

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
213041006-0345 inom RB BRF
Ängsvallen, Flanaden 112, Vänersborg**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 213041006-0345 inom RB BRF Ängsvallen 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	Augusti 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 2026-08-18 av Niklas Karlsson. Representant från föreningen 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
- Ortssprismaterial

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 området Mariero inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 350 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 3 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus. Området bedöms ligga centralt. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Lärkan 1-6, Viggen 1 och 3 samt Vipan 1 som uppfördes år 1972-75.

Föreningens banklån per 2025-06-30 uppgick till 133 452 877 kronor vilket motsvarar 5 862kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-06-30 uppgick till 15 897 708 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.

Lärkan 1-6, Viggen 1 och 3 samt Vipan 1

Kommun	Vänersborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	RB BRF Ängsvallen
Tomtareal	60 256 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	321 & 325
Byggnad	194 927 000 SEK
Mark	54 939 000 SEK
Värdeår	1976

Övrigt

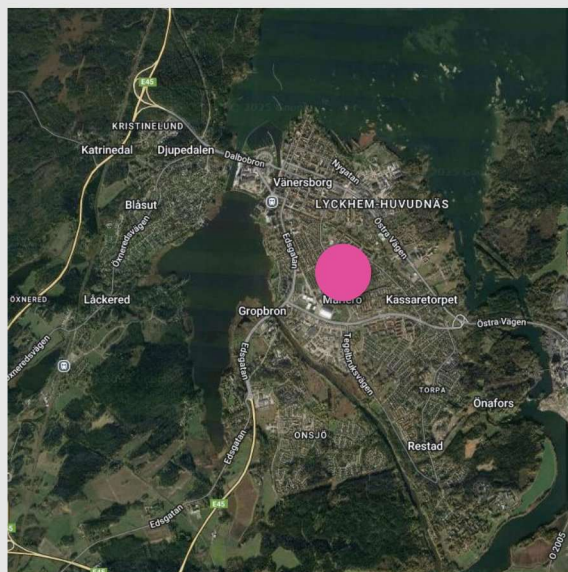
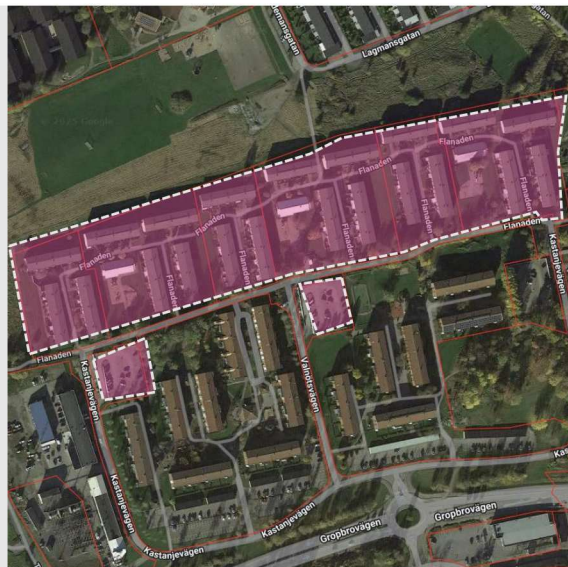
Föreningen

Antal lägenheter	343 st
Bostadsarea	22 765 m ²
Lokalarea	512 m ²
Parkering/garage	P-platser: 133 st Garageplatser: 185 st
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Folksam
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 60 256 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, trädgård/grönytor och kommunikationsytor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Föreningen följer en underhållsplan. Det går att läsa mer om föreningens utförda och planerade insatser i årsredovisningen.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Induktionshäll

☒ Kyl och Frys

Beskrivning:

Väggarna utgörs av panel

Golvet består av laminatgolv

Arbetsytor består av laminatbänk

Stänkskydd utgörs av plåt/aluminium

Skick och Standard normalt

Underhållsstatus normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Duschplats

☒ Kommod

Beskrivning:

Väggarna är kaklade väggar

Golvet består av klinker

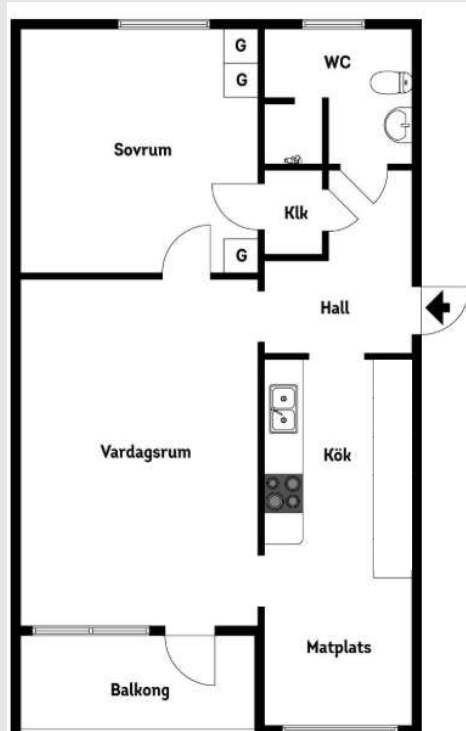
Övrigt: Nyligen stamreoverat.

Skick och Standard normalt

Underhållsstatus normalt

Information om bostaden

Adress	Flanaden 112, 462 50 Vänersborg
Lgh-nr	213041006-0345
Byggår	1972 - 1975
Boyta	61 m ²
Antal rum	2 rum och kök
Våning	2 av 3
Avgift	5 954 kr per månad inkl. Kabel-tv/bredbandsavgift
Insats	0,27906%
Andelsvärde	0,27731%
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Finns
TV	Finns
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor



Planritning från nätet. Avvikelser kan förekomma

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Laminat

Väggar

☒ Panel

Beskrivning: Slitet golv i sovrum. Dörrfoder saknas.

Skick och Standard

lågt till normalt

Underhållsstatus

normalt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

☒ Gym

☒ Bastu

Bedömning

Lägenhet om 2 rum och kök med balkong på våning två. Föreningen har nyligen genomfört en stamrenovering. Normalt skick och standard med visst 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	213041006-0345 inom RB BRF Ängsvallen
	Värdetidpunkt	Augusti 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 150 000– 200 000 kronor

cirka 2 400 – 3 300 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 213041006-0345 inom RB BRF Ängsvallen vid värdetidpunkten till:

175 000 SEK

etthundrasjuttiofemtusen svenska kronor

Göteborg 2026-08-21



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar och registreringsbevis
- Utdrag ur lägenhetsregistret

croisette.

REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A



FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ

VÄNERSBORG LÄRKAN 6

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a6e-7d69-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

87, VÄNERSBORG

Övriga noteringar:

Lantmäteriförrättning pågår. Ärende: 252466 Registrerat: 2025-11-04

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I VÄNERSBORGS KOMMUN, 462 85 VÄNERSBORG Kontor: OK27 Tel: 0521-721337

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-VÄNERSBORG STG:2717CU

Omregistreringsdatum:

1980-05-09

Akt:

1580-450

P-VÄNERSBORG LÄRKAN:6

1991-05-15

1580-450

URSPRUNG ⓘ

VÄNERSBORG TORPA 1:2

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140750407

Distrikt:

0,

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Flanaden 108	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 110	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 112	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 114	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 116	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 118	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 120	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 122	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 124	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 126	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 128	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 130	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 132	462 50	Vänersborg	Vänersborg

AREAL ⓘ

Totalareal:

10 931 kvm

1,09 ha

Varav land:

10 931 kvm

1,09 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6472717,36	344564,79	6476822,9	1297408

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1971-10-22

1580K-23/1971

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:	2026-08-17	Senaste ändring för fastigheten:	2018-04-24
Inskrivningskontor			
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Uddevalla	761 80 NORRTÄLJE	Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I96/3897, Ö96/5539, I80/7164, Ö97/1786, I77/3628, C92/383, Ö97/2963

LAGFART

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsvallen

Namn på lagfart:

RIKSBYGGENS BRF ÄNGSVALLEN

Organisationsnummer:

763500-1352

Adress:

c/o RIKSBYGGEN
BOX 203
451 17 UDDEVALLA

Akt:

75/299 Beviljad

Inskrivningsdag:

1975-03-05, Andel: 1/1

Anmärkning:

Namn Akt: 03/10330 Beslut: Beviljad

Fång:

Köp 1974-08-26 Andel: 1/1

Akt:

75/299 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 8 st, Summa: 14 126 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3	Datapantbrev:	Företrädesordning 4
Belopp:	SEK 2 650 000	Belopp:	SEK 1 655 000	Belopp:	SEK 514 000
Akt:	77/3625A Beviljad	Akt:	77/3625B Beviljad	Akt:	77/3626 Beviljad
Inskrivningsdag:	1977-06-22	Inskrivningsdag:	1977-06-22	Inskrivningsdag:	1977-06-22
Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte		
Akt:	13/1527 Beviljad	Akt:	13/1527 Beviljad		

Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6	Datapantbrev:	Företrädesordning 7
Belopp:	SEK 1 995 000	Belopp:	SEK 765 000	Belopp:	SEK 1 944 000
Akt:	77/3627 Beviljad	Akt:	77/8434 Beviljad	Akt:	13/36178 Beviljad
Inskrivningsdag:	1977-06-22	Inskrivningsdag:	1977-11-16	Inskrivningsdag:	2013-11-05

Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9		
Belopp:	SEK 3 727 000	Belopp:	SEK 876 000		
Akt:	D-2017-00151830:1 Beviljad	Akt:	D-2018-00166931:1 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2017-04-11	Inskrivningsdag:	2018-04-17		

ANTECKNINGAR ⓘ

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE

Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALS RÄTTIGHETER

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut	
1	2026-08-18 15:53:03	Avtalsservitut	TVÄTTSTUGA MM	1977-06-22	77/3623	Beviljad

RÄTTIGHETER

Datapantbrev 4 rättigheter på fastigheten

Sida 2 / 4

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Företrädesordning Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1Avtalsservitut	TVÄTTSTUGA MM	1977-06-22	77/3623	Beviljad

RÄTTIGHETER ⓘ

Det finns 4 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Avtalsservitut	15-IM5-75/6326.1
Avtalsservitut	15-IM5-75/6536.1
Avtalsservitut	15-IM5-77/3629.1

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut	15-IM5-77/3623.1
----------------	------------------

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
SÖDRA CENTRALA STADSOMRÅDET, DEL AV (Stadsplan)	1580K-129	2026-05-27	Vänersborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1971-05-27
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Naturvårdsbestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
Vänersborgsviken och Göta Älv Vattenskyddsområde	1487K-P1/2022	2025-05-15	Vänersborg
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	2022-05-16
Laga kraft:	2022-05-16		

MER INFORMATION

Det finns 5 byggnad/er på fastigheten.

Det finns 60 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ:	2025
Taxeringsid:	237102-6
Tax.enhet avser:	VÄNERSBORG LÄRKAN 6

Summering:

Taxeringsvärde kr:	39 254 000
--------------------	------------

Ingående värden

Bostad:	30 000 000 SEK
Bostadsmark:	9 200 000 SEK
Lokal:	54 000 SEK

Taxeringsvärde

Taxerade ägare

763500-1352

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ängsvallen
Co: RIKSBYGGEN
BOX 203
451 17 UDDEVALLA

Andel:	1/1
Juridisk form:	Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:	250403062025
-------------------	--------------

Värderingsenhetsnummer:

Tax.värde kr:	30 000 000
---------------	------------

Tax.värde kr:(före ev. just.	30 000 000
------------------------------	------------

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:	250413062025
-------------------	--------------

Värderingsenhetsnummer:

Tax.värde kr:	9 200 000
---------------	-----------

Tax.värde kr:(före ev. just.	9 200 000
------------------------------	-----------

Värderingsenheter

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:	250403062025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	30 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	30 000 000
Riktvärdeområde:	1487218
Värdeår:	1974
Årshyra kr:	4 125 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	250413062025
Om eller nybyggnadsår:	2018
Area kvm:	4 125
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus lokal

Skatteverkets id:	3017234852025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	54 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	54 000
Riktvärdeområde:	1487218
Värdeår:	1974
Årshyra kr:	17 000
Under uppförande:	Nej
Om eller nybyggnadsår:	2018
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	75

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:	250413062025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	9 200 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	9 200 000
Riktvärdeområde:	1487218
Byggrätt i kvm:	5 156
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2026-08-18 15:53:03
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader