

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Göteborg Kobbegården 1:381



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1305-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Göteborg Kobbegården 1:381 som består av ett småhus.
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 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	Oktober 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-10-09 av Niklas Karlsson. Fastighetsägare och personal från Kronofogdemyndigheten 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
- Fastighetsägarens information
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartor
- Ritningar

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 sydöstra delen av Askim. Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser, med hållplatser inom promenadavstånd. Större trafikleder finns på cirka 5-7 kilometers avstånd, med god anslutning till t.ex. väg 40/E6 och andra huvudleder i Göteborgsregionen.

Närområdet består i huvudsak av villor och småhusbebyggelse med inslag av naturområden, skog och grönområden såsom Sisjön i närheten. Området bedöms ligga lugnt, naturnära och attraktivt, med både naturkontakt och god tillgång till stadens service. Närmaste affärscentrum återfinns Sisjö Shopping, några minuter bort, med matbutiker, restauranger och annan närservice.

Energideklaration

Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

Göteborg Kobbegården 1:381

Adress	Askims svartmosseväg 26B 436 39 Askim
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	816 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	3 417 000 SEK
<i>Mark</i>	3 080 000 SEK
<i>Totalt</i>	6 497 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1980

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
---------------------------	--------------------------------------

*Servitut, samfällighet,
GA etc*

<i>Pantbrev</i>	12 stycken om totalt 4 200 500 SEK
-----------------	---------------------------------------

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 816 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgårdstomt och infartsväg.

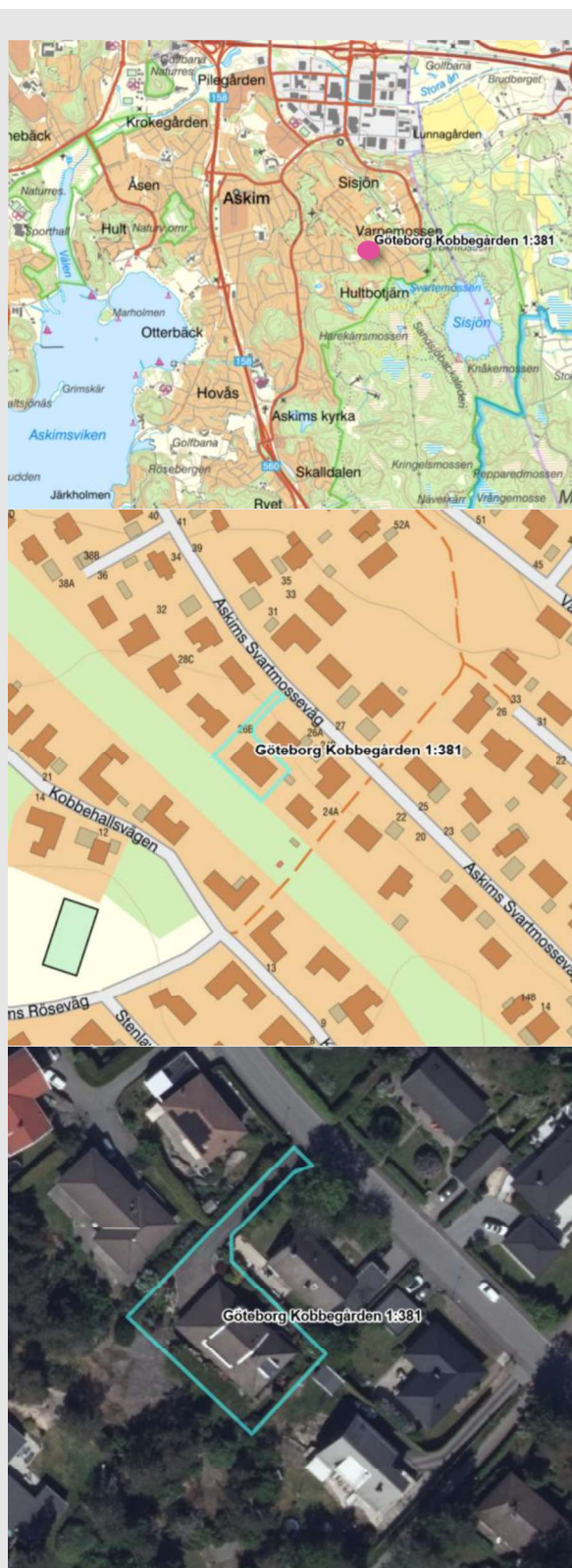
Tomtbeskrivning:

Tomten är en skafftomt

Planföresättningar

Fastigheten berörs av en äldre stadsplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1,5 plan
Byggnadens yttre skick bedöms överlag som gott.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Induktionshäll
- ☒ Inbyggd ugn och mikro
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av parkett
Arbetsytan består av stenskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Badrum, bottenvåning

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Handdukstork
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av klinker

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Info om bostaden

Byggår	1980
Byggnadstyp	Villa
Boyta	166 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	15 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.
(Enligt fastighetsägare ska boytan uppgå till 195 m²)

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Putsat
Fönster	3-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump. Elektrisk golvvärme.
Ventilationssystem	Frånluft
Fiber	Finns inte
Försäkring	Ja
Övrigt	

Kommentar om yttre
skick, utförda
renoveringar etc.

Badrum, ovanvåning

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett
- ☒ Bidé

Beskrivning:

Väggarna är kaklade

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard

lågt

Underhållsstatus

normalt/äldre

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin
- ☒ Diskho med arbetsytor

Beskrivning:

Väggarna är målade

Golvet består av klinker

Skick och Standard

gott

Underhållsstatus

normalt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

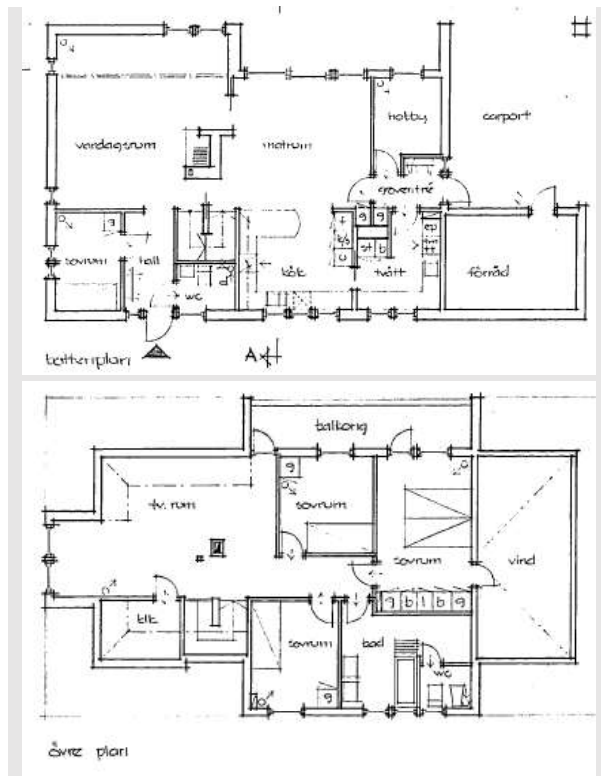
Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
	☒ Målat

Skick och Standard

normalt

Underhållsstatus

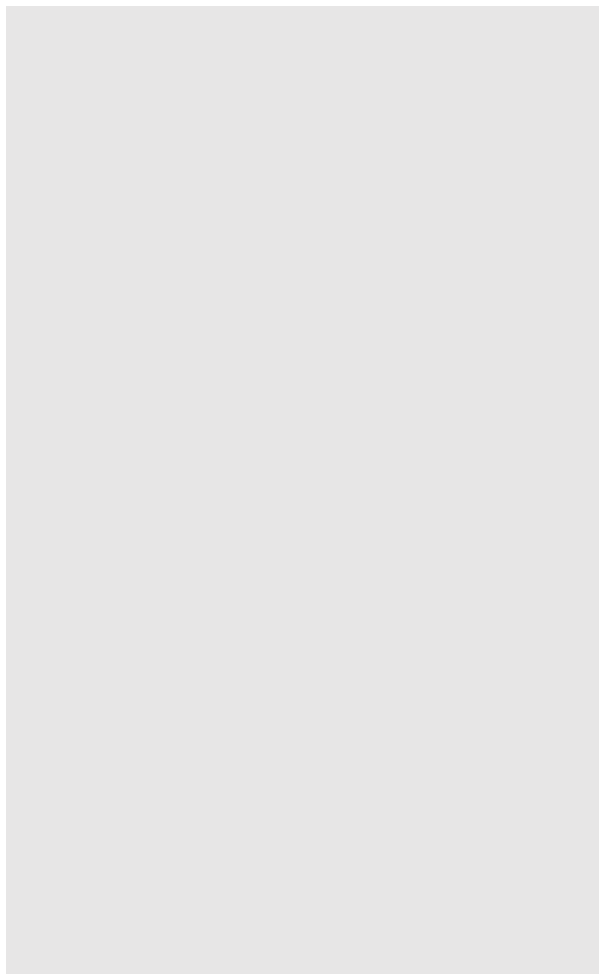
normalt/gott



Planskisser från kommunens arkiv. Avvikelse kan förekomma.

Övrigt:

Carport i anslutning till groventré och ingång till förråd.



Bedömning

1,5 plansvilla i gott skick med carport och förråd, lugnt beläget på skafthtomt i villaområde.

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

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha bättre skick och standard än majoriteten av jämförelseobjekten.

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	Göteborg Kobbegården 1:381
	Värdetidpunkt	Oktober 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 9 500 000– 10 500 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Göteborg Kobbegården 1:381 vid värdetidpunkten till:

10 000 000 SEK

Tiomiljoner svenska kronor

Göteborg 2025-10-16



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Junior Associate

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

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 KOBBERGÅRDEN 1:381

Aktualitet fastighetsregistret:

1985-09-17 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a64-829a-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

Socken: Askim

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-ASKIM KOBBERGÅRDEN 1:381

Omregistreringsdatum:

1984-06-13

Akt:

1480K-XI-115/84

URSPRUNG ☐

GÖTEBORG KOBBERGÅRDEN 1:141

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140038333

Distrikt:

107040,Askim

ADRESS



Adress:

Askims svartmosseväg 26B

Postnr:

436 39

Postort:

Askim

Kommundel:

Göteborg

AREAL ☐



Totalareal:

816 kvm

0,08 ha

Varav land:

816 kvm

0,08 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6391573,3

E:

318229,1

X:(RT90)

6395948,22

Y:

1270087,76

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1980-04-25

14-ASK-3668

Tekniska:

Datum:

Akt:

Annan åtgärd

1980-06-13

1480K-VIII-59193

Tekniska:

Annan åtgärd

Datum:

1980-11-10

Akt:

1480K-VIII-59890

Annan åtgärd

1980-06-13

1480K-VIII-59193

Annan åtgärd

1980-11-10

1480K-VIII-59890

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-09-19

Senaste ändring för fastigheten: 2025-05-21

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I80/12845, I88/64195, L73/2221, I80/12840, I88/73235, I80/12841, I80/12844, I88/73236, I80/12842, I88/73237, I80/19658, I88/73238, L88/73232, I88/73242, I88/73240, I88/73246, I92/58592, I94/28604, I94/25100, Ö97/4379, I93/33305, I91/82650, I88/73244, I94/25176, I94/25177, Ö97/4380, A00/18839, A01/25832, I95/134, I02/5727, I02/5728, Ö05/2902

LAGFART



Namn på lagfart: [REDACTED]
Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 88/73233 Beviljad
Inskrivningsdag: 1988-10-04, Andel: 1/2
Anmärkning:
Namn Akt: 00/18840 Beslut: Beviljad
Fång: Köp 1988-07-15 Andel: 1/2
Akt: 88/73233 Beviljad
Köpeskilling: 1 000 000 SEK
Avser hela fastigheten

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 89/61266 Beviljad
Inskrivningsdag: 1989-08-29, Andel: 1/2
Fång: Köp 1989-07-17 Andel: 1/2
Akt: 89/61266 Beviljad

INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 12 st, Summa: 4 200 500

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 336 500	Belopp:	SEK 100 000	Belopp:	SEK 500 000
Akt:	88/73239 Beviljad	Akt:	88/73241 Beviljad	Akt:	88/73243 Beviljad
Inskrivningsdag:	1988-10-04	Inskrivningsdag:	1988-10-04	Inskrivningsdag:	1988-10-04
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 12 000	Belopp:	SEK 200 000	Belopp:	SEK 90 000
Akt:	88/73245 Beviljad	Akt:	92/58591 Beviljad	Akt:	94/25099 Beviljad
Inskrivningsdag:	1988-10-04	Inskrivningsdag:	1992-12-23	Inskrivningsdag:	1994-05-31
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 90 000	Belopp:	SEK 510 000	Belopp:	SEK 400 000
Akt:	94/28603 Beviljad	Akt:	01/36150 Beviljad	Akt:	08/23574 Beviljad
Inskrivningsdag:	1994-06-17	Inskrivningsdag:	2001-12-17	Inskrivningsdag:	2008-08-06
				Innehav:	08/23575 Beviljad
				SVEA DIREKT	
				BOX 100	
				169 81 SOLNA	
Datapantbrev:	Företrädesordning 10	Datapantbrev:	Företrädesordning 11	Datapantbrev:	Företrädesordning 12
Belopp:	SEK 500 000	Belopp:	SEK 500 000	Belopp:	SEK 962 000
Akt:	10/15806 Beviljad	Akt:	11/7596 Beviljad	Akt:	D-2014-00464476:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2010-06-14	Inskrivningsdag:	2011-04-04	Inskrivningsdag:	2014-11-11
Innehav:	10/15807 Beviljad				
SVEA EKONOMI					
BOX 100					
169 81 SOLNA					

ANTECKNINGAR ☐



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2022-02-10	Utmätning 2022-01-05, 4.200.500 SEK jämte ränta och kostnader (T 1735-21)	D-2022-00056002:1	Beviljad
Anteckning	2025-05-20	Utmätning 2025-05-16, 4 680 439 SEK, beslutsnr 12252704247	D-2025-00176523:1	Beviljad
Anteckning	2025-05-20	Utmätning 2025-05-16, 4 680 439 SEK, beslutsnr 12252704254	D-2025-00176550:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



██████████ Personnummer: ██████████ Adress: ██████████ Akt: 73/2221 Beviljad Inskrivningsdag: Fång: Köp 1973-07-24 Andel: 1/1 Akt: 73/2221 Beviljad Överläten andel: 1/1	██████████ Namn på lagfart: ██████████ Personnummer: ██████████ Adress: ██████████ Akt: 88/73232 Beviljad Inskrivningsdag: 1988-10-04 Fång: Köp 1988-07-15 Andel: 1/2 Akt: 88/73232 Beviljad Köpeskilling: 1 000 000 SEK Avser hela fastigheten Överläten andel: 1/2
--	---

AVTALS RÄTTIGHETER ☐



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Planer			
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring
(Stadsplan)		1480K-II-3399	2025-05-28
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1973-05-28
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Anmärkning Markreglering:	ÄNDRADE BESTÄMMELSER,SE AKT 1480K-II-5006		
Anmärkning Markreglering:	AVVIKELSE ENLIGT 3:2 1 ST FBL,AKT 1480K-1991F92		

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ☐



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220	
Beslutsår ☐	2024
Taxeringsid:	221920-9
Taxeringsvärde kr:	6 497 000
Tax.enhet avser:	
GÖTEBORG KOBBERGÅRDEN 1:381	

Taxerade ägare

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Andel: 1/2

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Andel: 1/2

Värderingsenheter

Småhusmark
Skatteverkets id: 226452962024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 3 080 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 3 080 000
Riktvärdeområde: 1480402
Areal i kvm: 816
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet: Inte strand eller strandnära.
Vatten: Kommunalt.
Avlopp: Kommunalt.

Småhusbyggnad
Skatteverkets id: 226462962024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 3 417 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 3 417 000
Riktvärdeområde: 1480402
Boyta i kvm: 166
Biyta i kvm: 15
Tot. värdegr. yta i kvm: 169
Summa standardpoäng: 30
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Nybyggnadsår: 1980
Värdeår: 1980
Under byggnad: Nej
Placerad på värdeenhets: 226452962024 (Skatteverkets id)