

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
1003 inom BRF KORALLEN, Olof
Skötkonungsgatan 17 A**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 1003 inom BRF KORALLEN 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	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	Mars 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2026-03-09 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, ekonomisk plan och årsredovisning
- Energideklaration
- 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 Bö i stadsdelen Örgryte i Göteborg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats vid Sankt Sigfrids plan, som ligger i anslutning till området. Större trafikleder, såsom E6 vid Kallebäcksmotet, återfinns på cirka 1–2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villabebyggelse, då Olof Skötkonungsgatan domineras av villafastigheter. Området bedöms ligga i ett attraktivt och lugnt bostadsområde. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala Göteborg, som nås enkelt via kollektivtrafik från Sankt Sigfrids plan.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Bö 54:21. Byggnaderna uppfördes år 1929.

Föreningens banklån per 2024-03-31 uppgick till 3 107 939 kronor vilket motsvarar 8 538 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-03-31 uppgick till 0 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.

Bö 54:21

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	377 kvadratmeter

Övrigt

Föreningen

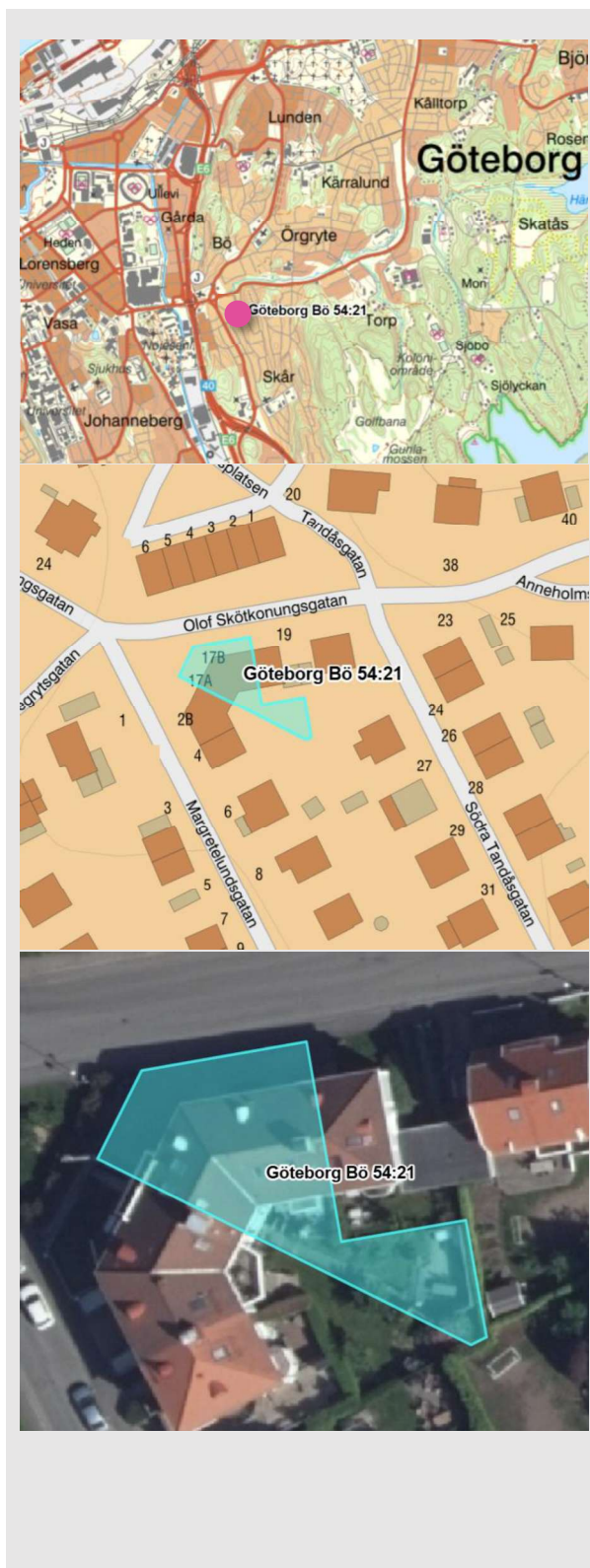
<i>Antal lägenheter</i>	4 st
<i>Bostadsarea</i>	364 m ²
<i>Lokalarea</i>	Information saknas
<i>Parkering/garage</i>	Information saknas
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Troligen Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme och el (direktverkande el)
<i>Ventilation</i>	Självdrag
<i>Hissar</i>	Finns ej
<i>Tvättstuga</i>	Finns i källaren enligt ekonomisk plan

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 377 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av innergård.

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

- Induktionshäll och grill
- Inbyggd ugn och mikro
- Kyl och Frys
- Diskmaskin
- Vinkyl

Beskrivning:

Väggarna har målade
Golvet består av parkettgolv
Arbetsytor består av rostfri bänk

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- Badkar
- Dusch
- Kommod
- Handdukstork
- Bastu

Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golvet består av klinker

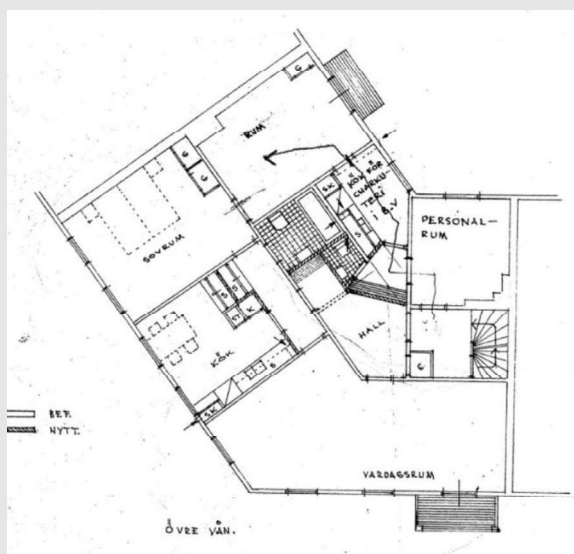
Övrigt: Mindre gästtoalett finns i anslutning till entrén.

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	gott

Information om bostaden

Adress	Olof Skötkonungsgatan 17 A 412 67 Göteborg
Lgh-nr	1003
Byggår	1929
Boyta	130 m ² , enligt den ekonomiska planen
Antal rum	4 rum och kök
Våning	2 (en trappa upp)
Avgift	Uppgift saknas
Andelstal	44,828 enligt ekonomisk plan
Inre fond	Uppgift saknas
Balkong	Finns
Förråd	Förråd i källaren enligt ekonomisk plan
Bredband	Information saknas
TV	Information saknas
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor

*Observera att lägenhetsutdrag saknas därav har bland annat lägenhetsytan inhämtats från ekonomisk plan. För mer information kontakta föreningens styrelse.



Äldre planritning från kommunens ritningsarkiv. Avvikelse kan förekomma. Notera att planlösningen mellan kök och vardagsrum är öppen.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

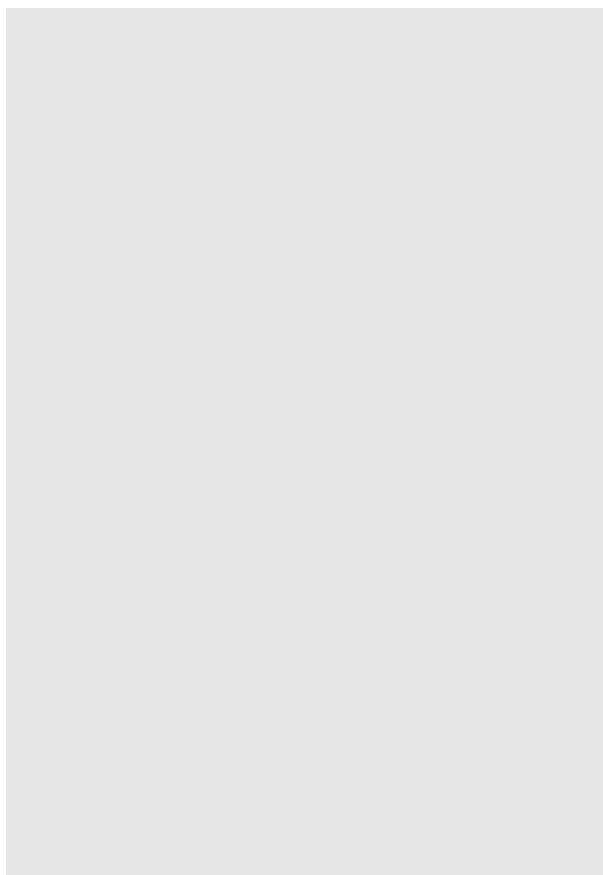
Golv	Väggar
<input checked="" type="checkbox"/> Parkett	<input checked="" type="checkbox"/> Målat
	<input checked="" type="checkbox"/> Trä (2D)

Beskrivning:

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Gemensamhetsytor i föreningen

Information saknas.



Bedömning

Lägenhet om 4 r.o.k. belägen vid Sankt Sigfrids plan. Lägenheten har en öppen planlösning mellan kök och vardagsrum där vardagsrumsväggarna är pryda med akustikvägg i 2D. Större badrum med en tillhörande bastu.

Mest vikt har lagts vid köp av lägenheter av liknande karaktär, storlek och läge.

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	1003 inom BRF KORALLEN
	Värdetidpunkt	Mars 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

cirka 6 400 000– 7 200 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 1003 inom BRF KORALLEN vid värdetidpunkten till:

6 800 000 SEK

Sexmiljoneråttahundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-03-24



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Fastighetsvärdare

Bilagor

- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar, ekonomisk plan och registreringsbevis
- Allmänna villkor

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 BÖ 54:21

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a64-38bb-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

INGÅR I KVARTERET 54-KORALLEN I BÖ

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:


O-GÖTEBORG BÖ 54-KORALLEN:21

Omregistreringsdatum:

1984-06-13

Akt:

1480K-XI-115/84

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT 

Fastighetsnyckel (fnr):

140018239

Distrikt:

0,

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Olof Skötkonungsgatan 17A	412 67	Göteborg	Göteborg
Olof Skötkonungsgatan 17B	412 67	Göteborg	Göteborg
Olof Skötkonungsgatan 17C	412 67	Göteborg	Göteborg

AREAL 



Totalareal:

377,10 kvm

0,04 ha

Varav land:

377,10 kvm

0,04 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA 



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6398896,1	321363,7	6403237,9	1273311,37

ÅTGÄRDER 



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Tekniska:	Datum:	Akt:
Tomtmätning	1925-11-10	1480K-IV-403/1925			
Nybyggnadskarta	1925-12-18	1480K-IX-2052	Annan åtgärd	1925-08-08	1480K-VIII-4288
Nybyggnadskarta	1925-12-18	1480K-IX-2052			
Annan åtgärd	1925-08-08	1480K-VIII-4288			

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-03-11

Senaste ändring för fastigheten:

2026-01-21

InskrivningskontorLantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

R00/V416, I78/8051, I85/33590, L61/3705, L89/75076, I25/4699, I90/5582, I25/4700, I90/5583, I25/4701, I90/5584, I25/4702, I90/5585, I25/4703, I90/5586, I25/4704, I90/5587, I51/1597, I90/5588, I51/1598, I90/5589, I51/1599, I90/5590, I51/1600, I90/5591, I51/1601, I90/5592, I61/3145, I90/5593, I77/4405, I90/5594, I78/8050, I90/5595, I90/5597, I03/29256, L89/91215, L10/24531, L10/27311, L10/27312, L10/27313

LAGFART**Bostadsrättsförening Korallen**

Namn på lagfart: BRF KORALLEN
Organisationsnummer: 769625-4528
Adress: c/o BRF KORALLEN
OLOF SKÖTKONUNGSGATAN 17
412 67 GÖTEBORG
Akt: 13/9673 Beviljad
Inskrivningsdag: 2013-04-16, Andel: 1/1
Nytt beslut: 2013-05-20 13/13536

Fång: Köp 2013-04-12 Andel: 1/1
Akt: 13/9673 Beviljad
Nytt beslut: 2013-05-20 13/13536
Köpeskillning: 10 500 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 13 st, Summa: 10 550 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 575 000	Belopp:	SEK 35 000	Belopp:	SEK 65 000
Akt:	90/5596 Beviljad	Akt:	03/29257 Beviljad	Akt:	03/29258 Beviljad
Inskrivningsdag:	1990-01-26	Inskrivningsdag:	2003-09-17	Inskrivningsdag:	2003-09-17
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 59 000	Belopp:	SEK 1 091 250	Belopp:	SEK 200 000
Akt:	04/32522 Beviljad	Akt:	08/15015 Beviljad	Akt:	09/4942 Beviljad
Inskrivningsdag:	2004-09-28	Inskrivningsdag:	2008-05-14	Inskrivningsdag:	2009-02-23
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 2 374 750	Belopp:	SEK 350 000	Belopp:	SEK 150 000
Akt:	10/27314 Beviljad	Akt:	11/15627 Beviljad	Akt:	12/1442 Beviljad
Inskrivningsdag:	2010-10-05	Inskrivningsdag:	2011-06-27	Inskrivningsdag:	2012-01-19
Datapantbrev:	Företrädesordning 10	Datapantbrev:	Företrädesordning 11	Datapantbrev:	Företrädesordning 12
Belopp:	SEK 450 000	Belopp:	SEK 200 000	Belopp:	SEK 4 400 000
Akt:	12/10174 Beviljad	Akt:	12/15259 Beviljad	Akt:	D-2025-00117798:1 Beviljad
Nytt beslut:	12/17031	Inskrivningsdag:	2012-06-25	Inskrivningsdag:	2025-04-04
Inskrivningsdag:	2012-04-30			Innehav:	D-2025-00160851:1 Beviljad
				Inskrivningsdag:	2025-05-07
					Prospera Finans AB
Datapantbrev:	Företrädesordning 13				
Belopp:	SEK 600 000				
Akt:	D-2025-00141257:1 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2025-04-24				
Innehav:	D-2025-00141257:2 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2025-04-24				
	Prospera Finans AB				

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Annat IDnummer:	[REDACTED]	Namn på lagfart:	[REDACTED]
Adress:	[REDACTED]	Personnummer:	[REDACTED]
Akt:	61/3705 Beviljad	Adress:	[REDACTED]
Inskrivningsdag:		Akt:	10/27312 Beviljad
		Inskrivningsdag:	2010-10-05
Fång:	Köp 1961-09-14 Andel: 1/1	Fång:	Köp 2010-09-30 Andel: 1/6
Akt:	61/3705 Beviljad	Akt:	10/27312 Beviljad
Överlåten andel:	1/1	Köpeskillning:	5 600 000 SEK
			Avser hela fastigheten
		Överlåten andel:	1/6

Adress:
Akt: 89/75076 Beviljad
Inskrivningsdag: 1989-10-24
Fång: Bouppteckning 1987-08-20 Andel: 1/1
Akt: 89/75076 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

Namn på lagfart:
Personnummer:
Adress:
Akt: 89/91215 Beviljad
Inskrivningsdag: 1989-12-28
Fång: Arv 1989-10-20 Andel: 1/1
Akt: 89/91215 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

Adress:
Akt: 10/24531 Beviljad
Inskrivningsdag: 2010-09-07
Fång: Bouppteckning 2009-09-29 Andel: 1/1
Akt: 10/24531 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

Personnummer:
Adress:
Akt: 10/27311 Beviljad
Inskrivningsdag: 2010-10-05
Fång: Köp 2010-09-30 Andel: 2/3
Akt: 10/27311 Beviljad
Köpeskilling: 5 600 000 SEK
 Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 2/3

Personnummer:
Adress:
Akt: 10/27313 Beviljad
Inskrivningsdag: 2010-10-05
Fång: Köp 2010-09-30 Andel: 1/6
Akt: 10/27313 Beviljad
Köpeskilling: 5 600 000 SEK
 Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/6

AVTALS RÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.



PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
54-KORALLEN I BÖ (Tomtindelning)	1480K-III-973		Göteborg
Status: Gällande	Beslutsdatum: 1925-09-02		

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)	1480K-II-1224	2022-08-09	Göteborg
Status: Gällande	Beslutsdatum: 1928-11-09		

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.

Det finns 4 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ: 2025
Taxeringsid: 432506-3
Taxeringsvärde kr: 7 511 000
Tax.enhet avser:
 GÖTEBORG BÖ 54:21

Taxerade ägare**769625-4528**

Bostadsrättsförening Korallen
 Co: BRF KORALLEN
 OLOF SKÖTKONUNGSGATAN 17
 412 67 GÖTEBORG

Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter**Hyreshus lokal**

Skatteverkets id: 3017673352025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 318 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 318 000
Riktvärdeområde: 1480076
Värdeår: 1929
Årshyra kr: 75 000
Under uppförande: Nej
Nybyggnadsår: 1929
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 36

Hyreshus bostad

Skatteverkets id: 3017673342025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 4 153 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 4 153 000
Riktvärdeområde: 1480076
Värdeår: 1929
Årshyra kr: 443 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 3017673362025
Nybyggnadsår: 1929
Area kvm: 328
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id: 3017673362025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 3 040 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 3 040 000
Riktvärdeområde: 1480076
Byggrätt i kvm: 362
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2026-03-12 15:09:52
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader