

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
LGH 213064001-0049 inom RB BRF
UDDEVALLAHUS NR 14, Lövskogsgatan
7, Uddevalla**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH 213064001-0049 inom RB BRF UDDEVALLAHUS NR 14 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	Januari 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-01-13 av Niklas Karlsson. Representant för föreningen 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 Dalaberg i norra delarna av Uddevalla. Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser med hållplats i direkt anslutning till värderingsobjektet. Större trafikleder, såsom E6 och riksväg 44, finns på cirka 5–7 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostadsbebyggelse med inslag av närservice, skolor och grönområden. Området bedöms ligga i ett etablerat och fungerande bostadsområde. Närmaste affärscentrum återfinns i Dalabergs centrum, medan mer omfattande handel finns vid Torp Köpcentrum, beläget cirka 7 kilometer från värderingsobjektet.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Dalabergsskolan 2. Byggnaderna på fastigheten uppfördes år 1976.

Föreningens banklån per 2024-06-30 uppgick till 3 859 916 kronor vilket motsvarar 1 002 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-06-30 uppgick till 0 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.

Dalabergsskolan 2

Kommun	Uddevalla
Upplåtelseform	Tomträtt
Lagfaren ägare	Uddevalla kommun
Tomtareal	9 999 kvadratmeter

Övrigt

Föreningen

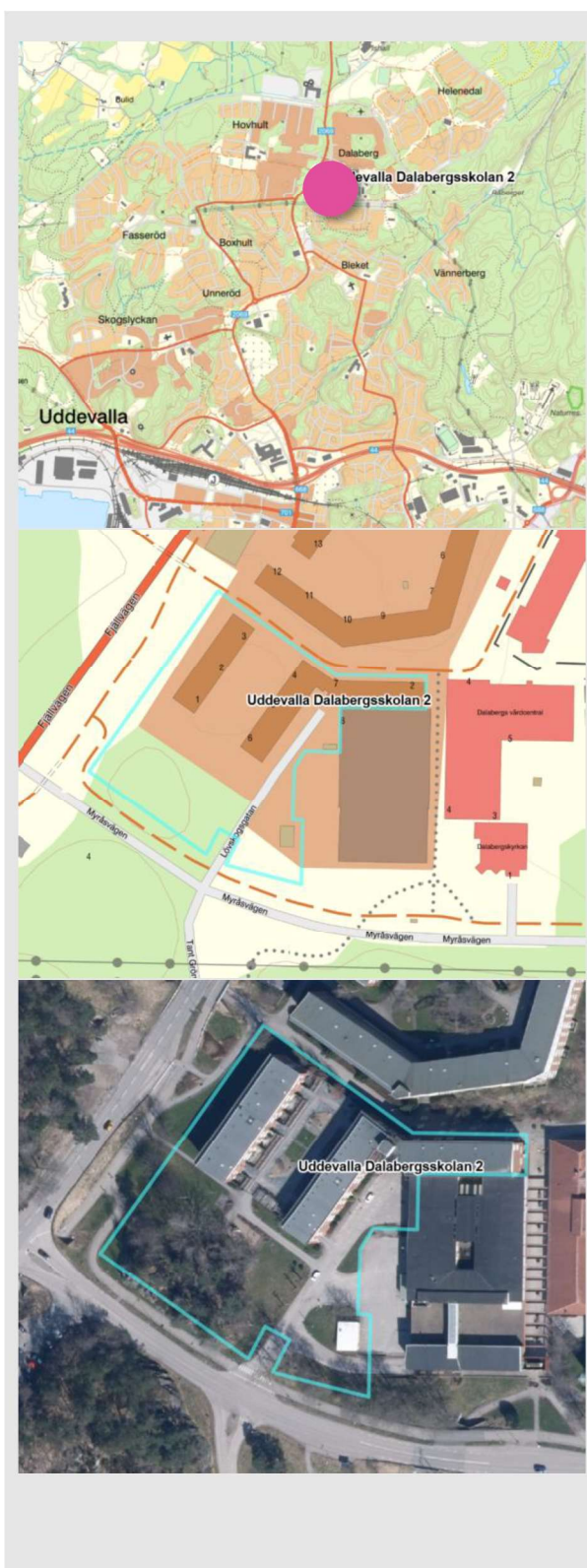
Antal lägenheter	50 st
Bostadsarea	3 853 m ²
Lokalarea	862 m ²
Parkering/garage	Garage finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Folksam
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns
Tvättstuga	Finns i föreningen

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 9 999 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av 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

Vitvaror saknas i köket. Kyl/frys, spis och diskmaskin finns dock ståendes i lägenheten. Funktioner okända. Golv utrivet efter vattenskada enligt uppgift.

Beskrivning:

Väggarna är målade
Arbetsytor består av träskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt		
Underhållsstatus	under	renovering,	ej
	färdigställt		

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Kommod
- ☒ Handdukstork
- ☒ Toalett

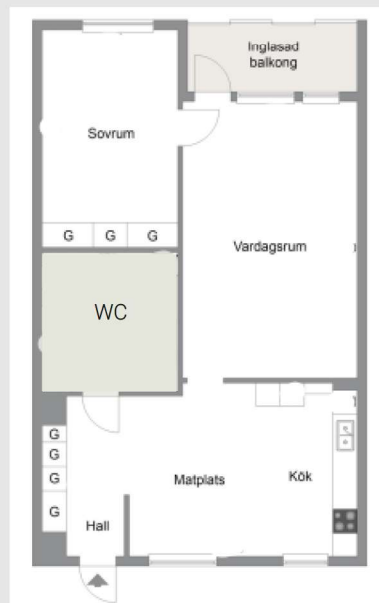
Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	gott

Information om bostaden

Adress	Lövskogsgatan 7 451 72 Uddevalla
Lgh-nr	213064001-0049
Byggår	1976
Boyta	63,5 m ²
Antal rum	2
Våning	4
Avgift	4 386 kr/månad
Andelsvärde	1,70118%
Andelstal insats	1,71819%
Inre fond	-
Balkong	Finns, inglasad
Förråd	Finns
Bredband	
TV	
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor



Planskiss. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

Väggar

☒ Parkett

☒ Målat

Beskrivning: Vardagsrum saknar ytskikt på golv.

Skick och Standard

lågt till normalt

Underhållsstatus

under renovering, ej
färdigställt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

Bedömning

Tvårumslägenhet med inglasad balkong på fjärde våningen. Enligt uppgift har det varit en vattenskada i lägenheten. Delar av ytskikt saknas. Färdigställande krävs.

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	LGH 213064001-0049 inom RB BRF UDDEVALLAHUS NR 14
	Värdetidpunkt	Januari 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

cirka 400 000 – 550 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 6 300 – 8 700 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH 213064001-0049 inom RB BRF UDDEVALLAHUS NR 14 vid värdetidpunkten till:

475 000 SEK

Fyrahundrasjuttiofemtusen svenska kronor

Göteborg 2026-01-29



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

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ☐



UDDEVALLA DALABERGSSKOLAN 2

Aktualitet fastighetsregistret:

2007-06-19 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a67-ee86-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

85, UDDEVALLA

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYND I UDDEVALLA KOMMUN, STADSBYGGNADSKONTORET, 451 81 UDDEVALLA Kontor: OK23 Tel: 0522-696000

Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-UDDEVALLA STG:245+247R

Omregistreringsdatum:

1987-05-06

Akt:

1485-87/6

URHOLKAS AV ☐

UDDEVALLA DALABERGSSKOLAN 4

URSPRUNG ☐

UDDEVALLA UDDEVALLA 1:157

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140265360

Distrikt:

109059,Bäve

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Dalabergsstråket 2	451 72	Uddevalla	Uddevalla
Lövsogsgatan 1	451 72	Uddevalla	Uddevalla
Lövsogsgatan 2	451 72	Uddevalla	Uddevalla
Lövsogsgatan 3	451 72	Uddevalla	Uddevalla
Lövsogsgatan 4	451 72	Uddevalla	Uddevalla
Lövsogsgatan 5	451 72	Uddevalla	Uddevalla
Lövsogsgatan 6	451 72	Uddevalla	Uddevalla
Lövsogsgatan 7	451 72	Uddevalla	Uddevalla

AREAL ☐



Totalareal:

9 999 kvm

1,00 ha

Varav land:

9 999 kvm

1,00 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6474183,5	320680,8	6478576,46	1273528,36

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Anläggningsåtgärd	2007-06-19	1485K-07/38	Avstyckning	1927-12-14	1485K-114/1927
Fastighetsreglering	1972-09-07	14-UDD-26/1972			

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



UDDEVALLA DALABERGSSKOLAN GA:5

UDDEVALLA DALABERGSSKOLAN GA:1

UDDEVALLA DALABERGSSKOLAN GA:4

UDDEVALLA DALABERGSSKOLAN GA:3

UDDEVALLA DALABERGSSKOLAN GA:2

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-01-26

Senaste ändring för fastigheten:

2025-04-15

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I78/8967, I78/15511, Ö96/1421, I79/14123, I79/10213, Ö97/1786, I78/4096, C92/383, Ö97/2963, T94/10705, T94/13063, T07/10902, T07/22642

LAGFART



UDDEVALLA KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-1397

Adress: STADSHUSET
451 81 UDDEVALLA

Akt: 70/228 Beviljad

Inskrivningsdag: 1970-12-09, Andel: 1/1

Anmärkning:

Anmärkning Akt: 86/3169 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1970-11-12 Andel: 1/1

Akt: 70/228 Beviljad

TOMTRÄTT



Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 14

Namn på lagfart: RIKSBYGGENS BRF UDDEVALLAHUS NR 14

Organisationsnummer: 716409-5080

Adress: SO BOHUSLÄN, BOX 203
451 17 UDDEVALLA

Akt: 76/261 Beviljad

Inskrivningsdag: 1976-01-28, Andel: 1/1

Fång: Upplåtelse av tomträtt 1975-07-31 Andel: 1/1

Akt: 76/261 Beviljad

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT ☐

Akt: 76/261 Beviljad

Ändamål: BOSTADSBEBYGGELSE

Inskrivningsdag: 1976-01-28

Upplåtelsedag: 1975-08-01

Ursprungligt startdatum: 1975-08-01

Årlig avgäld: SEK 257 537

Avgäldens start: 2025-08-01

Avgäldsperiod: 10 år

Uppsägning får ske till: 2035-08-01 därefter med 40 års perioder.

Inskränkning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkning:

Akt:

Beslut:

Inskrivningsdag:

Uppskov:

NY AVGÄLD

14/25563

Beviljad

INTECKNINGAR ☐

Antal inteckningar: 5 st, Summa: 25 715 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 12 514 000
Akt: 76/1392 Beviljad
Inskrivningsdag: 1976-01-28

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: SEK 3 847 000
Akt: 78/4094 Beviljad
Inskrivningsdag: 1978-04-05

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 6 654 000
Akt: 78/4095 Beviljad
Inskrivningsdag: 1978-04-05

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: SEK 2 500 000
Akt: 79/254A Beviljad
Inskrivningsdag: 1979-01-03

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 200 000
Akt: 79/10212 Beviljad
Inskrivningsdag: 1979-06-27

ANTECKNINGAR ☐

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ☐

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ☐

Det finns 14 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	1485K-07/38.6
Officialservitut	1485K-07/38.5
Officialservitut	1485K-07/38.3
Officialservitut	1485K-07/38.4
Officialservitut	1485K-07/38.2
Officialservitut	1485K-07/38.1

Rättigheter där fastigheten har last

Officialservitut	1485K-07/38.14
Officialservitut	1485K-07/38.12
Officialservitut	1485K-07/38.11
Officialservitut	1485K-07/38.9
Officialservitut	1485K-07/38.8
Officialservitut	1485K-07/38.7
Officialservitut	1485K-07/38.13
Officialservitut	1485K-07/38.10

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DEL AV DALABERG, ÄNDR (Stadsplan)	14-UDD-40/1970	2024-10-23	Uddevalla
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1970-09-10
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

MER INFORMATION



Det finns 4 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 50 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ☐: 2025
Taxeringsid: 222088-4
Taxeringsvärde kr: 45 261 000
Tax.enhet avser:
UDDEVALLA DALABERGSSKOLAN 2

Taxerade ägare

716409-5080

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Uddevallahus nr 14
SO BOHUSLÄN, BOX 203
451 17 UDDEVALLA

Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal		Hyreshus lokalmark	
Skatteverkets id:	643963012025	Skatteverkets id:	643983012025
Värderingsenhetsnummer:	2	Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	854 000	Tax.värde kr:	807 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	854 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	807 000
Riktvärdeområde:	1485026	Riktvärdeområde:	1485026
Värdeår:	1976	Byggrätt i kvm:	1 077
Årshyra kr:	266 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	643983012025		
Nybyggnadsår:	1976		
Tillhör byggnad:	1		
Area total (kvm):	990		
Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	643953012025	Skatteverkets id:	643973012025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	34 000 000	Tax.värde kr:	9 600 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	34 000 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	9 600 000
Riktvärdeområde:	1485026	Riktvärdeområde:	1485026
Värdeår:	1976	Byggrätt i kvm:	4 815
Årshyra kr:	4 429 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	643973012025		
Nybyggnadsår:	1976		
Area kvm:	3 852		
Tillhör byggnad:	1		

AVSKILD FASTIGHET ☐

UDDEVALLA DALABERGSSKOLAN 4

Rapporten hämtades 2026-01-27 13:57:19
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader