

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
22-3479-2-71 inom BRF
GÖTEBORGSHUS NR 7, Lars Kaggsgatan
28 C, Göteborg**



Uppdragsgivarens diarienummer: 152546

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 22-3479-2-71 inom BRF GÖTEBORGSBUS NR 7 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	December 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-12-12 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 (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Gamlestaden i Göteborg en stadsdel belägen nordost om Göteborgs centrum, med en blandning av äldre bebyggelse och nyproduktion.

Allmänna kommunikationer finns i form av buss och spårvagn, med hållplatser i omedelbar närhet till värderingsobjektet. Större trafikleder, såsom E45, finns på cirka 1–2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus med inslag av kommersiell service, skolor och grönområden. Närmaste affärscentrum återfinns vid Gamlestaden Torg, som erbjuder dagligvaruhandel, service och kollektivtrafikknutpunkt. Centrala Göteborgs handelsutbud nås även inom kort restid.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen innehar fastigheterna Göteborg Kviberg 12:1, 13:1 och 14:1 med tomträtt. Byggnaderna på fastigheterna uppfördes år 1946.

Föreningens banklån per 2025-06-30 uppgick till 13 222 663 kronor vilket motsvarar 1 672 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-06-30 uppgick till 5 344 656 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.

Kviberg 13:1

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Tomträtt
Lagfaren ägare	Göteborgs kommun
Tomtareal	6 251 kvadratmeter

Övrigt

Föreningen

<i>Antal lägenheter</i>	192 st
<i>Bostadsarea</i>	7 908 m ²
<i>Lokalarea</i>	104 m ²
<i>Parkering/garage</i>	Parkering finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	Självdreg
<i>Hissar</i>	Finns
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 6 251 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, trädgård/grönytor och kommunikationsytor. Markarbetsprojekt pågår. Se vidare årsredovisning för mer information.

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

- ☒ Induktionshäll
- ☒ Inbyggd ugn och mikro
- ☒ Kombinerad kyl och frys

Beskrivning:

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

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats (glasdörr trasig)
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvets består av klinker

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	normalt

Information om bostaden

Adress	Lars Kaggsgatan 28 C 415 22 Göteborg
Lgh-nr	22-3479-2-71
Byggår	1946
Boyta	39,5 m ²
Antal rum	2 rum (enligt lägenhetsutdrag 1 rum)
Våning	1
Avgift	3 884 kronor/månad
Andelstal insats	0,49323%
Andelstal årsavgift	0,49323%
Inre fond	715 kronor (2025-12-16) Avsätts ej
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Ja
TV	Ja
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Parkett

☒ Laminat

Väggar

☒ Målat

Skick och Standard

normalt

Underhållsstatus

normalt

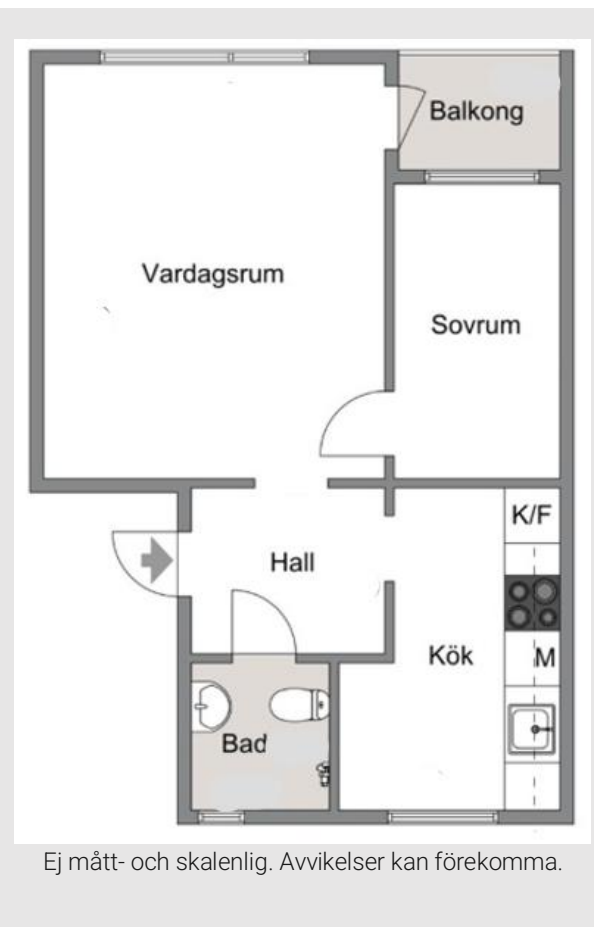
Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

☒ Bastu

☒ Övernattningslägenhet

☒ Cykelrum/Cykelförråd



Bedömning

Tvårumslägenhet med balkong på första våningen. Normalgott skick.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms i sig som relativt god med hänsyn till värderingsobjektets läge.

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 förvärs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	22-3479-2-71 inom BRF GÖTEBORGSHUS NR 7
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areamethoden, totalt

cirka 1 550 000 – 1 650 000 kronor
cirka 39 240 – 41 770 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 22-3479-2-71 inom BRF GÖTEBORGSHUS NR 7 vid värdetidpunkten till:

1 600 000 SEK

Enmiljonsekhundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-12-29



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

Villkor för värderingsutlåtande

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

Offentliga uppgifter

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.

Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

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.



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETS RAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ☐



GÖTEBORG KVIBERG 13:1

Aktualitet fastighetsregistret:

1993-03-19 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a64-93d6-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

INGÅR I KVARTERET 13-GRANATKASTAREN I KVIBERG

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-GÖTEBORG KVIBERG 13-GRANATKASTAREN:1

Omregistreringsdatum:

1984-06-13

Akt:

1480K-XI-115/84

URSPRUNG ☐

GÖTEBORG GAMLESTADEN 740:11

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140042910

Distrikt:

107091,Nylöse

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Bångegatan 1			Göteborg
Bångegatan 3			Göteborg
Lars Kaggsatan 28A	415 22	Göteborg	Göteborg
Lars Kaggsatan 28B	415 22	Göteborg	Göteborg
Lars Kaggsatan 28C	415 22	Göteborg	Göteborg
Lars Kaggsatan 28D	415 22	Göteborg	Göteborg
Lars Kaggsatan 28E	415 22	Göteborg	Göteborg
Lars Kaggsatan 28F	415 22	Göteborg	Göteborg
Lars Kaggsatan 28G	415 22	Göteborg	Göteborg
Lars Kaggsatan 28H	415 22	Göteborg	Göteborg
Marbogatan 2A	415 22	Göteborg	Göteborg
Marbogatan 2B	415 22	Göteborg	Göteborg
Marbogatan 2C	415 22	Göteborg	Göteborg
Marbogatan 4A	415 22	Göteborg	Göteborg
Marbogatan 4B	415 22	Göteborg	Göteborg
Marbogatan 4C	415 22	Göteborg	Göteborg

AREAL ☐



Totalareal:

6 521,30 kvm

0,65 ha

Varav land:

6 521,30 kvm

0,65 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6403012,8	322461,5	6407343,88	1274458,86

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Införd i tomtboken	1944-11-28		Tomtmätning	1944-11-13	1480K-IV-396/1944
Tekniska:	Datum:	Akt:	Tekniska:	Datum:	Akt:
Nybyggnadskarta	1944-12-30	1480K-IX-8978	Nybyggnadskarta	1992-06-30	1480K-IX-29071-A3
Nybyggnadskarta	1944-12-30	1480K-IX-8978	Annan åtgärd	1945-09-04	1480K-VIII-19347
Nybyggnadskarta	1992-06-30	1480K-IX-29071-A3	Annan åtgärd	1945-05-16	1480K-VIII-18943
Annan åtgärd	1945-09-26	1480K-VIII-19425	Annan åtgärd	1992-11-26	1480K-VIII-86379
Annan åtgärd	1945-09-04	1480K-VIII-19347	Annan åtgärd	1993-02-24	1480K-VIII-86624
			Annan åtgärd	1945-09-10	1480K-VIII-19373

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-12-23		Senaste ändring för fastigheten: 2024-04-09	
Inskrivningskontor			
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Uddevalla	761 80 NORRTÄLJE	Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

R00/AA17, I83/7168, I96/48388, I84/3410, C92/383, I93/2704, Ö97/2963

LAGFART



GÖTEBORGS KOMMUN

Organisationsnummer:	212000-1355
Adress:	BOX 2258 403 14 GÖTEBORG
Akt:	88/18868 Beviljad
Inskrivningsdag:	1988-03-15, Andel: 1/1
Fång:	Övriga fångeshandlingar 1969-11-17 Andel: 1/1
Akt:	88/18868 Beviljad

TOMTRÄTT



Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 7

Namn på lagfart:	RIKSBYGGENS BRF GÖTEBORGSHUS NR 7
Organisationsnummer:	757201-7593
Adress:	c/o HSB GÖTEBORG BOX 311 11 400 32 GÖTEBORG
Akt:	D-2015-00026542:2 Beviljad
Inskrivningsdag:	2015-01-22, Andel: 1/1
Fång:	Upplåtelse av tomträtt 2005-03-24 Andel: 1/1
Fångeskod:	90
Akt:	D-2015-00026542:2 Beviljad

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT ☐



Akt:	D-2015-00026542:1 Beviljad	Inkrivningsdag:	2015-01-22
Ändamål:	Bostad	Ursprungligt startdatum:	2005-04-10
Upplåtelsedag:	2005-04-10		

Årlig avgäld: SEK 100 348

Avgäldens start: 2015-04-10

Avgäldsperiod: 10 år

Uppsägning får ske till: 2065-04-10 därefter med 40 års perioder.

Inskränkning: ANNAN RÄTTIGHET ÄN PANTRÄTT ELLER NYTTJANDERÄTT FÅR EJ UPPLÅTAS

Anmärkning:	Akt:	Beslut:	Inskrivningsdag:	Uppskov:
Omprövning av avgäld	D-2024-00095350:1	Beviljad	2024-03-27	

INTECKNINGAR



Antal inteckningar: 8 st, Summa: 16 882 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 687 250	Belopp:	SEK 114 550	Belopp:	SEK 72 700
Akt:	D-2015-00026542:3 Beviljad	Akt:	D-2015-00026542:4 Beviljad	Akt:	D-2015-00026542:5 Beviljad
Inskrivningsdag:	2015-01-22	Inskrivningsdag:	2015-01-22	Inskrivningsdag:	2015-01-22
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 405 500	Belopp:	SEK 379 000	Belopp:	SEK 156 100
Akt:	D-2015-00026542:6 Beviljad	Akt:	D-2015-00026542:7 Beviljad	Akt:	D-2015-00026542:8 Beviljad
Inskrivningsdag:	2015-01-22	Inskrivningsdag:	2015-01-22	Inskrivningsdag:	2015-01-22
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8		
Belopp:	SEK 66 900	Belopp:	SEK 15 000 000		
Akt:	D-2015-00026542:9 Beviljad	Akt:	D-2015-00026542:10 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2015-01-22	Inskrivningsdag:	2015-01-22		

ANTECKNINGAR



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSÄTTIGHETER



Inga avtalsättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Planer

Namn (typ)	Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)	1480K-II-2485		2025-05-28	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1943-10-01	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			
Anmärkning Markreglering:	AVVIKELSE ENLIGT 3:2 1 ST FBL,AKT 1480K-1993F324			
Namn (typ)	Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
13-GRANATKASTAREN I KVIBERG (Tomtindelning)	1480K-III-3269			Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1944-04-28	

MER INFORMATION



Det finns 4 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 85 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ☐	2025
Taxeringsid:	254096-6
Taxeringsvärde kr:	69 183 000
Tax.enhet avser:	
GÖTEBORG KVIBERG 12:1	GÖTEBORG KVIBERG 13:1

Taxerade ägare

757201-7593

Bostadsrättsförening Göteborgshus
nr 7

Co: HSB GÖTEBORG
BOX 311 11
400 32 GÖTEBORG

Andel:	1/1
Juridisk form:	Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal		Hyreshus bostad	
Skatteverkets id:	397292972025	Skatteverkets id:	303832972025
Värderingsenhetsnummer:	2	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	183 000	Tax.värde kr:	44 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	183 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	44 000 000
Riktvärdeområde:	1480084	Riktvärdeområde:	1480084
Värdeår:	1946	Värdeår:	1946
Årshyra kr:	47 000	Årshyra kr:	5 703 000
Under uppförande:	Nej	Under uppförande:	Nej
Nybyggnadsår:	1946	Ligger på tomt:	303842972025
Tillhör byggnad:	1	Nybyggnadsår:	1946
Area total (kvm):	104	Area kvm:	4 563
		Tillhör byggnad:	1
Hyreshus bostadsmark			
Skatteverkets id:	303842972025		
Värderingsenhetsnummer:	1		
Tax.värde kr:	25 000 000		
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	25 000 000		
Riktvärdeområde:	1480084		
Byggrätt i kvm:	5 703		
Tillhör byggnad:	1		

Rapporten hämtades 2025-12-29 08:53:57
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader