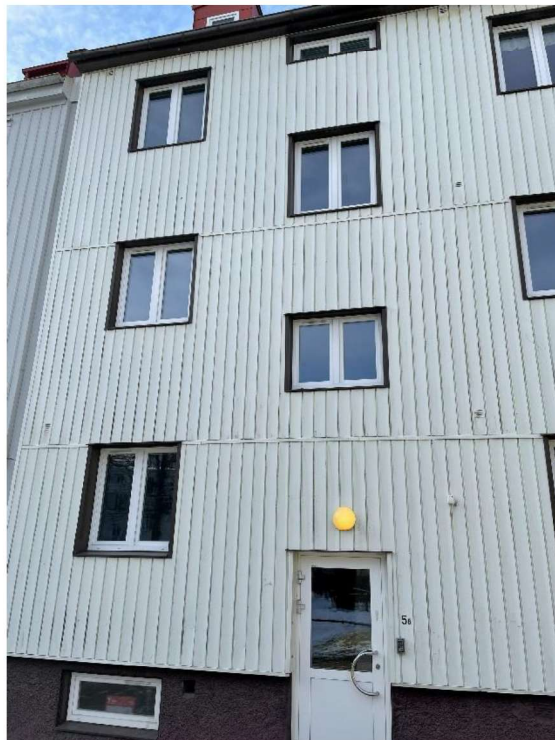


**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
6 inom Brf Ullmansgatan 5,
Ullmansgatan 5**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 6 inom Brf Ullmansgatan 5 som består av en bostadslägenhet.
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 auktion.
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	Februari 2026
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-02-20 av Niklas Karlsson. Styrelsemedlem från föreningen 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
- Föreningens registreringsbevis, stadgar och årsredovisning
- Energideklaration
- Utdrag från lägenhetsregistret
- Ortsprismaterial

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar 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 Kyrkbyn i Göteborg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 500 meter. Större trafikleder finns på cirka 1 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus. Området bedöms ligga strax utanför centrum. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Kyrkbyn 15:9. Byggnaden uppfördes år 1935.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 6 045 000 kronor vilket motsvarar 9 766 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 295 739 kr*

Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåtandet.

* Yttre underhålls fond avser en redovisningsmässig avsättning till yttre underhåll och avser därmed inte reella pengar.

Kyrkbyn 15:9

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Brf Ullmangatan 5
Tomtareal	648 kvadratmeter

Övrigt

Föreningen

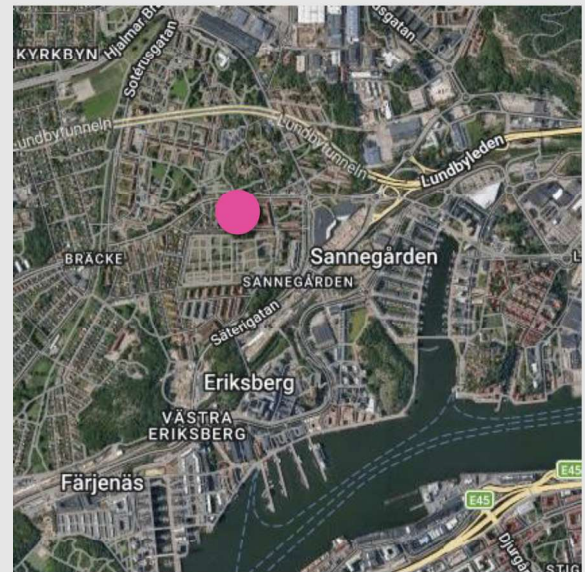
Antal lägenheter	11 st
Bostadsarea	604 m ²
Lokalarea	0 m ²
Parkering/garage	Finns ej
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 648 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor och kommunikationsytor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt. Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Det går att läsa mer om föreningens utförda och planerade insatser i årsredovisningen.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- Elspis
- Kyl och Frys

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av laminatgolv
Arbetsytor består av rostfri bänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- Duschplats
- Kommod
- Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Information om bostaden

Adress	Ullmansgatan 5, 41876 Göteborg
Lgh-nr	6
Byggår	1935
Boyta	55 m ²
Antal rum	2 r.o.k.
Våning	2 av 4
Avgift	4 737 kr per månad inkl. värme, vatten och kabel- TV
Insatsandel	0,08563131
Bostadsrättsandel	0,091
Inre fond	0 kr
Balkong	Finns inte
Förråd	Finns
Bredband	Separat
TV	Ingår
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor



Planritning. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

Plastmattor

Väggar

Tapet

Skick och Standard

lågt

Underhållsstatus

eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

Tvättstuga

Bedömning

Lägenheten bedöms ha ett lågt skick och standard i kök, sovrum och vardagsrum. Renoverat badrum som är helkaklat med tvätt och torkmaskin. Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms i sig som relativt god med hänsyn till värderingsobjektets läge men begränsad då renoveringar och moderniseringar kommer behöva genomföras innan inflyttning.

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

3 VÄRDERINGSMETODIK

MARKNADSVÄRDE Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.

MARKNADSVÄRDE-
BEDÖMNING Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden.
Utifrån resultatet av metoden görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.

ORTSPRISMETOD Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde.

Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	6 inom Brf Ullmansgatan 5
	Värdetidpunkt	Februari 2026
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 1 400 000– 1 600 000 kronor cirka 25 400 – 29 000 kr/m ²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 6 inom Brf Ullmansgatan 5 vid värdetidpunkten till:

1 500 000 SEK

enmiljonfemhundrausen svenska kronor

Göteborg 2026-02-26



Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Niklas Karlsson
Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar och registreringsbevis
- Utdrag ur lägenhetsregistret

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



GÖTEBORG KYRKBYN 15:9

Aktualitet fastighetsregistret:

2018-02-05 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a64-9bc0-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

INGÅR I KVARTERET 15-DIAKONEN I KYRKBYN

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-GÖTEBORG STG:723

Omregistreringsdatum:

1936-05-26

Akt:

1480K-III-2470

O-GÖTEBORG KYRKBYN 15-DIAKONEN:9

1984-06-13

1480K-XI-115/84

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

14004494/

Distrikt:

10/083,Lundby

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Ullmansgatan 5A	418 76	Göteborg	Göteborg
Ullmansgatan 5B	418 76	Göteborg	Göteborg

AREAL ⓘ



Totalareal:

648,80 kvm

0,06 ha

Varav land:

648,80 kvm

0,06 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6400515,1	316140,2	6404920,07	1268104,15

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Ägostyckning	1899-12-28	14-LUN-124	Beslut om fastighetsindelning	1930-09-02	1480K-XI-255
Tomtmätning	1940-07-15	1480K-IV-352/1940			
Tekniska:	Datum:	Akt:	Tekniska:	Datum:	Akt:
Annan åtgärd	1936-01-02	1480K-VIII-11062	Annan åtgärd	1937-03-00	1480K-I-3768-PM

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



GÖTEBORG KYRKBYN GA:12

INSKRIVNING ALLMÄNT 

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-25

Senaste ändring för fastigheten: 2018-02-02

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE 

R00/Q12, L77/352, I82/9873, Ö96/1421, I81/10862, I96/37315

LAGFART



Bostadsrättsföreningen Ullmansgatan 5

Organisationsnummer: 769635-3692

Adress: c/o SBC
BOX 226
851 04 SUNDSVALL

Akt: D-2017-00700104:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2017-12-19, Andel: 1/1

Fång: Köp 2017-12-01 Andel: 1/1

Fångeskod: 11

Akt: D-2017-00700104:1 Beviljad

Köpeskilling: 8 435 384 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR 

Antal inteckningar: 6 st, Summa: 8 324 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 779 000

Akt: 81/10858 Beviljad

Inskrivningsdag: 1981-06-03

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 372 000

Akt: 81/10859 Beviljad

Inskrivningsdag: 1981-06-03

Innehav: 81/10861 Beviljad

GÖTEBORGS TOMTRÄTTSKASSA

ROSENLUNDSG 4

411 20 GÖTEBORG

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 195 600

Akt: 81/10860 Beviljad

Inskrivningsdag: 1981-06-03

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 4 653 400

Akt: D-2016-00517757:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2016-11-11

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 940 000

Akt: D-2017-00307862:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2017-07-21

Datapantbrev: Företrädesordning 6

Belopp: SEK 1 384 000

Akt: D-2017-00700104:2
Beviljad

Inskrivningsdag: 2017-12-19

ANTECKNINGAR 

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Kommanditbolaget Sprängkullstenen

Namn på lagfart: K/B KUNGSVIK & CO NR 1
Organisationsnummer: 916562-1591
Adress: c/o FOMO FASTIGHETER AB
 TREDJE LÅNGGATAN 9
 413 03 GÖTEBORG
Akt: 86/45059 Beviljad
Inskrivningsdag: 1986-05-16

Anmärkning:

Namn Akt: 88/82654 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1986-02-01 Andel: 1/1
Akt: 86/45059 Beviljad
Köpeskilling: 1 705 000 SEK
 Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

Kyrkbyn 15:9 AB

Organisationsnummer: 559068-8726
Adress: c/o TAPAJOS FASTIGHETS AB
 VASAPLATSEN 1
 411 26 GÖTEBORG
Akt: D-2016-00313903:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2016-07-05
Nytt beslut: 2016-08-31 D-2016-00392770:1

Fång: Köp 2016-07-04 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2016-00313903:1 Beviljad
Nytt beslut: 2016-08-31 D-2016-00392770:1
Köpeskilling: 8 250 000 SEK
 Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

AVTALS RÄTTIGHETER



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
7	Avtalsservitut	Fjärrvärme	2018-01-24	D-2018-00036945:1	Beviljad

RÄTTIGHETER



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut D201800036945:1.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)	1480K-II-2147	2009-11-26	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum: 1935-08-06	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
15-DIAKONEN I KYRKBYN (Tomtindelning)	1480K-III-2470		Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum: 1936-03-26	

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.
 Det finns 7 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING



Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår ⓘ: 2025
Taxeringsid: 561897-2
Taxeringsvärde kr: 10 050 000
Tax.enhet avser:
 GÖTEBORG KYRKBYN 15:9

Taxerade ägare**769635-3692**

Bostadsrättsföreningen
Ullmansgatan 5

Co: SBC

BOX 226

851 04 SUNDSVALL

Andel: 1/1**Juridisk form:** Bostadsrättsförening**Värderingsenheter****Hyreshus bostad****Skatteverkets id:** 222292952025**Värderingsenhetsnummer:** 1**Tax.värde kr:** 6 800 000**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)** 6 800 000**Riktvärdeområde:** 1480053**Värdeår:** 1980**Årshyra kr:** 805 000**Under uppförande:** Nej**Ligger på tomt:** 222302952025**Nybyggnadsår:** 1935**Om eller nybyggnadsår:** 2018**Area kvm:** 619**Tillhör byggnad:** 1**Hyreshus bostadsmark****Skatteverkets id:** 222302952025**Värderingsenhetsnummer:** 1**Tax.värde kr:** 3 250 000**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)** 3 250 000**Riktvärdeområde:** 1480053**Byggrätt i kvm:** 774**Tillhör byggnad:** 1**SKATTETAL** ⓘ

21/10000 ManTal
SMEDJEGÅRDEN



Rapporten hämtades 2026-02-26 08:22:04
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader