croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
313605002-51103 inom BRF Kubik, KORSTÖRNEGATAN 7, Göteborg



Uppdragsgivarens diarienummer: 152629655

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 313605002-51103 inom BRF Kubik 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	September 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 2026-09-17 av Niklas Karlsson. Representant från 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 Brämaregården på Hisingen. Allmänna kommunikationer finns i form av spårvagn och buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 10 kilometers avstånd.

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

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Rambergsstaden 74:8, 74:9 samt 74:10. Byggnaderna uppfördes år 2019. Värderingsobjektet är beläget inom Rambergsstaden 74:9.

Föreningens banklån per 2025-12-31 uppgick till 108 660 244 kronor vilket motsvarar 13 070 kr/m^2 boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-12-31 uppgick till 4 639 594 kr*

Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåtandet.

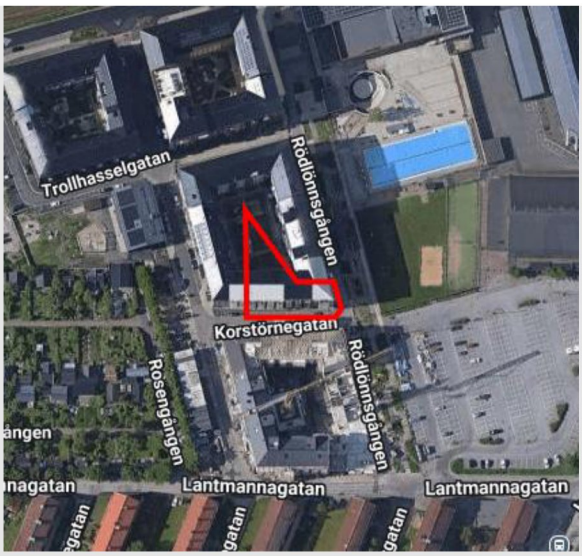
* Yttre underhålls fond avser en redovisningsmässig avsättning till yttre underhåll och avser därmed inte reella pengar.

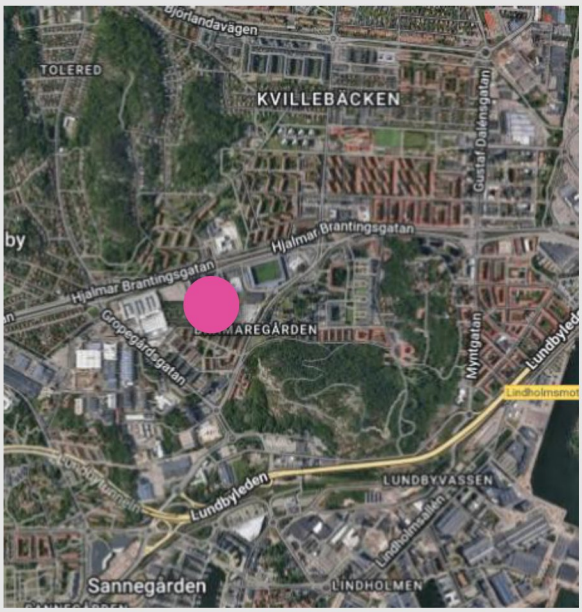
Rambergsstaden 74:9	
Kommun	Göteborgs kommun
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	1 117 kvadratmeter
Övrigt	
Föreningen	
Antal lägenheter	166 styck
Bostadsarea	8 314 m²
Lokalarea	Uppgift saknas
Parkering/garage	Finns
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Hissar	Finns
Tvättstuga	Finns ej
Övrigt	-

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 117 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av 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

☒ Spishäll
☒ Inbyggd ugn och mikro
☒ Kombinerad kyl och frys
☒ Diskmaskin

Beskrivning:

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

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	gott

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Toalett
☒ Duschplats
☒ Kommod
☒ Handdukstork
☒ Tvättmaskin

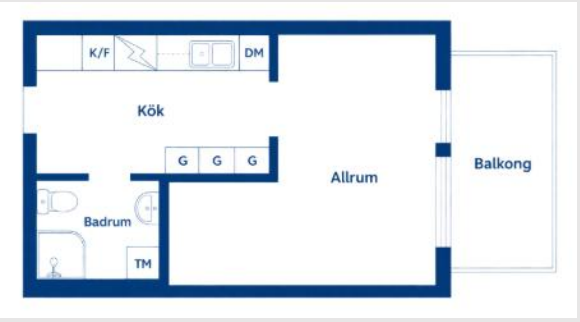
Beskrivning:

Väggarna utgörs av kakel
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	gott

Information om bostaden

Adress	Korstörnegatan 7 417 11 GÖTEBORG
Lgh-nr	*313605002-51103*
Byggår	*2019*
Boyta	*30,5 m²*
Antal rum	*1 rum och kök*
Våning	*1 av 6*
Avgift	*3 210 kronor/månad*
Andelstal insats	*0,45038 %*
Andelsvärde	*0,46282 %*
Inre fond	-
Balkong	*Finns*
Förråd	*Finns*
Bredband	*Ingår i avgift*
TV	*Ingår i avgift*
Pantsättningsavgift	*592 kronor*
Överlåtelseavgift	*1 480 kronor*



Enkel planskiss. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Målat

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	gott

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Föreningslokal

Bedömning

Lägenhet om 1 rum och kök i nybyggnadsskick med balkong.

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	313605002-51103 inom BRF Kubik
	Värdetidpunkt	September 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN	cirka 1 550 000– 1 650 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt	*cirka 51 000 – 54 000 kr/m²*

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 313605002-51103 inom BRF Kubik vid värdetidpunkten till:

1 600 000 SEK

enmiljonsexhundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-09-21

Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Niklas Karlsson
Fastighetsvärderare

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

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

GÖTEBORG RAMBERGSSTADEN 74:9

Aktualitet fastighetsregistret: 2020-10-28 00:00:00

Objektidentitet: 67e7dafa-5b2d-7513-e053-7e44ed8f9b7e

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 80, GÖTEBORG

Lantmäterikontor

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

URSPRUNG

GÖTEBORG RAMBERGSSTADEN 74:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
140869600	0,

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Korstörnegatan 1	417 11	Göteborg	Göteborg
Korstörnegatan 11	417 11	Göteborg	Göteborg
Korstörnegatan 13	417 11	Göteborg	Göteborg
Korstörnegatan 3	417 11	Göteborg	Göteborg
Korstörnegatan 5	417 11	Göteborg	Göteborg
Korstörnegatan 7	417 11	Göteborg	Göteborg
Korstörnegatan 9	417 11	Göteborg	Göteborg
Rödlönnsgången 20	417 11	Göteborg	Göteborg

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
1 117 kvm	1 117 kvm	0 kvm
0,11 ha	0,11 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6401471,1	316993,58	6405866,46	1268969,42

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Klyvning, anläggningsåtgärd, fastighetsreglering	2018-03-22	1480K-2017F372	Anläggningsåtgärd, fastighetsreglering, överenskommelse enligt anläggningslagen	2019-06-12	1480K-2017F372
Anläggningsåtgärd	2020-02-19	1480K-2020F48	Ledningsrättsåtgärd	2020-10-28	1480K-2019F156

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

GÖTEBORG RAMBERGSSTADEN GA:15 GÖTEBORG RAMBERGSSTADEN GA:11 GÖTEBORG RAMBERGSSTADEN GA:10
GÖTEBORG RAMBERGSSTADEN GA:9

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsmyndighet: 2026-09-18

Senaste ändring för fastigheten: 2022-05-11

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning Kontor: Uddevalla 761 80 NORRTÄLJE Tel: 0771-636363

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:	2026-09-18	**Senaste ändring för fastigheten:**	2022-05-11

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Uddevalla	761 80 NORRTÄLJE	Tel: 0771-636363

LAGFART

Bostadsrättsföreningen Kubik

Namn på lagfart: Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 1
Organisationsnummer: 769635-1555
Adress: c/o RIKSBYGGEN
BOX 31060
400 32 GÖTEBORG
Akt: D-2022-00180593:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2022-04-29, Andel: 1/1

Fång: Fusion 2022-03-22 Andel: 1/1
Fångeskod: 90
Akt: D-2022-00180593:1 Beviljad
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 2 st, Summa: 36 482 710

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 2
Belopp:	**SEK 34 145 250**	**Belopp:**	**SEK 2 337 460**
Akt:	D-2018-00160745:2 Beviljad	**Akt:**	D-2020-00062970:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2018-04-12	**Inskrivningsdag:**	2020-02-17

ANTECKNINGAR

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE

Sverigehuset i Lundbypark 2 AB

Organisationsnummer: 559064-3325
Adress: c/o SVERIGEHUSET FÖRVALTNING AB
BOX 11304
404 27 GÖTEBORG
Akt: D-2017-00504294:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2017-10-02

Fång: Köp 2017-09-27 Andel: 1/1000
Fångeskod: 11
Akt: D-2017-00504294:1 Beviljad
Not: Övrig anmärkning: Rättat
Överlåten andel: 1/1

Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 2

Organisationsnummer: 769635-2959
Adress: c/o NORDIC LIFE FÖRVALTNING
BOX 9001
400 91 GÖTEBORG
Akt: D-2018-00303859:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2018-06-14

Fång: Köp 2018-05-15 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2018-00303859:1 Beviljad
Köpeskilling: 15 723 085 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER

Det finns 16 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	1480K-2017F372.8
Officialservitut	1480K-2017F372.10
Officialservitut	1480K-2017F372.14
Officialservitut	1480K-2017F372.15

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt	1480K-2019F156.3
Ledningsrätt	1480K-2019F156.1
Ledningsrätt	1480K-2019F156.2
Officialservitut	1480K-2017F372.5
Officialservitut	1480K-2017F372.6
Officialservitut	1480K-2017F372.9
Officialservitut	1480K-2017F372.11

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER

Det finns 16 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	1480K-2017F372.8
Officialservitut	1480K-2017F372.10
Officialservitut	1480K-2017F372.14
Officialservitut	1480K-2017F372.15

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt	1480K-2019F156.3
Ledningsrätt	1480K-2019F156.1
Ledningsrätt	1480K-2019F156.2
Officialservitut	1480K-2017F372.5
Officialservitut	1480K-2017F372.6
Officialservitut	1480K-2017F372.9
Officialservitut	1480K-2017F372.11
Officialservitut	1480K-2017F372.13
Officialservitut	1480K-2017F372.16
Officialservitut	1480K-2017F372.17
Officialservitut	1480K-2017F372.18
Officialservitut	1480K-2017F372.20

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
RAMBERGSSTADEN OCH BISKOPSGÅRDEN, DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER M.M.VID RAMBERGSVALLEN (Detaljplan)	1480K-2-5256	2020-01-29	Göteborg

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 2015-08-24
Laga kraft: 2015-09-28 **Genomförande:** 2015-09-29 - 2025-09-28

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.
Det finns 52 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING

Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår: 2025
Taxeringsid: 734129-9
Tax.enhet avser:
GÖTEBORG RAMBERGSSTADEN 74:9

Summering:

Taxeringsvärde kr: 85 000 000

Ingående värden	Taxeringsvärde
Bostad:	68 000 000 SEK
Bostadsmark:	17 000 000 SEK

Taxerade ägare

769635-1555
Bostadsrättsföreningen Kubik
Co: RIKSBYGGEN
BOX 31060
400 32 GÖTEBORG
Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	3016095082025	**Skatteverkets id:**	3015578732025
Värderingsenhetsnummer:	1	**Värderingsenhetsnummer:**	1
Tax.värde kr:	68 000 000	**Tax.värde kr:**	17 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	68 000 000	**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)**	17 000 000
Riktvärdeområde:	1480102	**Riktvärdeområde:**	1480102
Värdeår:	2019	**Byggrätt i kvm:**	3 304
Årshyra kr:	5 540 000	**Tillhör byggnad:**	1
Under uppförande:	Nej		

Värderingsenheter

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:	3016095082025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	68 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	68 000 000
Riktvärdeområde:	1480102
Värdeår:	2019
Årshyra kr:	5 540 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	3015578732025
Nybyggnadsår:	2019
Area kvm:	2 577
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:	3015578732025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	17 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	17 000 000
Riktvärdeområde:	1480102
Byggrätt i kvm:	3 304
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2026-09-21 09:57:30
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader