

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Göteborg Kärra 18:9



Uppdragsgivarens diarienummer: F-940-25-14

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	5
Läge.....	5
Tomt	6
Planförutsättningar	6
Pågående lantmäteriförrättning	7
Uthyrbar area.....	8
Byggnadsbeskrivning - Småhus	9
Investeringsbehov	9
Byggnadsbeskrivning –	10
Småhus med två lägenheter	10
Investeringsbehov	10
Byggnadsbeskrivning - Vandrarhem	11
Investeringsbehov	11
Bilder - Småhus.....	12
Bilder – Småhus med två lägenheter	13
Bilder – Vandrarhem	14
Ritningar - Småhus.....	15
Ritningar – Småhus med två lägenheter	16
Ritningar - Vandrarhem.....	17
Energideklaration.....	18
4 Generella marknadsförutsättningar	19
5 Objektets marknadsförutsättningar	20
Transaktionsmarknaden	20
Hyresmarknaden.....	21
6 Värderingsmetodik.....	22
7 Ortsprismetod.....	23
Småhus	23
Vandrarhem	23
8 Avkastningskalkyl	24
9 Resultat.....	27

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Göteborg Kärra 18:9
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	maj 2025
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2025-11-06
Ansvarig värderare	Första version med värdetidpunkt maj 2025: Felix Fahlberg <i>av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare</i> Uppdatering av värderingsutlåtande avseende pågående lantmäteriförrättning: Fitore Regjepaj <i>av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare</i>
Upplysningar	Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Göteborg Kärra 18:9 vid värdetidpunkten till:

11 000 000 SEK

Elva miljoner svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	13 740
SEK/taxeringsvärde	1,26
Initial avkastning	5,82 %
Avkastning flöde	5,88 %
Avkastning restvärde	5,50 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	7,61 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	0,25 år

Värderingen baseras på den information som har tillhandahållits av uppdragsgivaren eller en anvisad representant för denne. Det är viktigt att notera att om den tillhandahållna informationen visar sig vara felaktig, ofullständig eller irrelevant, kan detta påverka bedömningen av fastighetens värde.

1 Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Göteborg Kärra 18:9 som huvudsakligen består av två småhus samt en byggnad med vandrarhem.
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	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	maj 2025
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
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.
Inspektion	Inspektion utfördes 2025-04-24 av Niklas Karlsson i närvarande av fastighetsägaren. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen: ○ Information från fastighetsägare ○ Inhämtade tekniska uppgifter vid besiktning ○ Utdrag från fastighetsregistret ○ Ortsprismaterial ○ 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 avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Mysterna i Säve i Norra Göteborgs kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg med station på cirka nio kilometers avstånd och buss med hållplats på cirka 800 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 3,5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av viss småhusbebyggelse samt framförallt skog. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i de närliggande tätorterna Hisings kärre och Angered på några kilometers avstånd.

Taxeringsuppgifter

Typkod	223 Småhusenhet, bostadsbyggnad med lokaler
Byggnad	2 695 000 SEK
Mark	1 366 000 SEK
Värdeår	1998
Byggår	1998

Taxeringsuppgifter*

Typkod	122 Lantbruksenhet, bebyggd enbart med ekonomibyggnad
Byggnad	3 832 000 SEK
Mark	61 000 SEK
Värdeår	2000
Byggår	Ej tillgänglig information

*Avser sannolikt en numera riven stallbyggnad i fastighetens sydöstra del

Taxeringsuppgifter (två enheter)

Typkod	322 Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad
Byggnad	3 976 000 SEK
Mark	708 000 SEK
Värdeår	2009, 2011
Byggår	2009, 2011

Göteborg Kärra 18:9

Kommun	Göteborg
Adress	Lilla Tolsereds väg 40, 42 & 50A
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	12 301 m ²
Servitut	Flertalet, se bilaga
Samfällighet	-
Gemensamhetsanläggning	Andel i gemensamhetsanläggning: Göteborg Kärra GA:10 Göteborg Kärra GA:68

Vatten och avlopp
3-kammarbrunn
Enskild avloppsanläggning med slutna tankar (måste bytas ut under 2026, se kapitel "Avkastningskalkyl").

Kommentar från fastighetsägaren: Vattnet räcker inte till under hela året så det finns ett system av ackumulatortankar som löser detta men det kräver en daglig tillsyn och erfarenhet för att få vattnet att rätta till. Grundvattnet har vid ett antal tillfällen varit väldigt lågt.



Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 12 301 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor och kommunikationsytor.

Planföresättningar

Värderingsobjektet är beläget utanför detaljplanlagt område.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



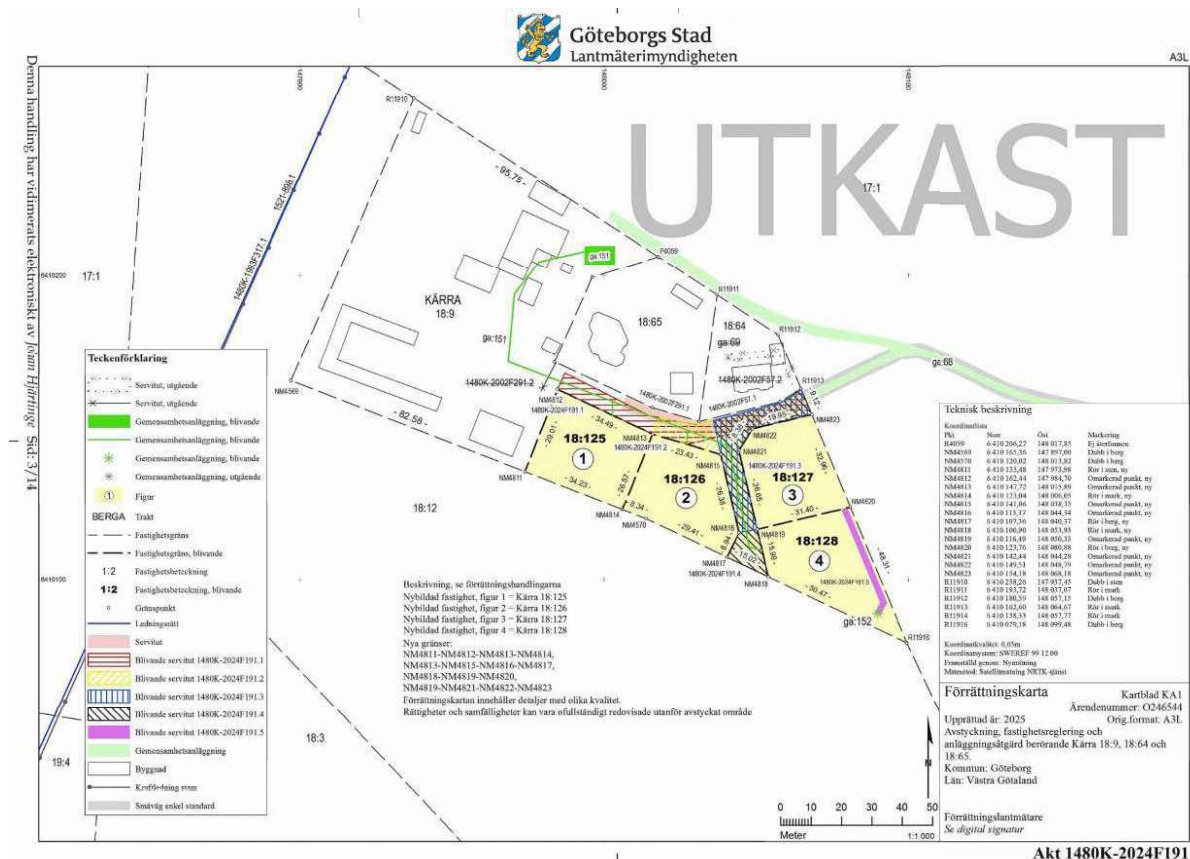
Pågående lantmäteriförrättning

Information om en pågående lantmäteriförrättning finns i fastighetsutdraget, och som vidare undersökts av Croisette. Enligt erhållna uppgifter från Lantmäterimyndigheten, Göteborgs stad, har den nuvarande fastighetsägaren ansökt om, och fått beviljat förhandsbesked för bebyggelse av fyra enbostadshus (beslutsdatum 2023-11-05). Enligt Lantmäterimyndigheten, Göteborgs stad ansökte därefter fastighetsägaren om avstyckning för att bilda fyra nya fastigheter för de planerade enbostadshusen samt rättigheter för väg och avlopp m.m. Till följd av att fastigheten är föremål för utmätning kan förrättningen dock inte avslutas, d.v.s. förrättningen är f.n. vilande. Enligt information från Lantmäterimyndigheten, Göteborgs stad: "Om fastigheten säljs exekutivt kommer den nya fastighetsägaren att träda in i den nuvarande ägarens ställe. Det innebär bland annat att den nya ägaren är bunden av de överenskommelser som den tidigare ägaren har träffat under förrättningen. Det innebär också att den nya ägaren är skyldig att betala de förrättningskostnader som kan komma att påföras denne som ägare till fastigheten."

Enligt ansvarig bygglovshandläggare på Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs stad, är bygglovet relativt nära lagakraft och ärendet är f.n. pågående. D.v.s. fortskrider processen gällande bygglovet oavsett pågående utmätning, till skillnad från avstyckningen som är vilande p.g.a. utmätningen.

Croisette bedömer att då förrättningen (avstyckningen) är vilande och bygglovet inte ännu har vunnit lagakraft, råder viss osäkerhet. Det bedöms dock sannolikt, baserat på erhållen information av förrättningslantmätare på Lantmäterimyndigheten, Göteborgs stad och bygglovshandläggare på Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs stad, att avstyckning och bygglov som vinner lagakraft kan ske. Croisette rekommenderar eventuell köpare att kontakta Lantmäterimyndigheten, Göteborgs stad samt bygglovsavdelningen på Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs stad för vidare information om ärendet.

Utveckling på fastigheten, har beaktats vid bedömningen av direktavkastningskravet, då det fortfarande råder osäkerhet i processen.



Erhållen information av förrättningslantmätare
på Lantmäterimyndigheten, Göteborgs stad

Uthyrbar area

Samtlig uthyrbar area, bortsett från vandrarhemmet har erhållits av fastighetsägaren. Croisette har jämfört de erhållna uppgifterna med taxerad yta och uppmätning utförd i karta och bedömer att de taxerade ytorna är i enlighet med de erhållna uppgifterna av fastighetsägaren samt uppmätning i karta och motsvarar sannolikt den faktiska uthyrbara arean. Det skall poängteras att taxerade uppgifterna har tolkats av Croisette. Enligt taxerade uppgifter finns det tre taxeringsenheter, en taxeringsenhet med typkod 223 Småhusenhet, bostadsbyggnad med lokaler respektive två taxeringsenheter med typkod "322 Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad" med lokalarea om 270 respektive 370 kvadratmeter. Taxeringsenheterna avser sannolikt småhuset med två lägenheter samt vandrarhemmet. Småhuset med två lägenheter har sannolikt, utifrån erhållna planritningar av kommunen haft lokaländamål tidigare där taxeringen ej ändrats. Vid uppmätning i karta utförd av Croisette bedöms småhuset med två lägenheter vara taxeringsenheten om 270 kvadratmeter och taxeringsenheten om 370 kvadratmeter bedöms vara vandrarhemmet.

Köpare rekommenderas att undersöka den faktiska uthyrbara arean.

Den totala uthyrbara arean uppgår till cirka 800 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill.

Småhuset med stall i bottenplan och bostad på andra våningsplanet nyttjas av fastighetsägaren vid värdetidpunkten.

Småhuset med två lägenheter: Bostadslägenheten på bottenplan nyttjas internt av fastighetsägarens familjemedlem vid värdetidpunkten och bostadslägenheterna på plan två nyttjas av bekant till fastighetsägaren vid värdetidpunkten. Inga uppgifter om eventuella hyresintäkter för lägenheterna har erhållits av fastighetsägaren. Således har bedömda marknadsmässiga hyresnivåer åsatts för lägenheterna i avkastningskalkylen.

Vandrarhemmet: Enligt fastighetsägaren råder en hyresintäkt om cirka 500 tkr årligen, vilket Croisette bedömer som nivåer i paritet med marknadsmässig hyresnivå.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Småhus	160
Småhus, två lägenheter	270
Vandrarhem	370
Totalt	800 m²

Byggnadsbeskrivning - Småhus

Byggnaden utgörs av ett småhus i 1,5 våningsplan där bottenplan utgörs av ett stall och ovanplan av en bostad. Byggnaden är i anslutning till en garagebyggnad vars skick bedöms vara relativt normala med hänsyn till nybyggnadsåret.

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något eftersatt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Fönster, och fasad är enligt fastighetsägaren i relativt normalt skick med hänsyn till nybyggnadsåret. Det är läckage på del av taket enligt fastighetsägaren. Vid inspektionen observerades en invändig fuktskada, omfattningen av skadan rekommenderas att undersökas av köpare. Kostnad för eventuell åtgärd av fuktskadan har ej bedömts vid värderingen då omfattningen är okänd för Croisette. Ventilation och uppvärmningssystem fungerar tillfredsställande enligt fastighetsägaren.

Invändigt bedöms skicket och standarden variera något från eftersatt till normalt med hänsyn till nybyggnadsåret. Badrummet är helkaklat och har ett badkar. Skicket bedöms vara relativt normalt/något eftersatt. Köket är beläget på andra våningsplanet och ytskikten utgörs av klinkersgolv och väggar av kakel och tapet. Köket är utrustat med kyl, frys, ugn, spishäll, mikrovågsugn och diskmaskin. Funktionen på bostadens vitvaror är varierande enligt fastighetsägare. Skicket bedöms vara relativt normalt/något eftersatt.

Övriga ytor utgörs av ett vardagsrum, två sovrum och tvättstuga med tvättmaskin. Ytskikten består i huvudsak av laminatgolv och tapetserade väggar. I vardagsrummet finns det en braskamin. Skicket bedöms vara relativt normalt/något eftersatt.

Sammanfattande teknisk beskrivning*

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	2-glas
Yttertak	Betongpannor
Värmekälla	Luftvärmepump Elpanna
Ventilationssystem	FTX
Certifiering	-
Energiklass	-
Övrigt	En balkong på andra våningsplanet Fiber framdraget, ej aktivt Enskilt vatten och avlopp
*Enligt fastighetsägare	

Investeringsbehov

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden. Det är läckage på del av taket enligt fastighetsägaren. Vid inspektionen observerades en invändig fuktskada, sannolikt till följd av läckaget. Omfattningen av skadan rekommenderas att undersökas av köpare. Kostnad för eventuell åtgärd av läckage på del av taket och fuktskadan har ej bedömts vid värderingen då omfattningen är okänd för Croisette.

Byggnadsbeskrivning –

Småhus med två lägenheter

Byggnaden utgörs av ett småhus i 2 våningsplan som inrymmer två bostadslägenheter.

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som relativt gott. Fönster, fasad och tak är enligt uppgift i ok skick. Byggnadens inre skick och installationer bedöms överlag som normalt. Ventilation och uppvärmningssystem fungerar tillfredsställande enligt fastighetsägare.

Lägenheten på bottenplan har kök med ytskikt som utgörs av klinker och kakel och är utrustad med ugn, mikrovågsugn, kyl/frys, diskmaskin och spishäll. Utöver köket finns vardagsrum/sovrums och två badrum. Ytskikten i vardagsrum/sovrums utgörs av klinkergolv och väggar som är målade och tapetserade. Båda badrummen är helkaklade, det ena badrummet har tvättmaskin och dusch. Samtlig utrustning i bostaden fungerar tillfredsställande enligt fastighetsägaren. Skicket i bostaden bedöms vara relativt gott.

Lägenheten på andra våningsplanet har kök med ytskikt bestående av laminatgolv och väggar som huvudsakligen är kaklade. Köket är utrustad med ugn, spishäll och kyl/frys. Skicket bedöms vara något eftersatt. Utöver köket finns vardagsrum, badrum och fyra sovrums. Vardagsrummet och sovrums har ytskikt som utgörs av laminatgolv och målade väggar. Skicket bedöms vara relativt normalt/något eftersatt. Badrummet har dusch och ytskikt av plastmatta och väggar som är kaklade och målade. Skicket bedöms som relativt normalt.

Investeringsbehov

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Sammanfattande teknisk beskrivning*

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt
Värmekälla	Luftvärmepump Elpanna
Ventilationssystem	Sannolikt självdrag
Certifiering	-
Energiklass	-
Övrigt	Fiber framdraget, ej aktivt
*Enligt fastighetsägare	

Byggnadsbeskrivning - Vandrarhem

Byggnaden utgörs av ett våningsplan fördelat på 18 rum.

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som relativt normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Fönster, fasad och tak är enligt fastighetsägare i ok skick. Ventilation och uppvärmningssystem fungerar, enligt uppgift normalt.

Vid inspektionen gavs det tillträde till 11 av 18 rum. Rummens skick och standard bedöms vara varierande. Majoriteten av rummen hade ett eftersatt skick. Ytskikten utgörs av laminatgolv och målade väggar. I våtrummen utgörs ytskikten av plastmatta och målade väggar.

Byggnaden har gemensamma utrymmen som ett kök, vars ytskikt huvudsakligen utgörs av klinkers och kakel. Köket är utrustat med ugn och mikrovågsugn. Det finns även ett gemensamt rum inrymmandes duschar. I byggnaden finns även tvättmaskin och torktumlare. Byggnadens vitvaror fungerar tillfredsställande enligt fastighetsägaren.

Investeringsbehov

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	<i>Betongplatta på mark</i>
Stomme	<i>Sannolikt trä</i>
Bjälklag	<i>Sannolikt trä</i>
Fasadmaterial	<i>Trä</i>
Fönster	<i>Enkelglasfönster</i>
Yttertak	<i>Papp</i>
Värmekälla	<i>El</i>
Ventilationssystem	<i>Sannolikt frånluft</i>
Certifiering	-
Energiklass	-
Övrigt	

Bilder - Småhus



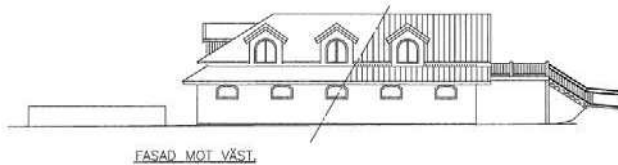
Bilder – Småhus med två lägenheter



Bilder – Vandrarhem



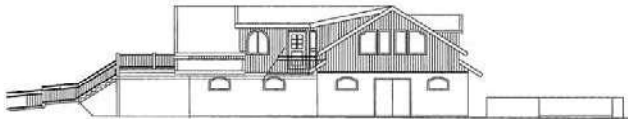
Ritningar - Småhus



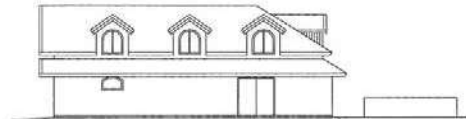
FASAD MOT VÄST



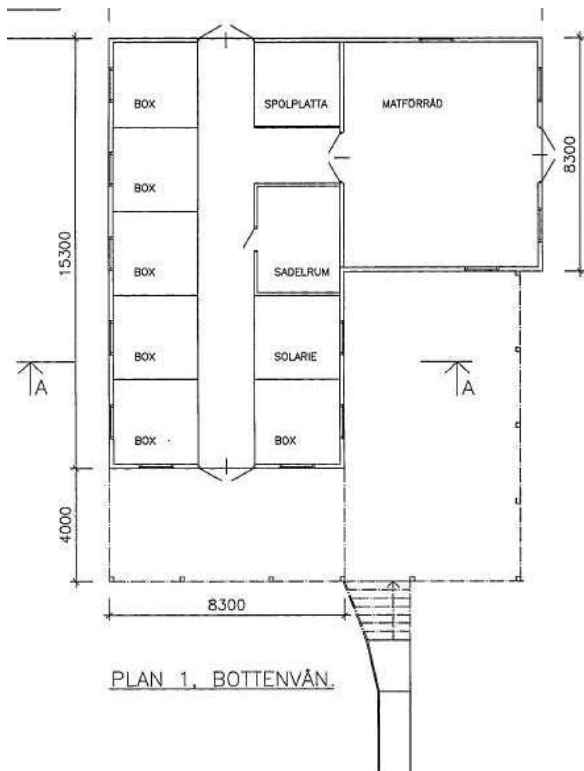
FASAD MOT SÖDER



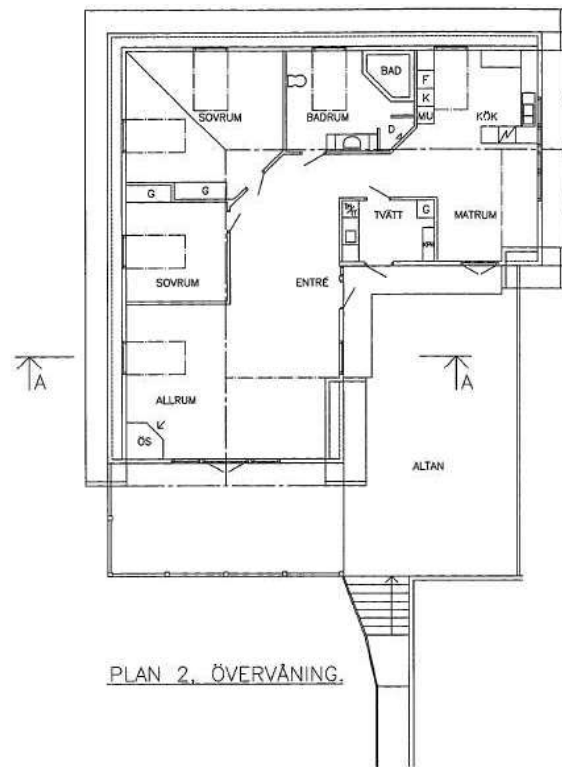
FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT NORR



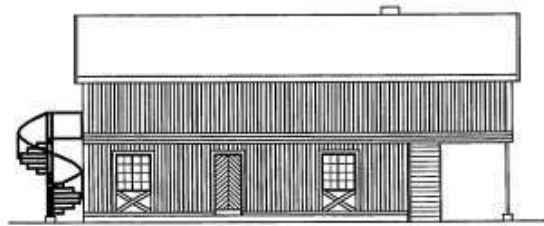
PLAN 1, BOTTENVÅN.



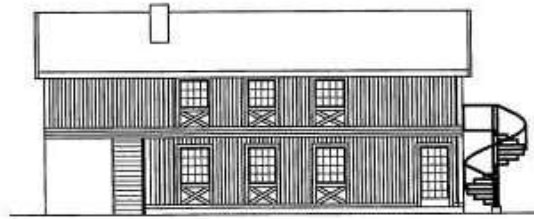
PLAN 2, ÖVERVÅNING.

Planritning erhållen av Göteborgs kommun. Avvikelser kan förekomma. Objektet bör inspekteras på plats. Se planritning ovan.

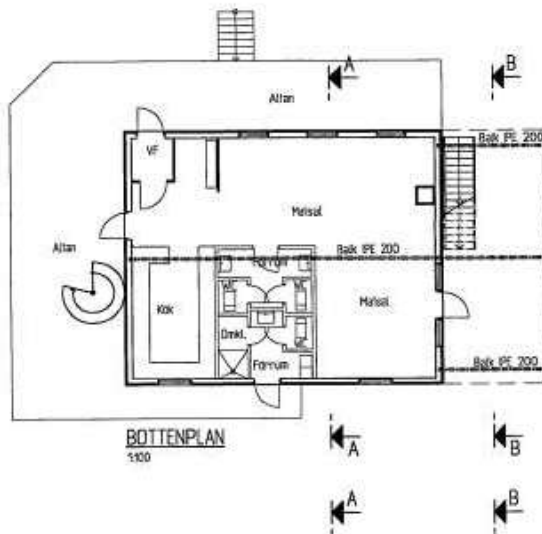
Ritningar – Småhus med två lägenheter



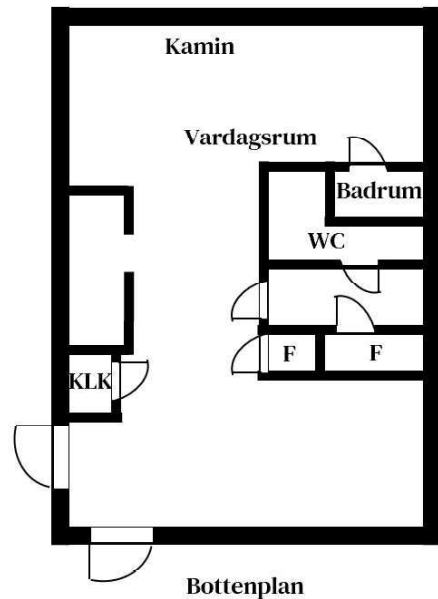
FASAD MOT SÖDER
1:100



FASAD MOT NORR
1:100



BOTTENPLAN
1:100

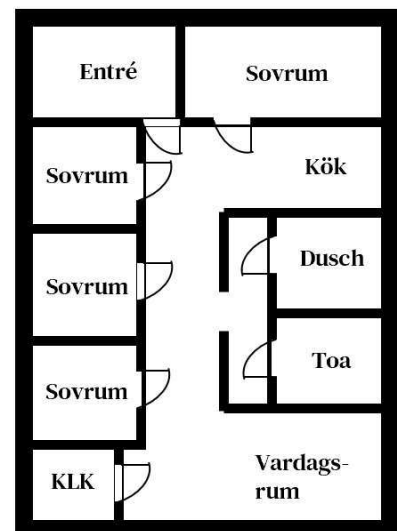


Bottenplan



ÖVRE PLAN
1:100

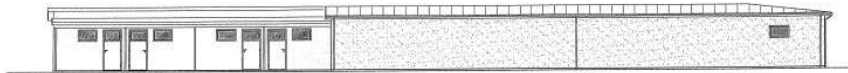
Planritning erhållen av Göteborgs kommun. Avvikelser kan förekomma. Objektet bör inspekteras på plats. Se planritning ovan.



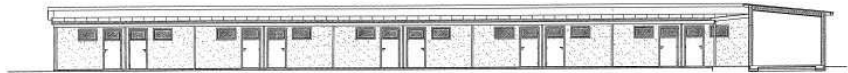
Plan 2

Till följd av att nuvarande användning skiljer sig från erhållna planritningar av Göteborgs kommun, har Croisette uppfört planritningar som återspeglar nuvarande användning. Avvikelser kan förekomma. Objektet bör inspekteras på plats.

Ritningar - Vandrarhem



FASAD MOT NORDÖST



INRE FASAD MOT NORDÖST

SEKTION B



FASAD MOT SYDVÄST



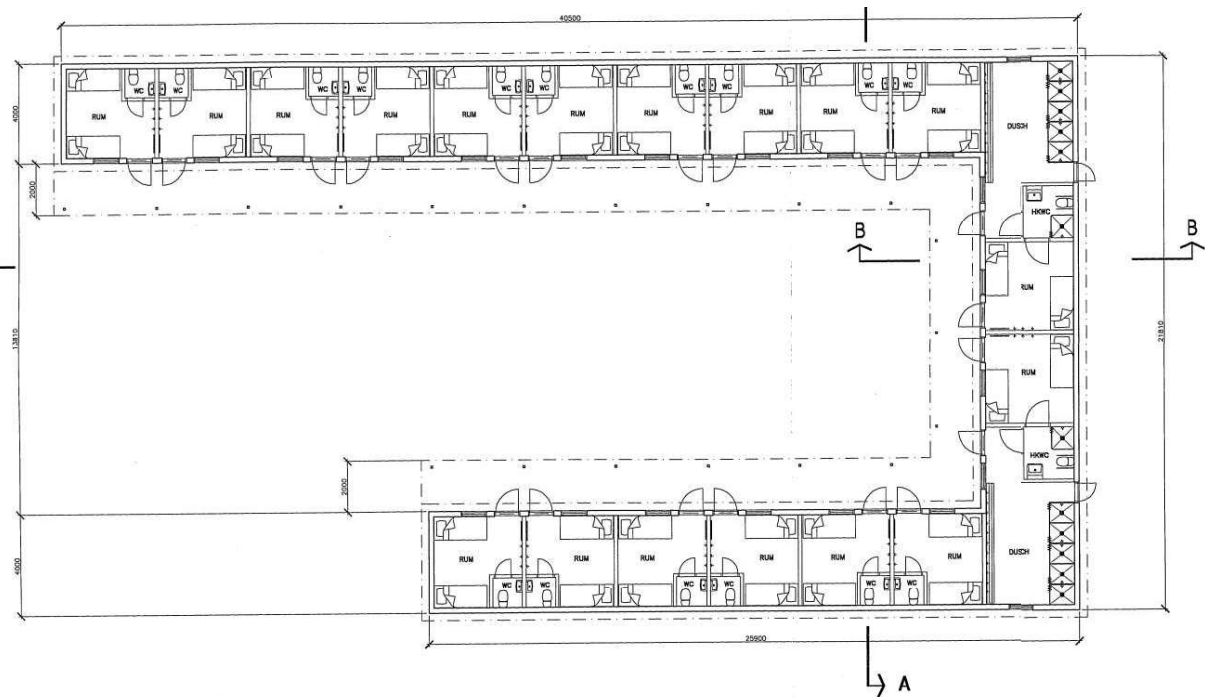
INRE FASAD MOT SYDVÄST



FASAD MOT NORDVÄST



FASAD MOT SYDVÄST



Planritning erhållen av Göteborgs kommun. Avvikelser kan förekomma. Objektet bör inspekteras på plats. Se planritning ovan.

Energideklaration

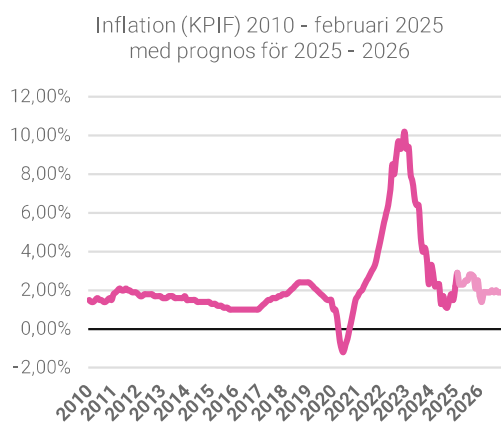
Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och inomhusmiljö. Det går också att se hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvalitén på inomhusmiljön. En energideklaration är giltig i 10 år och det är fastighetsägares ansvar att denna upprätta eller förnyas. Byggnader som ska ha en energideklaration är byggnader med en golvarea som överstiger 250 m² och ofta besöks av allmänheten, byggnader som upplåts med nyttjanderätt samt byggnader som är nyuppförda eller som ska säljas. Bland annat industrier och verkstäder är undantagna från kravet på energideklaration. I energideklarationen anges en energiklass för byggnaden, från A – G. Denna baseras på byggnadens energiprestanda jämfört med tillåten energiprestanda för en ny byggnad. Som exempel kan nämnas att energiklassen för en byggnad som uppfyller kraven för en ny byggnad är klass C.

Byggnaderna inom värderingsobjektet saknar giltig energideklaration.

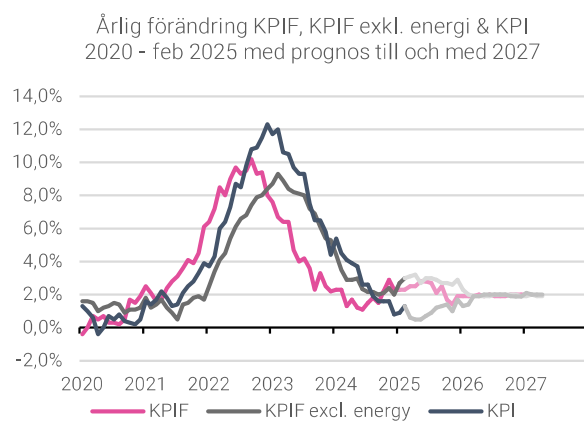
Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta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

4 Generella marknadsförutsättningar

Trots den pågående lågkonjunkturen som uppstod efter den ryska invasionen i Ukraina och en längre period av ökade byggkostnader, kraftigt stigande inflation, energikris och höjda räntor har dock utsikterna börjat ljusna då flertalet positiva makroekonomiska signaler börjat ske i västvärlden och Sverige. Trots ökad arbetslöshet och konkurser tyder det mesta på att 2024 blev året för den ekonomiska vändningen. Detta förutsätter dock att inflationstakten nu fortsatt stannar kvar på låga nivåer samt att inga övriga kriser, nationellt som internationellt uppstår eller trappas upp. Riksbanken flaggade vid räntebeskedet i april 2024 för att en räntesänkning redan under första halvåret av 2024 inte är utesluten, vilket i maj blev starten för en rad räntesänkningar efter att inflationstakten tydligt avstannat på mer tillfredställande nivåer. Inflationen har sjunkit markant från december 2022 då inflationen (KPIF) var som högst och uppgick till 10,2 procent. Ytterligare räntesänkningar skedde därefter augusti, oktober och november. I januari sänkte Riksbanken styrräntan från 2,50 procent till 2,25 vilket var väntat, enligt de flesta storbankernas prognos. Ser man till ett globalt perspektiv, har det under tiden observerats att långräntor haft en något stigande trend och efter en lång period av successiv försvagning av den svenska kronan, har det skett en viss återhämtning.



Källa: Riksbanken



Källa: Riksbankens penningpolitiska rapport, mars 2025

I februari 2025 uppgick inflationen (KPIF) till 2,9 %. KPI landande under februari på 1,3 procent. Inflationen har generellt sett minskat under cirka två år, bortsett från enstaka månader. KPI-talet kom för oktober 2024 in på 415,51 och blir således det man kommer indexera hyror med inför år 2025. Det är en svår balansgång som Riksbanken står inför när inflationen skall hämmas med åtstramande penningpolitik och samtidigt undvika en allt för djup lågkonjunktur.

Det är fortfarande osäkert hur höjda räntor kan hanteras av företag och privatpersoner i Sverige. Fastighetsföretagens belåningsgrad och räntetålighet blir avgörande nyckeltal för företagen men också för bankerna om konjunkturen försvagas och avgör om prisfallen blir stora eller inte. Stora prisfall och därmed sämre nyckeltal skulle påverka den finansiella stabiliteten. Hushållens skulder och bostadspriser har under lång tid ökat snabbare än inkomsterna. Dock uppgick den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushållen till 0,3 procent under januari 2024, vilket var den lägst observerade nivån sedan uppmätningen startade 2006. Sedan dess har nivån ökat något. I december uppgick den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushållen till 1,9 procent.

5 Objektets marknadsförutsättningar

Transaktionsmarknaden

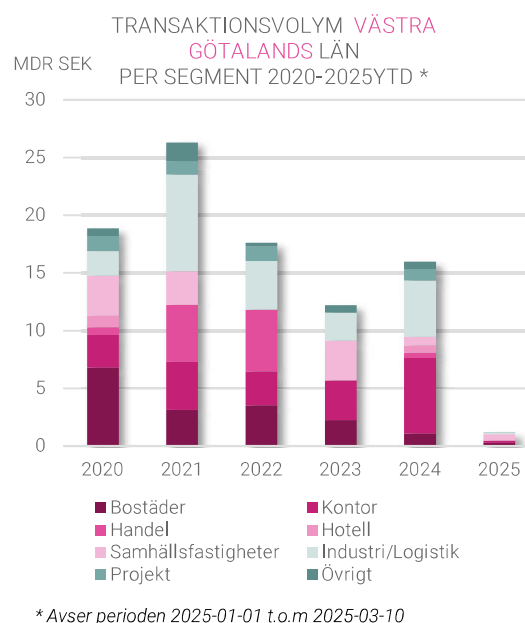
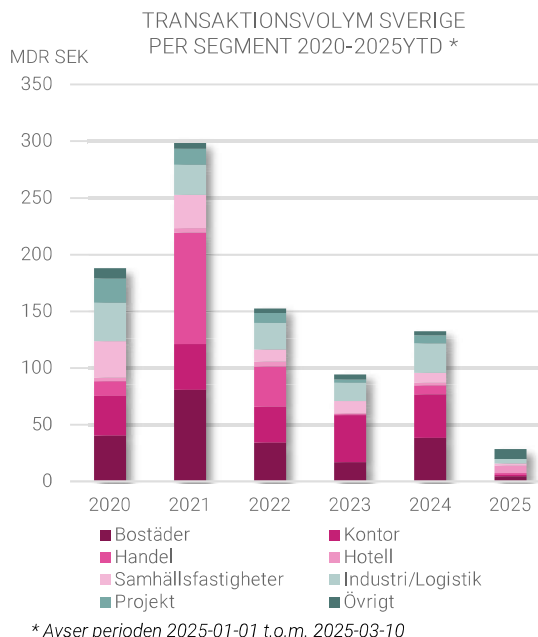
Under 2024 visade den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige tydliga tecken på återhämtning efter en period av ekonomisk osäkerhet och höga räntor. Genomförda och förväntade räntesänkningar underlättade finansieringsmöjligheterna för fastighetsbolagen, vilket stärkte marknadens riskapit. Rapporter från banker pekar på en kommande ekonomisk återhämtning under 2025 och 2026, vilket förväntas ha en positiv effekt på den kommersiella fastighetsmarknaden.

En stor del av de transaktioner som skett sedan våren 2022 har skett till följd av behov att frigöra kapital, minska skulder och finansiera obligationsförfall, huvudsakligen till följd av höjda räntor och höjda driftskostnader. Trots skälen till en stor andel av försäljningarna, kan det konstateras utav utförda köp att köpeskillingen per kvadratmeter stannat på fortsatt höga nivåer. Anledningen till detta är sannolikt att mer attraktiva objekt faktiskt lyckats säljas där betalningsviljan är fortsatt hög, snarare än mer svårsålda och mindre attraktiva objekt i fastighetsbolagens bestånd.

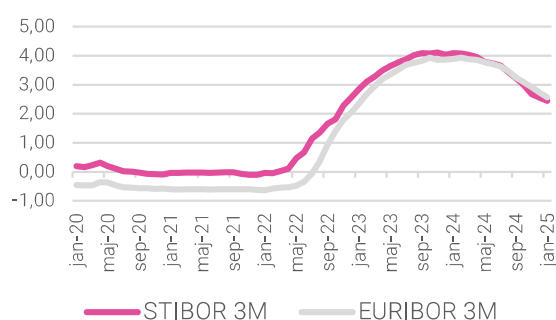
Sett till transaktionsvolym skedde en ökning under 2024 jämfört med 2023 (där transaktionsvolymen var det svagaste året på ett årtioende). Det skall dock poängteras att transaktionsvolymen under 2024 var markant lägre än exempelvis 2019, 2020 och i synnerhet 2021 men ur ett historiskt perspektiv var transaktionsvolymen relativt normal.

Direktavkastningskraven har generellt stigit för samtliga segment under de senaste åren. Marknaden bedöms ha lättat något under 2024 till följd av de positiva makroekonomiska signalerna som talar för en mjuklandning i ekonomin med sannolikt fler kommande räntesänkningar under året. I takt med lägre räntor och en mer förmånlig kreditmarknad bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav framöver.

I den nuvarande relativt osäkra transaktionsmarknaden råder det generellt ett fortsatt intresse för högkvalitativa nyproducerade bostäder i större orter på bra lägen medan det generellt råder ett svagare intresse för äldre bostadsfastigheter. Många nya bostadsprojekt har lagts på is, på grund av de ökade finansieringsskostnaderna, i synnerhet bostadsrättsprojekt.



Marknadsräntor, 2020 - 2025 YTD



Hyresmarknaden

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2023 till cirka 604 620 invånare, vilket gör Göteborg till den största av Västra Götalands läns 49 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är positiv och antalet invånare har ökat med 4,4 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 32 750 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2,2 procent och för Västra Götalands län 3,31 procent.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 25 050 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 9,7 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 6,2 procent. I slutet på 2023 gick det cirka 2,06 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,02 invånare per bostad.

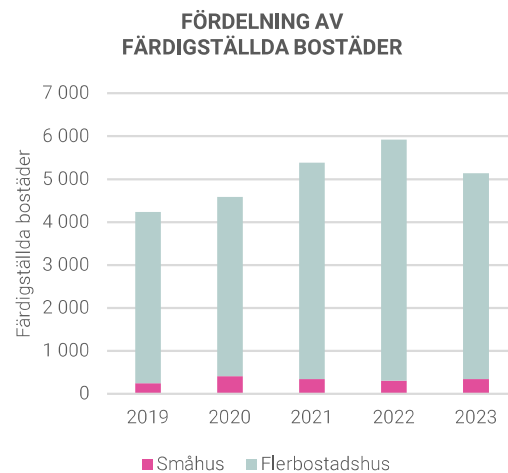
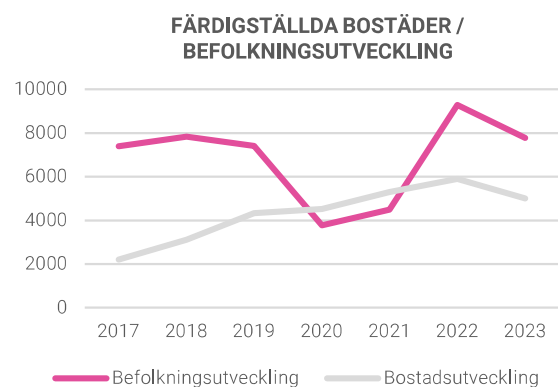
Cirka 18 procent av kommunens bostäder utgörs av småhus. Prisutvecklingen för dessa har under den senaste femårsperioden varit måttlig. Den genomsnittliga prisökningen för ett småhus var cirka 11,6 procent, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 22,1 procent. Under 2023 genomfördes totalt cirka 1100 lagfarna småhustransaktioner i Göteborgs kommun och medelpriset var runt 6 609 000 kronor.

I Boverkets Bostadsmarknadsenkät, som grundar sig på kommunernas egna bedömningar, framgår att Göteborg kommun bedömer att det råder underskott på bostäder i kommunen såväl på kort som på tre års sikt.

Göteborgs kommun placerar sig på 211:a plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2023. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 11,4 och 13,5 företag de senaste fem åren och uppgick under 2022 till 12,5, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Volvo Personvagnar Aktiebolag med cirka 16 475 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 336 000 kronor, 53:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2023	604 616	1
Skattesats 2024	32,6%	6
Medianinkomst (kr/år) 2022	336 000	13
Invånare per bostad 2023	2,06	38
Andel högskoleutbildade 2023	39,1%	2
Nyföretagande (per 1000 inv) 2022	12,50	5
Öppen arbetslöshet 2023	6,9%	42

* Placering vid ranking av de 49 kommunerna i Västra Götalands län



6 Värderingsmetodik

Marknadsvärde	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
Marknadsvärdebedömning	Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder 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.
Avkastningsmetod	Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar (driftnetto) samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk. De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsmässiga förväntningar baseras kalkylen istället på värden som bedöms vara normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till rådande marknadssituation.

7 Ortsprismetod

Värderingsobjektet är, till följd av dess varierande byggnader och användningsområden, relativt unikt och således finns det få jämförelseobjekt som säljs och kan analyseras.

Småhus

I värderingsobjektets direkta närområde har det endast skett sex försäljningar av småhus sedan 2018. Försäljningarna har skett till nivåer motsvarande cirka 30 000 – 45 000 kronor per kvadratmeter boarea. Värderingsobjektet bedöms betinga ett värde under den lägre delen av prisintervallet. Då värderingsobjektets småhus är belägna på en fastighet med avsevärt annorlunda karaktär från jämförelseobjekteten (endast fastigheter med villa och villatomt) bedöms betalningsviljan minska avsevärt.

Vandrarhem

Köp avseende fastigheter inrymmandes vandrarhem och liknande verksamheter sker ytterst sällan. Inom kommunen har inget köp identifierats av jämförbara fastigheter. Således bedöms värdet för vandrarhemmet huvudsakligen i avkastningskalkylen med bedömningar utifrån statistik och erfarenhet.

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektens förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick, standard och läge bedöms direktavkastningen variera mellan 5,50 – 6,0 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 12 500 – 15 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **10 000 000** och **12 000 000 kronor**.

8 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod Från och med april månad 2025 till och med december månad år 2034.

**Inflations-
antaganden** I kalkylen har ett inflationsantagande om 2,0 procent använts under kalkylperioden.

Antagandet grundar sig på en samlad bedömning av prognoser framtagna av ledande kreditinstitut såsom Riksbanken och Konjunkturinstitutet. Se kapitel 3 "Generella marknadsförutsättningar".

Direktavkastning Direktavkastningskravet har i möjligaste mån bedömts med utgångspunkt från genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter på marknaden och vid behov kompletterats med statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten och byggnaderna åsatts vid behov differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv.

Direktavkastningskravet för värderingsobjektet har vid en samlad bedömning viktats till 5,50 procent för restvärdet.

Kalkylränta Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 7,61 procent.

Hyor Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer har erhållits avseende vandrarhemmet och bedöms vara marknadsmässiga nivåer. Bostadsytorna nyttjas internet av fastighetsägaren och dessa har därför åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen. Nedan följer en sammanställning över ingående och bedömda hyror.

Kärra 18:9 , Göteborg

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (inkl. index)		Total hyra (inkl. tillägg, exkl. f.skatt)		Marknadshyra
			(Tkr)	(kr/m ²)	(Tkr)	(kr/m ²)	(kr/m ²)
Summa / snitt	800		1 059	1 324	1 059	1 324	1 324
Småhus	160	Bostäder	208	1 300	208	1 300	1 300
Småhus, två lägenheter	270	Bostäder	351	1 300	351	1 300	1 300
Vandrarhem	370	Vandrarhem	500	1 351	500	1 351	1 351

Hyresutvecklingen bedöms följa förväntad inflationsutveckling. Kontraktslängd har ej erhållits, således har löpande kontrakt med tre månaders uppsägningstid åsatts i kalkylen.

De bedömda marknadshyrorna avser varmhyyror. Hyrorna för vandrarhemmet avser sannolikt också varmhyyror.

En mer detaljerad redovisning framgår av hyresgästförteckningen i bilaga 1.

Vakanser Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för objektet har i bedömts till 2,0 procent för bostäderna respektive 7,0 procent för vandrarhemmet.

Drift och underhåll

Inga faktiska drift- och underhållskostnader har erhållits. De har istället bedömts genom erfarenhet och statistik med beaktande av värderingsobjektets nuvarande, skick, standard och ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst.

Ytslag	Area (m ²)	Drift- och Underhåll	
		(TSEK)	(SEK/m ²)
Bostäder	430	204	475
Vandrarhem	370	148	400
Summa	800	352	440

Investeringar/ hyresgäst- anpassningar

Enligt erhållna uppgifter från fastighetsägaren och Göteborgs kommun (Miljö- och klimatanämnden genom miljöförvaltningen) råder ett beslut att avloppsanläggningen (enskild avloppsanläggning med slutna tankar vid värdetidpunkten) skall bytas ut senast våren 2026. Kostnaden för eventuella nya avloppsanläggningar har undersökts av Croisette. De olika alternativen för avloppsanläggningar med uppskattade kostnadsintervall är minireningsverk (250 000 – 450 000 kr), flera markbäddar (250 000 – 500 000 kr), BDT till markbädd (140 000 – 250 000 kr), kommunal VA-anslutning (200 000 – 1 000 000+ kr) och kompaktfilterlösning (150 000 – 250 000 kr). Det råder viss osäkerhet om samtliga alternativ skulle vara godkända för värderingsobjektet. Vid undersökning av de olika alternativen bedöms minireningsverk eller kommunal VA-anslutning som de mest sannolika alternativen att bli godkända. Upprättande av kommunal VA-anslutning kan dock bli mycket kostsamt beroende på olika faktorer. Till följd av detta, har investeringskostnad för minireningsverk bedömts som det mest sannolika alternativet för värderingsobjektet. Till följd av värderingsobjektets karaktär och antalet personer som vattnet skall tillgodose, bedöms investeringskostnaden sannolikt uppgå till det övre kostnadsintervallet. En investeringskostnad om 500 000 kronor har därmed åsatts för byte av avloppsanläggningen. Kostnaden är schablonbelopp som är bedömd utifrån erfarenhet och statistik. **Det är möjligt att eventuell faktisk investeringskostnad skiljer sig från bedömd kostnad. Eventuell investeringskostnad rekommenderas att undersökas av eventuell köpare.**

Småhuset med stall i bottenplan: Det är läckage på del av taket enligt fastighetsägaren. Vid inspektionen observerades en invändig fukskada, sannolikt till följd av läckaget. Omfattningen av skadan rekommenderas att undersökas av köpare. Kostnad för eventuell åtgärden av läckage på del av taket och fukskadan har ej bedömts vid värderingen då omfattningen är okänd för Croisette.

Utöver detta, har inga ytterligare investeringskostnader bedömts under kalkylperioden, utöver avsättning för periodiskt underhåll.

Fastighetskatt

För småhus utgår en fastighetsavgift om 9 525 kronor (2024) per bostadsbyggnad. Om 0,75 procent av taxeringsvärdet ger en lägre avgift är det denna summa som utgör fastighetsavgiften.

För kommersiella fastigheter utgår en fastighetskatt om 1,0 procent av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2025 till cirka 66 000 kronor.

Huruvida fastighetsskatt debiteras från hyresgästerna är för Croisette okänt. På lång sikt förutsätts att fastighetsskatten återfås till 93 procent för lokalerna, intäktsbortfallet speglar den långsiktigt bedömda ekonomiska vakansen.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 13 700 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **11 000 000 kronor** (se bilaga 1).

9 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Göteborg Kärra 18:9
Värdetidpunkt	maj 2025
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 10 000 000 – 12 000 000 kronor cirka 12 500 – 15 000 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 11 000 000 kronor cirka 13 700 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Göteborg Kärra 18:9 vid värdetidpunkten till:

11 000 000 SEK

Elva miljoner svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	13 740
SEK/taxeringsvärde	1,26
Initial avkastning	5,82 %
Avkastning flöde	5,88 %
Avkastning restvärde	5,50 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	7,61 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	0,25 år

Malmö 2025-11-06



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare



Felix Fahlberg

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Edward Moding

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller, Villkor för värdeutlåtande, Utdrag ur fastighetsregistret

Avkastningskalkyl

Fastighet: Kärra 18:9
Kommun: Göteborg
Fastighets-ID: -
Löpnnummer: 2

Ytslag	Area (m ²)	Vakans (m ²)	Vakans (%, Ek.)	Nuvarande hyra (TSEK)	Marknadshyra (TSEK)	Drift- och Underhåll (TSEK)	Avkastningskrav (restvärde) (%)	Avkastningskrav (kassaflöde) (%)	Marknadsvakans (%, Ek.)
Bostäder	430	0	0%	559	559	204	4,50	4,50	2,00
Vandrarhem	370	0	0%	500	500	148	7,50	7,50	7,00
Summa	800	0	0,0%	1 059	1 059	352	5,50	5,88	4,36

*inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Hyra	1 059	1 080	1 102	1 124	1 146	1 169	1 193	1 216	1 241	1 266	1 291
Kontrakterad hyra	353	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-31	-47	-48	-49	-50	-51	-52	-53	-54	-55	-56
Tillägg skatt	30	44	44	46	46	46	49	49	49	52	52
Skatt	-66	-66	-67	-70	-70	-71	-74	-75	-75	-79	-79
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-352	-359	-366	-374	-381	-389	-397	-405	-413	-421	-429
Drifnetto	640	651	664	677	691	705	719	733	748	763	778
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	640	651	664	677	691	705	719	733	748	763	778

Avkastningsvärde			Nyckeltal
Flöde	4 737		SEK/m ²
Restvärde	6 755		SEK/taxeringsvärde
Korrigerig från restvärde	0		Initial avkastning
Investeringar (NPV)	0		Direktavk. flöde
Justering skattetilägg (NPV)	0		Direktavk. restvärde
Övriga justeringar	-500		Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)
Totalt avkastningsvärde	10 992		Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)
			13 740
			1,26
			5,82%
			5,88%
			5,50%
			7,61%
			0,25 år

Kärra 18:9, Göteborg

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex (Tkr)	Löptid (t. o. m.)	Förlängning (mån)	Uppsägning (mån)	Bashyra (inkl. index) (Tkr)	Bashyra (inkl. index) (kr/m ²)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (Tkr)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	800		1 059					1 059	1 324	1 059	1 324
Småhus	160	Bostäder	208	415,51	2025-06-30			208	1 300	208	1 300
Småhus, två lägenheter	270	Bostäder	351	415,51	2025-06-30			351	1 300	351	1 300
Vandrarhem	370	Vandrarhem	500	415,51	2025-06-30			500	1 351	500	1 351

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.

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



GÖTEBORG KÄRRA 18:9

Aktualitet fastighetsregistret:

2020-12-09 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a64-ae89-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

14, Västra Götaland

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

Lantmäteriförrättning pågår. Ärende: 246544 Registrerat: 2024-02-05

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

O-GÖTEBORG KÄRRA 18:9

1984-06-13

1480K-XI-115/84

O-SÄVE TOLSERED STORA 2:9

1975-09-01

1480K-XI-365/1975

URSPRUNG ⓘ

GÖTEBORG KÄRRA 18:2

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

140049811

109009,Säve

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Lilla Tolsereds väg 40	425 41	Hisings Kärra	Göteborg
Lilla Tolsereds väg 42	425 41	Hisings Kärra	Göteborg
Lilla Tolsereds väg 50A	425 41	Hisings Kärra	Göteborg

AREAL ⓘ



Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

12 300,80 kvm

12 300,80 kvm

0 kvm

1,23 ha

1,23 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6411626,8	319784,7	6415994,73	1271883,23

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Gränsbestämning	1944-03-28	14-SÄE-500	Inlösen	1944-05-13	14-SÄE-500
Anläggningsåtgärd	2002-02-26	1480K-2002F57	Fastighetsreglering	1995-07-03	1480K-1995F147
Rättelse enligt förvaltningslagen	2002-12-17	1480K-2002F291	Ledningsrättsåtgärd	2001-04-30	1480K-2001F125
Ledningsrättsåtgärd, fastighetsreglering	1994-01-14	1480K-1993F317			
Tekniska:	Datum:	Akt:	Tekniska:	Datum:	Akt:
Nymätning	2002-11-08	1480K-2002F291	Nybyggnadskarta	1998-06-25	1480K-IX-31560-PM

Tel: 0771-636363

[illegible]

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 12 st, Summa: 17 835 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3	Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 4
Belopp:	SEK 2 325 000	Belopp:	SEK 2 050 000	Belopp:	SEK 500 000
Akt:	03/8547 Beviljad	Akt:	04/20893A Beviljad	Akt:	04/20893B Beviljad
Inskrivningsdag:	2003-03-18	Inskrivningsdag:	2004-06-16	Inskrivningsdag:	2004-06-16
		Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte
		Akt:	10/10335 Beviljad	Akt:	10/10335 Beviljad
Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 5	Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 6	Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 7
Belopp:	SEK 2 500 000	Belopp:	SEK 400 000	Belopp:	SEK 750 000
Akt:	04/20894 Beviljad	Akt:	04/20895 Beviljad	Akt:	05/6024 Beviljad
Inskrivningsdag:	2004-06-16	Inskrivningsdag:	2004-06-16	Inskrivningsdag:	2005-02-23
Innehav:	06/23189 Beviljad	Innehav:	06/23190 Beviljad		
KRONBORG FINANS APS RAVNEBAKKEVEJ 6 DK-3490 KVISTGÅRD DANMARK		KRONBORG FINANS APS RAVNEBAKKEVEJ 6 DK-3490 KVISTGÅRD DANMARK			
Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 8	Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 9	Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 11
Belopp:	SEK 500 000	Belopp:	SEK 810 000	Belopp:	SEK 3 500 000
Akt:	05/43641 Beviljad	Akt:	06/21719 Beviljad	Akt:	10/4352 Beviljad
Inskrivningsdag:	2005-12-06	Inskrivningsdag:	2006-06-29	Inskrivningsdag:	2010-02-18
Innehav:	05/43642 Beviljad	Innehav:	06/21720 Beviljad	Innehav:	10/4353 Beviljad
KB STOVT ENGELBREKTSGATAN 26 411 37 GÖTEBORG		FREDERIKSHOLM INVEST APS C/O ALM BRAND BANK PTB MIDTERMOLEN 7 DK-2100 KÖPENHAVN Ö		KB STOVT ENGELBREKTSGATAN 26 411 37 GÖTEBORG	
Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 12	Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 13	Datapantbrev:	Företrädesordning 14
Belopp:	SEK 2 000 000	Belopp:	SEK 1 500 000	Belopp:	SEK 1 000 000
Akt:	10/26314 Beviljad	Akt:	10/26453 Beviljad	Akt:	D-2014-00520095:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2010-09-23	Inskrivningsdag:	2010-09-24	Inskrivningsdag:	2014-12-12
				Innehav:	D-2014-00520095:2 Beviljad
				Inskrivningsdag:	2014-12-12
				Johannes Nehm Norregårdsgatan 5 313 50 Åled Sverige	

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-01-13	Utmätning 2025-01-10, 2 405 559 sek beslutsnummer 122584451	D-2025-00013032:1	Beviljad
Anteckning	2025-01-13	Utmätning 2025-01-10, 2 477 640 sek, beslutsnummer 122584469	D-2025-00013033:1	Beviljad
Anteckning	2021-03-24	Förbud mot utsläpp av avloppsvatten till sluten tank enligt Dnr 2020-14391.	D-2021-00121643:1	Beviljad
	2021-03-24	Frist till 2023-03-19	D-2021-00121643:2	Beviljad
Anteckning	2025-02-19	Förordnande att hela fastigheten ska säljas	D-2025-00059566:1	Beviljad
Anteckning	2025-02-19	Förordnande att hela fastigheten ska säljas	D-2025-00059567:1	Beviljad

Figure 1 consists of two bar charts, (a) and (b), showing the percentage of respondents who answered 'Yes' to various questions. The y-axis for both charts ranges from 0 to 100 percent.

Chart (a) shows responses to questions 1-5:

Question	Percentage of 'Yes' Responses
1. Do you have a current job?	~85%
2. Do you have a job that you are satisfied with?	~75%
3. Do you have a job that you are proud of?	~70%
4. Do you have a job that you are interested in?	~75%
5. Do you have a job that you are motivated to do?	~75%

Chart (b) shows responses to questions 6-10:

Question	Percentage of 'Yes' Responses
6. Do you have a job that you are motivated to do?	~85%
7. Do you have a job that you are interested in?	~75%
8. Do you have a job that you are proud of?	~70%
9. Do you have a job that you are satisfied with?	~75%
10. Do you have a current job?	~85%

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	SPILLVATTENLEDNING	1972-05-17	72/4085	Beviljad
10	Avtalsservitut	AVLOPP,AVLOPPSLEDNINGAR	2008-02-05	08/3790	Beviljad

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	1480K-2002F57.2
------------------	-----------------

Rättigheter där fastigheten har last

Officialservitut	1480K-2002F57.1
Ledningsrätt	1480K-1993F317.1
Officialservitut	1480K-2002F291.2
Officialservitut	1480K-2002F291.1
Avtalsservitut	14-IM1-72/4085.1
Ledningsrätt	1521-898.1
Avtalsservitut	1480IM-08/3790.1

Sök efter InfoRätt.

Namn		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
GÖTA ÄLV Vattenskyddsområde		1480K-XXI-406	2025-04-17	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:		1999-01-18
Laga kraft:				

Det finns 12 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

Småhusenhet, bostadsbyggnad med lokaler, typkod 223

Beslutsår ⓘ: 2024
Taxeringsid: 566751-2
Taxeringsvärde kr: 4 061 000
Tax.enhet avser:
GÖTEBORG KÄRRA 18:9

Taxerade ägare

██████████	██████████
██████████████████	██████████████████
████████████████████████	████████████████████████
████████████████████████	████████████████████████
██████████	██████████

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	310772952024	Skatteverkets id:	560352952024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 366 000	Tax.värde kr:	2 695 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 366 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	2 695 000
Riktvärdeområde:	1480132	Riktvärdeområde:	1480132
Areal i kvm:	800	Boyta i kvm:	160
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Tot. värdegr. yta i kvm:	160
Fastighetsrättsliga förh.:	Kan bilda självständig fastighet.	Summa standardpoäng:	28
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Vatten:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Kan bilda självständig fastighet.
Avlopp:	Enskilt.	Nybyggnadsår:	1998
		Värdeår:	1998
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	310772952024 (Skatteverkets id)

Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad, typkod 322

Beslutsår ⓘ: 2022
Taxeringsid: 709301-2
Taxeringsvärde kr: 4 684 000
Tax.enhet avser:
GÖTEBORG KÄRRA 18:9

Taxerade ägare

██████████	██████████
██████████████████	██████████████████
████████████████████████	████████████████████████
████████████████████████	████████████████████████
██████████	██████████

FASTIGHETSRAPPORT - INFORATT
FASTIGHET ⓘ

GÖTEBORG KÄRRA 18:9
Objektidentitet: 909a6a64-ae89-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland **Kommun:** 80, GÖTEBORG

Lantmäterikontor

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

RÄTTIGHETER ⓘ


Akt:	14-IM1-72/4085.1	Akt:	1480K-2002F57.2
Typ:	Avtalsservitut	Typ:	Officialservitut
Status:	Levande	Status:	Levande
SE BESKRIVNING		VATTENLEDNING	
SPILLVATTENLEDNING		Berörkrets ev. ofullständig:	Nej
Berörkrets ev. ofullständig:	Ja	Rättigheten är till förmån för:	
Senaste åtgärd:	2002-02-26 Berörkrets ändrad Avstyckning	GÖTEBORG KÄRRA 18:9	
		Rättigheten belastar:	
		GÖTEBORG KÄRRA 18:64	
Rättigheten är till förmån för:			
GÖTEBORG RÖDJAN 727:38			
Rättigheten belastar:			
GÖTEBORG KÄRRA 18:9 GÖTEBORG KÄRRA 18:64			
Akt:	1480K-2002F57.1	Akt:	1480K-2002F291.1
Typ:	Officialservitut	Typ:	Officialservitut
Status:	Levande	Status:	Levande
VÄG		VÄG	
Berörkrets ev. ofullständig:	Nej	Berörkrets ev. ofullständig:	Nej
Senaste åtgärd:	2002-11-08 Berörkrets ändrad Avstyckning	Rättigheten är till förmån för:	
		GÖTEBORG KÄRRA 18:65	
Rättigheten är till förmån för:		Rättigheten belastar:	
GÖTEBORG KÄRRA 18:65 GÖTEBORG KÄRRA 18:64		GÖTEBORG KÄRRA 18:9	
Rättigheten belastar:			
GÖTEBORG KÄRRA 18:9			

Akt:	1480K-1993F317.1
Typ:	Ledningsrätt
Status:	Levande
STARKSTRÖM	
LEDNINGSHAVARE:SVENSKA KRAFTNÄT YTTERLIGARE BELASTADE FASTIGHETER REGISTRERADE I P-LÄN(AKT ALE 1521-722) ANGÅENDE FÖRORDNANDE OM FÖRETRÄDE TILL UTRYMME SE AKT 1480K-2002F106.	
Berörkrets ev. ofullständig:	Nej
Senaste åtgärd:	2024-03-27 Berörkrets ändrad Sammanläggning

Rättigheten är till förmån för:

Rättigheten belastar:

GÖTEBORG SVENSBY 3:4 GÖTEBORG ÄSPET 1:2 GÖTEBORG TUVE 6:3 GÖTEBORG SVENSBY S:2 GÖTEBORG KÄRRA 3:2 GÖTEBORG ÖSTERSLÄTT 1:5 GÖTEBORG TUVE 6:5 GÖTEBORG KÄRRA 18:9 GÖTEBORG TUVE 42:14 GÖTEBORG KÄRRA 11:2 GÖTEBORG SVENSBY 1:3 GÖTEBORG TUVE 39:7 GÖTEBORG TUVE 41:6 GÖTEBORG KÄRINGETORP 1:1 GÖTEBORG KÄRRA 17:1 GÖTEBORG TUVE 41:3 GÖTEBORG ÖSTERSLÄTT 1:4 GÖTEBORG TUVE 41:5 GÖTEBORG KÄRRA 6:6 GÖTEBORG KÄRRA 18:12 GÖTEBORG TUVE 41:4 GÖTEBORG SVENSBY 3:2 GÖTEBORG SVENSBY S:22 GÖTEBORG RÖNNING 2:3 GÖTEBORG SVENSBY 3:5 GÖTEBORG KÄRRA 16:24 GÖTEBORG TUVE 1:19 GÖTEBORG TUVE 3:13 GÖTEBORG ÄSPET 1:5 GÖTEBORG TUVE 1:3 GÖTEBORG TUVE 1:20 GÖTEBORG TUVE 41:7 GÖTEBORG TUVE 43:5 GÖTEBORG TROLLERED 1:1 GÖTEBORG KÄRRA 18:3 GÖTEBORG SKOGOME 8:12 GÖTEBORG TUVE 41:2 GÖTEBORG GÅRDSTEN 45:1 GÖTEBORG KÄRRA 19:4 GÖTEBORG SVENSBY 2:3 GÖTEBORG SÄVE 17:1

Akt:	1521-898.1
Typ:	Ledningsrätt
Status:	Levande
TELE	
ANGÅENDE FÖRORDNANDE OM FÖRETRÄDE TILL UTRYMME SE AKT 1480K-2002F106. BERÖRKRETSEN ÄR OFULLSTÄNDIG.	
Berörkrets ev. ofullständig:	Nej
Senaste åtgärd:	2018-03-09 Berörkrets ändrad Ledningsrättsåtgärd

Rättigheten är till förmån för:

Ledningshavare: SVENSKA KRAFTNÄT

Rättigheten belastar:

GÖTEBORG SVENSBY 1:3 GÖTEBORG KÄRRA 11:2 GÖTEBORG KÄRRA 17:1 ALE SANNUM 2:5 ALE RYD 1:14 ALE SKÅRDAL 7:2 ALE KILANDA-TORP 1:21 ALE BÖNABO 1:28 GÖTEBORG TUVE 41:2 ALE KILANDA-TORP 1:12 GÖTEBORG SVENSBY S:22 ALE SKÅRDAL 62:1 ALE RÖSBACKA 1:2 ALE SURTE 3:29 GÖTEBORG KÄRRA 19:4 ALE KILANDA 5:15 GÖTEBORG TUVE 41:3 GÖTEBORG TUVE 6:3 GÖTEBORG KÄRRA 6:6 GÖTEBORG TUVE 41:6 ALE SANDSJÖHULT 1:1 ALE SANNUM 3:4 ALE SNÄCKEBÄCKEN S:1 GÖTEBORG ÄSPET 1:2 ALE SKINNBO 1:2 ALE SNÄCKEBÄCKEN 1:4 GÖTEBORG ÖSTERSLÄTT 1:5 GÖTEBORG SVENSBY 2:3 ALE NÖDINGE 38:2 GÖTEBORG SVENSBY S:2 ALE SKÅRDAL 1:98 ALE SURTE 44:1 ALE RÖSBACKA 1:3 GÖTEBORG KÄRINGETORP 1:1 ALE SURTE 43:1 GÖTEBORG TUVE 41:5 ALE RÖSBACKA S:1 ALE SKÅRDAL 30:1 ALE BURHULT 1:40 GÖTEBORG KÄRRA 3:2 GÖTEBORG ÄSPET 1:5 GÖTEBORG SVENSBY TUVE 1:20 ALE SANNUM 3:17 GÖTEBORG KÄRRA 18:12 GÖTEBORG TUVE 42:14 GÖTEBORG TUVE 41:4 ALE STARRKÄRR 10:2 ALE SKÅRDAL 5:2 ALE SKÅRDAL S:7 GÖTEBORG TUVE 3:13 ALE SANNUM S:9 ALE KILANDA-TORP 1:6 ALE USPASTORP 1:2 ALE JÄRNBO 1:5 GÖTEBORG SVENSBY 3:4 ALE SKÅRDAL 2:80 ALE RISHED S:2 GÖTEBORG KÄRRA 18:3 GÖTEBORG KÄRRA 18:9 ALE BURHULT 1:42 ALE BÖNABO 1:5 ALE SKÅRDAL 34:1 ALE LINDÅSEN 1:2 ALE KILANDA-KULLEN 1:5 LERUM LUNDBY PRÄSTGÅRD 1:1 ALE KILANDA-KULLEN 1:4 ALE DALEN 1:1 GÖTEBORG TUVE 1:19 ALE STARRKÄRR 1:22 ALE SURTE 3:8 ALE STARRKÄRR 1:26 ALE KILANDA-TORP 1:14 ALE LINDÅSEN 1:4 GÖTEBORG ÖSTERSLÄTT 1:4 ALE BJÖRBÄCK 1:15 ALE SURTE 62:1 ALE SKÅRDAL 30:2 ALE NÖDINGE 4:76 ALE NÖDINGE 4:82 ALE JENNYLUND 1:4 ALE JÄRNBO 1:3 ALE SANDSJÖDAL 1:7 GÖTEBORG SVENSBY 3:5 ALE SURTE 3:6 GÖTEBORG TUVE 43:5 ALE SURTE 3:32 ALE SANNUM 1:7 GÖTEBORG SKOGOME 8:12 ALE VASEBACKEN 1:2 ALE BJÖRBÄCK 1:7 GÖTEBORG TROLLERED 1:1 ALE SVERKET 1:4 GÖTEBORG SVENSBY 3:2 ALE BJÖRBÄCK 1:18 GÖTEBORG RÖNNING 2:3 GÖTEBORG TUVE 1:3 ALE ÄSKEKÄRR 1:1 ALE HUVUD 1:9 GÖTEBORG GÅRDSTEN 45:1 GÖTEBORG TUVE 41:7 ALE SANDSJÖDAL 1:1 ALE RISHED S:3 ALE SURTE 42:1 ALE STARRKÄRR S:1 LERUM HJÄLLSNÄS 69:1 GÖTEBORG KÄRRA 16:24 ALE JÄRNBO 1:2 ALE STARRKÄRR 1:3 ALE SURTE 15:1 ALE SURTE 3:60 ALE SNÄCKEBÄCKEN 1:20 ALE DALEN 1:3 GÖTEBORG SÄVE 17:1 ALE RÖSBACKA 1:18

Akt:	1480K-2002F291.2
Typ:	Officialservitut
Status:	Levande
VATTENTÄKT	
Berörkrets ev. ofullständig:	Nej
Rättigheten är till förmån för:	
GÖTEBORG KÄRRA 18:65	
Rättigheten belastar:	
GÖTEBORG KÄRRA 18:9	

Akt:	1480IM-08/3790.1
Typ:	Avtalsservitut
Status:	Levande
SE BESKRIVNING	
AVLOPP,AVLOPPSLEDNINGAR	
Berörkrets ev. ofullständig:	Nej
Rättigheten är till förmån för:	
GÖTEBORG KÄRRA 18:65	
Rättigheten belastar:	
GÖTEBORG KÄRRA 18:9	