

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Göteborg Kopparås 23:27 (Byggnad på
ofri grund, kolonilott nr 22) med
adressen Kolonilyckan 16**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Göteborg Kopparås 23:27 (Byggnad på ofri grund, kolonilott nr 22) 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 auktion.
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	2025-04-03
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan. De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare. Croisette AB tillika deras dotterbolag, ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-03-28 av Emelie Tisell. Fastighetsägarna 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 (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Billdal inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka två kilometers avstånd. Större trafikleder finns på cirka två kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av fritidshus och området bedöms ligga inom tätort. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedels- butik	Affärs- centrum
Ca 2 km	Ca 2 km	Ca 2 km	Ca 12 km

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 Kopparås 23:27 (Byggnad på ofri grund, kolonilott nr 22)

Kommun	Göteborg
Adress	Kolonilyckan 16, 427 40 Billdal
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	300 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
<i>Typkod</i>	225, småhus på ofri grund
<i>Byggnad</i>	813 000 SEK
<i>Mark</i>	-
<i>Värdeår</i>	1992
Övrigt	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Sommarvatten Kommunalt avlopp
	(Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas)

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 300 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor/trädgård.

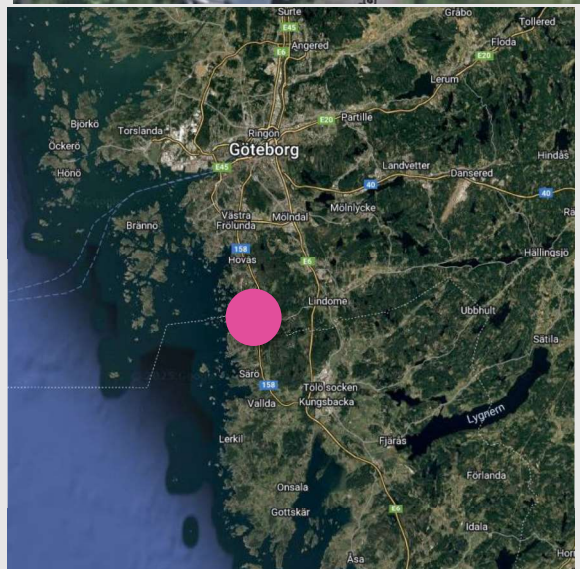
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt belägen i ett naturnära område. Den består huvudsakligen av en grönskande trädgård med gräsytor och blommande planteringar, typiskt för en kolonilott. Tomten är omgiven av andra kolonilotter. Omgivningen präglas av grönska och lugn, med närhet till naturreservat och rekreationsmöjligheter.

Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, antagen 1989. Planförslaget syftar till att möjliggöra byggandet av kolonistugor. Planområdet inrymmer 62 st kolonilotter. Varje lott med en storlek av ca 300 kvm. Inom lotten finns en byggrätt för bostadsändamål på 30 kvm. Härutöver får förstuvist anordnas med en största takarea på 3 kvm, ett förråd på 7 kvm och ett hobbyväxthus på 7 kvm.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en/ett fritidshus i 1,5 plan. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som gott med hänsyn till dess nybyggnadsår.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kyl och Frys

Beskrivning:

Väggarna är/har målade
Golv består av laminatgolv
Arbetsytan består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av skivor

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	gott

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett
- ☒ Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna är/har kaklade väggar
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	gott

Info om bostaden

Byggår	1992
Byggnadstyp	Fritidshus
Boyta	30 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	- m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Krypgrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	3-glas
Yttertak	Glaserat tegel
Uppvärmningssystem	Värmepump (luft/luft)
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns inte
Försäkring	Länsförsäkringar
Övrigt	Endast möjlighet att bo i den från 1 mars till 1 november. Får ej lov att användas som permanent boende. Lokal finns att hyra med kök och porslin. Gemensam tvättstuga. Uterummet är gjort efter 2020 – pergola med markiser.
Kommentar	Observera att byggnad på ofri grund, kontrollera belåningsmöjlighet med finansiär.

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är/har bröstpanel med målade väggar
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	gott

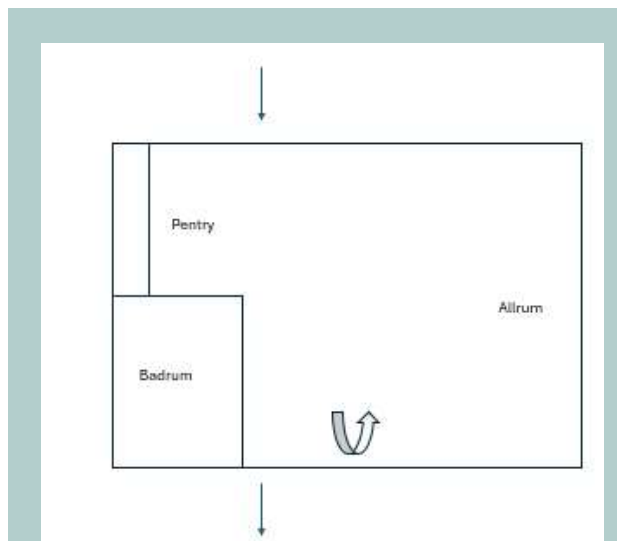
Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

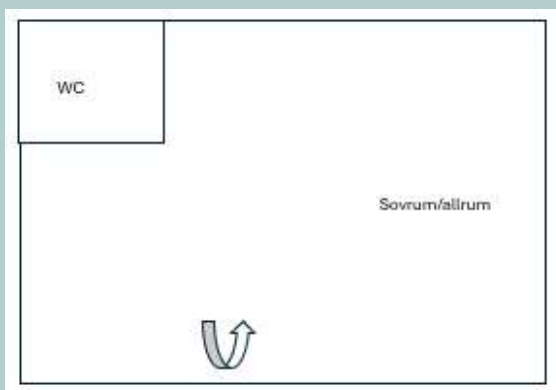
Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Timmer

Beskrivning:

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	gott



Figur 1 Entréplan. Avvikelse kan förekomma



Figur 2 Plan 2. Avvikelse kan förekomma

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt god med hänsyn till värderingsobjektets skick och läge.

Byggnadens bedöms ha ett gott skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara normalgod.

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.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Göteborg Kopparås 23:27 (Byggnad på ofri grund, kolonilott nr 22)
	Värdetidpunkt	2025-04-01
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

cirka 1 400 000 – 1 700 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Göteborg Kopparås 23:27 (Byggnad på ofri grund, kolonilott nr 22) vid värdetidpunkten till:

1 600 000 SEK

Enmiljonsekhundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-04-03



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Emelie Tisell

Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor

- Fastighetsutdrag



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A