

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Trollhättan Lommen 6**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-551-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Trollhättan Lommen 6 som består av ett småhus.
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	Maj 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan. De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare. Croisette AB tillika deras dotterbolag, ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-04-30 av Niklas Karlsson. Fastighetsägare 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
- Fastighetsägarens information
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartor
- Ritningar

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar 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 avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Stavre inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 200 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 0,5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och 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 2 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 Lommen 6

Kommun	Trollhättan
Adress	Thunbergsgatan 12 461 40 Trollhättan
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	790 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet
<i>Byggnad</i>	1 895 000 SEK
<i>Mark</i>	847 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1955

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	
<i>Pantbrev</i>	10 st om totalt 1 594 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 790 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgård/grönytor.

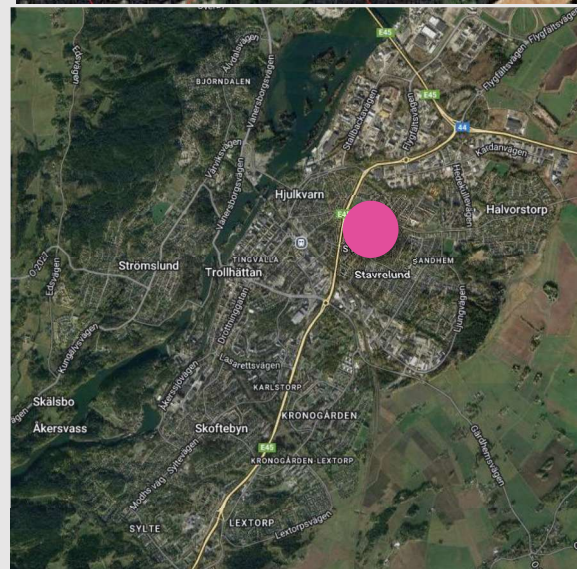
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt belägen i ett bebyggt område, nära både stadens centrum och grönområden.

Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, antagen 1956. Tomtindelning från 1947 samt Naturvårdsbestämmelser (Vänersborgsviken och Göta Älv Vattenskyddsområde, 2022).

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 2 plan. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något eftersatt.

Kök

Förekommade ytskikt och utrustning

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

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av parkettgolv
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommade ytskikt och utrustning

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

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	1955
Byggnadstyp	Villa
Boyta	172 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	90 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Tegel
Fönster	2-glas i Trä
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns
Försäkring	Ja
Övrigt	-

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Tvättstuga (i källare)

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggarna är halvkaklade/målade
Golv består av betong

Skick och Standard	äldre
Underhållsstatus	något eftersatt

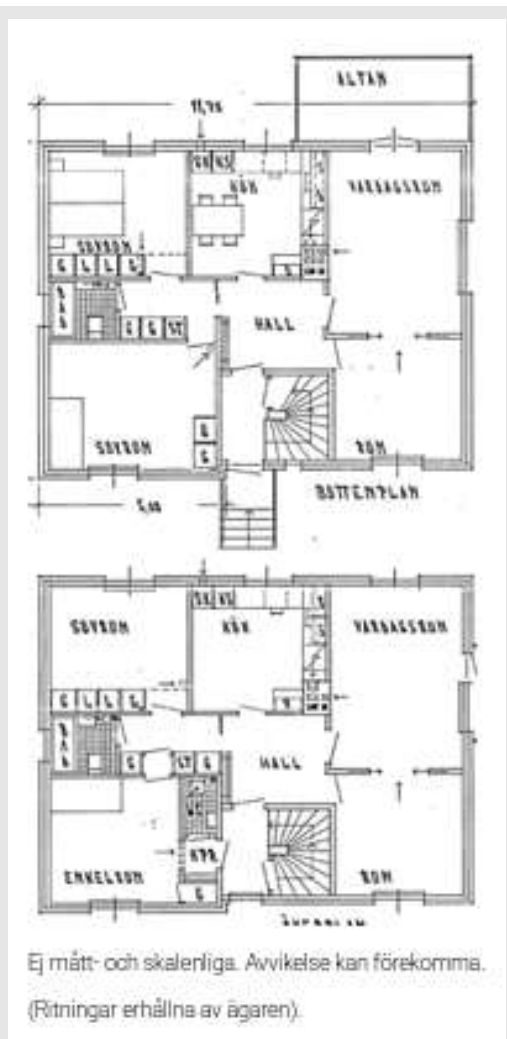
Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Laminat	☒ Målat
☒ Trä	

Beskrivning: Tvåplansvilla som tidigare varit 2 lägenheter. Kök på ovanvåning med äldre skåp, vitvaror saknas.

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	eftersatt



Bedömning

Tvåplansvilla med källare från 1955. Normalgott skick med delvis äldre standard och visst uppfräschningsbehov.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt god med hänsyn till värderingsobjektets läge.

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.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Trollhättan Lommen 6
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 2 700 000– 3 100 000 kronor
cirka 15 700 – 18 000 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Trollhättan Lommen 6 vid värdetidpunkten till:

2 900 000 SEK

Tvåmiljonerniohundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-05-06



Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare



Niklas Karlsson
Junior Associate

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 LOMMEN 6

Aktualitet fastighetsregistret:

1989-01-02 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6c-228f-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 LOMMEN:6

1987-02-11

1581-70

URSPRUNG ⓘ

TROLLHÄTTAN CENTRALA STADEN 1:190

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

140596033

107283,Götalunden

ADRESS



Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Thunbergsgatan 12

461 40

Trollhättan

Trollhättan

AREAL ⓘ



Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

790 kvm

790 kvm

0 kvm

0,08 ha

0,08 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6463847

342524,28

6467972,2

1295260

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Införd i tomtboken

1949-01-07

Tomtmätning

1948-11-22

1581K-T:14/1948

Tekniska:

Datum:

Akt:

Nybyggnadskarta

1955-00-00

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-04-30

Senaste ändring för fastigheten:

2024-10-30

Inskrivningskontor

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I90/16816, I86/2060, I86/2058, I91/5061, Ö97/1786, L68/139, L01/66, I01/8895, I02/16995, I01/32249, I02/16996, L01/67, L01/68

LAGFART



[REDACTED]		[REDACTED]	
Namn på lagfart:	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Personnummer:	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Adress:	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Akt:	03/35177 Beviljad	[REDACTED]	03/35176 Beviljad
Inskrivningsdag:	2003-11-21, Andel: 1/2	[REDACTED]	2003-11-21, Andel: 1/2
Fång:	Köp 2003-10-31 Andel: 1/2	Fång:	Köp 2003-10-31 Andel: 1/2
Akt:	03/35177 Beviljad	Akt:	03/35176 Beviljad
Köpeskillning:	1 500 000 SEK	Köpeskillning:	1 500 000 SEK
	Avser hela fastigheten		Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 10 st, Summa: 1 594 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 130 000	Belopp:	SEK 45 000	Belopp:	SEK 75 000
Akt:	82/10103 Beviljad	Akt:	86/2057 Beviljad	Akt:	90/16815 Beviljad
Inskrivningsdag:	1982-11-24	Inskrivningsdag:	1986-03-05	Inskrivningsdag:	1990-12-11
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 62 000	Belopp:	SEK 438 000	Belopp:	SEK 150 000
Akt:	00/797 Beviljad	Akt:	01/69 Beviljad	Akt:	01/70 Beviljad
Inskrivningsdag:	2000-03-03	Inskrivningsdag:	2001-01-05	Inskrivningsdag:	2001-01-05
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 150 000	Belopp:	SEK 160 000	Belopp:	SEK 290 000
Akt:	02/16997 Beviljad	Akt:	02/16998 Beviljad	Akt:	03/35178 Beviljad
Inskrivningsdag:	2002-06-19	Inskrivningsdag:	2002-06-19	Inskrivningsdag:	2003-11-21
Datapantbrev:	Företrädesordning 10				
Belopp:	SEK 94 000				
Akt:	10/11119 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2010-04-28				

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2024-10-01	Utmätning 2024-09-30, 235 735 SEK (Beslutsnummer 12244993254)	D-2024-00320370:1	Beviljad
Anteckning	2024-10-01	Utmätning 2024-09-30, 235 735 SEK (Beslutsnummer 12244992942)	D-2024-00320371:1	Beviljad
Anteckning	2024-10-29	Förordnande att hela fastigheten ska säljas	D-2024-00360254:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Adress:
Akt: 01/66 Beviljad
Inskrivningsdag: 2001-01-05

Fång: Bouppteckning 2000-08-28 Andel: 1/1
Akt: 01/66 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

Namn på lagfart:
Personnummer:
Adress:
Akt: 68/139 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1968-02-20 Andel: 1/1
Akt: 68/139 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

Adress:
Akt: 01/68 Beviljad
Inskrivningsdag: 2001-01-05

Fång: Köp 2000-12-29 Andel: 1/2
Akt: 01/68 Beviljad
Köpeskilling: 1 000 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2
Personnummer:
Adress:
Akt: 01/67 Beviljad
Inskrivningsdag: 2001-01-05

Fång: Köp 2000-12-29 Andel: 1/2
Akt: 01/67 Beviljad
Köpeskilling: 1 000 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
LOMMEN (Tomtindelning)		1581K-T:IV/1947		Trollhättan
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1947-09-03	

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
LOMMEN ÄNDRING (Stadsplan)		1581K-S:XV/1952	1988-05-17	Trollhättan
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1952-08-18	

Anmärkning Markreglering:

GENOMFÖRANDETIDEN HAR
UTGÅTT

Anmärkning Markreglering:

STADSPLANEBESTÄMMELSER
SE ÄVEN AKT 1581K-
S:I/1937,BESTÄMMELSERNA
GÄLLER ÄVEN AKT 1581K-
S:VI/1955

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 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	340741-3
Taxeringsvärde kr:	2 742 000
Tax.enhet avser:	
TROLLHÄTTAN LOMMEN 6	

Taxerade ägare

Andel:	1/2	Andel:	1/2

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	385633072024	Skatteverkets id:	385643072024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	847 000	Tax.värde kr:	1 895 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	847 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 895 000
Riktvärdeområde:	1488010	Riktvärdeområde:	1488010
Areal i kvm:	790	Boyta i kvm:	172
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	90
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	190
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	27
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1955
		Värdeår:	1955
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenh:	385633072024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-05-02 13:43:13
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader