

# Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Göteborg Brottkärr 2:288

---



Uppdragsgivarens diarienummer: F-983-24-14

## 1 UPPDRAGSBESKRIVNING

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VÄRDERINGS-<br>OBJEKTET             | Värderingsobjektet utgörs av småhusenheten Göteborg Brottkärr 2:288 som består av obebyggd tomtmark.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| SYFTE                               | Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| UPPDRAGSGIVARE                      | Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid exekutiv försäljning.<br>Kronofogden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| INFORMATION FRÅN<br>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.<br><br>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-<br>UNDERLAG             | Följande uppgifter har varit underlag för värderingen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Inspektion av värderingsobjektet</li><li>• Utdrag från fastighetsregistret</li><li>• Ortsprismaterial</li><li>• Kartor</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

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/<br>förskola | Hållplats | Livsmedel<br>s-butik | Affärs-<br>centrum |
|--------------------|-----------|----------------------|--------------------|
| G                  | G         | G                    | G                  |

### Energideklaration

Ej aktuellt.

### Göteborg Brottkärr 2:288

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| <b>Kommun</b>         | Göteborg                         |
| <b>Adress</b>         | Ryttarstigen 88A<br>436 56 Hovås |
| <b>Upplåtelseform</b> | Äganderätt                       |
| <b>Lagfaren ägare</b> |                                  |
| <b>Tomtareal</b>      | 1 535 kvadratmeter               |

### Taxeringsuppgifter

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| <i>Typkod</i> | 210, småhusenhet,<br>tomtmark |
| <i>Mark</i>   | 3 932 000 SEK                 |

### Övrigt

|                                       |                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Vatten och avlopp:</i>             | Vatten saknas<br>Avlopp saknas                                                                                                   |
| <i>Servitut, samfällighet<br/>etc</i> | Fastigheten har andel i<br>gemensamhetsanläggning<br>n Göteborg Brottkärr GA:30,<br>vars ändamål är vägar, diken<br>och slänter. |
| <i>Pantbrev</i>                       | 2 st, 6 288 000 SEK                                                                                                              |

## Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 535 kvadratmeter.

Tomtbeskrivning:

Tomten är en skafftomt. Obebyggd tomtmark beläget på en bergsknalle.

Tomten har vidsträckt utsikt över landskap och hav.

## Planförutsättningar

Värderingsobjektet är beläget utanför detaljplanlagt område.

Tomten styckades av 2018. Det fanns då ett förhandsbesked från 2015/2016 för byggnation av bostadshus med komplementbyggnad.

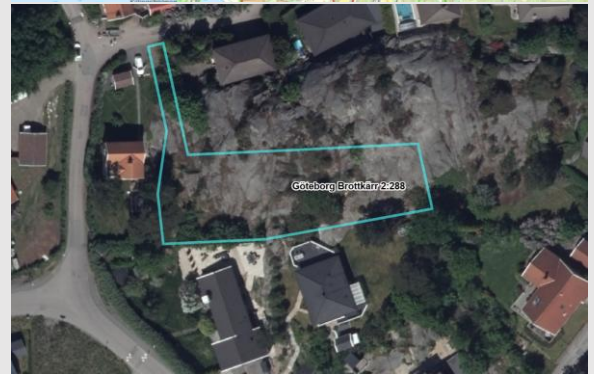
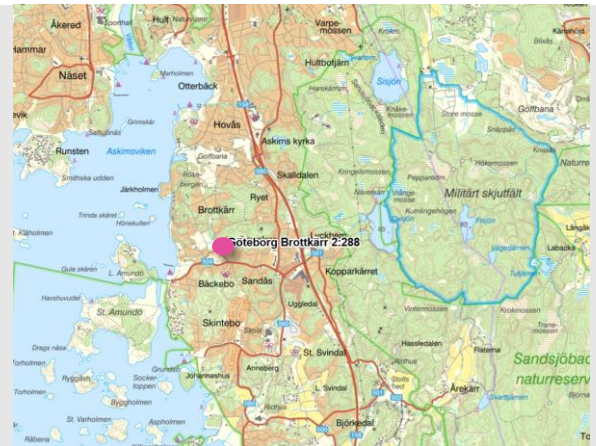
Ansökan om bygglov lämnades in 2024 då Stadsbyggnadsförvaltningen granskade ärendet med följande svar:

"Vår bedömning är att vi inte kan bevilja din ansökan då förslaget inte är anpassat efter förutsättningarna på tomten samt stads- och landskapsbilden. Då det inte finns något gällande förhandsbesked på fastigheten ska en lokaliseringsprövning göras i samband med bygglovsprövningen för att kontrollera fastighetens lämplighet för bostadsbebyggelse.

Det finns ett förhandsbesked från 2015, vi ser att det eventuellt kan finnas möjlighet att gå vidare med ett förslag som följer detta bättre. Dvs en mindre och lägre byggnad som placeras längre åt väster på fastigheten där det inte krävs lika stora ingrepp i berget samt anpassas bättre till landskapsbilden och omgivande bebyggelse."

Därefter har ärendet avskrivits hos kommunen.

Värderingsobjektet omfattas av översiktsplan som medger blandad bebyggelse. Översiktsplanen är en riktlinje för kommuns utveckling men inte en juridisk bindande handling.



## Bedömning

---

Värderingsobjektet består av en obebyggd tomt utanför detaljplanelagt område. Beaktat tomtens geografiska läge bedöms den som attraktiv men beaktat osäkerheten i dagsläget utan något gällande förhandsbesked bedöms värdet som begränsat.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Enligt ortsprismetoden bedöms ett tomtmarksvärde ligga mellan ca 3 800 – 4 200 kronor/kvadratmeter tomtareal för en tomt med byggrätt, vilket motsvarar ett värde på fastigheten mellan ca 5 800 000 – 6 400 000 kronor.

För fullständig säkerhet för markens användning och för att kunna få ut fullt tomtmarksvärde krävs ett nytt förhandsbesked alternativt en detaljplan för området som medger byggnation. I dagsläget finns inget sådant, vilket innebär att någon garanti för att bebyggelse får ske på fastigheten inte finns.

Beaktat ovanstående bedöms värderingsobjektets värde utan gällande detaljplan eller förhandsbesked motsvara ca 8 - 15% av det framtida tomtmarksvärdet.

### 3 VÄRDERINGSMETODIK

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

|                             |                                                                                                                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MARKNADSVÄRDE-<br>BEDÖMNING | Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden.<br>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 förvärvs- och värdetidpunkt.



## 4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

|                                       |                  |                                             |
|---------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|
| VÄRDERINGS-<br>FÖRUTSÄTTNINGAR        | Värderingsobjekt | Göteborg Brottkärr 2:288                    |
|                                       | Värdetidpunkt    | Maj 2025                                    |
|                                       | Syfte            | exekutiv försäljning                        |
| ORTSPRISMETODEN                       |                  | cirka 491 000– 921 000 kronor               |
| Bedömt intervall areamethoden, totalt |                  | cirka 320 – 600 kr/m <sup>2</sup> tomtareal |

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Göteborg Brottkärr 2:288 vid värdetidpunkten till:

# 700 000 SEK

**Sjuhundratusen 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 2:288**

**Aktualitet fastighetsregistret:**

2020-01-03 00:00:00

**Objektidentitet:**

63a9c667-70ac-5573-e053-7e44ed8f2904

**Län:**

14, Västra Götaland

**Kommun:**

80, GÖTEBORG

**Övriga noteringar:**

Socken: Askim

**Lantmäterikontor**

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

**URSPRUNG** ⓘ

GÖTEBORG BROTTKÄRR 2:117

**TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT** ⓘ

**Fastighetsnyckel (fnr):**

140869059

**Distrikt:**

107040,Askim

**ADRESS**



**Adress:**

Ryttarstigen 88A

**Postnr:**

436 56

**Postort:**

Hovås

**Kommundel:**

Göteborg

**AREAL** ⓘ



**Totalareal:**

1 535 kvm

0,15 ha

**Varav land:**

1 535 kvm

0,15 ha

**Varav vatten:**

0 kvm

0 ha

**LÄGE, KARTA** ⓘ



**Område:**

1.

**N:(SWEREF99)**

6388483,78

**E:**

316784,25

**X:(RT90)**

6392874,11

**Y:**

1268605,29

**ÅTGÄRDER** ⓘ



**Fastighetsrättsliga:**

Avstyckning,  
överenskommelse  
enligt anläggningslagen

**Datum:**

2018-01-29

**Akt:**

1480K-2017F2

**ANDEL I SAMFÄLLIGHET**



Inga andelar i samfällighet hittades.

**ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING**



GÖTEBORG BROTTKÄRR GA:30

**INSKRIVNING ALLMÄNT** ⓘ



**Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:** 2025-05-09

**Senaste ändring för fastigheten:**

2022-10-25

**Inskrivningskontor**

Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

## LAGFART



Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

Fång:

Fångeskod:

Akt:

Köpeskilling:

Köp 2018-02-27 Andel: 1/2

11

D-2018-00103037:1 Beviljad

4 275 000 SEK

Avser hela fastigheten

Fång:

Fångeskod:

Akt:

Nytt beslut:

Gåva 2020-03-24 Andel: 1/2

50

D-2022-00257029:1 Beviljad

2022-08-19 D-2022-00342932:1

## INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 2 st, Summa: 6 288 000

Datapantbrev:

Företrädesordning 1

Skriftligt pantbrev:

Företrädesordning 2

Belopp:

SEK 4 088 000

Belopp:

SEK 2 200 000

Akt:

D-2018-00103037:3  
Beviljad

Akt:

D-2022-00413177:1  
Beviljad

Inskrivningsdag:

2018-03-02

Inskrivningsdag:

2022-10-07

## ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

## TIDIGARE ÄGARE



Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

81/1306 Beviljad

1981-05-06

Fång:

Akt:

Överlåten andel:

Köp 1981-01-12 Andel: 1/2

81/1306 Beviljad

1/2

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

D-2018-00103037:2 Beviljad

2018-03-02

Fång:

Fångeskod:

Akt:

Köpeskilling:

Köp 2018-02-27 Andel: 1/2

11

D-2018-00103037:2 Beviljad

4 275 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel:

1/2

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

81/1307 Beviljad

1981-05-06

Fång:

Akt:

Överlåten andel:

Köp 1981-01-12 Andel: 1/2

81/1307 Beviljad

1/2

## AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, tomtmark, typkod 210

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Beslutsår ⓘ:             | 2024      |
| Taxeringsid:             | 733816-9  |
| Taxeringsvärde kr:       | 3 932 000 |
| Tax.enhet avser:         |           |
| GÖTEBORG BROTTKÄRR 2:288 |           |

Taxerade ägare

|                                          |
|------------------------------------------|
| ██████████                               |
| ████████████████████                     |
| ████████████████████████████████████████ |
| ████████████████████                     |
| ████████████████████                     |
| ██████████                               |

Andel: 1/1

Värderingsenheter

|                                              |                                                 |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Småhusmark                                   |                                                 |
| Skatteverkets id:                            | 3015065262024                                   |
| Värderingsenhetsnummer:                      | 1                                               |
| Tax.värde kr:                                | 3 932 000                                       |
| Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): | 4 208 000                                       |
| Riktvärdeområde:                             | 1480444                                         |
| Justeringsorsak:                             | Trädgårdsanläggning saknas helt                 |
| Areal i kvm:                                 | 1 535                                           |
| Typ av bebyggelse:                           | Friliggande småhus.                             |
| Fastighetsrättsliga förh.:                   | Utgör en eller flera självständiga fastigheter. |
| Belägenhet:                                  | Inte strand eller strandnära.                   |
| Vatten:                                      | Saknas.                                         |
| Avlopp:                                      | Saknas.                                         |