

# ROSENGRENS

ADVOKATBYRÅ

## FÖRSÄLJNINGSVILLKOR VID AUKTION

Villkor och övriga upplysningar avseende försäljning på offentlig auktion av fastigheten Göteborg Näset 26:11 med adress Karmosingången 4B, 421 65 Västra Frölunda.

Auktionen äger rum kl. 10.00 onsdagen den 24 juni 2026 i Rosengrens advokatbyrås lokaler å Södra Larmgatan 4, Göteborg. Anmälan för att närvara vid auktionen sker till e-postadress [julia.stenslund@rosenlaw.se](mailto:julia.stenslund@rosenlaw.se).

- 
1. Fastigheten säljs till den som vid auktionen avgivit det högsta budet på fastigheten. Med det högsta budet avses det högsta bud som uppfyller försäljningsvillkoren. Fri prövningsrätt förbehålles.
  2. Den lösa egendom som finns på fastigheten per tillträdesdagen ingår i köpet.
  3. Ansvarig för försäljningen av fastigheten är advokat Claes Aurell i egenskap av god man efter förordnande från Göteborgs tingsrätt (ärendenummer Ä 21946–25, se [bilaga 1](#)).
  4. Köparen/köparna till fastigheten erinras om att fastigheten säljs i befintligt skick. Köparen/köparna friskriver säljarna från allt ansvar genom att med bindande verkan avsäga sig varje rätt att senare påtala fel och brister i fastigheten även om dessa skulle anses vara dolda fel.
  5. Utdrag ur fastighetsregistret bifogas, se [bilaga 2](#).  
I fastigheten har det tagits ut fyra datapantbrev på 250 000 kronor (1977-02-09), 150 000 kronor (1979-12-05), 200 000 kronor (1979-12-05) och 4 050 000 (2015-10-01) till ett sammanlagt belopp om 4 650 000 kronor.
  6. Köpeskillingen ska erläggas till Rosengrens advokatbyrås klientmedels bg 5938-1236. En handpenning om 10 % ska erläggas omedelbart efter klubbslaget. Betalningen ska kunna styrkas i omedelbar anslutning till att transaktionen genomförts. Återstoden av köpeskillingen ska betalas senast på tillträdesdagen.

Tillträdesdagen är den 30 augusti 2026 eller den tidigare dag den gode mannen, köparen/köparna och säljarna kommer överens om. Fullföljer

köparen/köparna inte köpet på tillträdesdagen kommer handpenningen att förverkas.

Inropar någon av nuvarande delägare fastigheten anses delägaren förvärva den andel av fastigheten som innehas av den andre delägaren. Köpeskilling ska då erläggas utifrån förvärvad andel.

Avtal mellan köpare/köparna och säljarna kommer till stånd först genom signering av köpekontrakt. Köpekontraktet kommer att upprättas mellan köparen/köparna och säljarna genom den gode mannen i anslutning till klubbslaget.

7. Nuvarande ägare av fastigheten ska betala skatter, avgifter och andra utgifter för fastigheterna i den mån de belöper på tiden fram till tillträdesdagen. Från och med tillträdesdagen åvilar betalningsskyldigheten i dessa hänseenden köparen/köparna.

8. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Nuvarande ägare står faran för att fastigheten före tillträdesdagen skulle försämrans och därefter övergår försäkringsansvaret på köparen/köparna.

Skulle skada uppstå på fastigheten mellan auktionstillfället och tillträdesdagen ska köpet likväl fullföljas och full köpeskilling erläggas medan köparen/köparna erhåller utfallande försäkringsersättning.

9. Alla med köpet förenade lagfarts-, inskrivnings- och inteckningskostnader ska betalas av köparen/köparna. Det är köparen/köparna som ska ansöka om lagfart och som ansvarar för stämpelskatt och expeditionsavgift.

10. Köpebrevet upprättas och överlämnas till köparen/köparna av den gode mannen när hela köpeskillingen för fastigheten har erlagts.

11. Vad i övrigt – exempelvis energideklaration och besiktningsprotokoll – gäller fastigheten hänvisas till det prospekt som Lundin Fastighetsbyrå upprättat.

Göteborg den 26 maj 2026

Claes Aurell

god man enligt lag (1904:48 s.1) om samäganderätt

BILAGA 1 Göteborgs tingsrätts beslut

BILAGA 2 Utdrag ur fastighetsregistret



GÖTEBORGS TINGSRÄTT  
Avdelning 2

**PROTOKOLL**  
Handläggning i Göteborg  
2026-01-23

Aktbilaga 24  
Målnummer  
Ä 21946-25

Handläggning i parternas utevaro

### **RÄTTEN**

Rådsmannen Pia Nilsson Taari

### **PROTOKOLLFÖRARE**

Tingsnotarien Vilma Jerhamre

### **PARTER**

#### **Sökande**

Sebastian Vithal, 19760623-9395  
Karmosingången 4 B  
421 65 Västra Frölunda

Ombud: Advokat Helen Jagebro  
Advokat Helen Jagebro AB  
Kungsgatan 5  
432 45 Varberg

#### **Motpart**

Emilia Lindhe, 19760122-4921  
Transistorgatan 45 Lgh 1401  
421 35 Västra Frölunda

### **SAKEN**

Försäljning enligt samäganderättslagen

---

Handlingarna i ärendet går igenom varvid följande antecknas.

**Sebastian Vithal** har ansökt om försäljning enligt 6 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt av den av honom och Emilia Lindhe samägda fastigheten Göteborg Näset 26:11. Han har föreslagit att advokaten Claes Aurell utses till god man att ombesörja försäljningen. Han har anfört i huvudsak följande. Parterna

är överens om att fastigheten ska avyttras och är även överens om vilken mäklare som ska mäkla fastigheten. Emilia Lindhe har tidigare haft kontakt med mäklaren men har nu gjort sig oanträffbar för denne och skriver inte på ett mäklaravtal. Som det får förstås har Emilia Lindhe inte för avsikt att skriva på något mäklaravtal förrän hon bereds tillträde till Sebastian Vithals bostad. Hon kommer inte att beredas tillträde till bostaden. Av lagakraftvunnet bodelningsavtal framgår att lösöret sämjedelats. Sebastian Vithal har trots detta erbjudit sig att packa ner de ytterligare föremål som Emilia Lindhe önskar erhålla. Hon behöver bara beställa en lastbil som kommer och hämtar föremålen samt ange när lastbilen kommer till bostaden.

**Emilia Lindhe** har motsatt sig ansökan om försäljning av fastigheten samt att advokaten Claes Aurell utses till god man. Hon har anfört i huvudsak följande. Då det råder enighet om att fastigheten ska säljas saknar ansökan fog för sig och utgör ett led i ett mönster av ekonomiskt våld utövat mot henne. Hon har inte gjort sig oanträffbar för mäklaren, utan samarbetar med denne. Det stämmer att det av det lagakraftvunna bodelningsavtalet framgår att lösöret fördelats. Denna fördelning har dock endast skett formellt, då Sebastian Vithal har förvägrat henne tillträde till fastigheten och därmed förhindrat henne från att hämta de av hennes personliga tillhörigheter som finns där. Inför en försäljning behöver hon ges möjlighet att göra normala praktiska förberedelser, såsom att gå igenom och hämta sina personliga tillhörigheter. Först när sämjedelningen har genomförts i praktiken och hon beretts möjlighet att hämta sitt lösöre är hon beredd att underteckna mäklaravtal avseende försäljning av fastigheten. Vad gäller förslaget på god man bör en eventuell god man med tanke på parternas konflikt inte utses efter sökandens preferens. Om tingsrätten anser att Sebastian Vithals yrkande ska bifallas föreslår hon att mäklaren Bardia Oveissi, som redan är insatt i försäljningen, förordnas som god man.

På fråga från tingsrätten har advokaten Claes Aurell förklarat sig villig att åta sig uppdraget som god man.

Tingsrätten meddelar följande

### SLUTLIGA BESLUT

1. Tingsrätten förordnar enligt 6 § lagen om samäganderätt att fastigheten Göteborg Näset 26:11, på adress Karmosingången 4B, 421 65 Västra Frölunda, för parternas gemensamma räkning ska utbjudas till försäljning på offentlig auktion.

2. Advokaten Claes Aurell, Rosengrens Advokatbyrå i Göteborg AB, Box 2523, 403 17 Göteborg, som samtyckt till uppdraget, förordnas som god man att ombesörja auktionen, fördela köpeskillingen samt utfärda köpebrev.

#### *Skälen för beslutet*

Enligt 6 § lagen om samäganderätt har varje delägare i samägd egendom rätt att hos tingsrätten begära förordnande att egendomen ska bjudas ut till försäljning på offentlig auktion, om inte annat särskilt avtalats delägarna emellan. När rätten förordnar om försäljning av en samägd fastighet på offentlig auktion ska den enligt 8 § samma lag utse en god man att ombesörja auktionen, fördela köpeskillingen samt utfärda köpebrev.

Den delägare som ansöker om försäljning behöver inte kunna visa att det föreligger motsättningar mellan delägarna eller åberopa annan särskild omständighet för försäljning; en delägare har i den meningen en principiell rätt att få egendomen utbjudas till försäljning (Gregow, Samägd egendom – Innebörden av bestämmelser och principer på samäganderättens område, Norstedts Juridik. JUNO Version 2, 2021, s. 167). Av 6 § lagen om samäganderätt följer att ett förordnande om försäljning inte får meddelas om en annan av delägarna visar att det föreligger synnerliga skäl för anstånd. Omständigheter som kan utgöra synnerliga skäl för anstånd bör närmast vara hänförliga till den som har besittningen till egendomen – t.ex. den som bor på en samägd fastighet – och kan

t.ex. bestå i sjukdom eller sociala missförhållanden som skulle förvärras vid en försäljning (a.a. s. 172-173).

Tingsrätten gör följande bedömning. Emilia Lindhe har tydligt framfört att hon inte kommer att medverka till att skriva under ett mäklaravtal förrän hon beretts tillträde till fastigheten för att hämta vissa angivna föremål. Sebastian Vithal har, enligt uppgift som inte motsagts av Emilia Lindhe, erbjudit sig att packa ner de föremål som Emilia Lindhe önskar erhålla och tillhandahålla dessa för upphämtning. Tingsrätten anser, även med beaktande av vad som i övrigt framkommit i ärendet, att Emilia Lindhe inte har visat att det föreligger synnerliga skäl för anstånd med försäljningen. Det finns därför förutsättningar att förordna om försäljning av fastigheten i enlighet med ansökan. Något skäl att ifrågasätta den av Sebastian Vithal förslagne gode mannens lämplighet att ombesörja försäljningen har inte framkommit.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga 1](#) (TR-12)

Ett överklagande ska ha kommit in till tingsrätten senast den 13 februari 2026 och vara ställt till Hovrätten för Västra Sverige. Prövningstillstånd krävs.

Vilma Jerhamre

Protokollet uppvisat.

Fastighet

GÖTEBORG NÄSET 26:11

## D&amp;B Utökad fastighetsrapport inkl taxering

## Fastighet

<b>Beteckning</b> GÖTEBORG NÄSET 26:11	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-06-27	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-02-10
<b>UID</b> 909a6a64-cd24-90ec-e040-ed8f66444c3f		
<b>Anmärkning</b> INGÅR I KVARTERET 26-SKROVELLAVEN I NÄSET		

## Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
19760623-9395 Vithal, Frank Sebastian Karmosingången 4 B 421 65 Västra frölunda	3/4	2015-10-01	D-2015-00435055:2

## Inskrivet ägande

Inskrivet Ägarhamn: Vithal, Frank Sebastian  
Köp 2015-09-25 Andel: 1/2  
Köpeskilling: 5 850 000 SEK, Avser hela fastigheten  
Bodelning pga. äktenskapsskillnad 2024-09-17 Andel: 1/4  
Anmärkning: Rättat  
Ingen köpeskilling redovisad.

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
19760122-4921 Lindhe, Appie Emilia Martina Transistorgatan 45 Lgh 1401 421 35 Västra frölunda	1/4	2015-10-01	D-2015-00435055:1

## Inskrivet ägande

Inskrivet Ägarhamn: Lindhe Vithal, Appie Emilia Martina  
Köp 2015-09-25 Andel: 1/2  
Köpeskilling: 5 850 000 SEK, Avser hela fastigheten

## Tidigare lagfarna ägare

\*) På grund av Fastighetsregistrets digitalisering 1986-10-01 kan det finnas uppgifter om tidigare lagfarter hos Landsarkivet i Härnösand.

Tidigare lagfarna ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
19480719-1194 Adeborn, Kent Sune Ingemar Backeskärsgatan 23 421 59 Västra frölunda	1/2	1990-10-09	90/61643

## Inskrivet ägande

Inskrivet Ägarhamn: ADEBORN, KENT SUNE INGEMAR  
Köp 1990-10-01 Andel: 1/2  
Köpeskilling: 1 250 000 SEK, Avser hela fastigheten

Tidigare lagfarna ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
19520505-5105 Adeborn, Öhrnberg Gun Karin Marie Backeskärsgatan 23 421 59 Västra frölunda	1/2	1990-10-09	90/61644

## Inskrivet ägande

Inskrivet Ägarhamn: ÖHRNBERG-ADEBORN, MARIE  
Köp 1990-10-01 Andel: 1/2  
Köpeskilling: 1 250 000 SEK, Avser hela fastigheten

Tidigare lagfarna ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
19130712-5052 Öhrnberg, Stig Bertrand	1/2	Information saknas	79/4661

**Inskrivet ägande**

Inskrivet Ägarhamn: ÖHRNBERG, STIG  
 Köp 1979-11-15 Andel: 1/2  
 Ingen köpeskillning redovisad.

**Tidigare lagfarna ägare**

19150214-5061  
 Öhrnberg, Gunvor Ellen Margareta

**Andel**

1/2

**Inskrivningsdag**

Information saknas

**Akt**

79/4662

**Inskrivet ägande**

Inskrivet Ägarhamn: ÖHRNBERG, GUNVOR  
 Köp 1979-11-15 Andel: 1/2  
 Ingen köpeskillning redovisad.

**Adress****Adress**

Karmosingången 4 B  
 421 65 Västra Frölunda

**Tidigare beteckning****Beteckning**

O-Göteborg Näset 26-skrovellaven:11

**Omregistreringsdatum**

1984-06-13

**Akt**

1480K-XI-115/84

**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)  
 6391400.6

E (SWEREF 99 TM)  
 314655.5

**Registerkarta****Areal****Område**

Totalt

Totalareal  
 1 821 m<sup>2</sup>  
 (0,18 ha)

Därav landareal  
 1 821 m<sup>2</sup>  
 (0,18 ha)

Därav vattenareal  
 0 m<sup>2</sup>  
 (0,00 ha)

**Fastighetsrättsliga åtgärder****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

**Datum**

1972-09-18

**Akt**

1480K-1972F124

**Tekniska åtgärder**

Nybyggnadskarta

1973-01-26

1480K-IX-18625

Annan åtgärd UTSTAKNING, FIX

1973-04-02

1480K-VIII-47748

Annan åtgärd INTYG

1973-04-17

1480K-XIII-3045

Annan åtgärd KONTROLL

1973-12-10

1480K-VIII-48496

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar : 4  
 Totalt belopp: 4 650 000 SEK

Nr	Belopp	Status	Inskrivningsdag	Akt
1	250 000 SEK	Datapantbrev	1977-02-09	77/1992 (Beviljad)
<b>Avsäg ursprungligen:</b> GÖTEBORG NÄSET 26:11				
2	150 000 SEK	Datapantbrev	1979-12-05	79/25873 (Beviljad)
<b>Avsäg ursprungligen:</b> GÖTEBORG NÄSET 26:11				
3	200 000 SEK	Datapantbrev	1979-12-05	79/25874 (Beviljad)
<b>Avsäg ursprungligen:</b> GÖTEBORG NÄSET 26:11				
4	4 050 000 SEK	Datapantbrev	2015-10-01	D-2015-00435055:3 (Beviljad)
<b>Avsäg ursprungligen:</b> GÖTEBORG NÄSET 26:11				

## Ursprung

GÖTEBORG NÄSET 26:12

Anmärkning:  
INGÅR I KVARTERET 26-SKROVELLAVEN I NÄSET

## Fastighetsrättsliga anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning.

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt	Status	Plannamn
Plantyp				
Tomtindelning	1972-06-07	1480K-III-6810	Gällande	26-SKROVELLAVEN I NÄSET
Stadsplan	1964-07-03	1480K-II-3088	Gällande	

Plananmärkning:  
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT.AVVIKELSE ENLIGT 3:2 3 ST FBL.AKT 1480K-1986F30

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter  
GÖTEBORG NÄSET S:135

## Taxeringsuppgifter

### Taxeringsenhet

Typkod: Småhusenhet, bebyggd. (220)  
Taxeringsenhet: [227368-9]  
Typ av taxeringsenhet: Fastighet

Taxeringsvärde  
7 899 000 SEK

Uppgiftsår  
2024

Taxeringsår  
2024

därav byggnadsvärde  
3 925 000 SEK

därav markvärde  
3 974 000 SEK

### Taxerad Ägare

19760623-9395  
Vithal, Frank Sebastian  
KARMOSINGÅNGEN 4 B  
421 65 VÄSTRA FRÖLUNDA

Andel

Juridisk form

3/4

Saknas hos källa

### Taxerad Ägare

19760122-4921  
Lindhe, Appie Emilia Martina  
TRANSISTORGATAN 45 LGH 1401  
421 35 VÄSTRA FRÖLUNDA

Andel

Juridisk form

1/4

Saknas hos källa

## Värderingsenhet småhusmark 32257296

Taxeringsvärde  
3 974 000 SEK

### Tomtareal

1 821 m<sup>2</sup>  
(0,18 ha)

### Riktvärdeområde

1480628

### Strand

Ej strand - eller strandnära  
tomt.Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m  
från strandlinjen.

Antal lika

1

### Vatten o avlopp

Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

## Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig/Brukningssentrum

## Värderingsenhet småhusbyggnad 32258296

Taxeringsvärde  
3 925 000 SEK

### Bostadsyta

187 m<sup>2</sup>

### Nybyggnadsår

1974

### Under byggnad

Nej

### Bebyggelseyp

Friliggande

### Biutrymmesyta

43 m<sup>2</sup>

### Tillbyggnadsår

Antal lika

1

### Total standardpoäng

32

### Värdeyta

196 m<sup>2</sup>

### Värdeår

1974

## Myndighetsadresser

### Adress

Lantmäteriet  
Landsarkivet Härnösand

Telefon: 0771-63 63 63

Telefon: 010-476 70 00