

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
35-9815-1-26 inom BRF Myran,
Kungsgatan 85 E, Trollhättan**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2163-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 35-9815-1-26 inom BRF Myran 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	November 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-11-17 av Niklas Karlsson. 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 centralt beläget i Trollhättan. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats i närområdet. Större trafikleder finns på cirka 1–2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus och stadsmiljö med handel och service och området bedöms ligga centralt med god tillgänglighet till service och kollektivtrafik.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Fisker 1. Byggnaderna på fastigheten uppfördes enligt fastighetsutdrag 1929/1960. Enligt Brf Myrans hemsida www.brfmyran.se uppfördes byggnaden 1903.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 1 012 500 kronor vilket motsvarar 854 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 249 000 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.

Fisker 1

Kommun	Trollhättan
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen

Tomtareal	1 008 kvadratmeter
------------------	--------------------

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler
<i>Byggnad</i>	9 740 000 SEK
<i>Mark</i>	3 943 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1940, 1960

Övrigt

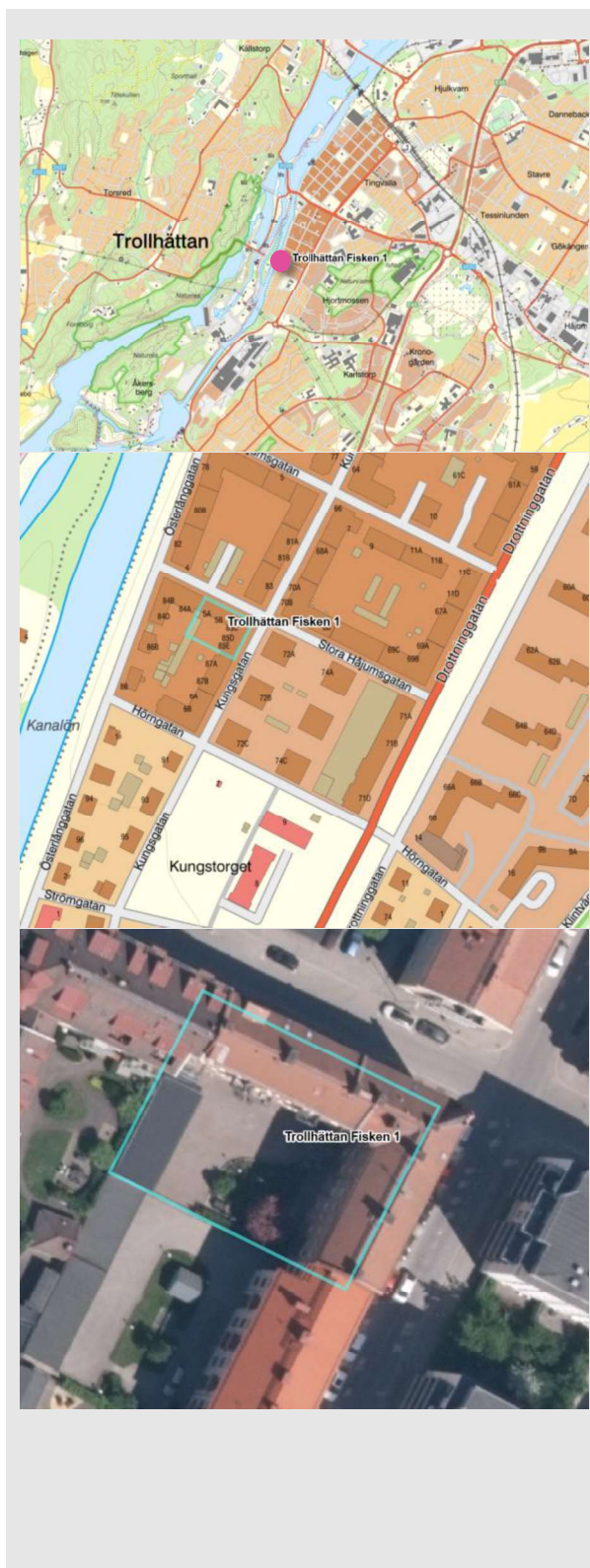
Föreningen

<i>Antal lägenheter</i>	21 stycken
<i>Bostadsarea</i>	1 185 m ²
<i>Parkering/garage</i>	Garageplatser finns, separat kö, avgift tillkommer
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	Självdreg
<i>Hissar</i>	Finns ej
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen
<i>Övrigt</i>	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 008 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av 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

- ☒ Keramikhäll
- ☒ Inbyggd ugn och mikro
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golv består av laminat
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av finns ej

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

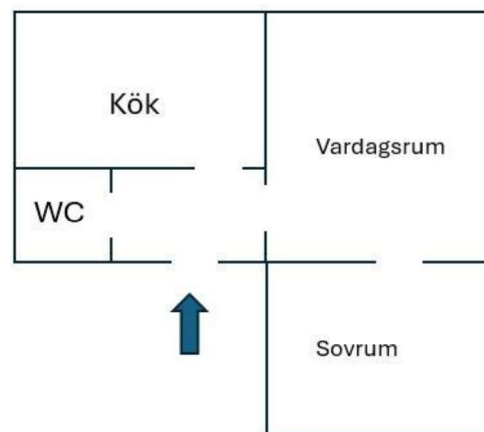
Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golv består av klinker

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Information om bostaden

Adress	Kungsgatan 85 E 461 35 Trollhättan
Lgh-nr	35-9815-1-26
Byggår	1903
Boyta	48,60 m ²
Antal rum	2
Våning	3
Avgift	4 279 kronor/månad
Andelstal insats	5,13532
Andelstal årsavgift	4,1397
Inre fond	0
Balkong	Finns inte
Förråd	Finns, troligtvis
Bredband	Ja
TV	
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Förenklad planskiss. Ej skalendig - avvikelser kan förekomma

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Laminat

Väggar

☒ Tapet

Skick och Standard

lågt

Underhållsstatus

eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

Sammanfattande kommentar:

Delar av lägenheten var belamrad vid besiktningen.
Påtaglig rökdoft föreligger. Renoveringsbehov.

Bedömning

Tvårumslägenhet på tredje våningen. Bra badrum men i övrigt ett eftersatt skick med stort renoveringsbehov.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms i sig som relativt god med hänsyn till värderingsobjektets läge men begränsad då renoveringar och moderniseringar kommer behöva genomföras innan inflyttning.

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	35-9815-1-26 inom BRF Myran
	Värdetidpunkt	November 2025
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 1 050 000– 1 250 000 kronor cirka 21 600 – 25 700 kr/m ²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 35-9815-1-26 inom BRF Myran vid värdetidpunkten till:

1 150 000 SEK

Enmiljonettthundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2025-12-02



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 ☐



TROLLHÄTTAN FISKEN 1

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a6c-105f-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:

Omregistreringsdatum:

Akt:

P-TROLLHÄTTAN FISKEN:1

1987-02-11

1581-70

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

140591376

107281,Trollhättan

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Kungsgatan 85C	461 35	Trollhättan	Trollhättan
Kungsgatan 85D	461 35	Trollhättan	Trollhättan
Kungsgatan 85E	461 35	Trollhättan	Trollhättan
Stora Håjumsgatan 5A	461 35	Trollhättan	Trollhättan
Stora Håjumsgatan 5B	461 35	Trollhättan	Trollhättan

AREAL ☐



Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

1 008 kvm

1 008 kvm

0 kvm

0,10 ha

0,10 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6462975,04	340678,83	6467121,89	1293403,1

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Tomtmätning

1960-11-07

1581K-T:66/1960

Tekniska:

Datum:

Akt:

Nybyggnadskarta

1960-00-00

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-11-26

Senaste ändring för fastigheten:

2025-02-18

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I78/4933, I86/16268, I86/16269, Ö96/1421, I95/4124, Ö96/5452, I76/7682, C92/383, Ö97/2963, I80/5174, C92/383, Ö02/2669

LAGFART



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MYRAN

Organisationsnummer: 763000-0771

Adress: c/o HSB NORDVÄSTRA GÖTALAND
BOX 944
461 29 TROLLHÄTTAN

Akt: 02/59 Beviljad

Inskrivningsdag: 1902-09-30, Andel: 1/1

Anmärkning:
Namn Akt: 92/1868 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1902-08-22 Andel: 1/1

Akt: 02/59 Beviljad

INTECKNINGAR ☐

Antal inteckningar: 8 st, Summa: 9 172 500

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 250 000	Belopp:	SEK 304 000	Belopp:	SEK 32 000
Akt:	60/2322 Beviljad	Akt:	75/1533 Beviljad	Akt:	75/1534 Beviljad
Inskrivningsdag:	1960-11-16	Inskrivningsdag:	1975-03-05	Inskrivningsdag:	1975-03-05
Händelse:	Sammanföring	Händelse:	Sammanföring		
Akt:	78/4932 Beviljad	Akt:	81/5497 Beviljad		
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 45 000	Belopp:	SEK 72 500	Belopp:	SEK 400 000
Akt:	75/1535 Beviljad	Akt:	80/5173 Beviljad	Akt:	95/4123 Beviljad
Inskrivningsdag:	1975-03-05	Inskrivningsdag:	1980-06-25	Inskrivningsdag:	1995-07-10
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8		
Belopp:	SEK 469 000	Belopp:	SEK 7 600 000		
Akt:	D-2021-00419945:1 Beviljad	Akt:	D-2025-00045334:1 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2021-09-23	Inskrivningsdag:	2025-02-07		

ANTECKNINGAR ☐

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALS RÄTTIGHETER ☐

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
FISKEN (Tomtindelning)	1581K-T:III/1922	2012-10-09	Trollhättan
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1923-08-31

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
FISKEN (Stadsplan)	1581K-S:II/1939	1992-06-11	Trollhättan
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1944-04-28

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.
Det finns 21 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ☐	2025
Taxeringsid:	325198-3
Taxeringsvärde kr:	13 683 000
Tax.enhet avser:	
TROLLHÄTTAN FISKEN 1	

Taxerade ägare

763000-0771

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MYRAN

Co: HSB NORDVÄSTRA GÖTALAND

BOX 944

461 29 TROLLHÄTTAN

Andel: 1/1

Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id: 3013284282025
Värderingsenhetsnummer: 3
Tax.värde kr: 140 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 140 000
Riktvärdeområde: 1488008
Värdeår: 1960
Årshyra kr: 35 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 3013284292025
Nybyggnadsår: 1960
Tillhör byggnad: 2
Area total (kvm): 75

Hyreshus lokalkmark

Skatteverkets id: 3013284292025
Värderingsenhetsnummer: 3
Tax.värde kr: 93 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 93 000
Riktvärdeområde: 1488008
Byggrätt i kvm: 85
Tillhör byggnad: 2

Hyreshus bostad

Skatteverkets id: 52673072025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 9 600 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 9 600 000
Riktvärdeområde: 1488008
Värdeår: 1940
Årshyra kr: 1 244 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 52693072025
Nybyggnadsår: 1929
Area kvm: 1 185
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id: 52693072025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 3 850 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 3 850 000
Riktvärdeområde: 1488008
Byggrätt i kvm: 1 481
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2025-11-27 14:49:17
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader