

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
00770 inom BRF TOPASBERGET,
Topasgatan 87, Västra Frölunda**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 00770 inom BRF TOPASBERGET som består av en bostadslägenhet.
SYFTE	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv auktion.</p>
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogden
INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	<p>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.</p>
VÄRDETIDPUNKT	Januari 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2026-01-22 av Niklas Karlsson. Representant för lägenhetsinnehavare närvarade också under inspektionen.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>

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, in-teckningar 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 Frölunda. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på några hundra meters avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus. Området bedöms ligga strax utanför centrum. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden (Frölunda torg)

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Järnbrott 164:12 som förvärvades år 2006.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 25 927 500 kronor vilket motsvarar 5 016 kr/m² bostadsrättarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 440 786 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.

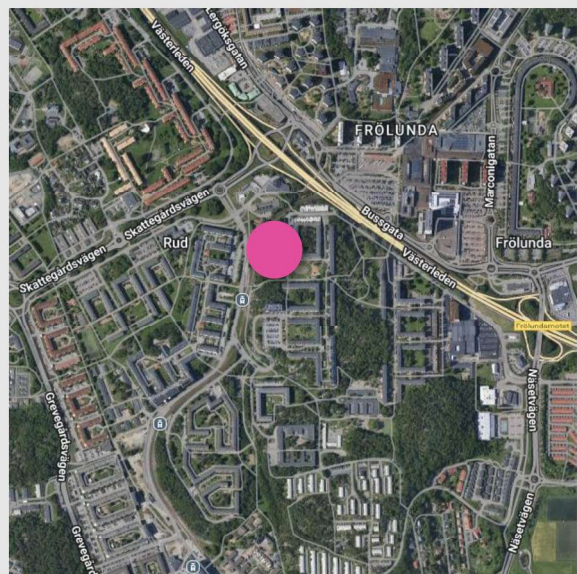
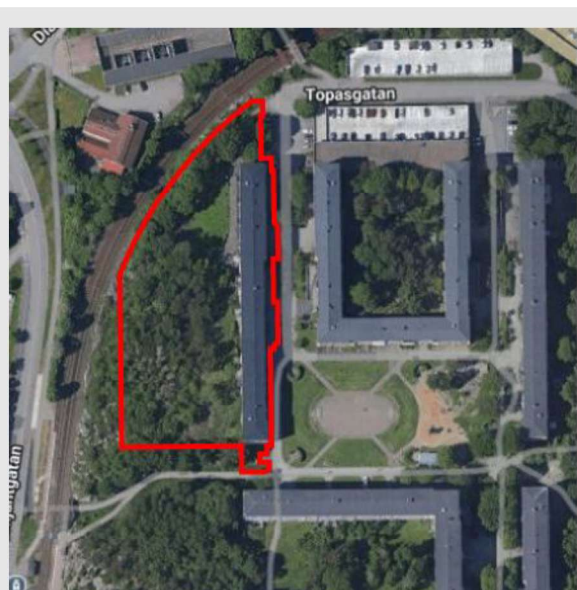
Järnbrott 164:12

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Brf Topasberget
Tomtareal	10 585 kvadratmeter
Övrigt	
Föreningen	
Antal lägenheter	5 st hyreslägenheter 68 st bostadsrätter
Bostadsarea	5 470 m ²
Lokalarea	300 m ²
Parkering/garage	Finns
Fastighetsförsäkring	Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 10 585 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor och kommunikationsytor.

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 tapet
Golvet består av plastmatta
Arbetsytor består av rostfri bänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- Badkar
- Tvättställ
- Tvättmaskin och torktumlare
- Toalett

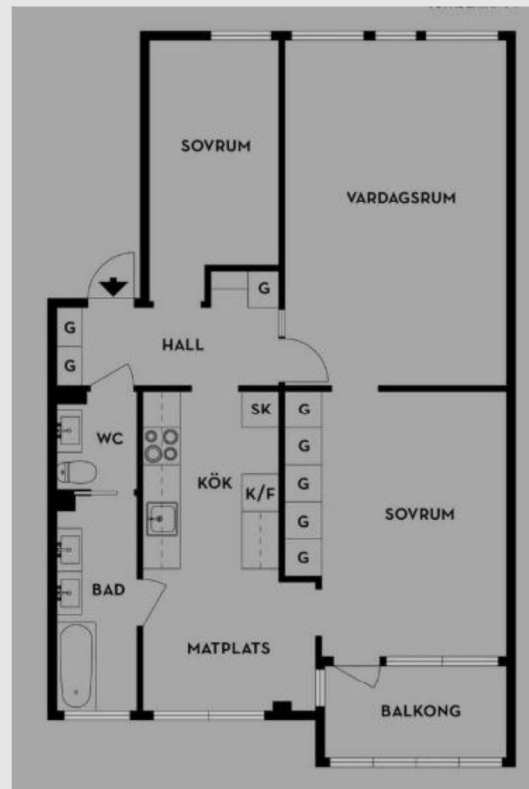
Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Information om bostaden

Adress	Topasgatan 87, 42148 VÄSTRA FRÖLUNDA
Lgh-nr	00770
Byggår	1967
Boyta	70 m ²
Antal rum	3 r.o.k.
Våning	3 av 3
Avgift	66 986 kr per år inkl. fibertillägg motsvarande 5582 kronor/månad
Bostadsrättsandel:	0,0133
Insatsandel:	0,01409579
Inre fond	0 kr
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Finns
TV	Information saknas
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor



Planritning från äldre annons. Avvikelse kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

Parkett

Plastmattor

Väggar

Tapet

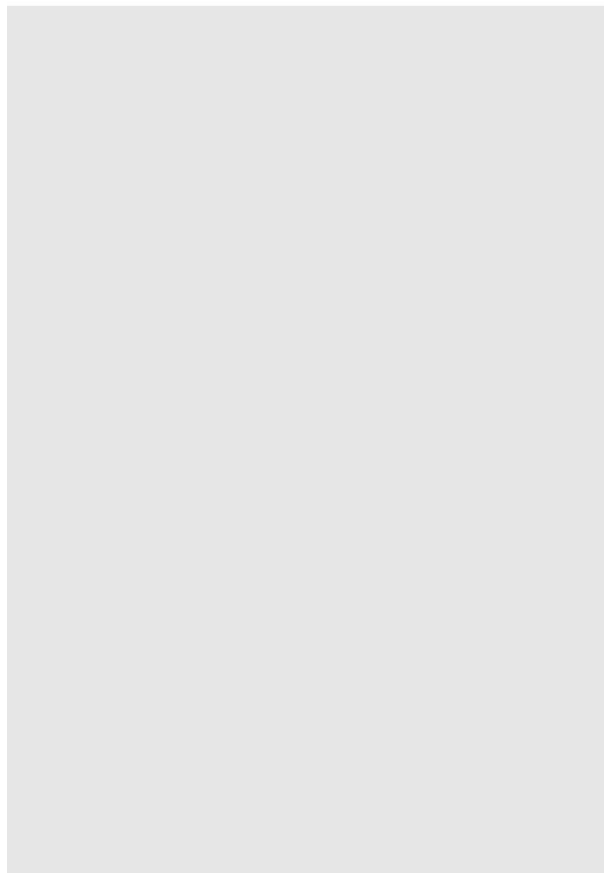
Målat

Skick och Standard

lågt

Underhållsstatus

något eftersatt



Bedömning

Lägenhet på 3 r.o.k. med äldre skick och standard. Badrummets ytskikt är renoverat senaste åren. Visst underhållsbehov 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 förvävs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	00770 inom BRF TOPASBERGET
	Värdetidpunkt	Januari 2026
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 1 350 000– 1 450 000 kronor cirka 19 000 – 21 000 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 00770 inom BRF TOPASBERGET vid värdetidpunkten till:

1 400 000 SEK

enmiljonfyrahundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-01-29

Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Niklas Karlsson
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 JÄRNBROTT 164:12

Aktualitet fastighetsregistret:

2008-11-11 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a64-7c30-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

INGÅR I KVARTERET 164-PROFILJÄRNET I JÄRNBROTT

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-GÖTEBORG JÄRNBROTT 164-
PROFILJÄRNET:12

Omregistreringsdatum:

1984-06-13

Akt:

1480K-XI-115/84

URSPRUNG

GÖTEBORG TYNNERED 761:687

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

140036540

Distrikt:

107055,Tynnered

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Topasgatan 82	421 48	Västra Frölunda	Göteborg
Topasgatan 83	421 48	Västra Frölunda	Göteborg
Topasgatan 84	421 48	Västra Frölunda	Göteborg
Topasgatan 85	421 48	Västra Frölunda	Göteborg
Topasgatan 86	421 48	Västra Frölunda	Göteborg
Topasgatan 87	421 48	Västra Frölunda	Göteborg
Topasgatan 88	421 48	Västra Frölunda	Göteborg
Topasgatan 89	421 48	Västra Frölunda	Göteborg

AREAL



Totalareal:

10 585,80 kvm

1,06 ha

Varav land:

10 585,80 kvm

1,06 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6393939,5	315299,9	6398350,67	1267185,03

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Fastighetsreglering	1997-11-25	1480K-1997F256	Införd i tomtboken	1965-02-02	1480K-IV-216/1964
Tomtmätning	1964-12-28	1480K-IV-216/1964	Anläggningsåtgärd,	2008-11-11	1480K-2008F241
Fastighetsreglering	2008-01-08	1480K-2007F291	fastighetsreglering		
Tekniska:	Datum:	Akt:	Tekniska:	Datum:	Akt:
Annan åtgärd	1965-02-05	1480K-XIII-2212	Annan åtgärd	1967-11-10	1480K-VIII-41659

Annan åtgärd	1965-02-05	1480K-XIII-2212	Annan åtgärd	1967-11-10	1480K-VIII-41659
Annan åtgärd	1967-11-10	1480K-VIII-41659	Annan åtgärd	1964-12-14	1480K-VIII-38633
			Nybyggnadskarta	1965-09-24	1480K-IX-16730

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

GÖTEBORG JÄRNBROTT GA:32

GÖTEBORG JÄRNBROTT GA:31

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-01-28

Senaste ändring för fastigheten: 2012-04-25

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

R00/A, L83/1422, L59/914, I68/3784, I97/50819, I68/3784A, I97/50820, T68/11222, T65/3676, T98/17925, T65/3676, I65/3677, I69/4536, I68/3785, I98/17921, I67/9188, I69/7741, I68/3785, I98/17922, I69/5674, I69/7742, I98/17923, I69/5675, I98/17924, L93/25610, A08/33863, A10/570

LAGFART**Bostadsrättsföreningen Topasberget**

Namn på lagfart: BRF TOPASBERGET

Organisationsnummer: 769614-3044

Adress: c/o BRF TOPASBERGET
NABO 23230, BOX 843
851 23 SUNDSVALL

Akt: 06/32869 Beviljad

Inskrivningsdag: 2006-10-06, Andel: 1/1

Fång: Köp 2006-06-22 Andel: 1/1

Akt: 06/32869 Beviljad

Köpeskilling: 50 000 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 6 st, Summa: 37 823 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 8 400 000

Akt: 98/17926 Beviljad

Inskrivningsdag: 1998-06-16

Innehav: 98/17927 Beviljad

AP-FONDEN 1-3 FONDSTYRELSEN

ATT:LEIF JANSSON BOX 16292

103 25 STOCKHOLM

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 2 293 000

Akt: 01/19760 Beviljad

Inskrivningsdag: 2001-07-12

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 7 307 000

Akt: 06/32870C Beviljad

Inskrivningsdag: 2006-10-06

Händelse: Utbyte

Akt: 11/164 Beviljad

Händelse: Utbyte

Akt: 12/9826 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 7 693 000

Akt: 06/32870D Beviljad

Inskrivningsdag: 2006-10-06

Händelse: Utbyte

Akt: 11/164 Beviljad

Händelse: Utbyte

Akt: 12/9826 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 5 000 000

Akt: 06/32870B Beviljad

Inskrivningsdag: 2006-10-06

Händelse: Utbyte

Akt: 11/164 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 6

Belopp: SEK 7 130 000

Akt: 06/32871 Beviljad

Inskrivningsdag: 2006-10-06

ANTECKNINGAR 

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



GÖTEBORGS KOMMUN

Adress:

Akt: 59/914 Beviljad

Inskrivningsdag:

Anmärkning:

Anmärkning Akt: 83/1422 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1959-02-10 Andel: 1/1

Akt: 59/914 Beviljad

Överläten andel: 1/1

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Namn på lagfart: GÖTEBORGS STADS BOSTADS AB

Organisationsnummer: 556046-8562

Adress: BOX 5044
402 21 GÖTEBORG

Akt: 93/25610 Beviljad

Inskrivningsdag: 1993-07-01

Fång: Köp 1989-11-27 Andel: 1/1

Akt: 93/25610 Beviljad

Överläten andel: 1/1

AVTALS RÄTTIGHETER 

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER 

Det finns 4 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut 1480K-2008F241.7

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt 1480K-2004F10.1

Ledningsrätt 1480K-2004F10.2

Ledningsrätt 1480K-1997F256.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR 

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)	1480K-II-3105	2022-08-03	Göteborg

Status: Gällande Beslutsdatum: 1964-04-17

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN
HAR UTGÅTTAnmärkning Markreglering: TILLÄGG TILL
BESTÄMMELSER, SE AKT
1480K-II-4654

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
164-PROFILJÄRNET I JÄRNBROTT (Tomtindelning)	1480K-III-5624	2022-10-15	Göteborg

Status: Avregistrerad Beslutsdatum: 1964-11-21

MER INFORMATION



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

Det finns 52 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING 

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår : 2025
Taxeringsid: 233516-9
Taxeringsvärde kr: 78 100 000
Tax.enhet avser:
 GÖTEBORG JÄRNBROTT 164:12

Taxerade ägare**769614-3044**

Bostadsrättsföreningen
Topasberget

Co: BRF TOPASBERGET

NABO 23230, BOX 843

851 23 SUNDSVALL

Andel: 1/1**Juridisk form:** Bostadsrättsförening**Värderingsenheter****Hyreshus lokal****Skatteverkets id:** 423472962025**Värderingsenhetsnummer:** 2**Tax.värde kr:** 100 000**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)** 100 000**Riktvärdeområde:** 1480061**Värdeår:** 1967**Årshyra kr:** 24 000**Under uppförande:** Nej**Nybyggnadsår:** 1967**Tillhör byggnad:** 1**Area total (kvm):** 238**Hyreshus bostad****Skatteverkets id:** 423462962025**Värderingsenhetsnummer:** 1**Tax.värde kr:** 52 000 000**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)** 52 000 000**Riktvärdeområde:** 1480061**Värdeår:** 1967**Årshyra kr:** 6 192 000**Under uppförande:** Nej**Ligger på tomt:** 423482962025**Nybyggnadsår:** 1967**Area kvm:** 5 470**Tillhör byggnad:** 1**Hyreshus bostadsmark****Skatteverkets id:** 423482962025**Värderingsenhetsnummer:** 1**Tax.värde kr:** 26 000 000**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)** 26 000 000**Riktvärdeområde:** 1480061**Byggrätt i kvm:** 6 737**Tillhör byggnad:** 1

Rapporten hämtades 2026-01-29 11:57:58

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader