

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Trollhättan Idun 5**



Uppdragsgivarens diarienummer:
F-966-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Trollhättan Idun 5 som består av en småhusfastighet belägen på Strömslund i Trollhättans kommun.
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 försäljning.
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	2025-05-07
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-05-05 av Niklas Karlsson. Fastighetsägarna 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 • Fastighetsägarens information • Utdrag från fastighetsregistret • Ortsprismaterial

- Ritningar

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 Strömslund, som är ett bostadsområde inom kommunen. 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 villor och området bedöms ligga strax utanför centrum. 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 1 km

Energideklaration

Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

Trollhättan Idun 5

Kommun	Trollhättan
Adress	Naglumsgatan 5
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	572 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	220 (Småhusenhet)
Byggnad	1 559 000 SEK
Mark	843 000 SEK
Värdeår	1951

Övrigt

Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten Kommunalt vatten
Servitut, samfällighet etc	
Pantbrev	11 st om totalt 2 452 750 kronor

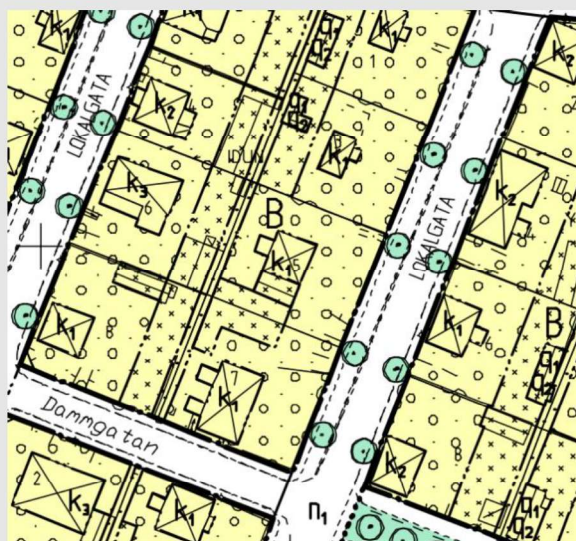
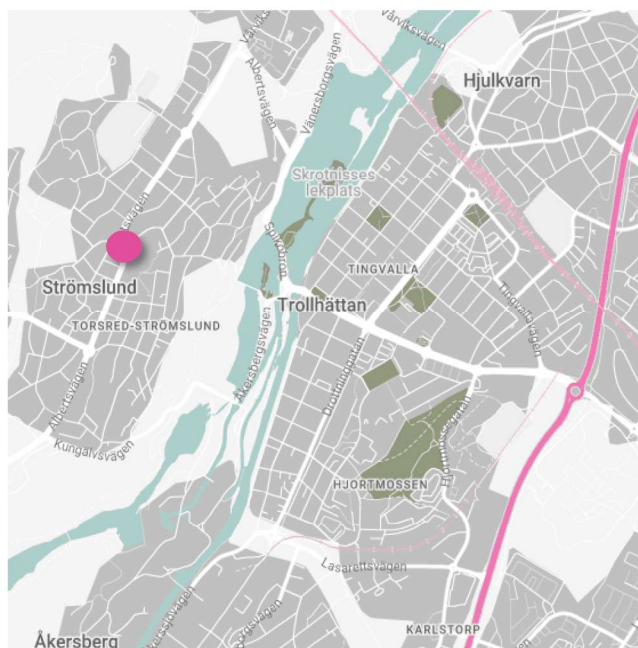
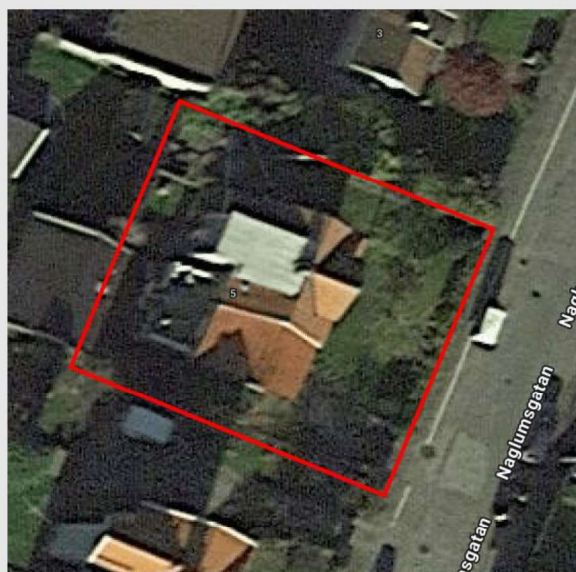
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 572 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor/trädgård

Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, antagen 2003. Planbestämmelser anger bostadsändamål.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en bostadsbyggnad i två plan med källare. Byggnadens yttre skick bedöms över lag som normalt. Invändigt bedöms objektet över lag vara i normalt skick.

Kök

Köket består av gråa skåp, marmoleumgolv, kaklade och målade väggar och en kompositbänk. Köket renoverades 2015. Vitvaror finns i form av diskmaskin, kyl/frys och spis. En av kyl/frys är ur funktion enligt uppgift. Köket bedöms vara i ett gott skick.

Vardagsrum

Vardagsrummet har laminatgolv och väggarna är delvis målade och delvis klädda med träpanel. Vardagsrummet bedöms vara i normalt skick.

Badrum

På entréplan finns ett badrum med kakel på både golv och väggar, utrustat med dusch, toalett och tvättställ. Badrummet på övre plan har endast ett handfat och är under byggnation och har likaså kaklade väggar och golv. Skick och standard bedöms som lågt.

Övriga rum

På entréplan finns ett sovrum med laminatgolv och målade väggar. På övre plan finns ytterligare ett sovrum med heltäckningsmatta och målade väggar. Båda sovrummen bedöms vara i normalt skick.

Övrigt

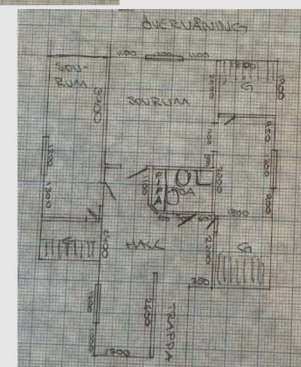
Planritning uppdaterad efter köksrenovering.
Laminatgolv i hallen på övre våningen.
Det finns även ett garage på värderingsobjektet, beläget under altanen.
Ett av badrummet undergår delvis renovering vid värdetidpunkten.
Värderingsobjektet har tvättmaskin och torktumlare. Maskinernas skick är okänt.

Info om bostaden

Byggår	1905
Byggnadstyp	Villa
Boyta	116 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	13 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	3-glas i Trä
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Värmepump (luft/luft)
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Finns
Försäkring	Ja



OBS! Avvikelse kan förekomma

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	Trollhättan Idun 5
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 3 000 000– 3 400 000 kronor
Bedömt intervall areameten, totalt		cirka 25 900 – 29 300 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Trollhättan Idun 5 vid värdetidpunkten till:

3 200 000 SEK

Tremiljonertvåhundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-05-14



Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson
Junior Associate

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

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 ⓘ

TROLLHÄTTAN IDUN 5
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet:

909a6a6c-1be0-90ec-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 IDUN:5

1987-02-11

1581-70

P-TROLLHÄTTAN STG:1035

1983-03-04

P-VASSÄNDA-NAGLUM TORSRED 1:34

1926-12-31

URSPRUNG ⓘ

TROLLHÄTTAN TORSRED 1:3

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):
Distrikt:

140594321

107281,Trollhättan

ADRESS

Adress:
Postnr:
Postort:
Kommundel:

Naglumsgatan 5

461 57

Trollhättan

Trollhättan

AREAL ⓘ

Totalareal:
Varav land:
Varav vatten:

572 kvm

572 kvm

0 kvm

0,06 ha

0,06 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:
N:(SWEREF99)
E:
X:(RT90)
Y:

1.

6463473,79

340020,51

6467628,8

1292750,4

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

Avsöndring

1901-05-09

15-TRS-AVS211

Tekniska:
Datum:
Akt:

Nybyggnadskarta

1969-00-00

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Adress:
Akt: 90/4765 Beviljad
Inskrivningsdag: 1990-04-17

Fång: Köp 1990-03-23 Andel: 1/2
Akt: 90/4765 Beviljad
Köpeskillning: 620 000 SEK
Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/1
Övr fång: 03/17901 (Andel: 1/2)

Bo Henning Wallström
Personnummer: 19380914-4839
Adress:
Akt: 68/743 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1968-08-29 Andel: 1/1
Akt: 68/743 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

Adress:
Akt: 90/4766 Beviljad
Inskrivningsdag: 1990-04-17

Fång: Köp 1990-03-23 Andel: 1/2
Akt: 90/4766 Beviljad
Köpeskillning: 620 000 SEK
Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/2

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer			
Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
STRÖMSLUND DEL AV (Fastighetsplan)	1488K-F:1/2003	2012-10-09	Trollhättan
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2003-09-22
Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
STRÖMSLUND, ETAPP 1 (Detaljplan)	1488K-D7/2003	2024-04-29	Trollhättan
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2003-09-22
Laga kraft:	2003-10-22	Genomförande:	2003-10-23 - 2014-12-31
Naturvårdsbestämmelser			
Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
Vänersborgsviken och Göta Älv Vattenskyddsområde	1488K-B1/2022	2025-04-10	Trollhättan
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2022-05-16
Laga kraft:	2022-05-16		

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220	
Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	324929-3
Taxeringsvärde kr:	2 402 000
Tax.enhet avser:	
TROLLHÄTTAN IDUN 5	

Taxerade ägare



Andel: 1/2



Andel: 1/2

Värderingsenheter

Småhusmark	
Skatteverkets id:	46223072024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	843 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	843 000
Riktvärdeområde:	1488002
Areal i kvm:	572
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.
Vatten:	Kommunalt.
Avlopp:	Kommunalt.

Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	46233072024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 559 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 559 000
Riktvärdeområde:	1488002
Boyta i kvm:	116
Biyta i kvm:	13
Tot. värdegr. yta i kvm:	119
Summa standardpoäng:	29
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Nybyggnadsår:	1905
Värdeår:	1951
Om-/tillbyggnadsår:	2013
Om-/tillbyggnadsyta kvm:	30
Under byggnad:	Nej
Placerad på värdeenh:	46223072024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-05-07 09:58:48
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader