

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
LGH 10016 inom BRF FRÄSAREN 1,
Lydinghielmsgatan 1 F, Göteborg



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH 10016 inom BRF FRÅSAREN 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	December 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-12-09 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 Munkebäck i östra Göteborg, som tillhör stadsdelen Kålltorp.

Allmänna kommunikationer finns i form av buss och spårvagn med hållplatser i närområdet. Större trafikleder finns på cirka 2–4 kilometers avstånd, framför allt via E20 och det större vägnätet runt östra Göteborg som underlättar bilpendling i regionen.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus och till viss del villabebyggelse samt inslag av lokala verksamheter och grönområden. Närmaste affärscentrum återfinns i form av Munkebäckstorget.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen innehar fastigheten Kålltorp 96:1 med tomträtt. Byggnaden på fastigheten uppfördes år 1947.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 14 901 454 kronor vilket motsvarar 7 922 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 1 086 831 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.

Kålltorp 96:1

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Tomträtt
Lagfaren ägare	Göteborgs kommun
Tomtareal	4 151 kvadratmeter
Övrigt	

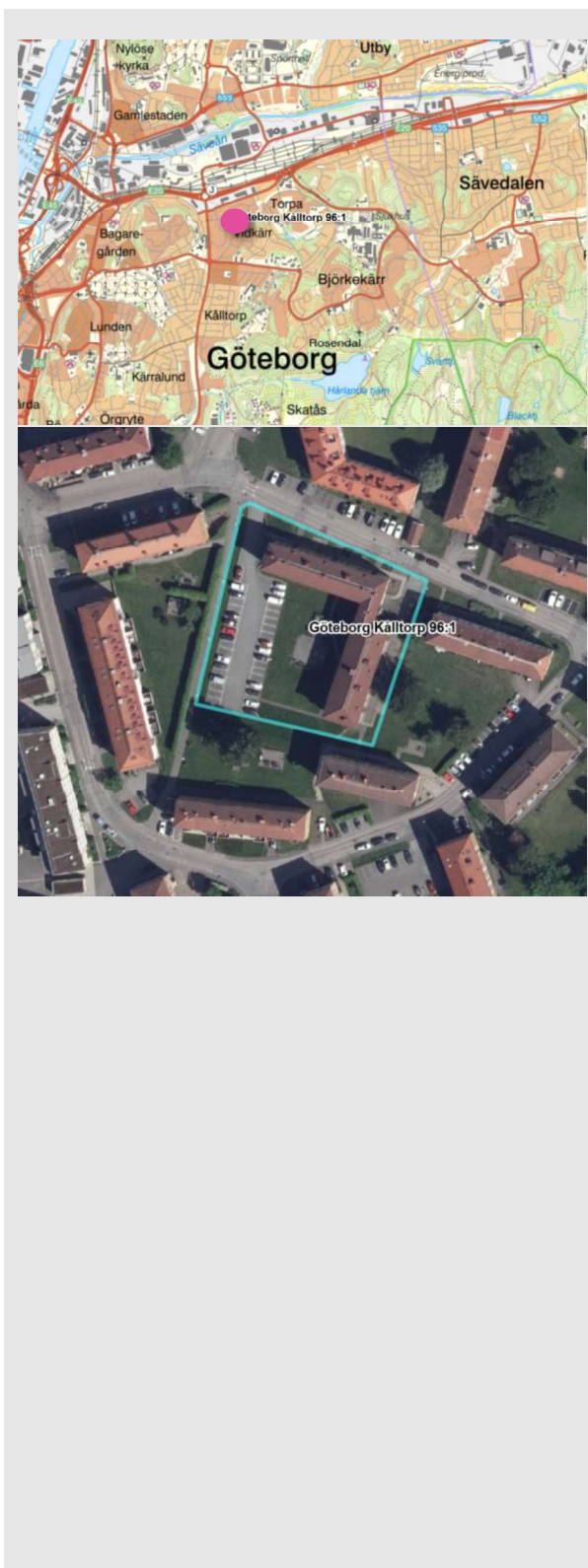
Föreningen

Antal lägenheter	35 stycken bostadsrätter, 1 hyreslägenhet
Bostadsarea	1 881 m ²
Lokalarea	235 m ²
Parkering/garage	Finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via If
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 4 151 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, 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

- ☒ Elspis
- ☒ Kombinerad kyl och frys

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av plastmatta
Arbetsytor består av rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

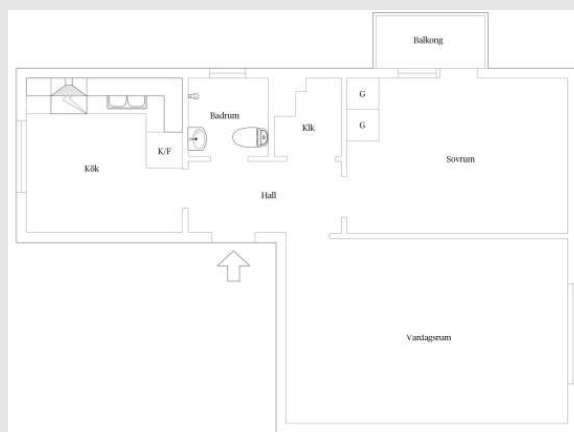
Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	något eftersatt/äldre

Information om bostaden

Adress	Lydinghielmsgatan 1 F 416 73 Göteborg
Lgh-nr	10016
Byggår	1947
Boyta	52 m ²
Antal rum	2
Våning	
Avgift	54 651 kronor/år motsvarande ca 4 555 kronor/månad
Andelstal insats	2,8534%
Bostadsrättsandel	2,7071%
Inre fond	0
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Ja
TV	Ja
Pantsättningsavgift	882 kronor
Överlåtelseavgift	2 058 kronor



Ej mått- och skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Parkett

Väggar

☒ Tapet

Skick och Standard

lågt

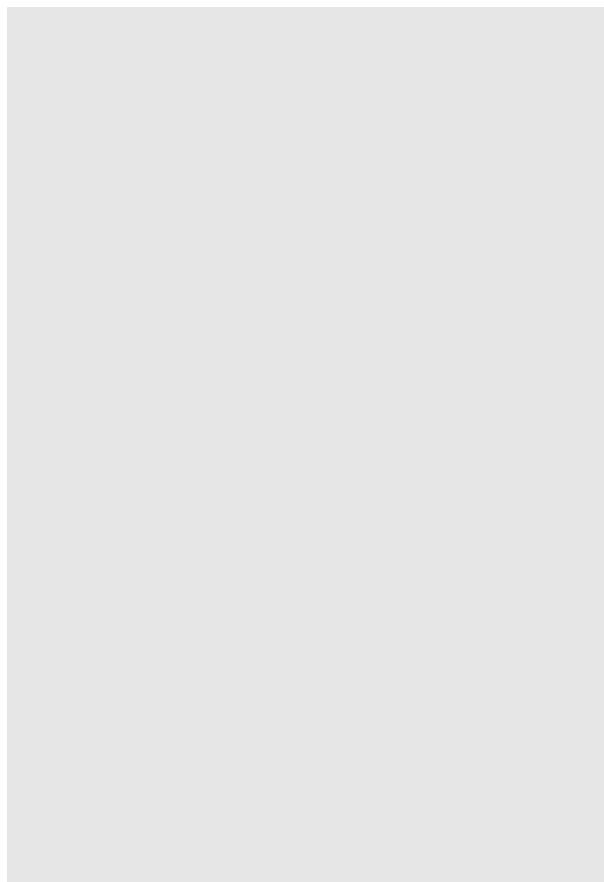
Underhållsstatus

eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

☒ Övernattningslägenhet



Bedömning

Tvårumslägenhet med balkong på första våningen. Renoveringsbehov föreligger.

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 10016 inom BRF FRÄSAREN 1
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areamethoden, totalt

cirka 1 850 000– 1 950 000 kronor

cirka 35 600 – 37 500 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH 10016 inom BRF FRÄSAREN 1 vid värdetidpunkten till:

1 900 000 SEK

Enmiljon niohundrausen svenska kronor

Göteborg 2025-12-15



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

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ☐



GÖTEBORG KÅLLTORP 96:1

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a64-a9c9-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

14, Västra Götaland

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

INGÅR I KVARTERET 96-FRÄSAREN I KÅLLTORP

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-GÖTEBORG KÅLLTORP 96-FRÄSAREN:1

Omregistreringsdatum:

1984-06-13

Akt:

1480K-XI-115/84

URSPRUNG ☐

GÖTEBORG KÅLLTORP 746:4

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140048573

Distrikt:

107090,Härlanda

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Lydinghielmsgatan 1A	416 43	Göteborg	Göteborg
Lydinghielmsgatan 1B	416 43	Göteborg	Göteborg
Lydinghielmsgatan 1C	416 43	Göteborg	Göteborg
Lydinghielmsgatan 1D	416 43	Göteborg	Göteborg
Lydinghielmsgatan 1E	416 43	Göteborg	Göteborg
Lydinghielmsgatan 1F	416 43	Göteborg	Göteborg

AREAL ☐



Totalareal:

4 151 kvm

0,42 ha

Varav land:

4 151 kvm

0,42 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6401603,2	323008	6405926,96	1274988,87

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Införd i tomtboken	1946-08-20		Tomtmätning	1946-08-12	1480K-IV-546/1946
Tekniska:	Datum:	Akt:	Tekniska:	Datum:	Akt:
Annan åtgärd	1947-08-27	1480K-VIII-21831	Nybyggnadskarta	1946-09-02	1480K-IX-10001
Annan åtgärd	1947-08-27	1480K-VIII-21831			
Nybyggnadskarta	1946-09-02	1480K-IX-10001			

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-12-11 Senaste ändring för fastigheten: 2018-01-19

Inskrivningskontor

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

fastighetsinskrivning

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

R00/I412, T76/3136, T95/19355, I88/86719, I87/28183, I82/8317, I81/22163, I81/22164, I88/91937, I88/91938, Ö96/1421, I81/16510, C92/383, I81/16511, I84/38972, Ö97/2963, A03/34547, A05/9794, T96/2747, T11/13977

LAGFART



GÖTEBORGS KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-1355

Adress: BOX 2258
403 14 GÖTEBORG

Akt: 16/104 Beviljad

Inskrivningsdag: 1916-02-07, Andel: 1/1

Anmärkningar:

Anmärkning Akt: 83/1422 Beslut: Beviljad

Id-nummer kompletterat Akt: 99/8318 Beslut: Beviljad

Kommunens lagfartsförhållanden ej utredda Akt: saknas Beslut: Beviljad

Fång: Domstols utslag eller dom 1915-12-28
Andel: 1/1

Akt: 16/104 Beviljad

TOMTRÄTT



Bostadsrättsföreningen Fräsaren 1

Namn på lagfart: BRF FRÄSAREN 1

Organisationsnummer: 769622-7672

Adress: c/o SBC
BOX 226
851 04 SUNDSVALL

Akt: 11/17480 Beviljad

Inskrivningsdag: 2011-07-11, Andel: 1/1

Fång: Köp 2011-05-31 Andel: 1/1

Akt: 11/17480 Beviljad

Köpeskillning: 1 957 389 SEK

Avser hela fastigheten

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT ☐



Akt: 47/2398 Beviljad

Ändamål: BOSTAD OCH LOKALER

Inskrivningsdag: 1947-07-16

Upplåtelsedag: 2007-05-27

Ursprungligt startdatum: 2007-05-27

Årlig avgäld: SEK 254 800

Avgäldens start: 2017-05-27

Avgäldsperiod: 10 år

Uppsägning får ske till: 2067-05-27 därefter med 40 års perioder.

Inskränkning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkning: Akt: Beslut: Inskrivningsdag: Uppskov:

Anmärkning:	Akt:	Beslut:	Inskrivningsdag:	Uppskov:
ÄNDRING I UPPLÅTELSEN TILL NY LAG	07/23576	Beviljad		

INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 18 st, Summa: 17 928 000

Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 1 SEK 400 000 47/2399 Beviljad 1947-07-16	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag: Lika rätt som (företrädesordning nr):	Företrädesordning 2 SEK 2 318 000 79/11378A Beviljad 1979-06-13 3	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag: Lika rätt som (företrädesordning nr): Händelse: Akt:	Företrädesordning 3 SEK 1 525 700 79/11378B Beviljad 1979-06-13 2 Utbyte 81/22161 Beviljad
Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 4 SEK 275 300 81/16506 Beviljad 1981-08-26	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 5 SEK 496 000 81/16507 Beviljad 1981-08-26	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag: Händelse: Akt: Händelse: Akt:	Företrädesordning 6 SEK 270 700 81/16508 Beviljad 1981-08-26 Sammanföring 82/8316 Beviljad Utbyte 81/22161 Beviljad
Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 7 SEK 100 000 81/16509 Beviljad 1981-08-26	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 8 SEK 120 300 84/38970 Beviljad 1984-09-12	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 9 SEK 51 600 84/38971 Beviljad 1984-09-12
Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag: Händelse: Akt: Innehav:	Företrädesordning 10 SEK 3 293 000 88/86718A Beviljad 1988-11-17 Utbyte 96/24024 Beviljad 96/24025 Beviljad STADSHYPOTEK AB BOX 2546 403 17 GÖTEBORG	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag: Händelse: Akt:	Företrädesordning 11 SEK 330 000 88/86718B Beviljad 1988-11-17 Utbyte 96/24024 Beviljad	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 12 SEK 1 819 400 96/2748 Beviljad 1996-01-16
Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 13 SEK 3 580 000 99/40207 Beviljad 1999-10-27	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 14 SEK 1 170 000 04/2364 Beviljad 2004-01-27	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 15 SEK 293 000 D-2016-00236346:1 Beviljad 2016-05-27
Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 16 SEK 251 000 D-2017-00509477:1 Beviljad 2017-10-05	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 17 SEK 700 000 D-2017-00710419:1 Beviljad 2017-12-28	Datapantbrev: Belopp: Akt: Inskrivningsdag:	Företrädesordning 18 SEK 934 000 D-2018-00007523:1 Beviljad 2018-01-04

ANTECKNINGAR ☐



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ☐



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)		1480K-II-2535	2024-04-10	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1944-12-22	
Anmärkning Markreglering:		GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
96-FRÄSAREN I KÅLLTORP (Tomtindelning)		1480K-III-3617		Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1946-04-16	

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 36 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ☐ :	2025
Taxeringsid:	265329-6
Taxeringsvärde kr:	44 732 000
Tax.enhet avser:	
GÖTEBORG KÅLLTORP 96:1	

Taxerade ägare

769622-7672

Bostadsrättsföreningen Fräsaren 1

Co: SBC

BOX 226

851 04 SUNDSVALL

Andel: 1/1

Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id:	220382972025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	132 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	132 000
Riktvärdeområde:	1480076
Värdeår:	1970
Årshyra kr:	29 000
Under uppförande:	Nej
Nybyggnadsår:	1947
Om eller nybyggnadsår:	2024
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	90

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:	220372972025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	25 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	25 000 000
Riktvärdeområde:	1480076
Värdeår:	1970
Årshyra kr:	2 542 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	220392972025
Nybyggnadsår:	1947
Om eller nybyggnadsår:	2024
Area kvm:	1 881
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:	220392972025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	19 600 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	19 600 000
Riktvärdeområde:	1480076
Byggrätt i kvm:	2 351
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2025-12-12 13:33:11

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader