

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Göteborg Brottkärr 1:165



Uppdragsgivarens diarienummer: F-980-24-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Göteborg Brottkärr 1:165 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	Maj 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-05-07 av Niklas Karlsson. 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 • 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 Hovås inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet på ca 200 meter.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga strax utanför centrum. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden (Nya Hovås).

Avstånd i km (G=gångavstånd)

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

Energideklaration

Bifogas separat.

Göteborg Brottkärr 1:165

Kommun	Göteborg
Adress	Gamla Brottkärsvägen 55 436 58 Hovås
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 353 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	3 883 000 SEK
<i>Mark</i>	4 282 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1945

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Fastigheten har till förmån 2 stycken servitut avseende väg.
<i>Pantbrev</i>	8 st, 11 700 000 SEK

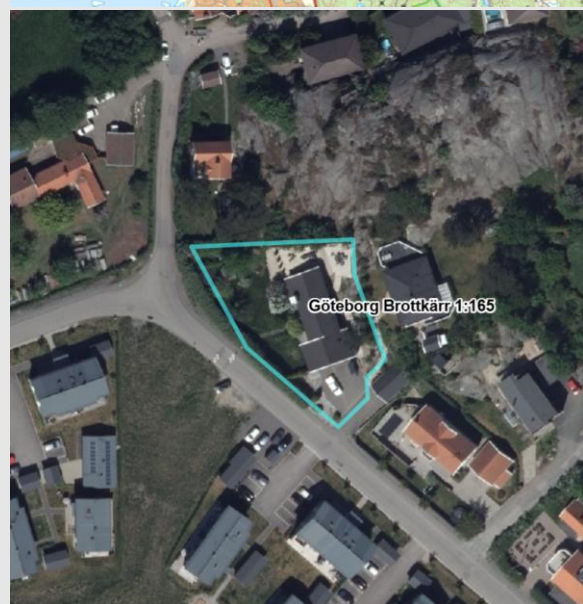
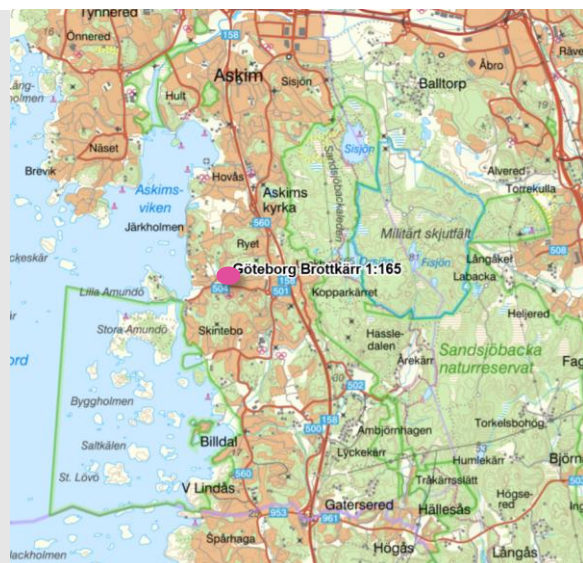
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 353 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor/trädgård.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, antagen 2003-02-27.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1 plan med källare. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt.

Kök

Förekommade ytskikt och utrustning

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

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av parkettgolv
Arbetsytor består av stenskiva
Stänkskydd utgörs av skivor

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Badrum, 2 stycken

Förekommade ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

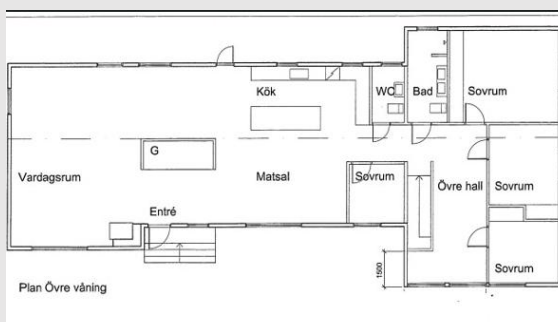
Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Info om bostaden

Byggår	1945
Byggnadstyp	Villa
Boyta	168 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	80 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare, cementshålsten och betong
Stomme	Uppgift saknas
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Puts/trä
Fönster	2-glas i Aluminiumbeklätt trä
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Bergvärme
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Information saknas
Försäkring	Information saknas
Övrigt	
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Information saknas



OBS! Avvikelse kan förekomma

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Frånluftsfläkt
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

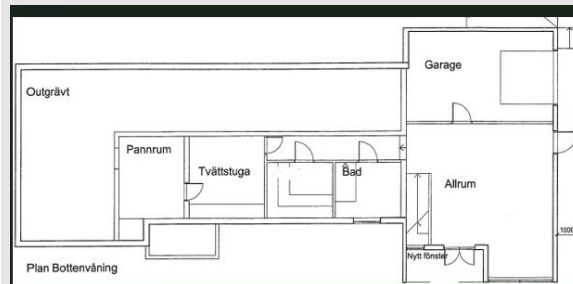
Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

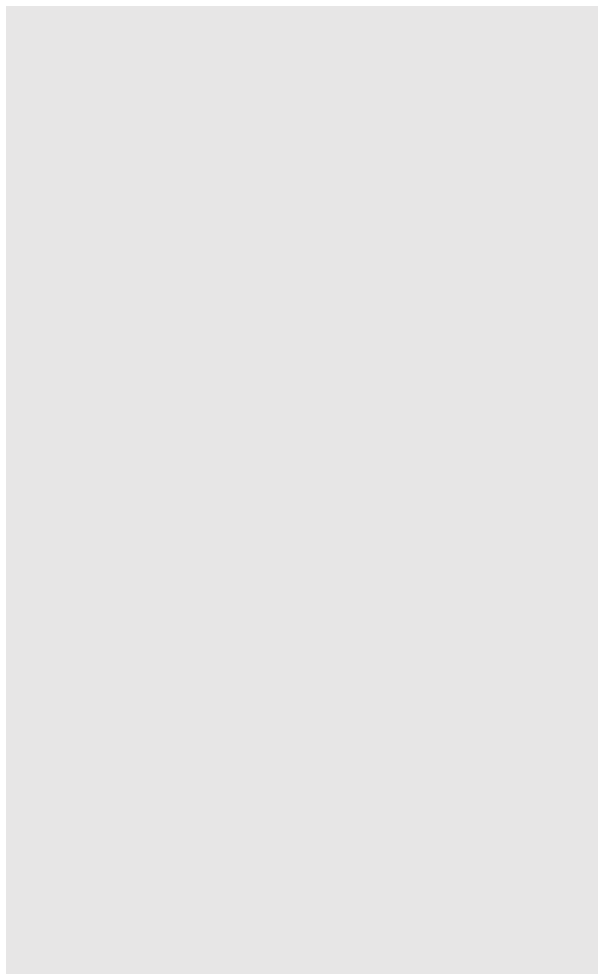
Golv	Väggar
☒ Klinker	☒ Målat

Beskrivning:

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott



OBS! Avvikelse kan förekomma



Bedömning

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

Byggnadens bedöms ha ett normaltskick 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 Brottkärr 1:165
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 11 000 000– 12 000 000 kronor

cirka 65 476 – 71 429 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Göteborg Brottkärr 1:165 vid värdetidpunkten till:

11 500 000 SEK

elvamiljonerfemhundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-05-13



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 BROTTKÄRR 1:165

Aktualitet fastighetsregistret:

2018-01-29 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a64-2698-90ec-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 BROTTKÄRR VÄSTERGÅRDEN 1:165

Omregistreringsdatum:

1984-06-13

Akt:

1480K-XI-115/84

URSPRUNG ⓘ

GÖTEBORG BROTTKÄRR 1:126

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140013503

Distrikt:

107040,Askim

ADRESS



Adress:

Gamla Brottkärrsvägen 55

Postnr:

436 58

Postort:

Hovås

Kommundel:

Göteborg

AREAL ⓘ



Totalareal:

1 353,70 kvm

0,14 ha

Varav land:

1 353,70 kvm

0,14 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6388452,4

E:

316765

X:(RT90)

6392842,94

Y:

1268585,66

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1944-01-13

14-ASK-1184

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsbestämning

2018-01-29

1480K-2017F2

Tekniska:

Datum:

Akt:

Nybyggnadskarta

1985-01-25

1480K-IX-24941-A3

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-05-05

Senaste ändring för fastigheten:

2025-02-19

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L55/270, L85/46342, I77/7726, I77/9892, I86/21643, I79/20056, I86/21644, L86/10970, L86/52818, I86/21646, Ö96/1421, I95/46814, I97/30851, Ö97/4380, L96/7851, L04/28716, L04/28715

LAGFART



Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]

Akt: D-2016-00563712:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2016-12-08, Andel: 1/1

Fång: Köp 2016-12-01 Andel: 1/2
Fångeskod: 11
Akt: D-2016-00563712:1 Beviljad
Köpeskilling: 10 500 000 SEK
Avser hela fastigheten
Fång: Bodelning pga. samboförhållandets
upphörande 2018-09-04 Andel: 1/2
Fångeskod: 60
Akt: D-2023-00147165:1 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 8 st, Summa: 11 700 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 250 000	Belopp:	SEK 40 000	Belopp:	SEK 360 000
Akt:	86/21645 Beviljad	Akt:	86/21647 Beviljad	Akt:	86/52819 Beviljad
Inskrivningsdag:	1986-03-07	Inskrivningsdag:	1986-03-07	Inskrivningsdag:	1986-06-04
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 700 000	Belopp:	SEK 3 835 000	Belopp:	SEK 4 165 000
Akt:	95/46813 Beviljad	Akt:	11/27030 Beviljad	Akt:	D-2016-00563712:3 Beviljad
Inskrivningsdag:	1995-11-20	Inskrivningsdag:	2011-10-25	Inskrivningsdag:	2016-12-08
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 8		
Belopp:	SEK 850 000	Belopp:	SEK 1 500 000		
Akt:	D-2020-00185915:1 Beviljad	Akt:	D-2024-00406581:1 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2020-05-12	Nytt beslut:	D-2025-00047595:1 2025-02-11		
		Inskrivningsdag:	2024-12-02		
		Innehav:	D-2024-00406581:2 Beviljad		
		Nytt beslut:	D-2025-00047595:2 2025-02-11		
		Inskrivningsdag:	2024-12-02		
			FM Finans Aktiebolag		

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.



TIDIGARE ÄGARE

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 96/7851 Beviljad
Inskrivningsdag: 1996-02-12

Fång: Köp 1995-12-18 Andel: 1/1
Akt: 96/7851 Beviljad
Köpeskillning: 1 400 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 04/28716 Beviljad
Inskrivningsdag: 2004-08-26

Fång: Köp 2004-07-01 Andel: 1/2
Akt: 04/28716 Beviljad
Köpeskillning: 4 080 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 12/15857 Beviljad
Inskrivningsdag: 2012-07-02

Fång: Köp 2012-06-18 Andel: 1/2
Akt: 12/15857 Beviljad
Köpeskillning: 5 500 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: D-2016-00563712:2 Beviljad
Inskrivningsdag: 2016-12-08

Fång: Köp 2016-12-01 Andel: 1/2
Fångeskod: 11
Akt: D-2016-00563712:2 Beviljad
Köpeskillning: 10 500 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 04/28715 Beviljad
Inskrivningsdag: 2004-08-26

Fång: Köp 2004-07-01 Andel: 1/2
Akt: 04/28715 Beviljad
Köpeskillning: 4 080 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

HANDELSAKTIEBOLAGET ILS

Namn på lagfart: HANDELS-AB ILS
Organisationsnummer: 556267-2054
Adress: BOX 1898
581 18 LINKÖPING
Akt: 86/52818 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1986-05-15 Andel: 1/1
Akt: 86/52818 Beviljad
Köpeskillning: 770 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 12/15856 Beviljad
Inskrivningsdag: 2012-07-02

Fång: Köp 2012-06-18 Andel: 1/2
Akt: 12/15856 Beviljad
Köpeskillning: 5 500 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån	
Officialservitut	14-ASK-1184.1
Officialservitut	1480K-1985F90.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer			
Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ASKIM, BOSTÄDER MM SÖDER OM BROTTKÄRRSVÄGEN (Detaljplan)			
1480K-II-4661			
2023-01-24			
Göteborg			
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2003-02-27
Laga kraft:	2005-03-23	Genomförande:	2005-03-24 - 2020-03-23

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220	
Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	212737-9
Taxeringsvärde kr:	8 165 000
Tax.enhet avser:	
GÖTEBORG BROTTKÄRR 1:165	
Taxerade ägare	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
Andel:	1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	68902962024	Skatteverkets id:	68912962024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	4 282 000	Tax.värde kr:	3 883 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	4 282 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	3 883 000
Riktvärdeområde:	1480444	Riktvärdeområde:	1480444
Areal i kvm:	1 353	Boyta i kvm:	168
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	80
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	184
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	37
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1945
		Värdeår:	1945
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	68902962024 (Skatteverkets id)

AVSKILD FASTIGHET ⓘ



GÖTEBORG BROTTKÄRR 1:293

Rapporten hämtades 2025-05-06 08:37:03
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader