

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 1402 inom BRF Topasberget,
Topasgatan 83



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten Lgh 1402 inom BRF Topasberget 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 eventuell försäljning.
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	April 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-04-03 av Emelie Tisell. 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, ekonomiska plan 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 Villkor för värdeutlåtande).

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Tynnered i Göteborg. Allmänna kommunikationer finns i form av spårvagn med hållplats på cirka 450 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 500 meters avstånd.

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

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
G	G	G	G

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Järnbrott 164:12 som uppfördes år 1967.

Föreningens banklån per 2023-12-31 uppgick till 23 357 500 kronor vilket motsvarar 4 519 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2023-12-31 uppgick till 0 kr*

Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåntagandet.

* 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	10 585,80 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Byggnad	57 146 000 SEK
Mark	36 000 000 SEK
Värdeår	1967

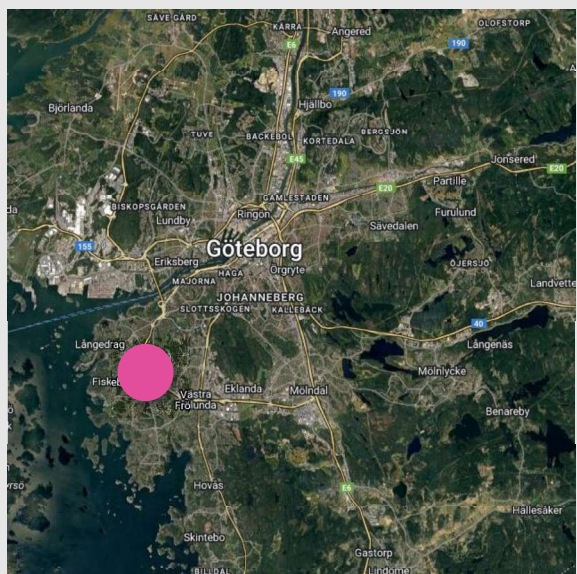
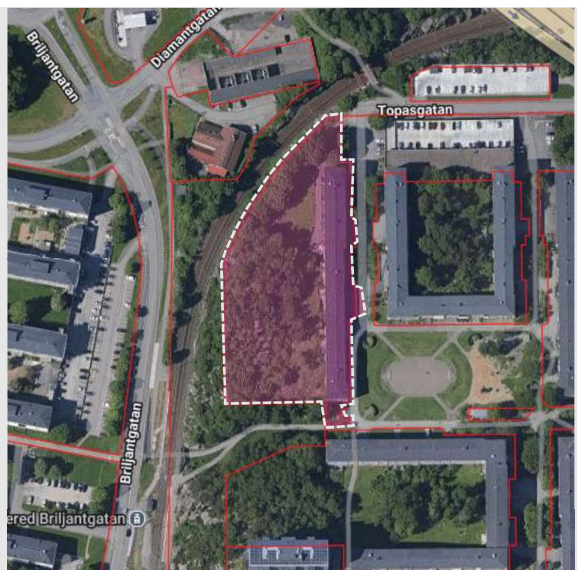
Övrigt

Föreningen	
Antal lägenheter	75 st, varav 7 st hyresrätter
Bostadsarea	5 610 m ²
Lokalarea	300 m ² (4st)
Parkering/garage	Kan hyras via separat kö
Fastighetsförsäkring	Fastigheten är försäkrad hos Proinova. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	Ex. möjlighet för juridisk person att förvärva, 55 + boende.

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 10 585,80 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgård/grönytor och kommunikationsytor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. 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
- ☒ Kombinerad kyl och frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är/har målade
Golvet består av parkettgolv
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ

Beskrivning:

Väggarna är/har kaklade väggar
Golvet består av våtrumsmatta

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

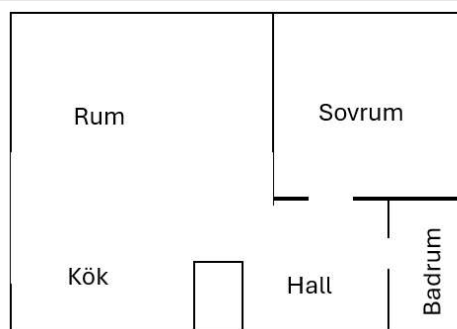
- | | |
|---|---|
| Golv | Väggar |
| ☒ Parkett | ☒ Målat |

Beskrivning:

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Information om bostaden

Adress	Topasgatan 83, 421 48 Västra Frölunda
Lgh-nr	00741
Byggår	1967
Boyta	42,2 m ²
Antal rum	2 r.o.k.
Våning	4
Avgift	3 043 kr/mån (inkl fiber, värme och vatten)
Bostadsrättsandel	0,8022 %
Insatsandel	0,79226 %
Balkong	Finns inte
Förråd	Finns
Bredband	Fiber
TV	
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 488 kronor



Figur 1 Avvikelser kan förekomma, ej skalenlig.

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt god med hänsyn till värderingsobjektets skick och läge.

Lägenheten bedöms ha ett gott skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara god

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.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Lgh 1402 inom BRF Topasberget
	Värdetidpunkt	April 2025
	Syfte	eventuell försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 1 300 000– 1 500 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 30 952 – 35 714 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lgh 1402 inom BRF Topasberget vid värdetidpunkten till:

1 400 000 SEK

Enmiljonfyrahundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-04-16



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Emelie Tisell

Civilekonom



Niklas Karlsson

Junior Associate

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar, ekonomiska plan 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: 2025-03-28		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, FE 617 107 76 STOCKHOLM
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	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 8 400 000	Belopp:	SEK 2 293 000	Belopp:	SEK 7 307 000
Akt:	98/17926 Beviljad	Akt:	01/19760 Beviljad	Akt:	06/32870C Beviljad
Inskrivningsdag:	1998-06-16	Inskrivningsdag:	2001-07-12	Inskrivningsdag:	2006-10-06
Innehav:	98/17927 Beviljad			Händelse:	Utbyte
AP-FONDEN 1-3 FONDSTYRELSEN				Akt:	11/164 Beviljad
ATT:LEIF JANSSON BOX 16292				Händelse:	Utbyte
103 25 STOCKHOLM				Akt:	12/9826 Beviljad
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 7 693 000	Belopp:	SEK 5 000 000	Belopp:	SEK 7 130 000
Akt:	06/32870D Beviljad	Akt:	06/32870B Beviljad	Akt:	06/32871 Beviljad
Inskrivningsdag:	2006-10-06	Inskrivningsdag:	2006-10-06	Inskrivningsdag:	2006-10-06
Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte		
Akt:	11/164 Beviljad	Akt:	11/164 Beviljad		
Händelse:	Utbyte				
Akt:	12/9826 Beviljad				

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

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



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 UTGÅTT		
Anmärkning 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 ⓘ: 2022
Taxeringsid: 233516-9
Taxeringsvärde kr: 93 146 000
Tax.enhet avser:
GÖTEBORG JÄRNBROTT 164:12

Taxerade ägare

769614-3044
Bostadsrättsföreningen
Topasberget
Co: BRF TOPASBERGET
NABO 23230, FE 617
107 76 STOCKHOLM
Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal
Skatteverkets id: 423472962022
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 146 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 146 000
Riktvärdeområde: 1480061
Värdeår: 1967
Årshyra kr: 34 000
Under uppförande: Nej
Nybyggnadsår: 1967
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 299

Hyreshus bostad
Skatteverkets id: 423462962022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 57 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 57 000 000
Riktvärdeområde: 1480061
Värdeår: 1967
Årshyra kr: 6 208 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 423482962022
Nybyggnadsår: 1967
Area kvm: 5 470
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark
Skatteverkets id: 423482962022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 36 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 36 000 000
Riktvärdeområde: 1480061
Byggrätt i kvm: 6 737
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2025-03-31 16:29:47
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader