

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
22-2101-7-905 inom HSB BRF
BACKADALEN I GÖTEBORG,
Ekebygatan 12**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 22-2101-7-905 inom HSB BRF BACKADALEN I GÖTEBORG som består av en bostadslägenhet.
SYFTE	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv auktion.</p>
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	Mars 2026
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2026-02-25 av Niklas Karlsson. Lägenhetsinnehavaren närvarade också under inspektionen.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>

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.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Bäckebol / Hisings Backa i norra Göteborg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns inom några kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus från 1970-talet med grönområden och bekväm villaförorts-/förorts-karaktär. Området bedöms ligga i ett välfungerande bostadsområde med god service, kollektivtrafik och närhet till handel. Närmaste affärscentrum återfinns i Bäckebol Köpcenter, med matbutiker, butikskedjor och annan service på promenadavstånd eller kort bussresa.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen innehar fastigheterna Backa 100:1, Backa 101:1 Backa 71:1, 71:2, 72:1, 73:1, 74:1 med tomträtt. Byggnaderna uppfördes mellan åren 1970-1972. Värderingsobjektet är beläget inom Backa 101:1

Föreningens banklån per 2025-06-30 uppgick till 205 279 635 kr vilket motsvarar 2 981 kr/m² bostadsrättsyta.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-06-30 uppgick till 90 367 626 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.

Backa 101:1

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Tomträtt
Tomträttsinnehavare	HSB Brf Backadalen i Göteborg
Lagfaren ägare	Göteborgs kommun
Tomtareal	15 198 kvadratmeter

Övrigt

Föreningen

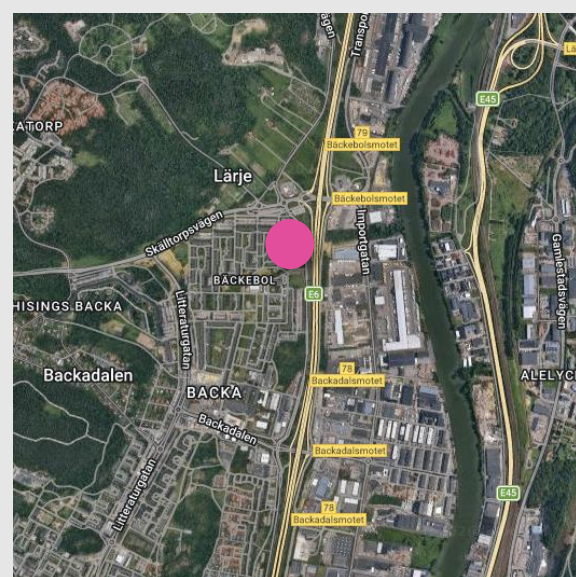
<i>Antal lägenheter</i>	971 st (varav två hyresrätter)
<i>Bostadsarea</i>	69 007 m ²
<i>Lokalarea</i>	2 397 m ²
<i>Parkering/garage</i>	Finns
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	Självdrag
<i>Hissar</i>	Finns ej
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 15 198 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, trädgård/grönytor och kommunikationsytor

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt. Föreningen följer en 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 strukturtapet
Golvet består av plastgolv
Arbetsytor består av rostfri bänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- Badkar
- Kommod
- Tvättmaskin

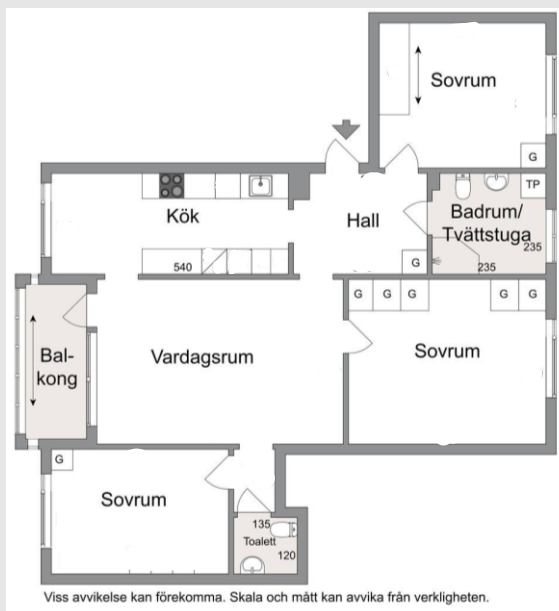
Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Information om bostaden

Adress	Ekebygatan 12
Lgh-nr	22-2101-7-905
Byggår	1970-1972
Boyta	90 m ²
Antal rum	4 r.o.k.
Våning	2
Avgift	7 066 kronor per månad
Insats	0,12895%
Årsavgift	0,12895%
Inre fond	27 005,34 kr
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband och TV	Kabel-TV:s grundutbud och bredband med hastigheten 500/500 Mbit/s levereras via Tele2 och ingår i månadsavgiften.
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor



Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

Parkett

Plastmattor

Väggar

Tapet

Beskrivning: Lägenhet om 4 r.o.k. Det finns även en mindre toalett med klinkergolv och strukturtapet. Enligt uppgift från lägenhetsinnehavare är det mesta renoverat senast runt 90-talet.

Observera tydlig doft av cigaretttrök vid inspektionstillfället.

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

Övernattningslägenhet

Hobbyrum

Tvättstuga

Cykelrum/Cykelförråd

Bedömning

Lägenheten utgör en lägenhet om 4 r.o.k. med tydlig och genomgående lukt av cigaretttrök. Standard och ytskikt bedöms i huvudsak härröra från 1990-talet, enligt lämnade uppgifter. Ett omfattande renoveringsbehov föreligger.

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. Köpeskillningarna 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	22-2101-7-905 inom HSB BRF BACKADALEN I GÖTEBORG
	Värdetidpunkt	Mars 2026
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 1 100 000– 1 300 000 kronor cirka 12 000 – 14 500 kr/m ²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 22-2101-7-905 inom HSB BRF BACKADALEN I GÖTEBORG vid värdetidpunkten till:

1 200 000 SEK

enmiljontvåhundrausen svenska kronor

Göteborg 2026-03-05



Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson
Junior Associate

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 BACKA 101:1

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a64-0698-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

80, GÖTEBORG

Övriga noteringar:

INGÅR I KVARTERET 101-ENÖN I BACKA

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-GÖTEBORG BACKA 101-ENÖN:1

Omregistreringsdatum:

1984-06-13

Akt:

1480K-XI-115/84

URSPRUNG ⓘ

GÖTEBORG BACKA 866:723

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140005045

Distrikt:

0,

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Ekebygatan 10	422 54	Hisings Backa	Göteborg
Ekebygatan 12	422 54	Hisings Backa	Göteborg
Ekebygatan 14	422 54	Hisings Backa	Göteborg
Ekebygatan 16	422 54	Hisings Backa	Göteborg
Ekebygatan 18	422 54	Hisings Backa	Göteborg
Ekebygatan 2	422 54	Hisings Backa	Göteborg
Ekebygatan 20	422 54	Hisings Backa	Göteborg
Ekebygatan 4	422 54	Hisings Backa	Göteborg
Ekebygatan 6	422 54	Hisings Backa	Göteborg
Ekebygatan 8	422 54	Hisings Backa	Göteborg

AREAL ⓘ



Totalareal:

15 198,60 kvm

1,52 ha

Varav land:

15 198,60 kvm

1,52 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6405571,43	320856,96	6409923,1	1272883,9

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Tekniska:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1972-07-10	1480K-1972F71	Annan åtgärd	1971-08-30	1480K-VIII-45838
Nybyggnadskarta	1972-08-10	1480K-IX-18426-PM	Annan åtgärd	1970-07-15	1480K-VIII-44678
Nybyggnadskarta	1972-08-10	1480K-IX-18426-PM			

Annan åtgärd	1971-08-30	1480K-VIII-45838	Annan åtgärd	1971-10-25	1480K-VIII-46002
Annan åtgärd	1970-07-15	1480K-VIII-44678	Annan åtgärd	1980-09-24	1480K-VIII-59627

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-03-04 **Senaste ändring för fastigheten:** 2021-09-15

Inskrivningskontor
Lantmäteriet, Kontor: Uddevalla 761 80 NORRTÄLJE Tel: 0771-636363
fastighetsinskrivning

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

172/8727B, 173/10489, 173/10488, 193/34795, 173/10490, 173/10492, 193/34796, 173/10491, 173/10493, 193/34797, 184/55544, 184/55545, 193/34798, 188/46579, 188/46580, 193/34799, 174/2416, 174/2417, 193/34803, Ö96/1421, 193/34801, Ö97/2963, 193/34805, Ö00/1523

LAGFART**GÖTEBORGS KOMMUN**

Organisationsnummer: 212000-1355
Adress: BOX 2258
403 14 GÖTEBORG
Akt: 41/124 Beviljad
Inskrivningsdag: 1941-01-29, Andel: 1/1
Anmärkningar:
Ytterligare fång förekommer Akt: saknas Beslut: Beviljad
Anmärkning Akt: 83/1422 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1940-10-29
Akt: 41/124 Beviljad
Övr fång: 51/1495, 65/5326, 65/5291, 66/912A, 63/4937,
65/5314, 63/1338, 58/2452, 45/1520, 65/5325,
58/1478, 46/644, 61/1554, 65/5315, 65/5391,
65/1047, 61/3750, 65/5316

TOMTRÄTT**HSB BRF BACKADALEN I GÖTEBORG**

Namn på lagfart: HSB:S BRF BACKADALEN I GÖTEBORG
Organisationsnummer: 757200-9442
Adress: BOX 31111
400 32 GÖTEBORG
Akt: 72/1579 Beviljad
Inskrivningsdag: 1972-09-20, Andel: 1/1
Anmärkningar:
Namn Akt: 00/18194 Beslut: Beviljad
Id-nummer kompletterat Akt: 88/46597 Beslut: Beviljad

Fång: Upplåtelse av tomträtt 1972-09-01 Andel: 1/1
Akt: 72/1579 Beviljad

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT

Akt: 72/1579 Beviljad
Ändamål: BOSTADSBEBYGGELSE **Inkrivningsdag:** 1972-09-20
Upplåtelsedag: 1972-09-01 **Ursprungligt startdatum:** 1972-09-01
Årlig avgäld: SEK 229 132
Avgäldens start: 1972-09-01 **Avgäldsperiod:** 10 år
Uppsägning får ske till: 2032-09-01 därefter med 40 års perioder.

Inskränkning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkning:	Akt:	Beslut:	Inskrivningsdag:	Uppskov:
NY AVGÄLD MM	81/5791	Beviljad		
NY AVGÄLD	11/24238	Beviljad		
Omprövning av avgäld	D-2021-00373859:1	Beviljad	2021-08-26	

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 11 st, Summa: 24 131 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 4 764 000	Belopp:	SEK 569 000	Belopp:	SEK 1 345 000
Akt:	72/8726 Beviljad	Akt:	72/8727A Beviljad	Akt:	93/34800 Beviljad
Inskrivningsdag:	1972-09-20	Inskrivningsdag:	1972-09-20	Inskrivningsdag:	1993-09-03
		Händelse:	Utbyte		
		Akt:	73/10487 Beviljad		
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 941 000	Belopp:	SEK 2 742 000	Belopp:	SEK 258 000
Akt:	93/34802 Beviljad	Akt:	93/34804 Beviljad	Akt:	97/55857A Beviljad
Inskrivningsdag:	1993-09-03	Inskrivningsdag:	1993-09-03	Inskrivningsdag:	1997-12-30
				Händelse:	Utbyte
				Akt:	00/18196 Beviljad
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 2 742 000	Belopp:	SEK 5 000 000	Belopp:	SEK 1 000 000
Akt:	97/55857B Beviljad	Akt:	05/36998 Beviljad	Akt:	06/30923A Beviljad
Inskrivningsdag:	1997-12-30	Inskrivningsdag:	2005-10-20	Inskrivningsdag:	2006-09-20
Händelse:	Utbyte			Händelse:	Utbyte
Akt:	00/18196 Beviljad			Akt:	12/21480 Beviljad
Datapantbrev:	Företrädesordning 10	Datapantbrev:	Företrädesordning 11		
Belopp:	SEK 3 499 750	Belopp:	SEK 1 270 250		
Akt:	D-2021-00181824:2 Beviljad	Akt:	D-2021-00181824:3 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2021-05-03	Inskrivningsdag:	2021-05-03		

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)	1480K-II-3284	2016-01-18	Göteborg

Status: Gällande Beslutsdatum: 1971-06-09

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
101-ENÖN I BACKA (Tomtindelning)	1480K-III-6551	1986-05-14	Göteborg

Status: Gällande Beslutsdatum: 1972-03-30

MER INFORMATION



Det finns 11 byggnad/er på fastigheten.
Det finns 89 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ: 2025
Taxeringsid: 563233-2
Taxeringsvärde kr: 79 248 000
Tax.enhet avser:
GÖTEBORG BACKA 101:1

Taxerade ägare

757200-9442

HSB BRF BACKADALEN I GÖTEBORG
BOX 31111
400 32 GÖTEBORG

Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal	
Skatteverkets id:	563752952025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	946 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	946 000
Riktvärdeområde:	1480092
Värdeår:	1971
Årshyra kr:	216 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	572562952025
Nybyggnadsår:	1971
Om eller nybyggnadsår:	2021
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	607

Hyreshus lokalmark	
Skatteverkets id:	572562952025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	702 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	702 000
Riktvärdeområde:	1480092
Byggrätt i kvm:	502
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostad	
Skatteverkets id:	245302952025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	56 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	56 000 000
Riktvärdeområde:	1480092
Värdeår:	1971
Årshyra kr:	7 695 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	245312952025
Nybyggnadsår:	1971
Om eller nybyggnadsår:	2021
Area kvm:	6 692
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	245312952025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	21 600 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	21 600 000
Riktvärdeområde:	1480092
Byggrätt i kvm:	8 364
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2026-03-05 10:38:35
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader