

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Göteborg Kärra 18:9**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-940-25-14

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	1
Sammanfattning.....	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	5
Läge	5
Tomt	6
Planförutsättningar	6
Pågående lantmäteriförrättning.....	7
Uthyrbar area.....	8
Byggnadsbeskrivning - Småhus.....	9
Investeringsbehov	9
Byggnadsbeskrivning – Småhus med två lägenheter.....	10
Investeringsbehov	10
Byggnadsbeskrivning - Vandrarhem	11
Investeringsbehov	11
Bilder - Småhus.....	12
Bilder – Småhus med två lägenheter.....	13
Bilder – Vandrarhem.....	14
Ritningar - Småhus.....	15
Ritningar – Småhus med två lägenheter	16
Ritningar - Vandrarhem	17
Energideklaration.....	18
4 Generella marknadsförutsättningar	19
5 Objektets marknadsförutsättningar	20
Transaktionsmarknaden	20
Göteborgs kommun.....	21
6 Värderingsmetodik	22
7 Ortsprismetod	23
Småhus	23
Vandrarhem	23
Småhustomter.....	24
8 Avkastningskalkyl - bebyggda.....	25
9 Resultat	28

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Göteborg Kärra 18:9
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	februari 2026
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-02-09
Ansvarig värderare	Fitore Regjepaj av <i>Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare</i>
Upplysningar	Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag. Värderingsobjektet värderades i första hand med värdetidpunkt maj 2025 av Croisette. Denna uppdatering tar hänsyn till ny värdetidpunkt. Underlaget är oförändrat.

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Göteborg Kärra 18:9 vid värdetidpunkten till:

12 200 000 SEK

Tolv miljoner tvåhundrausen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal (exkl tilläggsvärde tomt):

SEK/m ²	12 505
SEK/taxeringsvärde	1,20
Initial avkastning	6,44 %
Avkastning flöde	6,40 %
Avkastning restvärde	6,04 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	8,16 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	0,24 år

Värderingen baseras på den information som har tillhandahållits av uppdragsgivaren eller en anvisad representant för denne. Det är viktigt att notera att om den tillhandahållna informationen visar sig vara felaktig, ofullständig eller irrelevant, kan detta påverka bedömningen av fastighetens värde.

1 Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Göteborg Kärra 18:9 som huvudsakligen består av två småhus, en byggnad med vandrarhem samt fyra småhustomter.
Syfte	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärdet vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.</p>
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	februari 2026
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
Information från uppdragsgivaren	<p>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.</p>
Inspektion	<p>Inspektion utfördes 2025-04-24 av Niklas Karlsson i närvarande av fastighetsägaren. Ingen ny inspektion har genomförts.</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>
Värderingsunderlag	<p>Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Information från fastighetsägare○ Inhämtade tekniska uppgifter vid besiktning○ Utdrag från fastighetsregistret○ Ortsprismaterial○ Ritningar <p>I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar och taxeringsuppgifter.</p>

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 avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Mysterna i Säve i Norra Göteborgs kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg med station på cirka nio kilometers avstånd och buss med hållplats på cirka 800 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 3,5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av viss småhusbebyggelse samt framförallt skog. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i de närliggande tätorterna Hisings kärra och Angered på några kilometers avstånd.

Taxeringsuppgifter

Typkod	223 Småhusenhet, bostadsbyggnad med lokaler
Byggnad	2 695 000 SEK
Mark	1 366 000 SEK
Värdeår	1998
Byggår	1998

Taxeringsuppgifter*

Typkod	122 Lantbruksenhet, bebyggd enbart med ekonomibygnad
Byggnad	3 832 000 SEK
Mark	61 000 SEK
Värdeår	2000
Byggår	Ej tillgänglig information

*Avser sannolikt en numera riven stallbyggnad i fastighetens sydöstra del

Taxeringsuppgifter (två enheter)

Typkod	322 Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad
Byggnad	3 634 000 SEK
Mark	671 000 SEK
Värdeår	2009, 2011
Byggår	2009, 2011

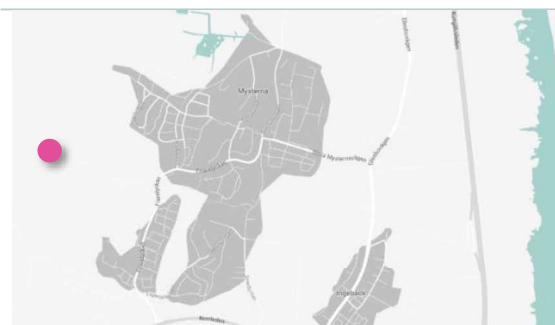
Göteborg Kärra 18:9

Kommun	Göteborg
Adress	Lilla Tolsereds väg 40, 42 & 50A
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	12 301 m ²
Servitut/ Rättigheter	Flertalet, se bilaga
Samfällighet	-
Gemensamhets anläggning	Andel i gemensamhetsanläggning: Göteborg Kärra GA:10 Göteborg Kärra GA:68

Vatten och avlopp 3-kammarbrunn
Enskild avloppsanläggning med slutna tankar (måste bytas ut under 2026, se kapitel "Avkastningskalkyl").

Kommentar från fastighetsägaren: Vattnet räcker inte till under hela året så det finns ett system av ackumulatortankar som löser detta men det kräver en daglig tillsyn och erfarenhet för att få vattnet att rätta till. Grundvattnet har vid ett antal tillfällen varit väldigt lågt.

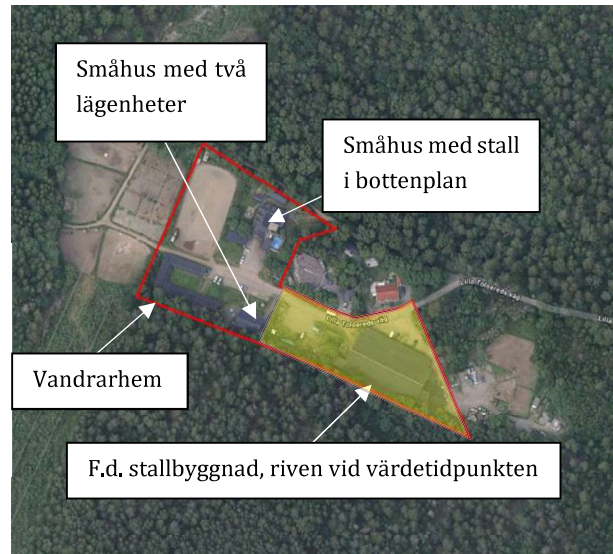
Övrig upplysning I dagsläget är en del av fastigheten taxerad som Lantbruksenhet, bebyggd enbart med ekonomibygnad (122). För fysiska personer krävs inget förvärvstillstånd. Juridisk person behöver normalt sätt söka förvärvstillstånd.



Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 12 301 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor och kommunikationsytor.

Det gula markerade området på kartan till höger avser område för fyra småhustomter, närmare beskrivet under nästkommande sida. Området är idag obebyggt.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet är beläget utanför detaljplanelagt område.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.

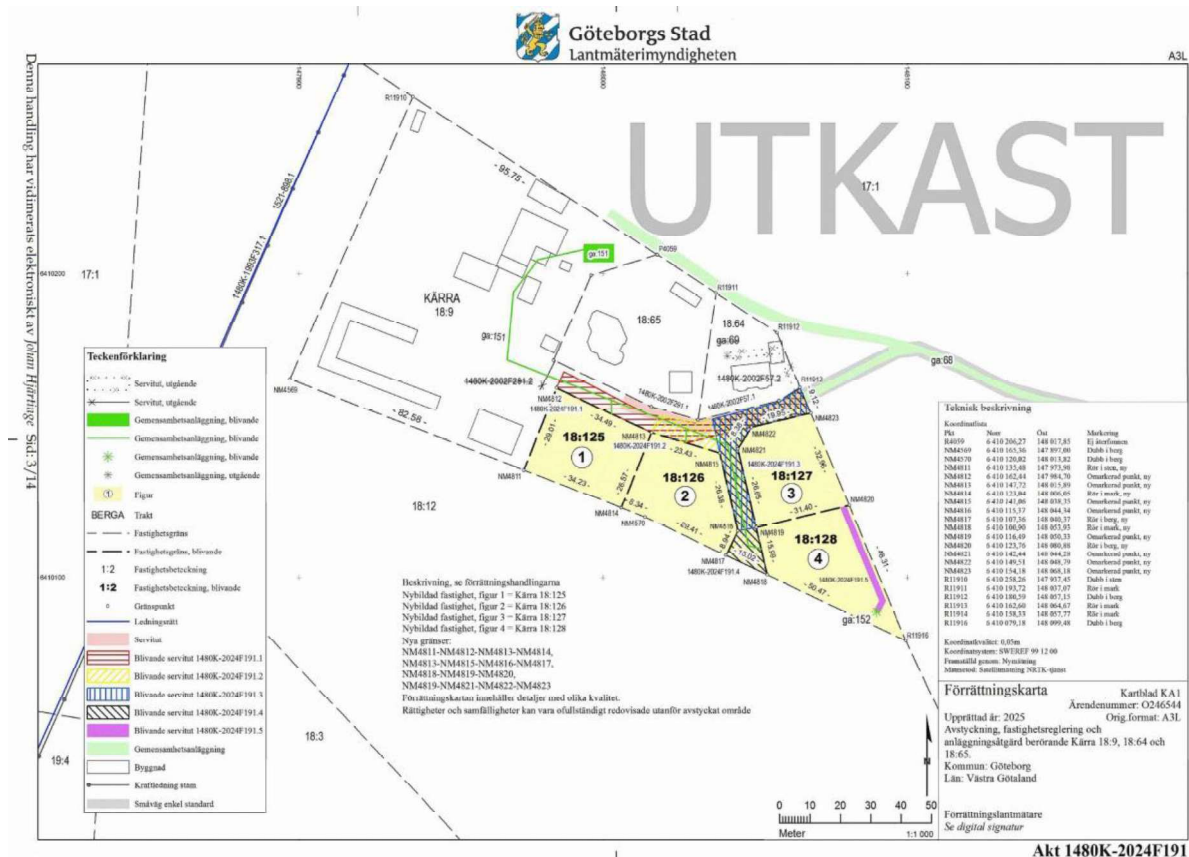
Pågående lantmäteriförrättning

Information om en pågående lantmäteriförrättning finns i fastighetsutdraget, och som vidare undersökts av Croisette. Enligt erhållna uppgifter från Lantmäterimyndigheten, Göteborgs stad, har den nuvarande fastighetsägaren ansökt om, och fått beviljat förhandsbesked för bebyggelse av fyra enbostadshus (beslutsdatum 2023-11-05). Enligt Lantmäterimyndigheten, Göteborgs stad ansökte därefter fastighetsägaren om avstyckning för att bilda fyra nya fastigheter för de planerade enbostadshusen samt rättigheter för väg och avlopp m.m. Till följd av att fastigheten är föremål för utmätning kan förrättningen dock inte avslutas, d.v.s. förrättningen är f.n. vilande. Enligt information från Lantmäterimyndigheten, Göteborgs stad: "Om fastigheten säljs exekutivt kommer den nya fastighetsägaren att träda in i den nuvarande ägarens ställe. Det innebär bland annat att den nya ägaren är bunden av de överenskommelser som den tidigare ägaren har träffat under förrättningen. Det innebär också att den nya ägaren är skyldig att betala de förrättningskostnader som kan komma att påföras denne som ägare till fastigheten."

Enligt ansvarig bygglovshandläggare på Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs stad, är bygglovet relativt nära lagakraft och ärendet är f.n. pågående. D.v.s. fortskrider processen gällande bygglovet oavsett pågående utmätning, till skillnad från avstyckningen som är vilande p.g.a. utmätningen.

Croisette bedömer att då förrättningen (avstyckningen) är vilande och bygglovet inte ännu har vunnit lagakraft, råder viss osäkerhet. Det bedöms dock sannolikt, baserat på erhållen information av förrättningslantmätare på Lantmäterimyndigheten, Göteborgs stad och bygglovshandläggare på Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs stad, att avstyckning och bygglov som vinner lagakraft kan ske. Croisette rekommenderar eventuell köpare att kontakta Lantmäterimyndigheten, Göteborgs stad samt bygglovsavdelningen på Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs stad för vidare information om ärendet.

De tänkta tomterna är uppmätta i kartan nedan och cirka 900 – 1 000 kvadratmeter stora. Ett tilläggsvärde efter nuvarande förhållande har bedömts och redovisas närmare under kapitel 7.



Erhållen information av förrättningslantmätare på Lantmäterimyndigheten, Göteborgs stad

Uthyrbar area

Samtlig uthyrbar area, bortsett från vandrarhemmet har erhållits av fastighetsägaren. Croisette har jämfört de erhållna uppgifterna med taxerad yta och uppmätning utförd i karta och bedömer att de taxerade ytorna är i enlighet med de erhållna uppgifterna av fastighetsägaren samt uppmätning i karta och motsvarar sannolikt den faktiska uthyrbara arean. Det skall poängteras att taxerade uppgifterna har tolkats av Croisette. Enligt taxerade uppgifter finns det tre taxeringsenheter, en taxeringsenhet med typkod 223 Småhusenhet, bostadsbyggnad med lokaler respektive två taxeringsenheter med typkod "322 Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad" med lokalarea om 270 respektive 370 kvadratmeter. Taxeringsenheterna avser sannolikt småhuset med två lägenheter samt vandrarhemmet. Småhuset med två lägenheter har sannolikt, utifrån erhållna planritningar av kommunen haft lokaländamål tidigare där taxeringen ej ändrats. Vid uppmätning i karta utförd av Croisette bedöms småhuset med två lägenheter vara taxeringsenheten om 270 kvadratmeter och taxeringsenheten om 370 kvadratmeter bedöms vara vandrarhemmet.

Köpare rekommenderas att undersöka den faktiska uthyrbara arean.

Den totala uthyrbara arean uppgår till cirka 800 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill.

Småhuset med stall i bottenplan och bostad på andra våningsplanet nyttjas av fastighetsägaren vid värdetidpunkten.

Småhuset med två lägenheter: Bostadslägenheten på bottenplan nyttjas internt av fastighetsägarens familjemedlem vid värdetidpunkten och bostadslägenheterna på plan två nyttjas av bekant till fastighetsägaren vid värdetidpunkten. Inga uppgifter om eventuella hyresintäkter för lägenheterna har erhållits av fastighetsägaren. Således har bedömda marknadsmässiga hyresnivåer åsatts för lägenheterna i avkastningskalkylen.

Vandrarhemmet: Enligt fastighetsägaren råder en hyresintäkt om cirka 500 tkr årligen, vilket Croisette bedömer som nivåer i paritet med marknadsmässig hyresnivå.

Ytfördelning	
Lokalslag	Area (m ²)
Småhus	160
Småhus, två lägenheter	270
Vandrarhem	370
Totalt	800 m²

Byggnadsbeskrivning - Småhus

Byggnaden utgörs av ett småhus i 1,5 våningsplan där bottenplan utgörs av ett stall och ovanplan av en bostad. Byggnaden är i anslutning till en garagebyggnad vars skick bedöms vara relativt normala med hänsyn till nybyggnadsåret.

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något eftersatt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Fönster, och fasad är enligt fastighetsägaren i relativt normalt skick med hänsyn till nybyggnadsåret. Det är läckage på del av taket enligt fastighetsägaren. Vid inspektionen observerades en invändig fuktskada, omfattningen av skadan rekommenderas att undersökas av köpare. Kostnad för eventuell åtgärden av fuktskadan har ej bedömts vid värderingen då omfattningen är okänd för Croisette. Ventilation och uppvärmningssystem fungerar tillfredsställande enligt fastighetsägaren.

Invändigt bedöms skicket och standarden variera något från eftersatt till normalt med hänsyn till nybyggnadsåret. Badrummet är helkaklat och har ett badkar. Skicket bedöms vara relativt normalt/något eftersatt. Köket är beläget på andra våningsplanet och ytskikten utgörs av klinkersgolv och väggar av kakel och tapet. Köket är utrustat med kyl, frys, ugn, spishäll, mikrovågsugn och diskmaskin. Funktionen på bostadens vitvaror är varierande enligt fastighetsägare. Skicket bedöms vara relativt normalt/något eftersatt.

Övriga ytor utgörs av ett vardagsrum, två sovrum och tvättstuga med tvättmaskin. Ytskikten består i huvudsak av laminatgolv och tapetserade väggar. I vardagsrummet finns det en braskamin. Skicket bedöms vara relativt normalt/något eftersatt.

Sammanfattande teknisk beskrivning*

Grundläggning	<i>Platta på mark</i>
Stomme	<i>Trä</i>
Bjälklag	<i>Trä</i>
Fasadmaterial	<i>Trä</i>
Fönster	<i>2-glas</i>
Yttertak	<i>Betongpannor</i>
Värmekälla	<i>Luftvärmepump Elpanna</i>
Ventilationssystem	<i>FTX</i>
Certifiering	-
Energiklass	-
Övrigt	<i>En balkong på andra våningsplanet Fiber framdraget, ej aktivt Enskilt vatten och avlopp</i>
<i>*Enligt fastighetsägare</i>	

Investeringsbehov

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden. Det är läckage på del av taket enligt fastighetsägaren. Vid inspektionen observerades en invändig fuktskada, sannolikt till följd av läckaget. Omfattningen av skadan rekommenderas att undersökas av köpare. Kostnad för eventuell åtgärden av läckage på del av taket och fuktskadan har ej bedömts vid värderingen då omfattningen är okänd för Croisette.

