

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Trollhättan Citronfjärilen 175**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1323-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Trollhättan Citronfjärilen 175 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 tomt. 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	September 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-09-17 av Lotta Gustavsson. 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

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 Lextorp. Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser. Större trafikleder finns på cirka 1–2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus och småhus, och området bedöms ligga i ett etablerat bostadsområde. Närmaste affärscentrum återfinns i Överby handelsområde.

Energideklaration

Bifogas separat.

Trollhättan Citronfjärilen 175

Adress	Lextorpsvägen 721 461 64 Trollhättan
Upplåtelseform	Tomträtt
Lagfaren ägare	Trollhättans kommun
Tomtareal	197 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	757 000 SEK
<i>Mark</i>	298 000 SEK
<i>Totalt</i>	1 055 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1980

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
<i>Servitut, samfällighet, GA etc</i>	Trollhättan Lextorp GA:1, se bifogat.
<i>Pantbrev</i>	5 st om totalt 384 600 SEK

Tomt

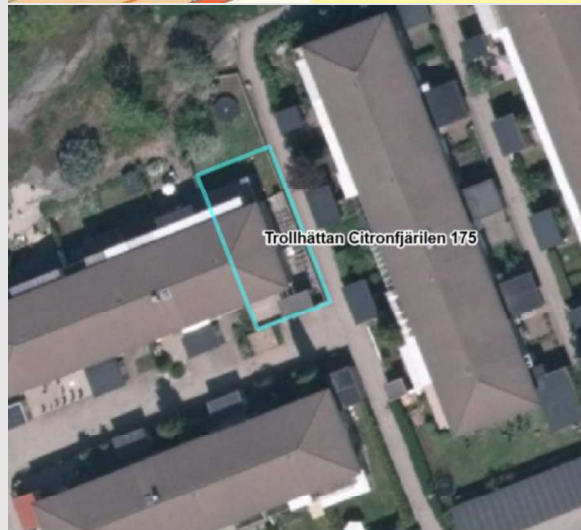
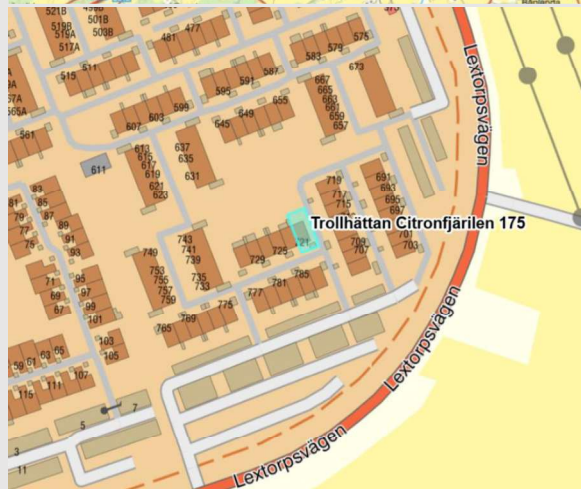
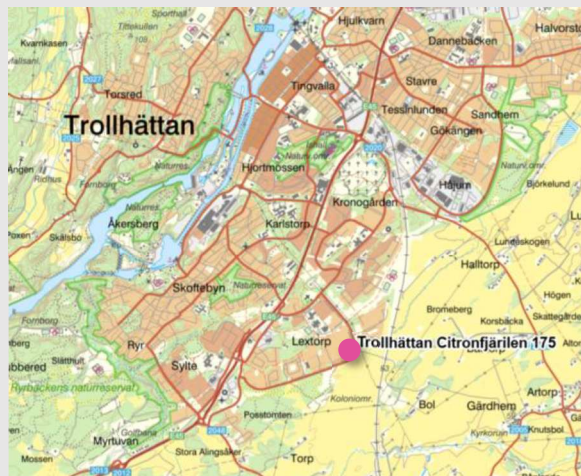
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 197 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av uteplats och trädgård

Tomtbeskrivning:
Tomten är en hörntomt

Planföresättningar

Fastigheten berörs av en äldre stadsplan och naturvårdsbestämmelser. Se bifogat fastighetsutdrag.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av ett radhus i 2 plan. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av laminat
Arbetsytan består av laminatskiva/rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något äldre standard

Badrum (OV)

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har våtrumstapet
Golv består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt/äldre

Info om bostaden

Byggår	1980
Byggnadstyp	Radhus
Boyta	116 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	Betong och trä
Fasadmaterial	Träpanel och tegel
Fönster	Isolerglas i trä (äldre)
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via samfällighet
Ventilationssystem	Frånluft
Fiber	Finns
Försäkring	Ingen uppgift
Övrigt	Fastigheten har andel i samfällighet med bland annat gemensam värme och vatten.

För mer information:
www.citronfjarilen1.se

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.

WC (BV)

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Tvättställ

☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är målade

Golvet består av laminat

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något äldre

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggarna är målade

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	äldre

Övriga rum

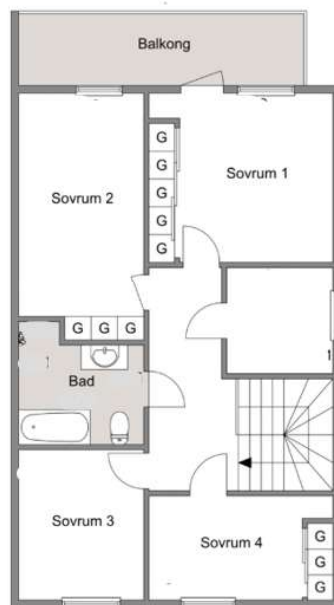
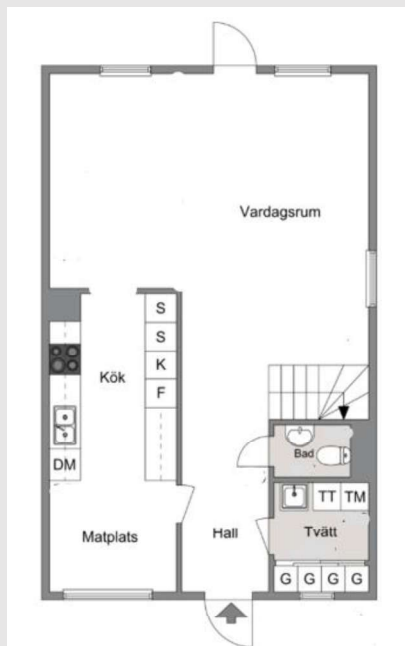
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Målat
☒ Textilmattor	

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Kompletterande byggnader:

Förråd finns på tomten



Ej mått- och skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

Bedömning

Radhus i två plan med gavelläge. Äldre standard. I behov av visst underhåll och uppfräschning.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats.

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	Trollhättan Citronfjärilen 175
	Värdetidpunkt	September 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 100 000 – 1 300 000 kronor
cirka 9 500 – 11 200 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Trollhättan Citronfjärilen 175 vid värdetidpunkten till:

1 200 000 SEK

Enmiljontvåhundrausen svenska kronor

Göteborg 2025-09-30



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

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

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



TROLLHÄTTAN CITRONFJÄRILEN 175

Aktualitet fastighetsregistret:

2024-11-26 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6c-0da6-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

14, Västra Götaland

88, TROLLHÄTTAN

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I TROLLHÄTTANS KOMMUN, 461 83 TROLLHÄTTAN Kontor: OK25 Tel: 0520-497414

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-GÄRDHEM CITRONFJÄRILEN:175

Omregistreringsdatum:

1987-02-11

Akt:

1581-70

URSPRUNG ⓘ

TROLLHÄTTAN LEXTORP 1:211

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140590679

Distrikt:

107282,Lextorp

ADRESS



Adress:

Lextorpsvägen 721

Postnr:

461 64

Postort:

Trollhättan

Kommundel:

Trollhättan

AREAL ⓘ



Totalareal:

197 kvm

0,02 ha

Varav land:

197 kvm

0,02 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6460592,54

E:

341851,93

X:(RT90)

6464724,03

Y:

1294548,28

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1978-05-12

1581K-27/77

Tekniska:

Datum:

Akt:

Nybyggnadskarta

1978-09-00

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



TROLLHÄTTAN LEXTORP GA:1

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-09-11

Senaste ändring för fastigheten:

2025-08-27

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I81/2304, I94/4551, I81/2301, Ö96/1421, I81/2302, C92/383, Ö97/2963, I81/2303, Ö98/2005

LAGFART



TROLLHÄTTANS KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-1546
Adress: 461 83 TROLLHÄTTAN
Akt: 66/193 Beviljad
Inskrivningsdag: 1966-02-23, Andel: 1/1
Anmärkning:
Anmärkning Akt: 86/336 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1965-06-21
Akt: 66/193 Beviljad
Övr fång: 69/466, 70/207, 72/1313, 67/1210, 66/1158,
66/768, 68/128, 66/532

TOMTRÄTT



Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: D-2020-00278243:2 Beviljad
Inskrivningsdag: 2020-07-07, Andel: 1/2
Fång: Köp 2020-06-29 Andel: 1/2
Fångeskod: 11
Akt: D-2020-00278243:2 Beviljad
Köpeskilling: 1 350 000 SEK
Avser hela fastigheten

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: D-2020-00278243:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2020-07-07, Andel: 1/2
Fång: Köp 2020-06-29 Andel: 1/2
Fångeskod: 11
Akt: D-2020-00278243:1 Beviljad
Köpeskilling: 1 350 000 SEK
Avser hela fastigheten

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT ⓘ



Akt: 80/1077 Beviljad
Ändamål: BOSTADSBEBYGGELSE
Upplåtelsedag: 1980-07-01
Årlig avgäld: SEK 3 283
Avgäldens start: 1981-01-01
Uppsägning får ske till: 2041-01-01 därefter med 40 års perioder.
Inskrivningsdag: 1980-07-02
Ursprungligt startdatum: 1981-01-01
Avgäldsperiod: 10 år
Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkning:	Akt:	Beslut:	Inskrivningsdag:	Uppskov:
NY AVGÄLD	09/39740	Beviljad		
NY AVGÄLD	91/1187	Beviljad		

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 5 st, Summa: 384 600

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 214 900	Belopp:	SEK 76 700	Belopp:	SEK 22 000
Akt:	81/2297 Beviljad	Akt:	81/2298 Beviljad	Akt:	81/2299 Beviljad
Inskrivningsdag:	1981-04-08	Inskrivningsdag:	1981-04-08	Inskrivningsdag:	1981-04-08
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5		
Belopp:	SEK 20 000	Belopp:	SEK 51 000		
Akt:	81/2300 Beviljad	Akt:	10/5214 Beviljad		
Inskrivningsdag:	1981-04-08	Inskrivningsdag:	2010-02-25		

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-03-04	Utmätning 2025-02-28, 307 135 kronor, beslutsnummer 1225636800	D-2025-00075462:1	Beviljad
Anteckning	2025-03-04	Utmätning 2025-02-28, 307 135 kronor, beslutsnummer 1225639002	D-2025-00075460:1	Beviljad
Anteckning	2025-03-04	Utmätning 2025-02-28, 307 135 kronor, beslutsnummer 1225639101	D-2025-00075461:1	Beviljad
Anteckning	2025-04-07	Förordnande att hela fastigheten ska säljas	D-2025-00121375:1	Beviljad
Anteckning	2025-06-04	Utmätning 2025-06-02, 143 898 SEK (Beslutsnummer 12253596782)	D-2025-00196817:1	Beviljad
Anteckning	2025-08-26	Förordnande att hela fastigheten ska säljas	D-2025-00300049:1	Beviljad
Anteckning	2024-10-10	Utmätning 2024-10-07, 51 026 SEK (Beslutsnummer 12245085274)	D-2024-00334597:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
LEXTORP(AFTONFLYET MFL) (Stadsplan)		1581K-S:I/1971	2023-06-28	Trollhättan
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1971-10-25	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

Naturvårdsbestämmelser

Namn		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
Vänersborgsviken och Göta Älv Vattenskyddsområde		1488K-B1/2022	2025-05-15	Trollhättan
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	2022-05-16	
Laga kraft:	2022-05-16			

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220			
Beslutsår ⓘ:		2024	
Taxeringsid:		326833-3	
Taxeringsvärde kr:		1 055 000	
Tax.enhet avser:		TROLLHÄTTAN CITRONFJÄRILEN 175	
Taxerade ägare			
Andel:	1/2	Andel:	1/2

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	88033072024	Skatteverkets id:	88043072024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	298 000	Tax.värde kr:	757 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	298 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	757 000
Riktvärdeområde:	1488011	Riktvärdeområde:	1488011
Areal i kvm:	197	Boyta i kvm:	116
Typ av bebyggelse:	Radhus	Tot. värdegr. yta i kvm:	116
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Summa standardpoäng:	20
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Typ av bebyggelse:	Radhus
Vatten:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Kommunalt.	Nybyggnadsår:	1980
		Värdeår:	1980
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	88033072024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-09-14 13:56:03
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader