

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
LGH 0025 inom BRF YXAN I GÖTEBORG,
Fastlagsgatan 2



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH 0025 inom BRF YXAN I GÖTEBORG 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 2026-05-26 av Niklas Karlsson. Lägenhetsinnehavare och personal från Kronofogdemyndigheten 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 Kortedala. Allmänna kommunikationer finns i form av spårvagn på gångavstånd. Större trafikleder finns på cirka 2-3 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus. Närmaste affärscentrum återfinns i Kortedala centrum.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Kortedala 44:1, 45:2, 47:1, 67:3, 763:38, 763:62, 45:4, 763:63, 763:64. Byggnaderna uppfördes år 1955. Värderingsobjektet är beläget inom Kortedala 44:1

Föreningens banklån per 2025-06-30 uppgick till 20 193 075 kronor vilket motsvarar 1 165 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-06-30 uppgick till 19 873 841 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.

Kortedala 44:1

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Tomträtt
Lagfaren ägare	Göteborgs kommun
Tomtareal	4 547,70 kvadratmeter

Övrigt

Föreningen

Antal lägenheter	312 st
Bostadsarea	17 334 m ²
Lokalarea	2 039 m ²
Parkering/garage	Finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns
Tvättstuga	Finns i föreningen

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 4 547,70 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

- ☒ Keramikhäll
- ☒ Inbyggd ugn och mikro
- ☒ Kombinerad kyl och frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av laminat
Arbetsytan består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett
- ☒ Tvättmaskin (toppmatad)

Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalt/äldre
Underhållsstatus	normalt

Information om bostaden

Adress	Fastlagsgatan 2 415 41 Göteborg
Lgh-nr	0025
Byggår	1955
Boyta	63 m ²
Antal rum	3 rum och kök
Våning	7 av 7
Avgift	4 625 kronor/månad
Andelstal	0,38230 %
Andelstal årsavgift	0,38 %
Inre fond	0
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Ingår i avgift
TV	Ingår i avgift
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Parkett

☒ Laminat

Väggar

☒ Målat

Skick och Standard

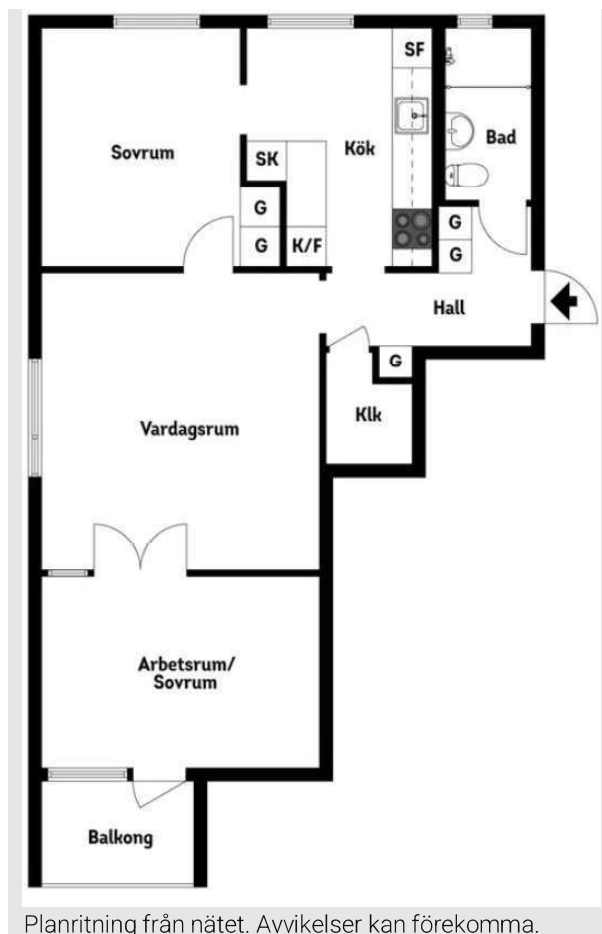
normalt

Underhållsstatus

något eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga



Planritning från nätet. Avvikelser kan förekomma.

Bedömning

Trerumslägenhet på sjunde våning med balkong. Normalt skick med visst mindre underhållsbehov.

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	LGH 0025 inom BRF YXAN I GÖTEBORG
	Värdetidpunkt	Maj 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 250 000 – 1 450 000 kronor

cirka 19 800 – 23 000 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH 0025 inom BRF YXAN I GÖTEBORG vid värdetidpunkten till:

1 350 000 SEK

Enmiljontrehundrafemtiotusen 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

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ

GÖTEBORG KORTEDALA 44:1
Aktualitet fastighetsregistret: 1991-01-30 00:00:00
Objektidentitet: 909a6a64-87a4-90ec-e040-ed8f66444c3f
Län: 14, Västra Götaland
Kommun: 80, GÖTEBORG
Övriga noteringar: INGÅR I KVARTERET 44-KNIVLÄGGET I KORTEDALA
Lantmäterikontor
 GÖTEBORGS LANTMÄTERIMYNDIGHET, BOX 2554, 403 17 GÖTEBORG Kontor: OK22 Tel: 031-3681961

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning: O-GÖTEBORG KORTEDALA 44-KNIVLÄGGET:1
Omregistreringsdatum: 1984-06-13
Akt: 1480K-XI-115/84

URSPRUNG ⓘ
 GÖTEBORG KORTEDALA 763:38

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr): 140039692
Distrikt: 0,

ADRESS ⓘ

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Fastlagsgatan 2	415 41	Göteborg	Göteborg
Västra Midvintersgatan 7	415 41	Göteborg	Göteborg
Östra Midvintersgatan 9	415 42	Göteborg	Göteborg

AREAL ⓘ

Totalareal: 4 547,70 kvm	Varav land: 4 547,70 kvm	Varav vatten: 0 kvm
0,45 ha	0,45 ha	0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6405471	323336,1	6409793,06	1275363,26

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Införd i tomtboken	1954-02-15		Tomtmätning	1954-02-12	1480K-IV-15/1954

Tekniska:	Datum:	Akt:	Tekniska:	Datum:	Akt:
Nybyggnadskarta	1954-02-15	1480K-IX-13179	Annan åtgärd	1955-09-14	1480K-VIII-29446
Nybyggnadskarta	1954-02-15	1480K-IX-13179	Annan åtgärd	1954-11-11	1480K-VIII-28717
Annan åtgärd	1955-09-14	1480K-VIII-29446	Annan åtgärd	1954-08-17	1480K-VIII-28436
Annan åtgärd	1955-04-04	1480K-VIII-29001	Annan åtgärd	1955-04-04	1480K-VIII-29002
Annan åtgärd	1954-11-11	1480K-VIII-28717	Annan åtgärd	1954-11-02	1480K-VIII-28694
			Annan åtgärd	1974-05-27	1480K-VIII-49102

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-05-29

Senaste ändring för fastigheten:

2019-09-11

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

R00/AB58, T93/27841, I57/381, I57/382, I57/380, I57/1984, I72/9892, I72/9893, I80/6426, I92/2282, Ö96/1421, I80/6427, C92/383, I57/2636, Ö97/479

LAGFART



GÖTEBORGS KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-1355

Adress: BOX 2258
403 14 GÖTEBORG

Akt: 95/23 Beviljad

Inskrivningsdag: 1895-06-29, Andel: 1/1

Anmärkning:

Anmärkning Akt: 83/1422 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1895-05-22 Andel: 1/1

Akt: 95/23 Beviljad

TOMTRÄTT



BOSTADSRÄTTSFÖRENING YXAN GÖTEBORG

Namn på lagfart: RIKSBYGGENS BRF GÖTEBORGSHUS NR 19

Organisationsnummer: 757201-7395

Adress: c/o PRIMÄR FASTIGHETSFÖRVALTNING AB
GÅRDAVÄGEN 1
412 50 GÖTEBORG

Akt: 54/1936 Beviljad

Inskrivningsdag: 1954-07-14, Andel: 1/1

Anmärkning:

Id-nummer kompletterat Akt: 88/75917 Beslut: Beviljad

Fång: Upplåtelse av tomträtt 1954-06-22 Andel: 1/1

Akt: 54/1936 Beviljad

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT ⓘ



Akt: 54/1936 Beviljad

Ändamål: BOSTADSBEBYGGELSE MM

Inskrivningsdag:

1954-07-14

Upplåtelsedag: 1954-06-22

Ursprungligt startdatum:

1954-06-22

Årlig avgäld: SEK 112 312

Avgäldens start: 1954-06-22

Avgäldsperiod:

20 år

Uppsägning får ske till: 2014-06-22 därefter med 40 års perioder.

Inskränkning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkning:	Akt:	Beslut:	Inskrivningsdag:	Uppskov:
NY AVGÄLD	13/19949	Beviljad		
NY AVGÄLD MM	78/2362	Beviljad		
NY AVGÄLD	95/1893	Beviljad		
ÄNDRING	57/378	Beviljad		

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 13 st, Summa: 10 707 300

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: SEK 100 000
Akt: 54/1938 Beviljad
Inskrivningsdag: 1954-07-14

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 300 000
Akt: 55/188 Beviljad
Inskrivningsdag: 1955-01-26

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: SEK 599 000
Akt: 55/748A Beviljad
Inskrivningsdag: 1955-03-30
Händelse: Utbyte
Akt: 57/379 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 96 000
Akt: 55/748B Beviljad
Inskrivningsdag: 1955-03-30
Händelse: Utbyte
Akt: 57/379 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 57/1637 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 6
Belopp: SEK 425 000
Akt: 55/748C Beviljad
Inskrivningsdag: 1955-03-30
Händelse: Utbyte
Akt: 57/379 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 57/1637 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 57/2633 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 7
Belopp: SEK 253 000
Akt: 55/748D Beviljad
Inskrivningsdag: 1955-03-30
Händelse: Utbyte
Akt: 57/2633 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 57/1637 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 57/379 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 8
Belopp: SEK 131 000
Akt: 55/748E Beviljad
Inskrivningsdag: 1955-03-30
Händelse: Utbyte
Akt: 80/6424 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 57/379 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 57/2633 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 57/1637 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 9
Belopp: SEK 474 100
Akt: 55/748F Beviljad
Inskrivningsdag: 1955-03-30
Händelse: Utbyte
Akt: 57/379 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 57/2633 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 80/6425 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 57/1637 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 10
Belopp: SEK 170 500
Akt: 55/1977A Beviljad
Inskrivningsdag: 1955-09-14
Händelse: Utbyte
Akt: 57/2635 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 11
Belopp: SEK 14 200
Akt: 55/1977B Beviljad
Inskrivningsdag: 1955-09-14
Händelse: Utbyte
Akt: 57/2635 Beviljad
Innehav: 69/8101 Beviljad
FÖRSTA SPARBANKEN
GÖTEBORGSRÖRELSEN DEPÅ AVD
403 33 GÖTEBORG

Datapantbrev: Företrädesordning 12
Belopp: SEK 229 500
Akt: 55/1977C Beviljad
Inskrivningsdag: 1955-09-14
Händelse: Utbyte
Akt: 57/2635 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 13
Belopp: SEK 2 500 000
Akt: 88/75908 Beviljad
Inskrivningsdag: 1988-10-12

Datapantbrev: Företrädesordning 14
Belopp: SEK 5 415 000
Akt: 99/15468 Beviljad
Inskrivningsdag: 1999-04-13

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	LEDNING MM	1954-07-14	54/1937	Beviljad

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut	14-IM1-54/1937.1
----------------	------------------

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer				
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
44-KNIVLÄGGET I KORTEDALA (Tomtindelning)		1480K-III-4578		Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1953-12-05	
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)		1480K-II-2781		Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1953-09-17	
Anmärkning Markreglering:		GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

MER INFORMATION



Det finns 4 byggnad/er på fastigheten.
Det finns 32 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321	
Beslutsår ⓘ:	2025
Taxeringsid:	254128-6
Tax.enhet avser:	
GÖTEBORG KORTEDALA 44:1	GÖTEBORG KORTEDALA 45:2
GÖTEBORG KORTEDALA 45:4	GÖTEBORG KORTEDALA 47:1
GÖTEBORG KORTEDALA 67:3	
Summering:	
Taxeringsvärde kr:	198 799 000
Ingående värden	Taxeringsvärde
Bostad:	138 000 000 SEK
Bostadsmark:	56 000 000 SEK
Lokal:	3 383 000 SEK
Lokalmark:	1 416 000 SEK

Taxerade ägare

757201-7395
BOSTADSRÄTTSFÖRENING YXAN
GÖTEBORG
Co: PRIMÄR
FASTIGHETSFÖRVALTNING AB
GÅRDAVÄGEN 1
412 50 GÖTEBORG

Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus bostad
Skatteverkets id: 294582972025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 138 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 138 000 000
Riktvärdeområde: 1480088
Värdeår: 1955
Årshyra kr: 19 968 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 294602972025
Nybyggnadsår: 1955
Om eller nybyggnadsår: 1988
Area kvm: 17 364
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark
Skatteverkets id: 294602972025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 56 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 56 000 000
Riktvärdeområde: 1480088
Byggrätt i kvm: 21 655
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus lokal
Skatteverkets id: 294592972025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 3 383 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 3 383 000
Riktvärdeområde: 1480088
Värdeår: 1955
Årshyra kr: 995 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 294612972025
Nybyggnadsår: 1955
Om eller nybyggnadsår: 1988
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 1 724

Hyreshus lokalmark
Skatteverkets id: 294612972025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 1 416 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 1 416 000
Riktvärdeområde: 1480088
Byggrätt i kvm: 1 180
Tillhör byggnad: 1