

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
213041006-0253 inom RB BRF
ÄNGSVÄLLEN, Flanaden 126



Uppdragsgivarens diarienummer: F-849-25

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 213041006-0253 inom RB BRF ÄNGSVÄLLEN 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	Juni 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-06-18 av Niklas Karlsson. Representant för 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, ekonomiska plan 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 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.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
G	G	G	G

Bostadsrättsföreningen

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

Föreningens banklån per 2024-06-30 uppgick till 55 508 894 kronor vilket motsvarar 2 385 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-06-30 uppgick till 15 124 944 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, Vipan 1

Kommun	Vänersborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	RB BRF Ängsvallen
Tomtareal	55 776 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	321 & 325
<i>Byggnad</i>	190 982 000 SEK
<i>Mark</i>	61 042 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1974

Övrigt

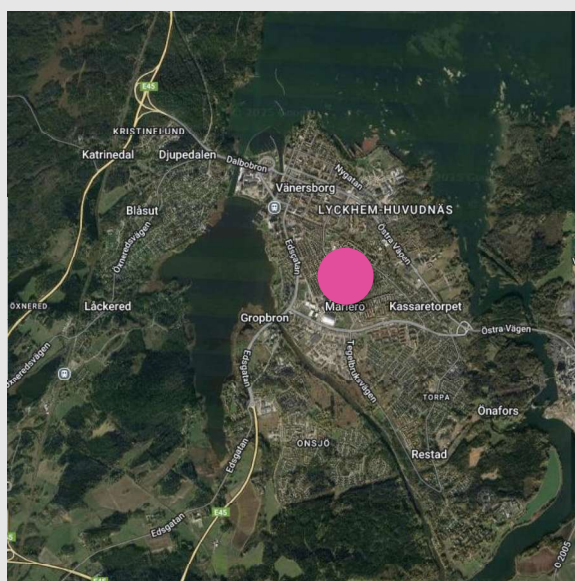
Föreningen

<i>Antal lägenheter</i>	343 st
<i>Bostadsarea</i>	22 765 m ²
<i>Lokalarea</i>	5 296m ²
<i>Parkering/garage</i>	P-platser: 133 st Garageplatser: 185 st
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade i Folksam
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	F
<i>Hissar</i>	Finns ej
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 55 776 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

- ☒ Elspis
- ☒ Kombinerad kyl och frys

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av laminatgolv
Arbetsytor består av plåtbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar med dusch
- ☒ Kommod

Beskrivning:

Väggarna har våtrumstapet
Golvet består av våtrumsmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Information om bostaden

Adress	Flanaden 126, 462 50 Vänersborg
Lgh-nr	213041006-0253
Byggår	1972-1975
Boyta	76,5 m ²
Antal rum	3 R.O.K
Våning	1 av 3
Avgift	6 388 kr inkl. kabel- tv/bredbandsavgift per månad
Insats	0,32069%
Andersvärde	0,31871%
Inre fond	3 090,11 kr per den 12/6 2025
Förråd	Finns
Bredband	Finns
TV	Finns
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Avvikelse kan förekomma – ej skalnlig

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Parkett

☒ Laminat

Väggar

☒ Tapet

☒ Målat

Beskrivning: Lägenhet med 3 rum och kök på bottenplan med inglasad altan.

Skick och Standard

lågt

Underhållsstatus

eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Gym

☒ Tvättstuga

☒ Bastu

Sammanfattande kommentar:

Renoveringsbehov föreligger avseende ytskikt och köksinredning.

Bedömning

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

Lägenheten bedöms ha ett lågt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara låg.

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.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	213041006-0253 inom RB BRF ÄNGSVÄLLEN
	Värdetidpunkt	Juni 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

cirka 200 000– 250 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 2 500 – 3 300 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 213041006-0253 inom RB BRF ÄNGSVÄLLEN vid värdetidpunkten till:

225 000 SEK

tvåhundratjugofemtusen svenska kronor

Göteborg 2025-06-19



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




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

FASTIGHET ⓘ

VÄNERSBORG LÄRKAN 6
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet:

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

Län:
Kommun:

14, Västra Götaland

87, VÄNERSBORG

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:
Omregistreringsdatum:
Akt:

P-VÄNERSBORG STG:2717CU

1980-05-09

P-VÄNERSBORG LÄRKAN:6

1991-05-15

1580-450

URSPRUNG ⓘ

VÄNERSBORG TORPA 1:2

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):
Distrikt:

140750407

107325,Vänersborg

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:
Varav land:
Varav vatten:

10 931 kvm

10 931 kvm

0 kvm

1,09 ha

1,09 ha

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.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-06-16

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

Belopp: SEK 2 650 000

Akt: 77/3625A Beviljad

Inskrivningsdag: 1977-06-22

Händelse: Utbyte

Akt: 13/1527 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 1 655 000

Akt: 77/3625B Beviljad

Inskrivningsdag: 1977-06-22

Händelse: Utbyte

Akt: 13/1527 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 514 000

Akt: 77/3626 Beviljad

Inskrivningsdag: 1977-06-22

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 1 995 000

Akt: 77/3627 Beviljad

Inskrivningsdag: 1977-06-22

Datapantbrev: Företrädesordning 6

Belopp: SEK 765 000

Akt: 77/8434 Beviljad

Inskrivningsdag: 1977-11-16

Datapantbrev: Företrädesordning 7

Belopp: SEK 1 944 000

Akt: 13/36178 Beviljad

Inskrivningsdag: 2013-11-05

Datapantbrev: Företrädesordning 8

Belopp: SEK 3 727 000

Akt: D-2017-00151830:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2017-04-11

Datapantbrev: Företrädesordning 9

Belopp: SEK 876 000

Akt: D-2018-00166931:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2018-04-17

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



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

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 4 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

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

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	2007-12-03	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. Sök efter InfoBygg.

Det finns 60 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ:	2022
Taxeringsid:	237102-6
Taxeringsvärde kr:	41 261 000

Tax.enhet avser:

VÄNERSBORG LÄRKAN 6

Taxerade ägare

763500-1352

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ängsvallen

Co: RIKSBYGGEN

BOX 203

451 17 UDDEVALLA

Andel: 1/1

Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id: 3017234852022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 61 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 61 000
Riktvärdeområde: 1487218
Värdeår: 1974
Årshyra kr: 16 000
Under uppförande: Nej
Om eller nybyggnadsår: 2018
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 75

Hyreshus bostad

Skatteverkets id: 250403062022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 31 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 31 000 000
Riktvärdeområde: 1487218
Värdeår: 1974
Årshyra kr: 4 042 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 250413062022
Om eller nybyggnadsår: 2018
Area kvm: 4 125
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id: 250413062022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 10 200 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 10 200 000
Riktvärdeområde: 1487218
Byggrätt i kvm: 5 156
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2025-06-17 11:52:01
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader