

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **GÖTEBORG SKÅR 37:5**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1511-25

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten GÖTEBORG SKÅR 37:5 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	november 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-10-23 och 2025-11-04 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 Skår i Göteborgs kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet på cirka 300 meter. Större trafikled (E6) finns på cirka 500 meter.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga strax utanför centrum. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av Göteborg.

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 SKÅR 37:5

Adress	Pilfinksgatan 9 412 67 Göteborg
Upplåtelseform	Tomträtt
Lagfaren ägare	Göteborgs kommun
Tomträttsinnehavare	Privatperson
Tomtareal	908 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
<i>Byggnad</i>	4 654 000 SEK
<i>Mark</i>	4 862 000 SEK
<i>Totalt</i>	9 516 000 SEK
<i>Värdeår</i>	

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
<i>Servitut, samfällighet, GA etc</i>	-
<i>Pantbrev</i>	10 st, Summa 6 056 800 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 908 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, trädgård/grönytor och kommunikationsytor

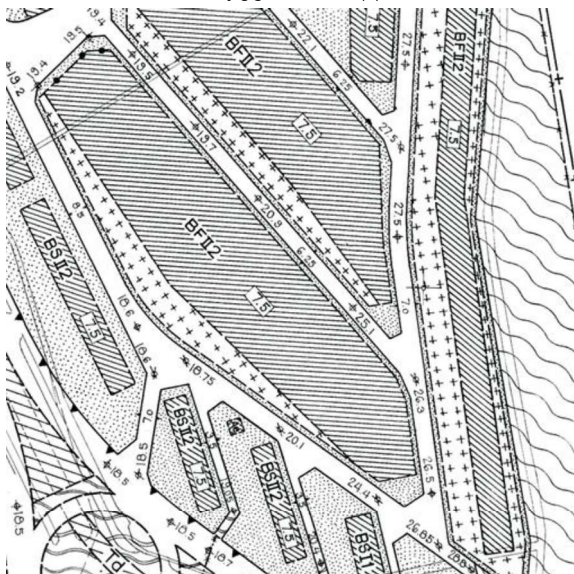
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt.

Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, antagen 14 mars 1944. Planbestämmelser anger bostadsändamål med en byggnadshöjd på högst två våningar och byggnad får inredas med högst antal lägenheter om två styck.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



§ 12.

Antal lägenheter.

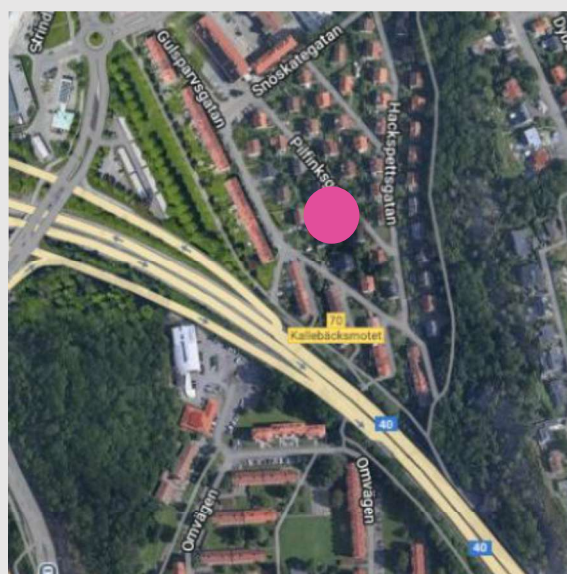
Inom med arabisk siffra betecknat område får byggnad inredas med högst det antal lägenheter, som anges av siffran.

Göteborg den 2 maj 1944

§ 7.

Antal våningar.

Inom med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar, som anges av siffran.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 2 plan med källare och vind. Våningsplanen består av 2 separata lägenheter. Vindsvåningen har inretts till lägenhet och källaren har inretts med fyra mindre lägenheter. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt med ett visst behov av underhåll.

Kök (bottenvåning)

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kombinerad kyl och frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av parkett
Arbetsytor består av plåtbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum (bottenvåning)

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschkabin
- ☒ Kommod
- ☒ Handdukstork
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	1946
Byggnadstyp	Villa
Boyta	249 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	141 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare, suterräng
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä, troligtvis
Fasadmaterial	Puts
Fönster	2-och 3-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Finns
Försäkring	Finns
Övrigt	Kamin finns, ej i bruk enligt uppgift från ägare.
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Enligt uppgift från ägare har det under de senaste 10-15 åren utförts följande: Ny dränering, taket har lagts om. Fasaden har tilläggsisolerats.

Kök (andra våningen)

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Induktionshäll
- ☒ Ugn
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av parkett

Arbetsytor består av plåtbänk

Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Badrum 2 styck (andra våningen)

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschkabin
- ☒ Kommod
- ☒ Handdukstork
- ☒ Toalett

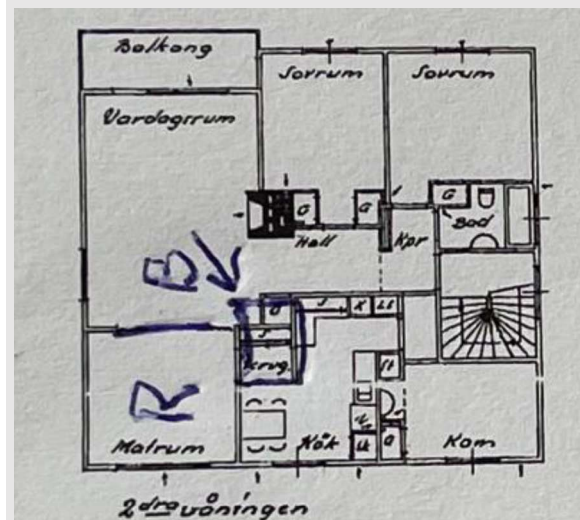
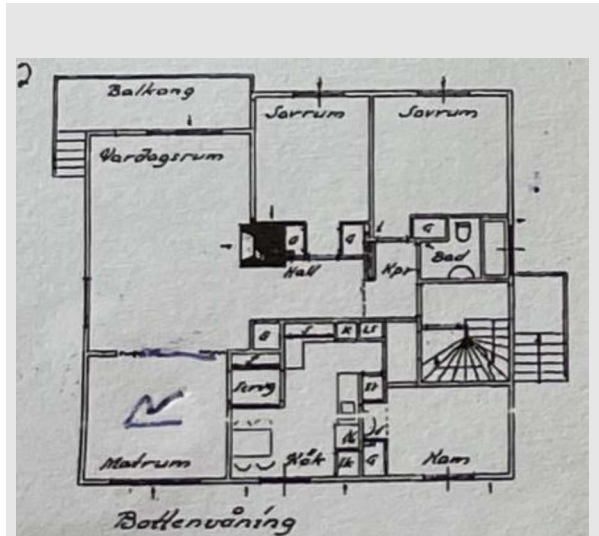
Beskrivning:

Väggarna är kaklade

Golvet består av klinker

I ett av badrummen finns tvätt och torkmaskin.

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt



Planritning från kommunens ritningsarkiv.
R=Sovrum B=Badrum. Avvikelse kan förekomma

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Laminat	☒ Målat
☒ Klinker	

Beskrivning: Bostadshus med två separata lägenheter, en på vardera planen ett och två med egna entréer via gemensamt trapphus. Det finns även en vindsvåning inredd med kök, toalett och dusch med tvättmöjligheter. Fyra lägenheter i källarplan inredda med mindre kök och badrum i respektive lägenhet, ombyggt ca 2012-2015, enligt ägare.

Skick och lågt till normalt
Standard
Underhållsstatus Något eftersatt

Kompletterande byggnader: Garage i källarplan

Bedömning

Tvåplansvilla från 40-talet med källare och vind. Två separata lägenheter på plan 1 och 2 i normal hyresstandard.

Fastighetens nuvarande utformning avviker mot gällande detaljplan, som medger maximalt två lägenheter. Bygglov för ytterligare lägenheter saknas vid kontroll med kommunen. Dessa har i värderingen beaktats som egen användning.

Byggnadens bedöms ha ett lågt till normalt skick med hänsyn till dess nybyggnadsstandard.

3 VÄRDERINGSMETODIK

MARKNADSVÄRDE	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
MARKNADSVÄRDE- BEDÖMNING	Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden. Utifrån resultatet av metoden görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
ORTSPRISMETOD	Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	GÖTEBORG SKÅR 37:5
	Värdetidpunkt	November 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 10 500 000– 11 500 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 42 000 – 46 000 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet GÖTEBORG SKÅR 37:5 vid värdetidpunkten till:

11 000 000 SEK

elvamiljoner svenska kronor

Göteborg 2025-11-21



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

FASTIGHET ☐

GÖTEBORG SKÅR 37:5
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet:

909a6a64-eb80-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

14, Västra Götaland

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

INGÅR I KVARTERET 37-RINGSPINNAREN I SKÅR

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

O-GÖTEBORG SKÅR 37-RINGSPINNAREN:5

Omregistreringsdatum:

1984-06-13

Akt:

1480K-XI-115/84

URSPRUNG ☐

GÖTEBORG SKÅR 751:81

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐
Fastighetsnyckel (fnr):

140066577

Distrikt:

107069,Örgryte

ADRESS

Adress:

Pilfinksgatan 9

Postnr:

412 67

Postort:

Göteborg

Kommundel:

Göteborg

AREAL ☐

Totalareal:

908,20 kvm

0,09 ha

Varav land:

908,20 kvm

0,09 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6397985,9

E:

321693,6

X:(RT90)

6402323,25

Y:

1273630,62

ÅTGÄRDER ☐

Fastighetsrättsliga:

Införd i tomtboken

Datum:

1945-09-08

Akt:
Fastighetsrättsliga:

Tomtmätning

Datum:

1945-08-22

Akt:

1480K-IV-522/1945

Tekniska:

Annan åtgärd

Datum:

1946-04-13

Akt:

1480K-VIII-20167

Tekniska:

Annan åtgärd

Datum:

1946-03-06

Akt:

1480K-VIII-20079

Annan åtgärd

1946-04-13

1480K-VIII-20167

Annan åtgärd

1946-03-06

1480K-VIII-20079

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-09-30

Senaste ändring för fastigheten: 2025-01-30

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

R00/U167, I46/1692B, I47/852, I46/1692C, I47/852, I46/1693, I83/26659, I84/70931, I83/26660, C92/383, Ö97/2963, I84/30873, Ö97/4647, T69/6889, T06/8553, I46/3636, I06/27692, I07/14895, I07/25301, I69/6084, I06/27693, I07/14896, I07/25302

LAGFART



GÖTEBORGS KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-1355

Adress: BOX 2258
403 14 GÖTEBORG

Akt: 30/737 Beviljad

Inskrivningsdag: 1930-07-07, Andel: 1/1

Anmärkningar:

Anmärkning Akt: 83/1422 Beslut: Beviljad

Id-nummer kompletterat Akt: 99/12494 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1930-05-27 Andel: 1/1

Akt: 30/737 Beviljad

TOMTRÄTT



Personnummer:

Adress:

Akt: 06/26483 Beviljad

Inskrivningsdag: 2006-08-14, Andel: 1/1

Fång: Köp 2006-08-01 Andel: 1/1

Akt: 06/26483 Beviljad

Köpeskillning: 4 800 000 SEK

Avser hela fastigheten

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT ☐

Akt: 46/1431 Beviljad

Ändamål: BOSTAD

Inskrivningsdag: 1946-02-27

Upplåtelsedag: 2006-01-02

Ursprungligt startdatum: 2006-01-02

Årlig avgäld: SEK 25 944

Avgäldens start: 2016-01-02

Avgäldsperiod: 10 år

Framtida avgäld: SEK 51 048

Framtida avgälds start: 2026-01-02

Framtida avgälds period: 10 år

Uppsägning får ske till: 2066-01-02 därefter med 40 års perioder.

Inskränkning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkning:

Akt:

Beslut:

Inskrivningsdag:

Uppskov:

ÄNDRING I UPPLÅTELSEN
TILL NY LAG

06/19123

Beviljad

INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 10 st, Summa: 6 056 800

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 45 000	Belopp:	SEK 25 000	Belopp:	SEK 30 000
Akt:	46/1692A Beviljad	Akt:	46/1694 Beviljad	Akt:	69/6085 Beviljad
Inskrivningsdag:	1946-03-20	Inskrivningsdag:	1946-03-20	Inskrivningsdag:	1969-07-09
Händelse:	Utbyte	Händelse:	Sammanföring		
Akt:	47/852 Beviljad	Akt:	84/30872 Beviljad		
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 20 000	Belopp:	SEK 25 000	Belopp:	SEK 12 700
Akt:	69/6086 Beviljad	Akt:	83/26657 Beviljad	Akt:	83/26658 Beviljad
Inskrivningsdag:	1969-07-09	Inskrivningsdag:	1983-12-07	Inskrivningsdag:	1983-12-07
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 4 662 300	Belopp:	SEK 80 000	Belopp:	SEK 52 000
Akt:	06/26484 Beviljad	Akt:	07/25303 Beviljad	Akt:	10/18761 Beviljad
Inskrivningsdag:	2006-08-14	Inskrivningsdag:	2007-07-30	Inskrivningsdag:	2010-07-09
Datapantbrev:	Företrädesordning 10				
Belopp:	SEK 1 104 800				
Akt:	12/4363 Beviljad				
Nytt beslut:	13/3750				
Inskrivningsdag:	2012-02-27				

ANTECKNINGAR ☐



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ☐



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)		1480K-II-2534		Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1945-01-12	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
37-RINGSPINNAREN I SKÅR (Tomtindelning)		1480K-III-3474		Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1945-07-03	

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: 433515-3
Taxeringsvärde kr: 9 516 000
Tax.enhet avser:
GÖTEBORG SKÅR 37:5

Taxerade ägare

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

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	133822982024	Skatteverkets id:	133832982024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	4 862 000	Tax.värde kr:	4 654 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	4 862 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	4 654 000
Riktvärdeområde:	1480609	Riktvärdeområde:	1480609
Areal i kvm:	908	Boyta i kvm:	249
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	141
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	269
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	29
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1946
		Värdeår:	1946
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	133822982024 (Skatteverkets id)