

**Beskrivning och Värdering  
avseende fastigheten  
GÖTEBORG BACKA 58:4**



## 1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten GÖTEBORG BACKA 58:4 som består av ett småhus med tillhörande komplementbyggnader.
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 försäljning.</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	februari 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2026-01-27 av Niklas Karlsson. Fastighetsägare 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
- Fastighetsägarens information
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartor

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 Backadalen. 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 villor och området bedöms ligga inom tätort. Närmaste affärscentrum återfinns i Bäckebo på några kilometers avstånd.

### Energideklaration

Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

### GÖTEBORG BACKA 58:4

**Adress** Backadalsgatan 41 422 56  
Hisings backa

**Upplåtelseform** Äganderätt

**Lagfaren ägare** Privatperson

**Tomtareal** 1 045,6 kvadratmeter

#### Taxeringsuppgifter

**Typkod** Småhusenhet, bebyggd,  
typkod 220

**Byggnad** 1 921 000 SEK

**Mark** 2 064 000 SEK

**Totalt** 3 985 000 SEK

**Värdeår** 1938

#### Övrigt

**Vatten och avlopp:** Kommunalt vatten  
Kommunalt avlopp

**Servitut, samfällighet,  
GA etc**

**Pantbrev** 3 st, Summa: 960 000 SEK

## Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 045,6 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och gröntytor/trädgård

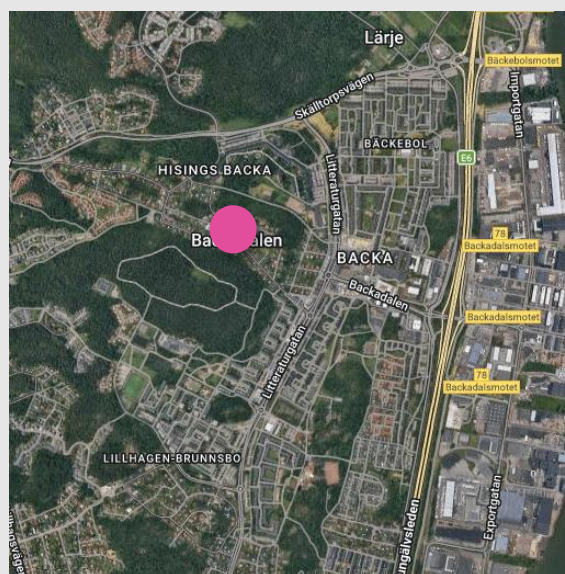
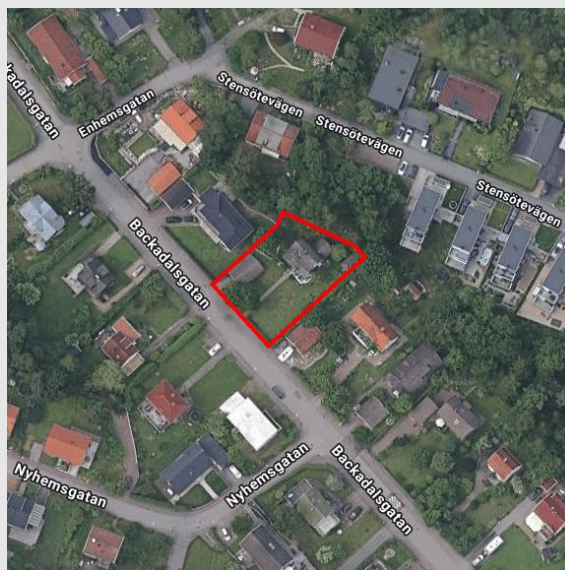
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt

## Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en Stadsplan, antagen 1968. För mer information se bifogat fastighetsutdrag.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



## Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1,5 plan med källare. Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som något eftersatt.

### Kök

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- Induktionshäll
- Inbyggd ugn
- Kyl och Frys
- Diskmaskin

#### Beskrivning:

Väggarna har tapet  
Golvet består av klinker  
Arbetsytor består av stenskiva och rostfri  
Stänkskydd utgörs av kakel

<b>Skick och Standard</b>	normalt
<b>Underhållsstatus</b>	normalt

### Badrum

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- Duschplats
- Kommod
- Handdukstork
- Toalett
- Golvvärme

#### Beskrivning:

Väggarna är kaklade  
Golvet består av klinker

<b>Skick och Standard</b>	normalt
<b>Underhållsstatus</b>	normalt

## Info om bostaden

Byggår	1938
Byggnadstyp	Villa
Boyta	105 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)
Biyta	53 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

## Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä, troligtvis
Bjälklag	Trä, troligtvis
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	3-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Bergvärme, Kamin
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Finns
Försäkring	Finns
Övrigt	Golvvärme i hall, kök och badrum enligt uppgift från ägare.
Kommentar om yttre skick, utförda renoweringar etc.	Något eftersatt yttre underhåll. Fönster och balkongdörr i behov av renowering.

## WC

### Förekommande ytskikt och utrustning

- Tvättställ
- Toalett

### Beskrivning:

Väggarna är kaklade  
Golvet består av klinker

Skick och Standard      normalt

Underhållsstatus      normalt

## Tvättstuga

### Förekommande ytskikt och utrustning

- Tvättmaskin och torktumlare
- Diskbänk med diskho

### Beskrivning:

Väggarna är/har kaklade väggar  
Golvet består av klinker

Skick och Standard      normalt

Underhållsstatus      normalt

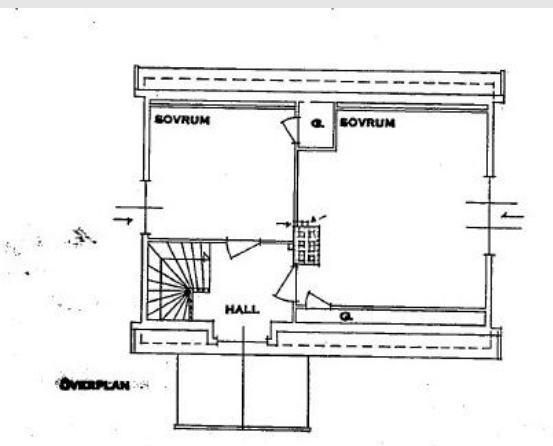
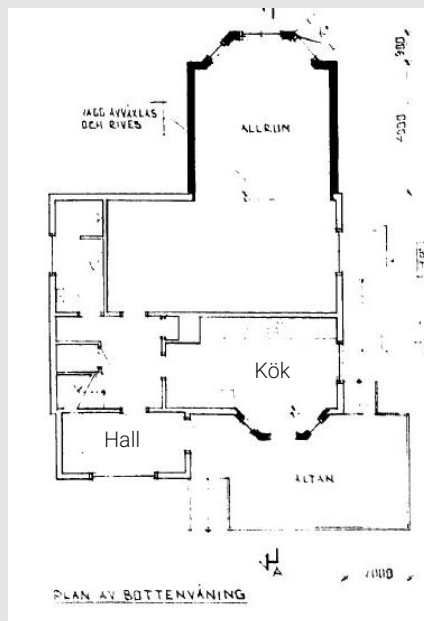
## Övriga rum

### Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
<input checked="" type="checkbox"/> Laminat	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet
<input checked="" type="checkbox"/> Parkett	
<input checked="" type="checkbox"/> Klinker	

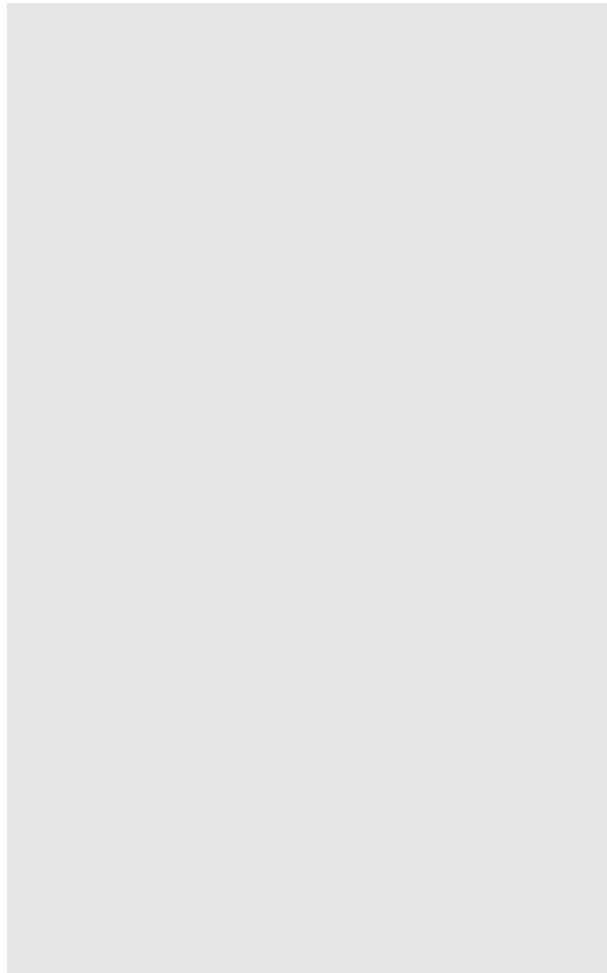
Skick och Standard      normalt

Underhållsstatus      normalt



Äldre planritningar från kommunens ritningsarkiv.  
Avvikelser kan därav förekomma

**Kompletterande byggnader:** Mindre gästhus. Garage med gjuten platta, träpanel och betongpannor. El och vatten finns.



## Bedömning

---

Det värderade objektet utgörs av ett äldre, bevarat småhus i 1,5 plan med källare. Byggnaden är i normalt skick och har en äldre standard. Till fastigheten hör även komplementbyggnader bestående av ett mindre gästhus med ett rum samt ett större garage uppfört med gjuten betongplatta.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats.

### 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	GÖTEBORG BACKA 58:4
	Värdetidpunkt	Februari 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 4 200 000– 4 600 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet GÖTEBORG BACKA 58:4 vid värdetidpunkten till:

**4 400 000 SEK**

**fyramiljonerfyrahundratusen svenska kronor**

Göteborg 2026-02-06



**Lotta Gustavsson**  
av Samhällsbyggarna auktoriserad  
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



### Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag



**Niklas Karlsson**  
Fastighetsvärderare

# 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



## ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-04

Senaste ändring för fastigheten: 2025-09-29

## Inskrivningskontor

Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I38/2779, I88/72112, I38/2780, I88/72113, I74/6168, I88/72114, I74/6423, I74/6424, I88/72115, I81/12417, I88/72116, I84/8517, I84/8518, I88/72117, I88/72119, Ö96/1421

## LAGFART



Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: D-2020-00421706:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2020-10-12, Andel: 1/1

Fång: Bouppteckning 2020-04-28 Andel: 1/1

Fångeskod: 60

Akt: D-2020-00421706:1 Beviljad

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 3 st, Summa: 960 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 350 000

Belopp: SEK 200 000

Belopp: SEK 410 000

Akt: 88/72118 Beviljad

Akt: 98/31431 Beviljad

Akt: 12/34311 Beviljad

Inskrivningsdag: 1988-09-29

Inskrivningsdag: 1998-10-09

Inskrivningsdag: 2012-12-28

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-09-26	Utmätning 2025-09-24, 396 448 SEK jämte ränta och kostnader (01-492185-25)	D-2025-00345180:1 Beviljad	

## TIDIGARE ÄGARE



Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 13/2574 Beviljad

Inskrivningsdag: 2013-01-29

Fång: Gåva Andel: 1/2

Akt: 13/2574 Beviljad

Överläten andel: 1/2

Namn på lagfart: [REDACTED]

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: 74/1549 Beviljad

Inskrivningsdag: 1974-06-12

Fång: Köp 1974-05-31 Andel: 1/1

Akt: 74/1549 Beviljad

Överläten andel: 1/2

Överläten andel: 1/2

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

## PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



## Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
58-HORNÖN I BACKA (Tomtindelning)	1480K-III-6776	2025-05-28	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1972-05-31
Anmärkning Markreglering:	AVVIKELSE ENLIGT 3:2 1 ST FBL,AKT 1480K-1989F56		
Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)	1480K-II-3196	2025-05-28	Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1968-07-12
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Anmärkning Markreglering:	AVVIKELSE ENLIGT 3:2 1 ST FBL,AKT 1480K- 1989F56		

## MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.  
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

## TAXERING ⓘ



## Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	552958-2
Taxeringsvärde kr:	3 985 000
Tax.enhet avser:	
GÖTEBORG BACKA 58:4	

## Taxerade ägare

██████████
██████████
██████████
██████████

Andel: 1/1

## Värderingsenheter

## Småhusmark

Skatteverkets id: 62272952024  
Värderingsenhetsnummer: 1  
Tax.värde kr: 2 064 000  
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 2 064 000  
Riktvärdeområde: 1480165  
Areal i kvm: 1 046  
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.  
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.  
Belägenhet: Inte strand eller strandnära.  
Vatten: Kommunalt.  
Avlopp: Kommunalt.

## Småhusbyggnad

Skatteverkets id: 62282952024  
Värderingsenhetsnummer: 1  
Tax.värde kr: 1 921 000  
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 1 921 000  
Riktvärdeområde: 1480165  
Boyta i kvm: 105  
Biyta i kvm: 53  
Tot. värdegr. yta i kvm: 116  
Summa standardpoäng: 31  
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.  
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.  
Nybyggnadsår: 1938  
Värdeår: 1938  
Under byggnad: Nej  
Placerad på värdeenheter: 62272952024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-02-05 15:58:06  
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader