

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
GÖTEBORG GÅRDSTEN 40:2



Uppdragsgivarens diarienummer: F-3021-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten GÖTEBORG GÅRDSTEN 40:2 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	april 2026
ALLMÄN INFORMATION	Croisette genomför denna värdering på uppdrag av Kronofogden. Uppdragsvillkor är upprättade mellan Kronofogden och Croisette. 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.

Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de undersökningar som krävs.

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.

INSPEKTION

Inspektion utfördes 2026-04-21 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

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.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Agnesberg i stadsdelen Angered.

Allmänna kommunikationer finns i form av lokala bussförbindelser inom Angered. Större trafikled finns på cirka 2–3 kilometers avstånd, i form av E45 som passerar strax väster om Agnesberg.

Närmaste affärscentrum återfinns i Angered Centrum, som är det lokala handels- och serviceområdet för stadsdelen.

Energideklaration

Bifogas separat.

GÖTEBORG GÅRDSTEN 40:2

Adress Ramnebacken 60
424 38 Agnesberg

Upplåtelseform Äganderätt

Lagfaren ägare Privatperson

Tomtareal 929 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

Byggnad 1 566 000 SEK

Mark 1 207 000 SEK

Totalt 2 773 000 SEK

Värdeår 1939

Övrigt

Vatten och avlopp: Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

*Servitut, samfällighet,
GA etc* -

Pantbrev 9 stycken om totalt:
3 315 000 SEK

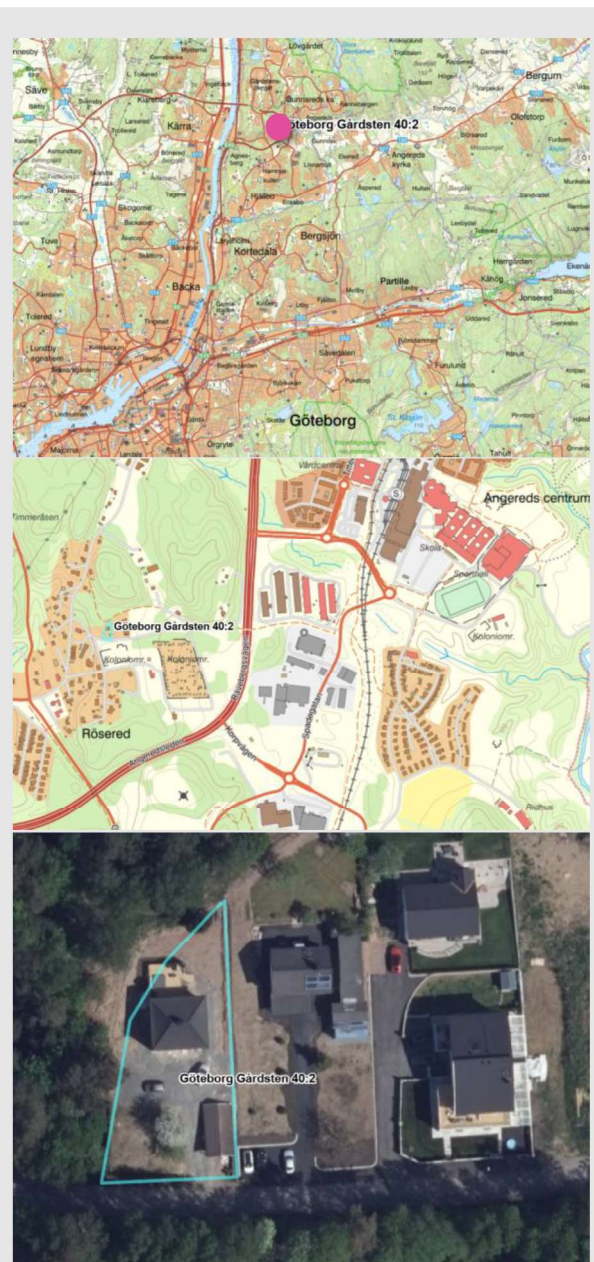
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 929 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av asfalterade parkeringsplatser och grönytor.

Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas enligt fastighetsregistret av naturvårdsbestämmelser.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

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

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

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

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av klinker
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av laminat

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Toalett
- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	1939
Byggnadstyp	Villa
Boyta	72 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	72 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Troligen trä
Bjälklag	Troligen trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	3-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Markvärmepump Vattenburna radiatorer
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Uppgift saknas
Försäkring	Uppgift saknas
Övrigt	Byggnaden står ouppvärmad med risk för skador som följd. Duschblandare läcker i källarvåning.
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Genomgående renoverat med visst behov av färdigställande

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Toalett
- ☒ Kommod

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Övriga rum

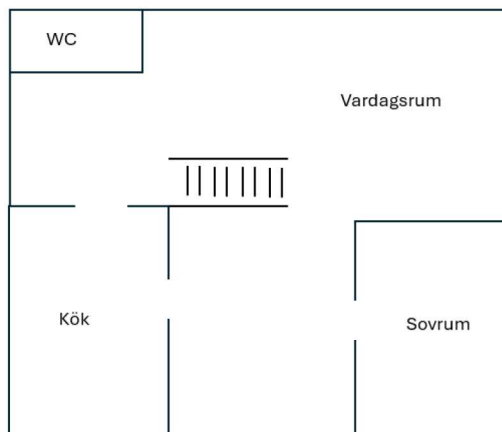
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Målat
☒ Klinker	

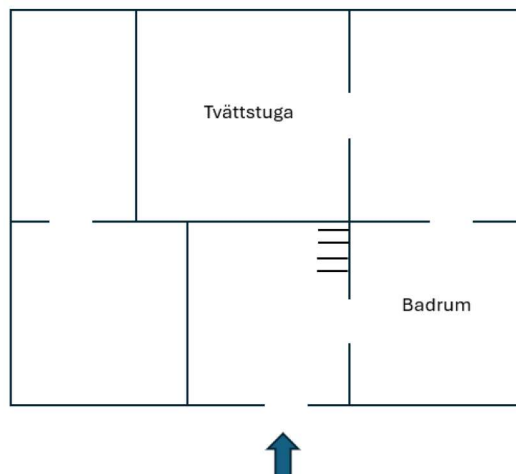
Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Kompletterande byggnader:

Friliggande garage



Förenklad planritning övre plan. Avvikelser kan förekomma



Förenklad planritning källarplan. Avvikelser kan förekomma

Bedömning

30-talsvilla med garage som omfattande renoverats på senare år. Visst färdigställande kvarstår.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha sämre skick och standard än majoriteten av jämförelseobjekten.

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 GÅRDSTEN 40:2
	Värdetidpunkt	April 2026
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 3 400 000– 4 200 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet GÖTEBORG GÅRDSTEN 40:2 vid värdetidpunkten till:

3 800 000 SEK

Tremiljoneråttahundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-04-23



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



GÖTEBORG GÅRDSTEN 40:2

Aktualitet fastighetsregistret:

1987-11-24 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a64-5695-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

80, GÖTEBORG

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-GÖTEBORG GÅRDSTEN 40:2

Omregistreringsdatum:

1984-06-13

Akt:

1480K-XI-115/84

O-ANGERED RÖSERED NORDGÅRDEN 2:24

1970-02-05

1480K-XI-12772

URSPRUNG ⓘ

GÖTEBORG ANGERED 37:4

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140026575

Distrikt:

107095,Angered

ADRESS



Adress:

Ramnebacken 60

Postnr:

424 38

Postort:

Agnesberg

Kommundel:

Göteborg

AREAL ⓘ



Totalareal:

929 kvm

0,09 ha

Varav land:

929 kvm

0,09 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6409398,42

E:

323781,96

X:(RT90)

6413717,4

Y:

1275856,2

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Gränsbestämning

14-ANG-786

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1939-10-12

14-ANG-368

Tekniska:

Datum:

Akt:

Annan åtgärd

1986-08-18

1480K-VIII-68096

Tekniska:

Datum:

Akt:

Annan åtgärd

1987-09-29

1480K-VIII-69864

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-03-24

Senaste ändring för fastigheten:

2025-11-17

Inskrivningskontor

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I81/16885, I86/70838, I81/16883, I81/16886, I86/84876, I81/16884, I81/16887, I86/84877, I88/72735, I93/12633, I95/24462, I87/24841, I86/84879, Ö97/4380, L81/3241, L81/3242, L11/1311, L11/1312

LAGFART



Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

Fång:

Fångeskod:

Akt:

Köpeskilling:

D-2023-00285254:1 Beviljad

2023-09-13, Andel: 1/1

Köp 2023-09-08 Andel: 1/1

11

D-2023-00285254:1 Beviljad

3 900 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 9 st, Summa: 3 315 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 180 000	Belopp:	SEK 100 000	Belopp:	SEK 200 000
Akt:	81/16882 Beviljad	Akt:	86/84878 Beviljad	Akt:	88/72734 Beviljad
Inskrivningsdag:	1981-09-02	Inskrivningsdag:	1986-09-01	Inskrivningsdag:	1988-09-30
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 566 250	Belopp:	SEK 128 750	Belopp:	SEK 212 500
Akt:	11/1313 Beviljad	Akt:	12/6106 Beviljad	Akt:	14/7549 Beviljad
Inskrivningsdag:	2011-01-19	Inskrivningsdag:	2012-03-15	Inskrivningsdag:	2014-03-20
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 1 629 500	Belopp:	SEK 248 000	Belopp:	SEK 50 000
Akt:	D-2020-00052634:3 Beviljad	Akt:	D-2021-00092106:1 Beviljad	Akt:	D-2023-00285367:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2020-02-10	Inskrivningsdag:	2021-03-08	Inskrivningsdag:	2023-09-13

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-11-14	Utmätning 2025-11-12, 3 233 515 SEK jämte ränta och kostnader (01-595569-25)	D-2025-00418166:1 Beviljad	

TIDIGARE ÄGARE



Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

Fång:

Akt:

Köpeskilling:

Överlåten andel:

11/1312 Beviljad

2011-01-19

Köp 2011-01-14 Andel: 1/2

11/1312 Beviljad

1 395 000 SEK

Avser hela fastigheten

1/2

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

Fång:

Akt:

Överlåten andel:

81/3242 Beviljad

Köp 1981-06-12 Andel: 1/2

81/3242 Beviljad

1/2

[REDACTED]		[REDACTED]	
Personnummer:	[REDACTED]	Personnummer:	[REDACTED]
Adress:	[REDACTED]	Adress:	[REDACTED]
Akt:	11/1311 Beviljad	Akt:	81/3241 Beviljad
Inskrivningsdag:	2011-01-19	Inskrivningsdag:	
Fång:	Köp 2011-01-14 Andel: 1/2	Fång:	Köp 1981-06-12 Andel: 1/2
Akt:	11/1311 Beviljad	Akt:	81/3241 Beviljad
Köpeskillning:	1 395 000 SEK	Överlåten andel:	1/2
Avser hela fastigheten			
Överlåten andel:	1/2		
[REDACTED]		[REDACTED]	
Namn på lagfart:	[REDACTED]	Personnummer:	[REDACTED]
Personnummer:	[REDACTED]	Adress:	[REDACTED]
Adress:	[REDACTED]		
Akt:	12/6105 Beviljad	Akt:	D-2020-00052634:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2012-03-15	Inskrivningsdag:	2020-02-10
Fång:	Köp 2012-02-10 Andel: 1/1	Fång:	Köp 2020-02-03 Andel: 1/2
Akt:	12/6105 Beviljad	Fångeskod:	11
Köpeskillning:	1 575 000 SEK	Akt:	D-2020-00052634:1 Beviljad
Avser hela fastigheten		Köpeskillning:	3 550 000 SEK
Överlåten andel:	1/1	Avser hela fastigheten	
[REDACTED]		Överlåten andel:	1/2
Personnummer:	[REDACTED]		
Adress:	[REDACTED]		
Akt:	D-2020-00052634:2 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2020-02-10		
Fång:	Köp 2020-02-03 Andel: 1/2		
Fångeskod:	11		
Akt:	D-2020-00052634:2 Beviljad		
Köpeskillning:	3 550 000 SEK		
Avser hela fastigheten			
Överlåten andel:	1/2		

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Naturvårdsbestämmelser			
Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
GÖTA ÄLV Vattenskyddsområde	1480K-XXI-406	2025-06-02	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1999-01-18
Laga kraft:			

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220	
Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	256344-6
Taxeringsvärde kr:	2 773 000
Tax.enhet avser:	
GÖTEBORG GÅRDSTEN 40:2	

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Tomtmark:	1 207 000 SEK
Bostadsbyggnad:	1 566 000 SEK

Taxerade ägare



Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	49032972024	Skatteverkets id:	49042972024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 207 000	Tax.värde kr:	1 566 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 207 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 566 000
Riktvärdeområde:	1480271	Riktvärdeområde:	1480271
Areal i kvm:	929	Boyta i kvm:	72
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	72
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	86
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	42
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1939
		Värdeår:	1939
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	49032972024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-03-25 14:52:47
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader