

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
19 inom BRF Älvkvarnen UPA,
Drottninggatan 46 C i Trollhättan**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-451-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 19 inom BRF Älvkvarnen UPA 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	2025-05-12
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-05-16 av Niklas Karlsson. Lägenhetsinnehavare och 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 beläget i Trollhättan. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 1,5 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 Skottön 2 och Älvkvarnen 5 som uppfördes år 1942.

Föreningens banklån per 2023-12-31 uppgick till 23 426 365 kronor vilket motsvarar 4 555 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2023-12-31 uppgick till 7 120 431 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.

Fastighetsbeteckning

Kommun	Trollhättan
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	BRF Älvkvarnen UPA
Tomtareal	9 559 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	321, hyreshusenhet
Byggnad	45 152 000 SEK
Mark	20 480 000 SEK
Värdeår	

Övrigt

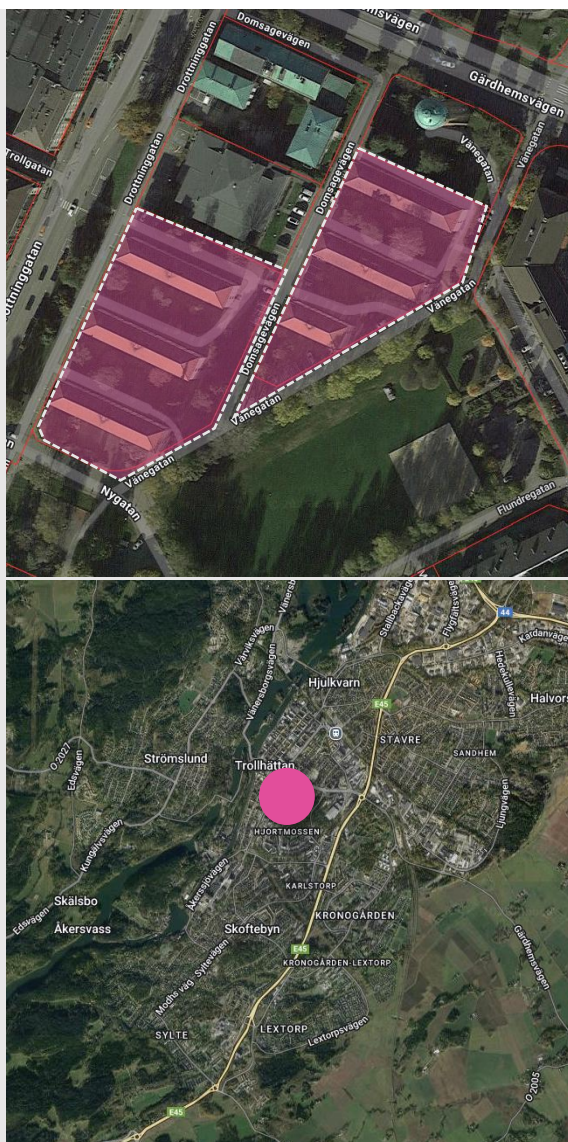
Föreningen

Antal lägenheter	102 st
Bostadsarea	5 143 m ²
Lokalarea	160 m ²
Parkering/garage	42 st parkeringsplatser
Fastighetsförsäkring	Försäkrade hos Länsförsäkringar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	-

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 9 559 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
- ☒ Inbyggd ugn
- ☒ Kyl och Frys

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av parkett
Arbetsytor består av rostfri diskbänk/träbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	äldre/normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

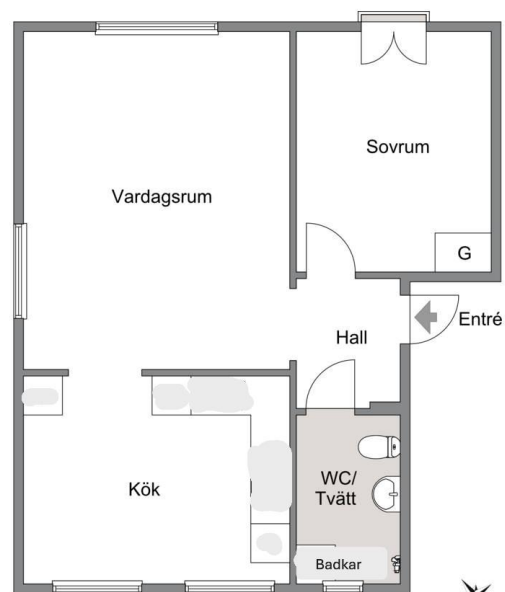
Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Information om bostaden

Adress	<i>Drottninggatan 46C 461 33 Trollhättan</i>
Lgh-nr	19
Byggår	1942
Boyta	53,5 m ²
Antal rum	2 r.o.k.
Våning	1
Avgift	<i>4 670 kr per månad enligt uppgift</i>
Andelstal årsavgift	1,040148%
Balkong	<i>Fransk balkong</i>
Förråd	<i>Finns</i>
Bredband	<i>Finns – obligatoriskt tillägg 99 kr/månad enligt uppgift</i>
TV	
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Parkett

Väggar

☒ Tapet

Beskrivning:

Vardagsrum med holländsk parkett. Äldre skick och standard. Sovrum med parkett i normal standard.

Skick och Standard

lågt till normalt

Underhållsstatus

något eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

Bedömning

Tvårumslägenhet på första våningen. Ordinärt, något äldre skick med visst uppfräschningsbehov.

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 förvärs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	19 inom BRF Älvkvarnen UPA
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN	cirka 800 000– 900 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt	cirka 15 000 – 16 800 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 19 inom BRF Älvkvarnen UPA vid värdetidpunkten till:

850 000 SEK

Ättahundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2025-05-16



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 ÄLVKVARNEN 5
Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-14 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6c-3c0a-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

88, TROLLHÄTTAN

Övriga noteringar:
Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

P-TROLLHÄTTAN ÄLVKVARNEN:5

Omregistreringsdatum:

1987-02-11

Akt:

1581-70

P-TROLLHÄTTAN ÄLVKVARNEN:3

1956-11-28

P-TROLLHÄTTAN STG:534G

1942-02-26

1581K-T:II/1942

URSPRUNG ⓘ

TROLLHÄTTAN CENTRALA STADEN 1:369

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140602556

Distrikt:

107281,Trollhättan

ADRESS


Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Drottninggatan 44A	461 33	Trollhättan	Trollhättan
Drottninggatan 44B	461 33	Trollhättan	Trollhättan
Drottninggatan 44C	461 33	Trollhättan	Trollhättan
Drottninggatan 46A	461 33	Trollhättan	Trollhättan
Drottninggatan 46B	461 33	Trollhättan	Trollhättan
Drottninggatan 46C	461 33	Trollhättan	Trollhättan
Drottninggatan 48A	461 33	Trollhättan	Trollhättan
Drottninggatan 48B	461 33	Trollhättan	Trollhättan
Drottninggatan 48C	461 33	Trollhättan	Trollhättan
Vänegatan 9	461 33	Trollhättan	Trollhättan

AREAL ⓘ

Totalareal:

5 628 kvm

0,56 ha

Varav land:

5 628 kvm

0,56 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ


Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6463222,98	341034,17	6467365,7	1293761,6

ÅTGÄRDER ⓘ


Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Tomtmätning	1956-10-22	1581K-T:56/1956	Avstyckning	1941-11-27	1581K-A:11/1941

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-05-12

Senaste ändring för fastigheten:

2019-02-13

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I85/2459, I85/2460, Ö96/1421, I85/2461, C92/383, I85/2462, Ö97/479

LAGFART



BRF ÄLVKVARNEN UPA

Organisationsnummer: 763000-0193

Adress: DROTTNINGGATAN 46 C
461 33 TROLLHÄTTAN

Akt: 41/739 Beviljad

Inskrivningsdag: 1941-12-17, Andel: 1/1

Anmärkning:

Anmärkning Akt: 00/3915 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1941-12-12 Andel: 1/1

Akt: 41/739 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 9 st, Summa: 32 972 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 947 000

Akt: 85/2454 Beviljad

Inskrivningsdag: 1985-03-06

Gäller även:

TROLLHÄTTAN SKOTTÖN 2

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 341 000

Akt: 85/2455 Beviljad

Inskrivningsdag: 1985-03-06

Gäller även:

TROLLHÄTTAN SKOTTÖN 2

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 58 000

Akt: 85/2456 Beviljad

Inskrivningsdag: 1985-03-06

Gäller även:

TROLLHÄTTAN SKOTTÖN 2

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 146 000

Akt: 85/2457 Beviljad

Inskrivningsdag: 1985-03-06

Gäller även:

TROLLHÄTTAN SKOTTÖN 2

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 100 000

Akt: 85/2458 Beviljad

Inskrivningsdag: 1985-03-06

Gäller även:

TROLLHÄTTAN SKOTTÖN 2

Datapantbrev: Företrädesordning 6

Belopp: SEK 400 000

Akt: 90/16624A Beviljad

Inskrivningsdag: 1990-12-06

Gäller även:

TROLLHÄTTAN SKOTTÖN 2

Händelse: Utbyte

Akt: 08/9981 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 7

Belopp: SEK 1 800 000

Akt: 90/16624B Beviljad

Inskrivningsdag: 1990-12-06

Gäller även:

TROLLHÄTTAN SKOTTÖN 2

Datapantbrev: Företrädesordning 8

Belopp: SEK 25 492 000

Akt: 07/6615 Beviljad

Inskrivningsdag: 2007-02-22

Gäller även:

TROLLHÄTTAN SKOTTÖN 2

Datapantbrev: Företrädesordning 9

Belopp: SEK 3 688 000

Akt: 10/15931 Beviljad

Inskrivningsdag: 2010-06-09

Gäller även:

TROLLHÄTTAN SKOTTÖN 2

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
ÄLVKVARNEN (Tomtindelning)		1581K-T:XIX/1955		Trollhättan
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1955-08-25	
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ÄLVKVARNEN, SKOTTÖN (Stadsplan)		1581K-S:XII/1952	1988-05-25	Trollhättan
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1952-04-29	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			
Anmärkning Markreglering:	STADSPLANEBESTÄMMELSER SE ÄVEN AKT 1581K- S:I/1937.BESTÄMMELSERNA GÄLLER ÄVEN AKTERNA 1581K-S:XII/1955,1581K- S:IV/1957			

Naturvårdsbestämmelser

Namn		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
Vänersborgsviken och Göta Älv Vattenskyddsområde		1488K-B1/2022	2025-05-08	Trollhättan
Status:	Gällande	Beslutsdatum:		2022-05-16
Laga kraft:	2022-05-16			

MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 54 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321	
Beslutsår ⓘ:	2022
Taxeringsid:	322870-3
Taxeringsvärde kr:	65 632 000
Tax.enhet avser:	
TROLLHÄTTAN SKOTTÖN 2	TROLLHÄTTAN ÄLVKVARNEN 5
Taxerade ägare	
763000-0193	
BRF ÄLVKVARNEN UPÅ	
DROTTNINGGATAN 46 C	
461 33 TROLLHÄTTAN	
Andel:	1/1
Juridisk form:	Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal
Skatteverkets id: 159393072022
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 152 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 152 000
Riktvärdeområde: 1488008
Värdeår: 1969
Årshyra kr: 37 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 159413072022
Nybyggnadsår: 1942
Om eller nybyggnadsår: 2007
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 61

Hyreshus lokalmark
Skatteverkets id: 159413072022
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 80 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 80 000
Riktvärdeområde: 1488008
Byggrätt i kvm: 73
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostad
Skatteverkets id: 159383072022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 45 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 45 000 000
Riktvärdeområde: 1488008
Värdeår: 1969
Årshyra kr: 5 091 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 159403072022
Nybyggnadsår: 1942
Om eller nybyggnadsår: 2007
Area kvm: 5 143
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark
Skatteverkets id: 159403072022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 20 400 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 20 400 000
Riktvärdeområde: 1488008
Byggrätt i kvm: 6 428
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2025-05-13 13:59:32
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader