

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
213041001-0024 inom RB BRF
Ängsvallen, Flanaden 10**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-634-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 213041001-0024 inom RB BRF Ängsvallen 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	Maj 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-05-05 av Niklas Karlsson. Representant för lägenhetsinnehavare 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	Ca 3 km

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 samt Vipan 1

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

Taxeringsuppgifter

Typkod	321 & 325
Byggnad	199 182 000 SEK
Mark	58 691 000 SEK
Värdeår	1976

Övrigt

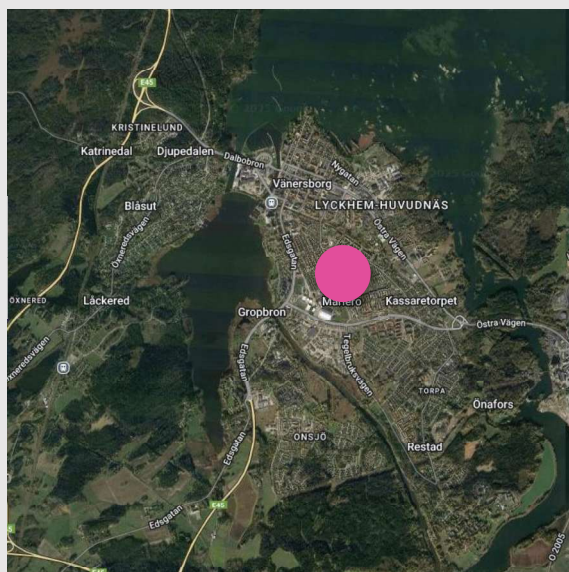
Föreningen

Antal lägenheter	343 st
Bostadsarea	22 765 m ²
Lokalarea	512 m ²
Parkering/garage	P-platser: 133 st Garageplatser: 185 st
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Folksam
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	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
- ☒ Kyl
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av plastmatta
Arbetsytan består av rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Frånluftsfläkt

Beskrivning:

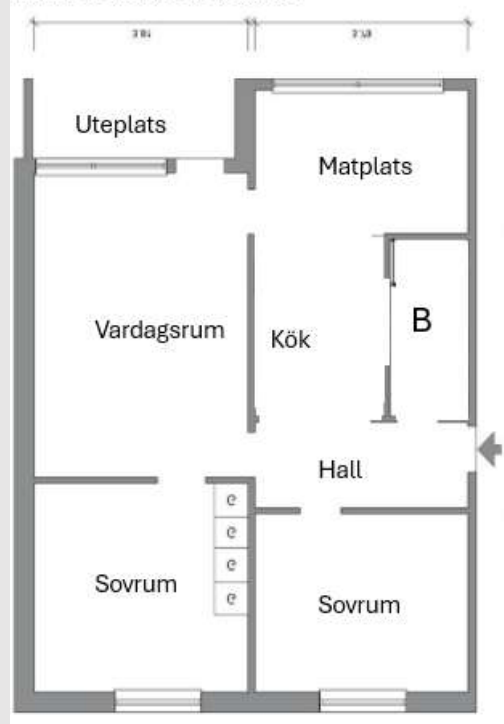
Väggarna är kaklade väggar
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Information om bostaden

Adress	Flanaden 10, 462 50 Vänersborg
Lgh-nr	213041001-0024
Byggår	1972 - 1975
Boyta	76,5 m ²
Antal rum	3 r.o.k.
Våning	2 av 3
Avgift	6 437 kr Kabel-tv/bredbandsavgift per månad
Insats	0,32392%
Andelsvärde	0,32191%
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Finns
TV	Finns
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor

Avvikelse kan förekomma



Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Laminat

Väggar

☒ Tapet

Beskrivning:

Skick och Standard

lågt

Underhållsstatus

eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

☒ Gym

☒ 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 förvärs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	213041001-0024 inom RB BRF Ängsvallen
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 175 000– 225 000 kronor

cirka 2 300 – 2 900 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 213041001-0024 inom RB BRF Ängsvallen vid värdetidpunkten till:

200 000 SEK

Tvåhundrausen svenska kronor

Göteborg 2025-05-12



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 1
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet:

909a6a6e-7d64-90ec-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:

P-VÄNERSBORG STG:2717CO

Omregistreringsdatum:

1980-05-09

Akt:

1580-450

P-VÄNERSBORG LÄRKAN:1

1991-05-15

URSPRUNG ⓘ

VÄNERSBORG TORPA 1:2

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140750402

Distrikt:

107325,Vänersborg

ADRESS


Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Flanaden 10	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 12	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 14	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 16	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 18	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 2	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 4	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 6	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 8	462 50	Vänersborg	Vänersborg

AREAL ⓘ

Totalareal:

6 695 kvm

0,67 ha

Varav land:

6 695 kvm

0,67 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ


Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6472610,05	344167,39	6476720,3	1297009,1

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: 2025-05-09

Senaste ändring för fastigheten: 2024-07-15

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I75/6949, I80/7157, I80/7158, Ö97/1786, I75/2312, 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:

72/786 Beviljad

Inskrivningsdag:

1972-07-19, Andel: 1/1

Anmärkning:

Namn Akt: 03/10321 Beslut: Beviljad

Fång:

Köp 1972-07-05 Andel: 1/1

Akt:

72/786 Beviljad

INTECKNINGAR



Antal inteckningar: 11 st, Summa: 19 354 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 2 575 000	Belopp:	SEK 830 000	Belopp:	SEK 168 000
Akt:	75/2310 Beviljad	Akt:	75/2311A Beviljad	Akt:	75/2311B Beviljad
Inskrivningsdag:	1975-04-16	Inskrivningsdag:	1975-04-16	Inskrivningsdag:	1975-04-16
		Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte
		Akt:	13/2067 Beviljad	Akt:	13/2067 Beviljad
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 499 000	Belopp:	SEK 358 000	Belopp:	SEK 450 000
Akt:	75/7692 Beviljad	Akt:	77/8429 Beviljad	Akt:	96/113 Beviljad
Inskrivningsdag:	1975-10-29	Inskrivningsdag:	1977-11-16	Inskrivningsdag:	1996-01-04
Datapantbrev:	Företrädesordning 10	Datapantbrev:	Företrädesordning 11	Datapantbrev:	Företrädesordning 12
Belopp:	SEK 2 000 000	Belopp:	SEK 1 192 000	Belopp:	SEK 1 928 000
Akt:	13/32 Beviljad	Akt:	13/16513 Beviljad	Akt:	D-2017-00151825:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2013-01-02	Inskrivningsdag:	2013-06-03	Inskrivningsdag:	2017-04-11
Datapantbrev:	Företrädesordning 13	Datapantbrev:	Företrädesordning 14		
Belopp:	SEK 464 000	Belopp:	SEK 8 890 000		
Akt:	D-2018-00166926:1 Beviljad	Akt:	D-2024-00226005:1 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2018-04-17	Inskrivningsdag:	2024-07-15		

ANTECKNINGAR



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSÄTTIGHETER ⓘ



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	KABEL MM	1973-04-25	73/2702	Beviljad
2	Avtalsservitut	LEDNING MM	1973-04-25	73/2703	Beviljad
3	Avtalsservitut	LEDNING	1973-06-13	73/3732	Beviljad

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 9 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Avtalsservitut	15-IM5-75/2304.1
Avtalsservitut	15-IM5-77/3629.1
Avtalsservitut	15-IM5-77/3623.1
Avtalsservitut	15-IM5-75/2303.1
Avtalsservitut	15-IM5-75/6326.1
Avtalsservitut	15-IM5-75/6536.1

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut	15-IM5-73/2702.1
Avtalsservitut	15-IM5-73/2703.1
Avtalsservitut	15-IM5-73/3732.1

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	2025-04-24	Vänersborg
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 47 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ:	2022
Taxeringsid:	235149-6
Taxeringsvärde kr:	31 042 000
Tax.enhet avser:	VÄNERSBORG LÄRKAN 1

Taxerade ägare

763500-1352

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ångsvallen

Co: RIKSBYGGGEN

BOX 203

451 17 UDDEVALLA

Andel: 1/1

Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id: 3009701352022

Värderingsenhetsnummer: 1

Tax.värde kr: 42 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 42 000

Riktvärdeområde: 1487218

Värdeår: 1972

Årshyra kr: 11 000

Under uppförande: Nej

Om eller nybyggnadsår: 2018

Tillhör byggnad: 1

Area total (kvm): 52

Hyreshus bostad

Skatteverkets id: 196993062022

Värderingsenhetsnummer: 1

Tax.värde kr: 23 400 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 23 400 000

Riktvärdeområde: 1487218

Värdeår: 1972

Årshyra kr: 3 027 000

Under uppförande: Nej

Ligger på tomt: 197003062022

Om eller nybyggnadsår: 2018

Area kvm: 3 089

Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id: 197003062022

Värderingsenhetsnummer: 1

Tax.värde kr: 7 600 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 7 600 000

Riktvärdeområde: 1487218

Byggrätt i kvm: 3 861

Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2025-05-12 16:58:46
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader