

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
35-2112-1-70 inom HSB Brf Berget i
Trollhättan, Peter Baggegatan 8 A



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1570-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 35-2112-1-70 inom HSB Brf Berget i Trollhättan 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	Oktober 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-10-16 av Niklas Karlsson. En av lägenhetsinnehavarna 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 området Stavre i Trollhättan. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus. Området bedöms ligga i ett lugnt bostadsområde med promenadavstånd till centrum. Närmaste affärscentrum återfinns i närområdet, vid ICA Jätten på Skogmansgatan.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Tranan 5 och Tranan 6. Byggnaderna på fastigheterna uppfördes 1953 och byggdes om 1990.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 35 728 388 kronor vilket motsvarar 4 777 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 11 717 299 kr*

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

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

Tranan 6

Kommun	Trollhättan
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	10 595 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler
<i>Byggnad</i>	64 006 000 SEK
<i>Mark</i>	14 802 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1991

Övrigt

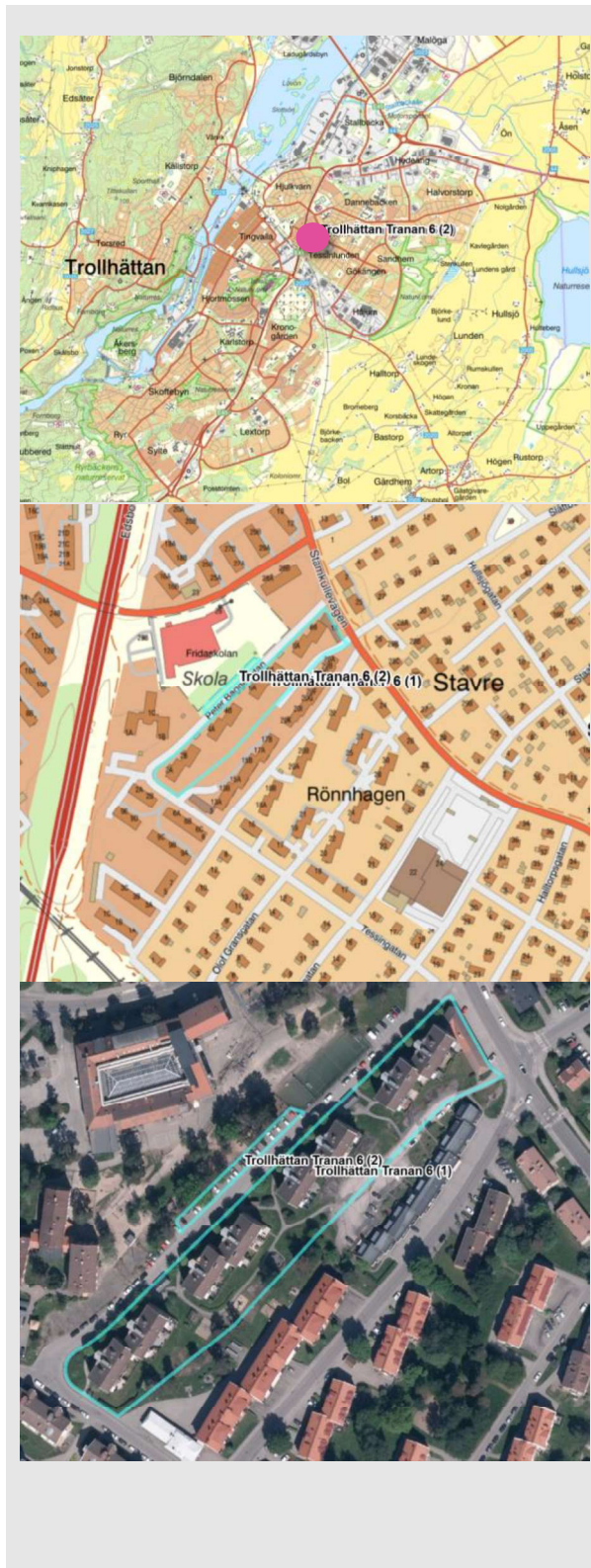
Föreningen

<i>Antal lägenheter</i>	99 st
<i>Bostadsarea</i>	7 479 m ²
<i>Lokalarea</i>	227 m ²
<i>Parkering/garage</i>	Parkering ingår. Garage finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	F
<i>Hissar</i>	Finns
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen
<i>Övrigt</i>	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 10 595 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. Föreningen följer en underhållsplan. Det går att läsa mer om föreningens utförda och planerade insatser i årsredovisningen.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

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

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av parkettgolv
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	gott

Information om bostaden

Adress	Peter Baggegatan 8A 461 40 Trollhättan
Lgh-nr	35-2112-1-70
Byggår	1953 ombyggnadsår 1990
Boyta	77 m ²
Antal rum	3 rok
Våning	2
Avgift	6 498 kronor/månad
Andelstal insats	1,02032
Andelstal årsavgift	1,02032
Inre fond	0
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Finns
TV	Finns
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Planskiss från nätet. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

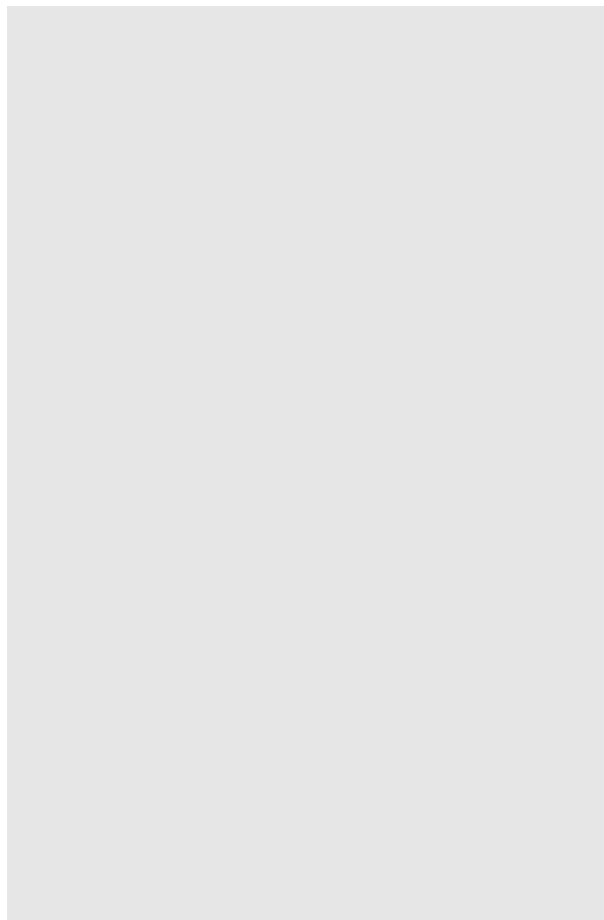
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
	☒ Målat

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Gemensamhetsytor i föreningen

- ☒ Gym
- ☒ Bastu
- ☒ Övernattningsslägenhet
- ☒ Tvättstuga



Bedömning

Trerumslägenhet på andra våningen med balkong. Bra planlösning i normalgott skick.

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	35-2112-1-70 inom HSB Brf Berget i Trollhättan
	Värdetidpunkt	Oktober 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 100 000– 1 300 000 kronor
cirka 14 285 – 16 883 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 35-2112-1-70 inom HSB Brf Berget i Trollhättan vid värdetidpunkten till:

1 200 000 SEK

Enmiljontvåhundrausen svenska kronor

Göteborg 2025-10-27



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 TRANAN 6

Aktualitet fastighetsregistret:

2021-06-11 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6c-3554-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

88, TROLLHÄTTAN

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-TROLLHÄTTAN TRANAN:6

Omregistreringsdatum:

1987-02-11

Akt:

1581-70

URSPRUNG ☐

TROLLHÄTTAN TRANAN 4

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140600838

Distrikt:

107283,Götalunden

ADRESS ☐

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Peter Baggegatan 2A	461 40	Trollhättan	Trollhättan
Peter Baggegatan 2B	461 40	Trollhättan	Trollhättan
Peter Baggegatan 4A	461 40	Trollhättan	Trollhättan
Peter Baggegatan 4B	461 40	Trollhättan	Trollhättan
Peter Baggegatan 6A	461 40	Trollhättan	Trollhättan
Peter Baggegatan 6B	461 40	Trollhättan	Trollhättan
Peter Baggegatan 8A	461 40	Trollhättan	Trollhättan
Peter Baggegatan 8B	461 40	Trollhättan	Trollhättan
Stamkullevägen 18	461 40	Trollhättan	Trollhättan

AREAL ☐

Totalareal:

10 595 kvm

1,06 ha

Varav land:

10 595 kvm

1,06 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6463663,4	342332,08	6467790,8	1295065,5
2.	6463668,39	342297,99	6467796,21	1295031,45

ÅTGÄRDER ☐

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Införd i tomtboken	1954-07-30		Fastighetsreglering	2012-05-10	1488K-2009-115
Tomtmätning	1954-07-30	1581K-T:28/1954	Fastighetsreglering	2021-06-11	1488K-2021/9

Tekniska:	Datum:	Akt:
Nybyggnadskarta	1954-00-00	

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-10-22

Senaste ändring för fastigheten:

2019-02-13

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I55/97, I55/106, I92/8315, I55/98, I55/107, I92/8316, I55/99, I55/108, I92/8317, I55/100, I55/109, I92/8318, I55/101, I55/110, I92/8319, I55/102A, I55/1501, I77/8243, I92/8320, I55/102B, I77/8245, I55/1501, I77/8244, I92/8321, I55/102C, I55/2411, I55/1501, I55/2322, I92/8322, I55/102D, I85/8772, I55/1501, I55/2322, I85/8770, I92/8323, I55/102E, I85/8773, I55/1501, I55/2322, I85/8771, I92/8324, I55/102F, I55/1502, I55/1501, I92/8325, I55/103, I55/1532, I92/8326, I55/104, I55/1533, I92/8327, I55/105, I55/1534, I92/8328, I55/1503, I55/1535, I92/8329, I55/1504, I56/1555, I92/8330, I56/1552, I56/1553, I92/8331, I85/11502, I85/11503, I92/8332, I92/8334, Ö96/1421, I92/8336, C92/383, I92/8338, Ö97/479, A12/10112, A13/15592

LAGFART



HSB Bostadsrättsförening Berget i Trollhättan

Namn på lagfart: BRF BERGET

Organisationsnummer: 763000-1514

Adress: BOX 944
461 29 TROLLHÄTTAN

Akt: 52/45 Beviljad

Inskrivningsdag: 1952-01-23, Andel: 1/1

Fång: Köp 1951-11-08 Andel: 1/1

Akt: 52/45 Beviljad

INTECKNINGAR ☐

Antal inteckningar: 4 st, Summa: 58 556 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 40 000 000

Akt: 92/8333A Beviljad

Inskrivningsdag: 1992-09-11

Händelse: Utbyte

Akt: 98/3791 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 1 821 700

Akt: 92/8333B Beviljad

Inskrivningsdag: 1992-09-11

Händelse: Utbyte

Akt: 98/3791 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 153 300

Akt: 92/8335 Beviljad

Inskrivningsdag: 1992-09-11

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 16 581 000

Akt: 92/8337 Beviljad

Inskrivningsdag: 1992-09-11

ANTECKNINGAR ☐

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ☐

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Planer					
Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
TRANAN 6 M.FL., DETALJPLAN FÖR DEL AV (Detaljplan)		1488K-D1/2019			Trollhättan
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2019-01-24		
Laga kraft:	2019-02-22	Genomförande:	2019-02-25 - 2024-02-24		
Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
TRANAN (Tomtindelning)		1581K-T:VI/1954		2019-03-05	Trollhättan
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1954-07-29		
Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
HÄGERN TRANAN MFL ÄNDRING (Stadsplan)		1581K-S:VI/1955		2019-02-28	Trollhättan
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1955-02-12		
Anmärkning Markreglering:	STADSPLANEBESTÄMMELSER SE AKTERNA 1581K-S:I/1937,1581K-S:II/1946,1581K-S:IV/1951,1581K-S:V/1952,1581K-S:XV/1952				
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT				
Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
HÄGERN DEL AV MM (Detaljplan)		1488K-D2/2005		2005-05-27	Trollhättan
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2005-04-05		
Laga kraft:	2005-05-06	Genomförande:	2005-05-07 - 2010-12-31		
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 7 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 88 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321	
Beslutsår ☐ :	2025
Taxeringsid:	329676-3
Taxeringsvärde kr:	78 808 000
Tax.enhet avser:	
TROLLHÄTTAN TRANAN 6	

Taxerade ägare

763000-1514

HSB Bostadsrättsförening Berget i
Trollhättan
BOX 944
461 29 TROLLHÄTTAN

Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id: 148193072025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 1 006 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 1 006 000
Riktvärdeområde: 1488006
Värdeår: 1991
Årshyra kr: 269 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 148213072025
Nybyggnadsår: 1953
Om eller nybyggnadsår: 1990
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 955

Hyreshus lokalkmark

Skatteverkets id: 148213072025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 802 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 802 000
Riktvärdeområde: 1488006
Byggrätt i kvm: 1 146
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostad

Skatteverkets id: 148183072025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 63 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 63 000 000
Riktvärdeområde: 1488006
Värdeår: 1991
Årshyra kr: 7 836 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 148203072025
Nybyggnadsår: 1953
Om eller nybyggnadsår: 1990
Area kvm: 6 269
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id: 148203072025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 14 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 14 000 000
Riktvärdeområde: 1488006
Byggrätt i kvm: 7 836
Tillhör byggnad: 1