croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering

avseende bostadsrätten

lgh 213058002-0133 inom Riksbyggen

Brf Uddevalla 8, Fritjof Nansens väg 14



Uppdragsgivarens diarienummer: 152595

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten lgh 213058002-0133 inom Riksbyggen Brf Uddevalla 8 som består av en bostadslägenhet.
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	Februari 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-02-04 av Lotta Gustavsson. Personal från Kronofogdemyndigheten 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
- 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, 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 bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 Allmän beskrivning

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Bohusgården i Uddevalla, ett etablerat bostadsområde med främst flerbostadshus och villor från 1950- och 1960-talen. Området har goda kommunikationer med stadsbuss. Större trafikleder, såsom E6, nås inom några kilometers avstånd.

Närområdet utgörs av ett lugnt och naturnära bostadsläge med närhet till rekreativa områden.

Närmaste affärscentrum återfinns i Uddevalla centrum, som nås smidigt via kollektivtrafik och erbjuder ett brett utbud av service och handel.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Grönland 1, Bornholm 1 och Färöarna 1. Byggnaderna uppfördes år 1961-1964. Värderingsobjektet är beläget inom Grönland 1.

Föreningens banklån per 2025-06-30 uppgick till 72 207 375 kronor vilket motsvarar 6 105 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-06-30 uppgick till 19 372 750 kr*

Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåtandet.

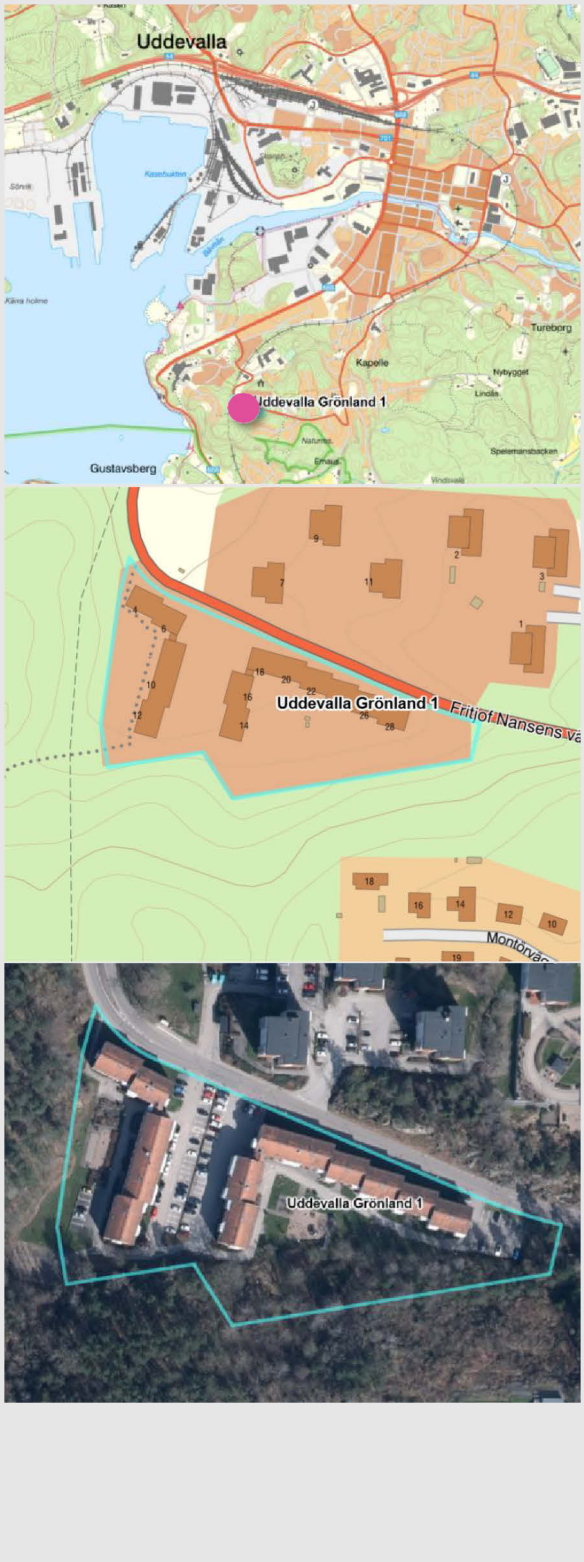
* Yttre underhålls fond avser en redovisningsmässig avsättning till yttre underhåll och avser därmed inte reella pengar.

Grönland 1	
Kommun	Uddevalla
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	14 441 kvadratmeter
Övrigt	
Föreningen	
Antal lägenheter	200 st
Bostadsarea	11 828 m²
Lokalarea	1 200 m²
Parkering/garage	Finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Söderberg & Partners.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 14 441 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, 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
☒Kombinerad kyl och frys
☒ Diskmaskin

Beskrivning:
Väggarna har tapet
Golvet består av linoleum
Arbetsytor består av rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt/äldre

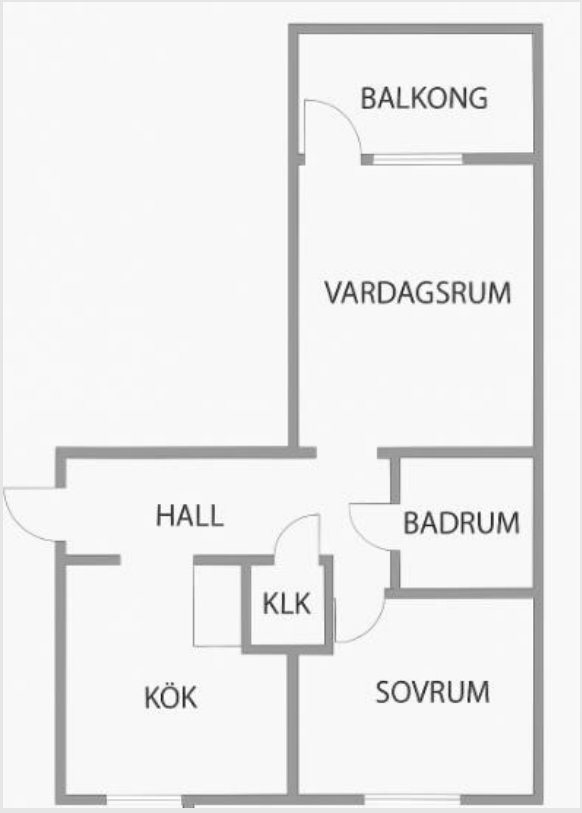
Badrum
Förekommande ytskikt och utrustning
☒ Duschplats
☒Tvättställ
☒Toalett
☒ Handdukstork
☒ Tvättmaskin (toppmatad)

Beskrivning:
Väggarna har kakel
Golvet består av klinker

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Information om bostaden

Adress	*Fritjof Nansens Väg 14* *451 44 Uddevalla*
Lgh-nr	*213058002-0133*
Byggår	*1963*
Boyta	*54 m²*
Antal rum	*2*
Våning	*1*
Avgift	*4 688 kr/månad*
Andelstal insats	*0,45010%*
Andelsvärde	*0,46594%*
Inre fond	*0*
Balkong	*Finns*
Förråd	*Finns*
Bredband	*Finns*
TV	*Ingen uppgift*
Pantsättningsavgift	*592 kronor*
Överlåtelseavgift	*1 480 kronor*



Enkel planskiss. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Målat
☒ Parkett	

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

Bedömning

Tvårumslägenhet på andra våningen med balkong. Normalt skick med ett äldre kök i behov av renovering.

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. 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 förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	lgh 213058002-0133 inom Riksbyggen Brf Uddevalla 8
	Värdetidpunkt	Februari 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN	cirka 675 000 – 825 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt	*cirka 12 500 – 15 300 kr/m² boarea*

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet lgh 213058002-0133 inom Riksbyggen Brf Uddevalla 8 vid värdetidpunkten till:

750 000 SEK

Sjuhundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2026-02-18

Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare
AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Niklas Karlsson
Junior Associate

Bilagor

- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar och registreringsbevis

Utdrag ur lägenhetsregistret

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

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

UDDEVALLA GRÖNLAND 1

Aktualitet fastighetsregistret:	2019-02-14 00:00:00
Objektidentitet:	909a6a67-f668-90ec-e040-ed8f66444c3f
Län:	**Kommun:**
14, Västra Götaland	85, UDDEVALLA

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYND I UDDEVALLA KOMMUN, STADSBYGGNADSKONTORET, 451 81 UDDEVALLA Kontor: OK23 Tel: 0522-696000

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	**Omregistreringsdatum:**	**Akt:**
O-UDDEVALLA GRÖNLAND:1	1987-05-06	1485-87/6

URSPRUNG

UDDEVALLA BOHUSGÅRDEN 1:22 UDDEVALLA BOHUSGÅRDEN 1:24 UDDEVALLA BOHUSGÅRDEN 1:7

UDDEVALLA BOHUSGÅRDEN 1:6 UDDEVALLA KAPELLE 1:92

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	**Distrikt:**
140267378	109060,Uddevalla

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Fritjof Nansens väg 10	451 44	Uddevalla	Uddevalla
Fritjof Nansens väg 12	451 44	Uddevalla	Uddevalla
Fritjof Nansens väg 14	451 44	Uddevalla	Uddevalla
Fritjof Nansens väg 16	451 44	Uddevalla	Uddevalla
Fritjof Nansens väg 18	451 44	Uddevalla	Uddevalla
Fritjof Nansens väg 20	451 44	Uddevalla	Uddevalla
Fritjof Nansens väg 22	451 44	Uddevalla	Uddevalla
Fritjof Nansens väg 24	451 44	Uddevalla	Uddevalla
Fritjof Nansens väg 26	451 44	Uddevalla	Uddevalla
Fritjof Nansens väg 28	451 44	Uddevalla	Uddevalla
Fritjof Nansens väg 4	451 44	Uddevalla	Uddevalla
Fritjof Nansens väg 6	451 44	Uddevalla	Uddevalla
Fritjof Nansens väg 8	451 44	Uddevalla	Uddevalla

AREAL

Totalareal:	**Varav land:**	**Varav vatten:**
14 441 kvm	14 441 kvm	0 kvm
1,44 ha	1,44 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6470272,57	319536,72	6474677,03	1272336,71

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Sammanläggning	1961-11-08	1485K-124/1961	Tomtmätning	1961-10-27	1485K-120/1961
Ledningsrättsåtgärd	2011-05-06	1485K-11/34			

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-13

Senaste ändring för fastigheten: 2023-10-18

Inskrivningskontor

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

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I85/344, I85/346, I90/17374, I85/347, I88/12131, I65/984, Ö96/1421, I90/17378, C92/383, I90/17379, C95/76, I90/17376, Ö97/2963, I02/36814, I10/38715

LAGFART

Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 8

Namn på lagfart: RIKSBYGGENS BRF UDDEVALLAHUS NR 8
Organisationsnummer: 758500-1469
Adress: BOX 203
451 17 UDDEVALLA
Akt: 63/44 Beviljad
Inskrivningsdag: 1963-02-13, Andel: 1/1

Fång: Köp 1962-12-19 Andel: 1/1
Akt: 63/44 Beviljad

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 11 st, Summa: 46 497 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: **SEK 1 700 000**
Akt: 65/981A Beviljad
Inskrivningsdag: 1965-11-24
Händelse: Utbyte
Akt: D-2014-00481107:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2014-11-20

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: **SEK 1 427 000**
Akt: 65/981B Beviljad
Inskrivningsdag: 1965-11-24
Händelse: Utbyte
Akt: D-2014-00481107:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2014-11-20

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: **SEK 357 500**
Akt: 85/345A Beviljad
Inskrivningsdag: 1985-01-09
Händelse: Utbyte
Akt: 90/17377 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: **SEK 1 097 500**
Akt: 85/345B Beviljad
Inskrivningsdag: 1985-01-09
Händelse: Utbyte
Akt: 90/17377 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: **SEK 1 080 000**
Akt: 88/12130 Beviljad
Inskrivningsdag: 1988-07-06

Datapantbrev: Företrädesordning 6
Belopp: **SEK 603 500**
Akt: 90/17375A Beviljad
Inskrivningsdag: 1990-09-21
Händelse: Utbyte
Akt: 11/394 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 7
Belopp: **SEK 1 199 000**
Akt: 90/17375B Beviljad
Inskrivningsdag: 1990-09-21
Händelse: Utbyte
Akt: 11/394 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 8
Belopp: **SEK 3 714 500**
Akt: 10/38716 Beviljad
Inskrivningsdag: 2010-11-16

Datapantbrev: Företrädesordning 9
Belopp: **SEK 1 928 000**
Akt: 10/38717 Beviljad
Inskrivningsdag: 2010-11-16

Datapantbrev: Företrädesordning 10
Belopp: **SEK 32 140 000**
Akt: 10/41849 Beviljad
Inskrivningsdag: 2010-12-13

Datapantbrev: Företrädesordning 11
Belopp: **SEK 1 250 000**
Akt: D-2016-00561706:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2016-12-07

ANTECKNINGAR

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE

Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt	1485K-11/34.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DEL AV SOMMARHEMSOMRÅDET ÄNDR (Stadsplan)	14-UDD-212/1960	2025-04-28	Uddevalla

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1960-11-18

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
GRÖNLAND (Tomtindelning)	1485K-87/1961		Uddevalla

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1961-06-09

MER INFORMATION

Det finns 6 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 96 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår: 2025

Taxeringsid: 207652-4

Taxeringsvärde kr: 62 131 000

Tax.enhet avser:

UDDEVALLA GRÖNLAND 1

Taxerade ägare

758500-1469

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Uddevallahus nr 8

BOX 203

451 17 UDDEVALLA

Andel: 1/1

Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id:	697233012025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	131 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	131 000
Riktvärdeområde:	1485026
Värdeår:	1963
Årshyra kr:	41 000
Under uppförande:	Nej
Nybyggnadsår:	1963
Om eller nybyggnadsår:	2017
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	193

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:	302903012025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	47 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	47 000 000
Riktvärdeområde:	1485026
Värdeår:	1963
Årshyra kr:	6 346 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	302913012025
Nybyggnadsår:	1963
Om eller nybyggnadsår:	2017
Area kvm:	6 044
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:	302913012025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	15 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	15 000 000
Riktvärdeområde:	1485026
Byggrätt i kvm:	7 553
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2026-02-16 15:25:21
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader