



**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
234001001-1124 inom RB BRF
Göteborgshus Nr 1, Morängatan 8**



Uppdragsgivarens diarienummer: 15269848

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 234001001-1124 inom RB BRF Göteborgshus Nr 1 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 2026-04-28 av Niklas Karlsson. Representant för lägenhetsinnehavare 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
- Ortspismaterial

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 Bagaregården i Göteborgs kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 2 kilometers avstånd.

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

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Bagaregården 36:13. Byggnaderna uppfördes år 1942.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 36 872 524 kronor vilket motsvarar 5 438 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 9 202 205 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.

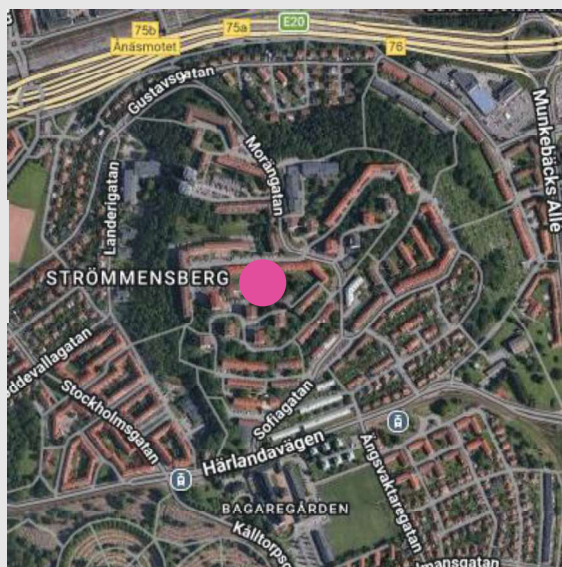
Bagaregården 36:13

Kommun	Göteborgs kommun
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING GÖTEBORGSNUM NR 1
Tomtareal	9 136 kvadratmeter
Övrigt	
Föreningen	
<i>Antal lägenheter</i>	132 st
<i>Bostadsarea</i>	6 781 m ²
<i>Lokalarea</i>	0 m ²
<i>Parkering/garage</i>	P-platser 23 varav 5 stycken är laddplatser
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Trygg Hansa
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	F
<i>Hissar</i>	Finns
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 9 136 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor

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
- ☒ Kyl och Frys

Beskrivning:

Väggarna har målade
Golvet består av laminatgolv
Arbetsytor består av rostfri bänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Handdukstork

Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golvet består av plastgolv

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	normalt äldre

Information om bostaden

Adress	Morängatan 8 416 71 Göteborg
Lgh-nr	234001001-1124
Byggår	1942
Boyta	40,5 m ²
Antal rum	2 r.o.k.
Våning	1 TR
Avgift	3 366 kr inkl bredbandsavgift
Andelstal insats	0,60292%
Andelstal årsavgift	0,60290%
Inre fond	72,91 kr
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Finns
TV	Information saknas
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor



Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Målat
☒ Trä	

Övrigt: Golvlistor saknas.

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

- ☒ Cykelrum/Cykelförråd
- ☒ Tvättstuga

Bedömning

Lägenheten omfattar två rum och kök med balkong. Köks- och badrumsutrustning är av äldre standard. Ytskikten är genomgående äldre och bedöms vara i behov av renovering.

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	234001001-1124 inom RB BRF Göteborgshus Nr 1
	Värdetidpunkt	Maj 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 800 000– 2 000 000 kronor

cirka 44 000 – 49 000 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 234001001-1124 inom RB BRF Göteborgshus Nr 1 vid värdetidpunkten till:

1 900 000 SEK

enmiljoniohundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-05-07



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




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

FASTIGHETS RAPPORT - INFOFAST
FASTIGHET ⓘ

GÖTEBORG BAGAREGÅRDEN 36:13
Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-11 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a64-1384-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

14, Västra Götaland

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

INGÅR I KVARTERET 36-SONFJÄLLET I BAGAREGÅRDEN

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

O-GÖTEBORG BAGAREGÅRDEN 36-SONFJÄLLET:13

Omregistreringsdatum:

1984-06-13

Akt:

1480K-XI-115/84

URSPRUNG ⓘ

GÖTEBORG BAGAREGÅRDEN 36:12

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140008362

Distrikt:

0,

ADRESS


Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Kobergsgatan 10	416 71	Göteborg	Göteborg
Kobergsgatan 12	416 71	Göteborg	Göteborg
Kobergsgatan 14	416 71	Göteborg	Göteborg
Kobergsgatan 16	416 71	Göteborg	Göteborg
Kobergsgatan 18	416 71	Göteborg	Göteborg
Kobergsgatan 2	416 71	Göteborg	Göteborg
Kobergsgatan 20	416 71	Göteborg	Göteborg
Kobergsgatan 22	416 71	Göteborg	Göteborg
Kobergsgatan 24	416 71	Göteborg	Göteborg
Kobergsgatan 26	416 71	Göteborg	Göteborg
Kobergsgatan 28	416 71	Göteborg	Göteborg
Kobergsgatan 30	416 71	Göteborg	Göteborg
Kobergsgatan 4	416 71	Göteborg	Göteborg
Kobergsgatan 6	416 71	Göteborg	Göteborg
Kobergsgatan 8	416 71	Göteborg	Göteborg
Morängatan 10	416 71	Göteborg	Göteborg
Morängatan 12	416 71	Göteborg	Göteborg
Morängatan 8	416 71	Göteborg	Göteborg
Storhöjdsgatan 1			Göteborg

AREAL ⓘ

Totalareal:

9 136,50 kvm

0,91 ha

Varav land:

9 136,50 kvm

0,91 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA 

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6401485,6	322283,9	6405817,92	1274262,95

ÅTGÄRDER 

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Införd i tomtboken	1968-08-09	1480K-IV-101/1968	Tomtmätning	1968-06-14	1480K-IV-101/1968

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT 

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-05-06		Senaste ändring för fastigheten:	2023-08-22
Inskrivningskontor			
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Uddevalla	761 80 NORRTÄLJE	Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I42/1229, I56/911, I71/6058, I84/4952, I84/34995, L41/1253, I82/26680, I87/35205, I41/1268D, I42/1231, I56/915, I71/6055, I83/24264, I83/24266, I80/230, IFÖRST, I82/26678, I87/49586, I82/26679, I87/49587, I86/9677, I87/49588, I86/9678, I87/49589, I52/1409, I52/1410, I52/1411, I52/1412, I52/1413, I52/1414, I52/1415, I52/1416, I52/1417, I52/1418, I74/5786, I74/5787, I74/5788, I87/62585, I87/49585, I88/82757, I87/49591, Ö96/1421, I87/49593, C92/383, Ö97/2963, I41/1255, I56/899, I71/6040, I41/1256, I56/900, I71/6041, I41/1257, I56/901, I71/6042, I41/1258, I56/902, I71/6043, I41/1259, I56/903, I71/6044, I41/1260, I56/904, I71/6045, I41/1261, I56/905, I71/6046, I41/1262, I56/906, I71/6047, I41/1263, I56/907, I71/6048, I41/1264, I56/908, I71/6049, I41/1265, I56/909, I71/6050, I41/1266, I56/910, I71/6051, I41/1267A, I42/1230, I56/912, I71/6052, I41/1268C, I42/1231, I56/915, I71/6055, I83/24264, I83/24265, I41/1269A, I42/1232, I56/916, I71/6056, I87/49584, I41/1269B, I42/1232, I56/917, I71/6057, I88/66345, I87/49590, I97/38113, Ö00/1523, I97/38114, Ö01/2276

LAGFART



Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 1

Namn på lagfart:	RIKSBYGGENS BRF GÖTEBORGSHUS NR 1
Organisationsnummer:	757201-7569
Adress:	BOX 31060 400 32 GÖTEBORG
Akt:	85/68090 Beviljad
Inskrivningsdag:	1985-07-23, Andel: 1/1
Anmärkning:	Namn Akt: 86/9675 Beslut: Beviljad

Fång:	Köp 1984-12-28 Andel: 1/1
Akt:	85/68090 Beviljad
Köpeskilling:	5 834 920 SEK
	Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 8 st, Summa: 48 510 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 742 000
Akt: 87/49590A Beviljad
Inskrivningsdag: 1987-06-11
Händelse: Sammanföring
Akt: 97/38110 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 97/38111 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: SEK 569 000
Akt: 87/49590B Beviljad
Inskrivningsdag: 1987-06-11
Händelse: Utbyte
Akt: 97/38111 Beviljad
Händelse: Sammanföring
Akt: 97/38110 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 3 189 000
Akt: 87/49590F Beviljad
Inskrivningsdag: 1987-06-11
Händelse: Utbyte
Akt: 14/22077 Beviljad
Händelse: Sammanföring
Akt: 97/38110 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 04/16064 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 97/38111 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: SEK 7 500 000
Akt: 87/49590J Beviljad
Inskrivningsdag: 1987-06-11
Händelse: Utbyte
Akt: 97/38111 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 14/22077 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 04/16064 Beviljad
Händelse: Sammanföring
Akt: 97/38110 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: D-2023-00235471:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2023-07-27

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 5 511 000
Akt: 87/49590K Beviljad
Inskrivningsdag: 1987-06-11
Händelse: Utbyte
Akt: 97/38111 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 14/22077 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 04/16064 Beviljad
Händelse: Sammanföring
Akt: 97/38110 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: D-2023-00235471:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2023-07-27

Datapantbrev: Företrädesordning 6
Belopp: SEK 7 900 000
Akt: 87/49590H Beviljad
Inskrivningsdag: 1987-06-11
Händelse: Utbyte
Akt: 97/38111 Beviljad
Händelse: Sammanföring
Akt: 97/38110 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 04/16064 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: D-2021-00377122:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2021-08-30

Datapantbrev: Företrädesordning 7
Belopp: SEK 8 924 000
Akt: 87/49590I Beviljad
Inskrivningsdag: 1987-06-11
Händelse: Utbyte
Akt: 97/38111 Beviljad
Händelse: Sammanföring
Akt: 97/38110 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 04/16064 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: D-2021-00377122:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2021-08-30

Datapantbrev: Företrädesordning 8
Belopp: SEK 14 175 000
Akt: 87/49592 Beviljad
Inskrivningsdag: 1987-06-11

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
9	Avtalsservitut	Fjärrvärmeledning	2016-10-12	D-2016-00465658:1	Beviljad

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last	
Avtalsservitut	D201600465658:1.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer			
Namn (typ)	Akt		Berörd kommun
36-SONFJÄLLET I BAGAREGÅRDEN (Tomtindelning)	1480K-III-5795		Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1966-02-08
Namn (typ)	Akt		Berörd kommun
(Stadsplan)	1480K-II-2971		Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1961-05-06
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.
Det finns 124 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320	
Beslutsår ⓘ:	2025
Taxeringsid:	271570-6
Taxeringsvärde kr:	167 000 000
Tax.enhet avser:	GÖTEBORG BAGAREGÅRDEN 36:13
Summering:	
Ingående värden	Taxeringsvärde
Bostadsmark:	71 000 000 SEK
Bostad:	96 000 000 SEK
Lokalmark:	0 SEK
Lokal:	0 SEK
Taxerade ägare	
757201-7569	
Riksbyggen Bostadsrättsförening	
Göteborgshus nr 1	
BOX 31060	
400 32 GÖTEBORG	
Andel:	1/1
Juridisk form:	Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	339212972025	Skatteverkets id:	339222972025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	96 000 000	Tax.värde kr:	71 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	96 000 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	71 000 000
Riktvärdeområde:	1480076	Riktvärdeområde:	1480076
Värdeår:	1986	Byggrätt i kvm:	8 475
Årshyra kr:	9 493 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	339222972025		
Nybyggnadsår:	1941		
Om eller nybyggnadsår:	2018		
Area kvm:	6 781		
Tillhör byggnad:	1		

Rapporten hämtades 2026-05-07 12:28:42
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader