Ytterby
Östra Porten 33	442 54	Ytterby	Ytterby
Östra Porten 35	442 54	Ytterby	Ytterby
Östra Porten 37	442 54	Ytterby	Ytterby
Östra Porten 39	442 54	Ytterby	Ytterby
Östra Porten 41	442 54	Ytterby	Ytterby
Östra Porten 43	442 54	Ytterby	Ytterby
Östra Porten 45	442 54	Ytterby	Ytterby
Östra Porten 47	442 54	Ytterby	Ytterby
Östra Porten 49	442 54	Ytterby	Ytterby
Östra Porten 51	442 54	Ytterby	Ytterby
Östra Porten 53	442 54	Ytterby	Ytterby
Östra Porten 55	442 54	Ytterby	Ytterby

AREAL ⓘ



Totalareal:

21 394 kvm

2,14 ha

Varav land:

21 394 kvm

2,14 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6417685,32	317081,73	6422089	1269251

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Fastighetsreglering	1991-09-25	1482-91/47	Avstyckning, ledningsrättsåtgärd	1990-01-29	1482-90/11

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-03-24	Senaste ändring för fastigheten:	2021-07-19
Inskrivningskontor		
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Uddevalla	761 80 NORRTÄLJE Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I89/22392, I90/4059, I89/22393, I90/4060, I92/1303, C92/383, Ö97/479, L92/1305, L89/18711, L06/38168

LAGFART



Bostadsrättsföreningen Östra Porten

Namn på lagfart:	BRF ÖSTRA PORTEN
Organisationsnummer:	769614-2095
Adress:	c/o HSB BOX 311 11 400 32 GÖTEBORG
Akt:	06/45552 Beviljad
Inskrivningsdag:	2006-12-27, Andel: 1/1
Nytt beslut:	2007-01-04 07/343
Fång:	Köp 2006-12-20 Andel: 1/1
Akt:	06/45552 Beviljad
Nytt beslut:	2007-01-04 07/343
Köpeskillning:	23 451 000 SEK
	Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 4 st, Summa: 48 333 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 13 725 000	Belopp:	SEK 18 057 000	Belopp:	SEK 11 351 000
Akt:	92/1301A Beviljad	Akt:	92/1301B Beviljad	Akt:	92/1302 Beviljad
Inskrivningsdag:	1992-01-23	Inskrivningsdag:	1992-01-23	Inskrivningsdag:	1992-01-23
Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte		
Akt:	D-2017-00574688:1 Beviljad	Akt:	D-2017-00574688:1 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2017-11-10	Inskrivningsdag:	2017-11-10		
Datapantbrev:	Företrädesordning 4				
Belopp:	SEK 5 200 000				
Akt:	92/1304 Beviljad				
Inskrivningsdag:	1992-01-23				

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Aktiebolaget Astellegården

Namn på lagfart: AB ASTELLEGÅRDEN
Organisationsnummer: 556708-6730
Adress: c/o FREJS REVISIONSBYRÅ AB
 BOX 53100
 400 14 GÖTEBORG
Akt: 06/38168 Beviljad
Inskrivningsdag: 2006-11-02

Fång: Köp 2006-10-31 Andel: 1/1
Akt: 06/38168 Beviljad
Köpeskilling: 23 451 000 SEK
 Avser hela fastigheten
Överläten andel: 1/1

HANDELSBOLAGET ASTELLEGÅRDEN

Namn på lagfart: H/B ASTELLEGÅRDEN
Organisationsnummer: 916564-0914
Adress: BOX 2008
 444 02 STORA HÖGA
Akt: 89/18711 Beviljad
Inskrivningsdag:
Anmärkningar:

Lagfarten avser stamfastigheten Akt: saknas Beslut: Beviljad
 Namn Akt: 92/1305 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1989-06-30 Andel: 1/1
Akt: 89/18711 Beviljad
Överläten andel: 1/1

AVTALS RÄTTIGHETER



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
5	Avtalsservitut	Fjärrvärmeledning Fiberoptik	2021-06-29	D-2021-00285199:1	Beviljad

RÄTTIGHETER



Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt	1482-90/11.1
Avtalsservitut	D202100285199:1.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KASTELLEGÅRDEN 1:41 MFL I YTTERBY (Stadsplan)	1482-P87/3	2024-04-29	Kungälv
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1987-09-29

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KVARTERET STICKLINGEN, DEL AV (Detaljplan)	1482-P62		Kungälv
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2002-06-19
Laga kraft:	2002-07-18	Genomförande:	2002-07-19 - 2007-07-18

MER INFORMATION



Det finns 18 byggnad/er på fastigheten.
 Det finns 58 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår : 2025
Taxeringsid: 301399-7
Taxeringsvärde kr: 58 242 000
Tax.enhet avser:
 KUNGÄLV STICKLINGEN 1

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Bostadsmark:	15 800 000 SEK
Bostad:	41 000 000 SEK
Lokalmark:	648 000 SEK
Lokal:	794 000 SEK

Taxerade ägare**769614-2095**

Bostadsrättsföreningen Östra Porten

Co: HSB

BOX 311 11

400 32 GÖTEBORG

Andel: 1/1

Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter**Hyreshus lokal**

Skatteverkets id:	287673002025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	794 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	794 000
Riktvärdeområde:	1482044
Värdeår:	1989
Årshyra kr:	187 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	705583002025
Nybyggnadsår:	1989
Om eller nybyggnadsår:	2017
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	456

Hyreshus lokalmark

Skatteverkets id:	705583002025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	648 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	648 000
Riktvärdeområde:	1482044
Byggrätt i kvm:	648
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:	287663002025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	41 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	41 000 000
Riktvärdeområde:	1482044
Värdeår:	1989
Årshyra kr:	4 648 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	287683002025
Nybyggnadsår:	1989
Om eller nybyggnadsår:	2017
Area kvm:	5 213
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:	287683002025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	15 800 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	15 800 000
Riktvärdeområde:	1482044
Byggrätt i kvm:	6 086
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2026-03-25 15:25:21
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader