

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
GÖTEBORG BACKA 248:18**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1261-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten GÖTEBORG BACKA 248:18 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	maj 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 2026-04-30 av Niklas Karlsson. Fastighetsägare 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
- Fastighetsägarens information
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartor
- Ritningar

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 Hisings Backa i Göteborg.

Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser med hållplatser i närområdet. Större trafikled finns på cirka 1 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus samt viss servicebebyggelse och området bedöms ligga i ett etablerat bostadsområde med god tillgänglighet till service och kommunikationer. Närmaste affärscentrum återfinns vid Backaplan.

Energideklaration

Bifogas separat.

GÖTEBORG BACKA 248:18

Adress	Marmorgatan 12 422 43 Hisings Backa
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	490 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	2 555 000 SEK
Mark	2 214 000 SEK
Totalt	4 769 000 SEK
Värdeår	2016

Övrigt

Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
Servitut, samfällighet, GA etc	Andel i GÖTEBORG BACKA S:286 samt GÖTEBORG BACKA GA:20, se bifogat.
Pantbrev	3 styck om totalt: 4 400 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 490 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplats, stensättning och grönyta.

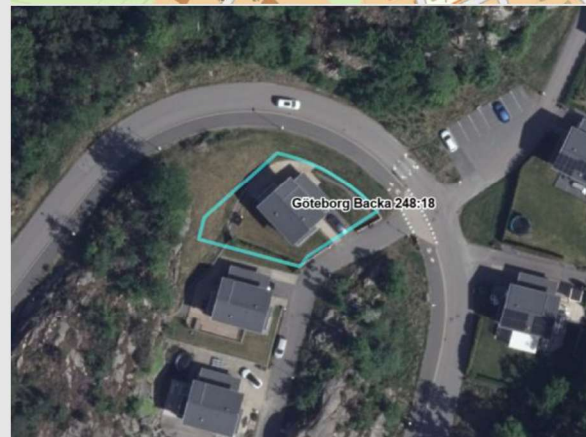
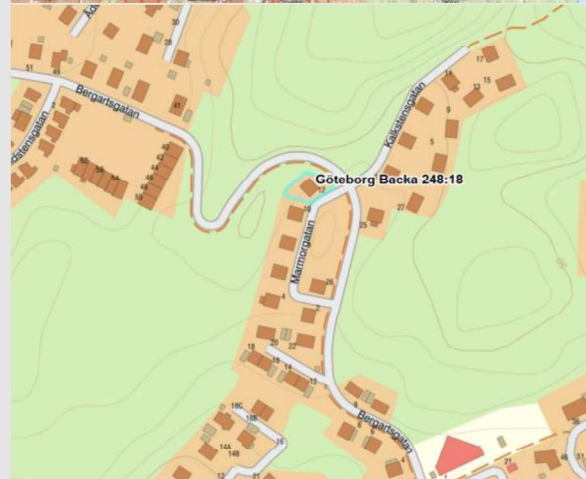
Tomtbeskrivning:

Tomten är en hörntomt

Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas enligt fastighetsregistret av en detaljplan, antagen 2012-04-30.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 2 plan.
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
Golv består av parkett
Arbetsytan består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum 1

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Toalett
- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	2016
Byggnadstyp	Villa
Boyta	127 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	0 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	3-glas
Yttertak	Papp
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme Vattenburen golvvärme
Ventilationssystem	FTX
Fiber	Finns inte
Försäkring	Ja
Övrigt	Fastighetsägaren uppger att det finns vissa problem med värme och ventilation.
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Stenläggning pågår. Enligt uppgift ligger en del utanför tomtgräns.

Badrum 2

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Toalett
- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av klinker

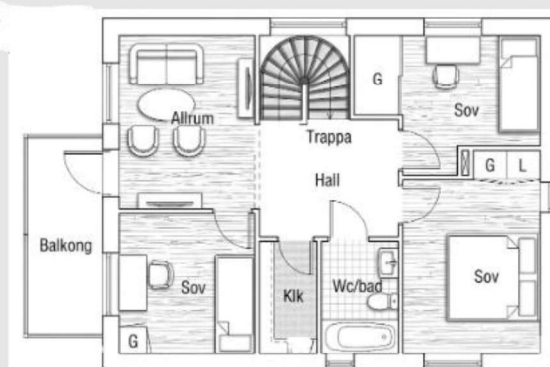
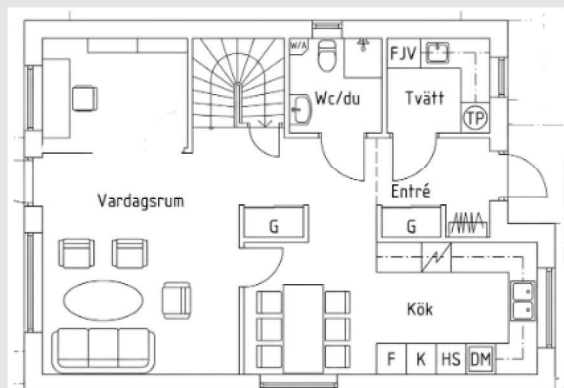
Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

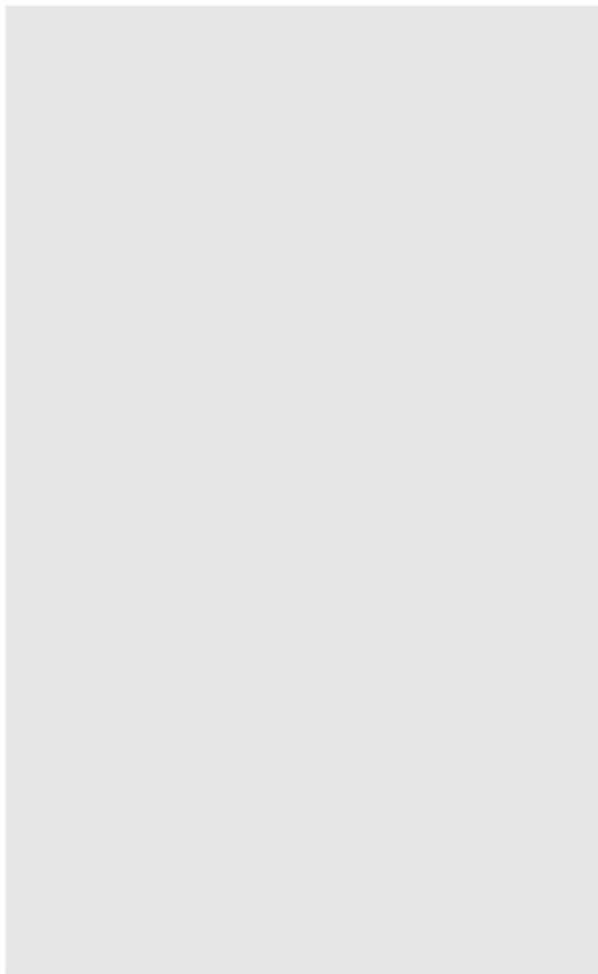
Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Målat

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt



Planskisser. Avvikelser kan förekomma.

Kompletterande byggnader:
Carport och förråd finns i anslutning.



Bedömning

Tvåplansvilla med carport och förråd med byggår 2016. Normalt skick med pågående stenläggningsarbete.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha ett jämförbart skick och standard med 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 BACKA 248:18
	Värdetidpunkt	Maj 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 5 800 000– 6 200 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet GÖTEBORG BACKA 248:18 vid värdetidpunkten till:

6 000 000 SEK

Sexmiljonersvenska kronor

Göteborg 2026-05-18



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag

croisette.

REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A