

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
LGH 1 inom BRF TREDJE LÅNGGATAN
23, Tredje Långgatan 23, GÖTEBORG



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH 1 inom BRF TREDJE LÅNGGATAN 23 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	Maj 2026
ALLMÄN INFORMATION	Croisette genomför denna värdering på uppdrag av Kronofogden. Uppdragsvillkor är upprättade mellan Kronofogden och Croisette. 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.

Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de undersökningar som krävs.

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.

INSPEKTION

Inspektion utfördes 2026-05-18 av Niklas Karlsson. 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.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Linnéstaden/Masthugget i Göteborg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss och spårvagn med hållplats i nära anslutning till värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 1–2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostadsbebyggelse med inslag av handel, restauranger och serviceverksamheter. Området bedöms ligga mycket centralt.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Masthugget 7:12. Byggnaderna uppfördes år 1885.

Föreningens banklån per 2025-12-31 uppgick till 2 947 500 kronor vilket motsvarar 3 914 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-12-31 uppgick till 656 199 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.

Masthugget 7:12

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	528,70 kvadratmeter

Övrigt

Föreningen

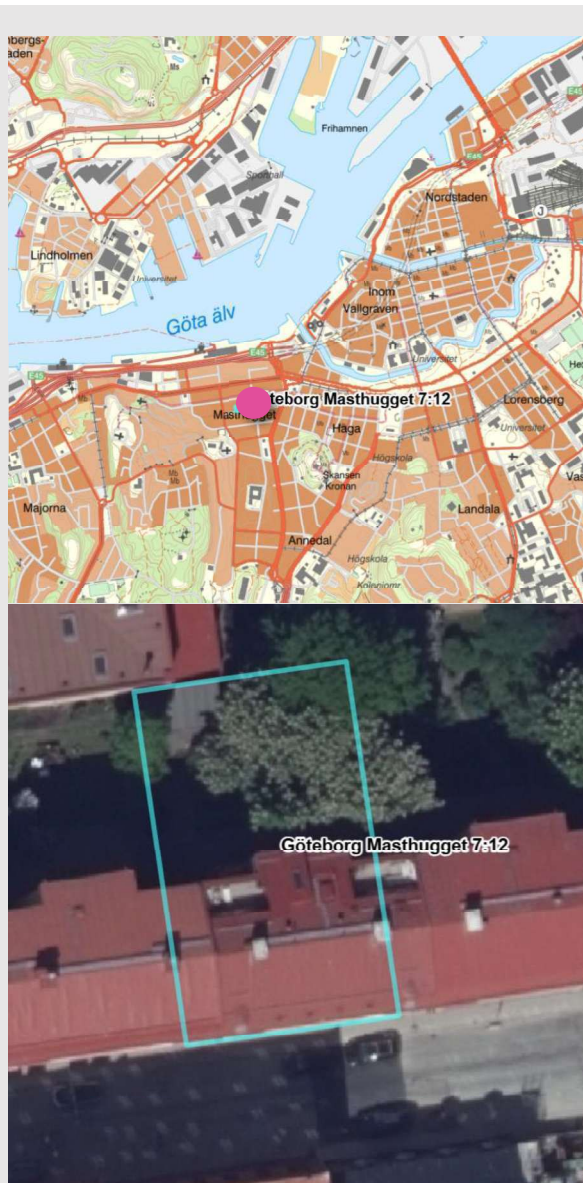
<i>Antal lägenheter</i>	10 st
<i>Bostadsarea</i>	753 m ²
<i>Parkering/garage</i>	-
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Trygg-Hansa
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	Självdreg
<i>Hissar</i>	Finns ej
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 528,70 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av mindre grönyta och kommunikationsytor

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens 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
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av plastmatta
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av laminatskiva

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett
- ☒ Handdukstork

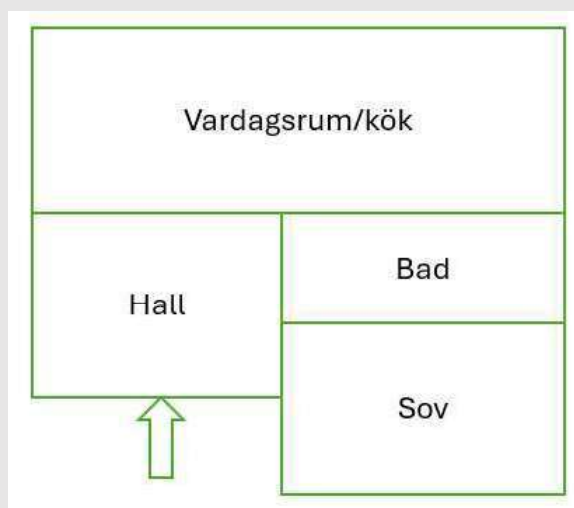
Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	gott

Information om bostaden

Adress	Tredje Långgatan 23 413 28 Göteborg
Lgh-nr	1
Byggår	1885
Boyta	46 m ²
Antal rum	1 rum och kök
Våning	1 TR
Avgift	3 557 kronor/månad inkl. Kabel-tv/Bredband
Insatsandel	0,06524826 (6,5248% i föreningen)
Bostadsrättsandel	0,081132 /7,2216% i föreningen)
Inre fond	0
Balkong	Finns inte
Förråd	Finns
Bredband	Finns
TV	Finns
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor



Överskådlig planskiss. Ej mått- och skalenlig. Avvikelse förekommer.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Laminat

Väggar

☒ Målat

☒ Tapet

Skick och Standard

lågt

Underhållsstatus

eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

Bedömning

Enrumslägenhet en trappa upp på centralt läge. Nyare badrum – för övrigt i behov av uppfräschning/renovering.

Mest vikt har lagts vid köp av lägenheter av liknande karaktär, storlek och läge, i närområdet.

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 1 inom BRF TREDJE LÅNGGATAN 23
	Värdetidpunkt	Maj 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 3 100 000 – 3 500 000 kronor

cirka 67 400 – 76 100 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH 1 inom BRF TREDJE LÅNGGATAN 23 vid värdetidpunkten till:

3 300 000 SEK

Tremiljonertrehundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-06-02



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

croisette.

REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHET ⓘ

GÖTEBORG MASTHUGGET 7:12
Aktualitet fastighetsregistret:

2015-03-23 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a64-c886-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

INGÅR I KVARTERET 7-SMACKEN I MASTHUGGET

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

O-GÖTEBORG MASTHUGGET 7-SMACKEN:12

Omregistreringsdatum:

1984-06-13

Akt:

1480K-XI-115/84

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140056727

Distrikt:

107062,Göteborgs Oscar Fredrik

ADRESS

Adress:

Tredje långgatan 23

Postnr:

413 28

Postort:

Göteborg

Kommundel:

Göteborg

AREAL ⓘ

Totalareal:

528,70 kvm

0,05 ha

Varav land:

528,70 kvm

0,05 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6399254,6

E:

318116,5

X:(RT90)

6403635,3

Y:

1270066,57

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

Tomtmätning

1931-06-19

1480K-IV-218/1931

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

Överenskommelse enligt anläggningslagen

2015-03-23

1480K-2015F43

Annan åtgärd

1907-09-14

1480K-IV-167/1907

Tekniska:
Datum:
Akt:

Nybyggnadskarta

1917-01-29

1480K-IX-981

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


GÖTEBORG MASTHUGGET GA:1

GÖTEBORG MASTHUGGET GA:7

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-05-29

Senaste ändring för fastigheten:

2024-05-06

Inskrivningskontor

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

R00/A92, L66/889A, L89/22913, I83/12311, Ö96/1421, I78/3819, C92/383, Ö97/2963, L66/889, L98/24736, A86/84333, A01/10999, A88/63709, A01/11000, A01/5863, A01/11001, I76/9375A, I78/3816, I83/12310, I02/2432, I76/9375B, I78/3817, I02/2433, I76/9375C, I78/3818, I02/2434, I80/7576, I02/2435, I80/7577, I02/2436, I80/7578, I02/2437, I98/24861, I02/2438, L09/23324, L09/18434, L09/23324, L09/38601, I09/18435, I09/38605, L98/24858, L90/1671

LAGFART



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TREDJE LÅNGGATAN 23

Namn på lagfart:

BRF TREDJE LÅNGGATAN 23

Organisationsnummer:

716444-0658

Adress:

c/o SBCID 1424051 SBC
BOX 226
851 04 SUNDSVALL

Akt:

10/31407 Beviljad

Inskrivningsdag:

2010-11-10, Andel: 1/1

Fång:

Köp 2010-09-01 Andel: 1/1

Akt:

10/31407 Beviljad

Köpeskilling:

13 475 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 6 st, Summa: 6 820 000

Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 1 SEK 919 000 02/2439 Beviljad 2002-01-23	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 2 SEK 935 000 02/2440 Beviljad 2002-01-23	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 3 SEK 1 446 000 02/2441 Beviljad 2002-01-23
Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 4 SEK 200 000 03/2270 Beviljad 2003-01-24	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 5 SEK 775 000 03/36471 Beviljad 2003-11-17	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 6 SEK 2 545 000 10/31408 Beviljad 2010-11-10

ANTECKNINGAR ⓘ



Type	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2001-04-20	INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT	01/10998	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Adress: Akt: Inskrivningsdag:	89/22913 Beviljad 1989-03-23	Adress: Akt: Inskrivningsdag:	98/24736 Beviljad 1998-08-17
Fång: Akt: Överläten andel:	Bouppteckning 1986-05-07 Andel: 1/2 89/22913 Beviljad 1/2	Fång: Akt: Överläten andel:	Bouppteckning 1997-08-20 Andel: 1/2 98/24736 Beviljad 1/2

Annat IDnummer:
Adress:
Akt: 66/889A Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1965-12-31 Andel: 1/2
Akt: 66/889A Beviljad
Överlåten andel: 1/2

Personnummer:
Adress:
Akt: 66/889 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1965-12-31 Andel: 1/2
Akt: 66/889 Beviljad
Överlåten andel: 1/2

Personnummer:
Adress:
Akt: 90/1671 Beviljad
Inskrivningsdag: 1990-01-08

Fång: Arv 1989-12-27 Andel: 1/2
Akt: 90/1671 Beviljad
Överlåten andel: 1/1
Övr fång: 98/24858 (Andel: 1/2)

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
4-BARKEN, 7-SMACKEN I MASTHUGGET (Tomtindelning)	1480K-III-1870	2020-01-14	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1875-07-28

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)	1480K-II-2545	2020-01-14	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1948-11-26

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Lämningar

Akt: L1960:2928 Status: Gällande fornlämning Berörd kommun : Göteborg

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.
Det finns 10 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår ⓘ: 2025
Taxeringsid: 429913-3
Tax.enhet avser:
GÖTEBORG MASTHUGGET 7:12

Summering:

Taxeringsvärde kr:	20 800 000
Ingående värden	Taxeringsvärde
Bostad:	10 200 000 SEK
Bostadsmark:	10 600 000 SEK

Taxerade ägare

716444-0658	
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TREDJE LÅNGGATAN 23	
Co: SBCID 1424051 SBC	
BOX 226	
851 04 SUNDSVALL	
Andel:	1/1
Juridisk form:	Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	59662982025	Skatteverkets id:	59672982025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	10 200 000	Tax.värde kr:	10 600 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	10 200 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	10 600 000
Riktvärdeområde:	1480108	Riktvärdeområde:	1480108
Värdeår:	1952	Byggrätt i kvm:	941
Årshyra kr:	1 017 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	59672982025		
Nybyggnadsår:	1885		
Om eller nybyggnadsår:	2021		
Area kvm:	753		
Tillhör byggnad:	1		

Rapporten hämtades 2026-06-01 11:23:03
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader