

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Trollhättan Vattumannen 2**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1048-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Trollhättan Vattumannen 2 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 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	2025-05-20
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-05-19 av Niklas Karlsson. En av 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 • Kartor

- 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 Björndalen inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 2 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	Ca 2 km	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 Vattumannen 2

Kommun	Trollhättan
Adress	Vegavägen 7, 461 59 Trollhättan
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 136 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet
<i>Byggnad</i>	1 965 000 SEK
<i>Mark</i>	1 170 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1992

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	-
<i>Pantbrev</i>	6 st om totalt 1 653 250 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 136 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgård/grönytor.

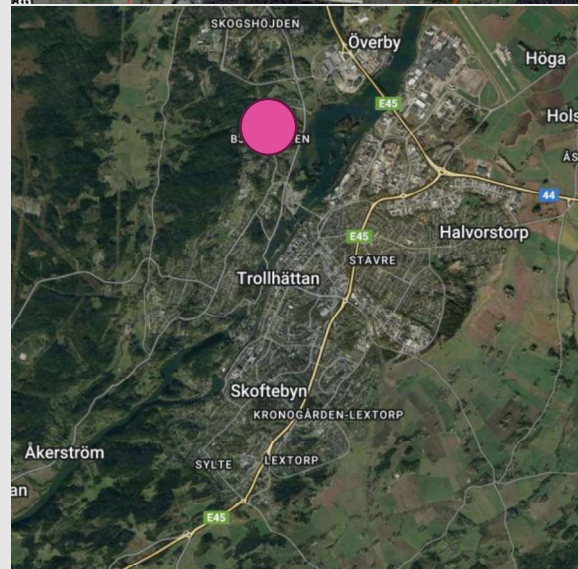
Tomtbeskrivning:

Tomten är en hörntomt med ena sidan mot Vegavägen och den andra mot en mindre lokalgata. Bostadshuset är placerat något centrerat med öppna gräsytor runtom. Den västra delen rymmer entré och infart med uppställningsmöjlighet för fordon, medan den södra och östra sidan består av plana gräsmattor med god potential för uteplats, odling eller lekytor. Tomten omges delvis av häckar som skapar viss avskildhet mot gatan och grannfastigheter. Läget i söderläge ger ett fint ljusinsläpp större delen av dagen.

Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, antagen 1984. Planbestämmelser anger bostadsändamål. Byggnad får uppföras med högst två våningar, huvudbyggnad får icke uppföras till större höjd än 7,6 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1,5 plan. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Elspis med ugn

☒ Kyl och Frys

Beskrivning:

Väggarna är/har kakel

Golvet består av klinker

Arbetsytor består av laminatskiva

Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum, två styck entréplan

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Duschplats

☒ Kommod

☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är/har kaklade väggar

Golvet består av klinker

Övrigt: Ett av badrummen på entréplan saknar klinkerplattor och fogar i behov av underhåll.

Skick och Standard	Lågt till normalt
Underhållsstatus	Eftersatt/normalt

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Duschplats

☒ Kommod

☒ Toalett

Info om bostaden

Byggår	1992
Byggnadstyp	Villa
Boyta	115 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	40 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Krypgrund, troligen
Stomme	Trä, troligen
Bjälklag	Trä, troligen
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas i Trä
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump
Ventilationssystem	Frånluft
Fiber	Finns inte
Försäkring	Finns
Övrigt	

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.

Beskrivning:

Väggarna har kaklade väggar
Golvet består av vårumsmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin
- ☒ Diskbänk med diskho

Beskrivning:

Väggarna har kaklade väggar
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

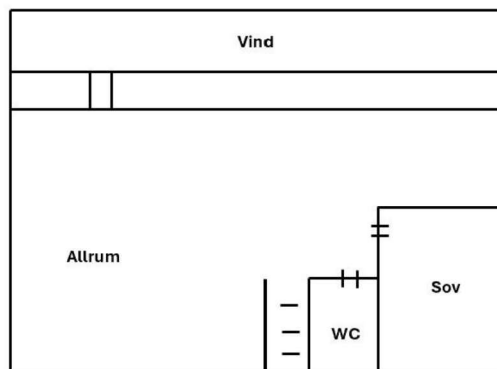
Golv	Väggar
☒ Plastmattor	☒ Tapet
☒ Textilmattor	

Beskrivning:

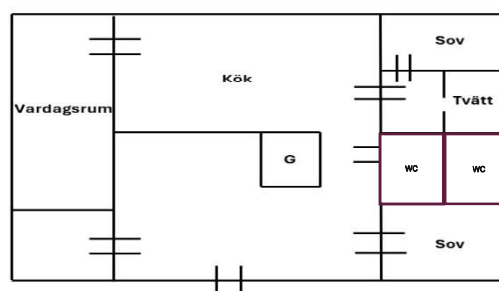
Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	eftersatt

Kompletterande byggnader:

Oisolerat garage.



Entréplan



OBS. Ej skalentiga uppgifter. Avvikelser kan förekomma

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms i sig som relativt god med hänsyn till värderingsobjektets läge men begränsad då renoveringar och moderniseringar kommer behöva genomföras innan inflyttning.

Byggnadens bedöms ha ett lågt till normalt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara normal.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha sämre skick och standard än majoriteten av jämförelseobjekten.

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 Vattumannen 2
	Värdetidpunkt	2025-05-19
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN		cirka 2 700 000 – 2 900 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 23 478 – 25 217 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Trollhättan Vattumannen 2 vid värdetidpunkten till:

2 800 000 SEK

tvåmiljoneråttahundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-05-22



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 VATTUMANNEN 2

Aktualitet fastighetsregistret:

1993-12-22 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6c-3764-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

88, TROLLHÄTTAN

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-TROLLHÄTTAN VATTUMANNEN:2

Omregistreringsdatum:

1987-02-11

Akt:

1581-70

URSPRUNG ⓘ

TROLLHÄTTAN VATTUMANNEN 1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140601366

Distrikt:

107281,Trollhättan

ADRESS



Adress:

Vegavägen 7

Postnr:

461 59

Postort:

Trollhättan

Kommundel:

Trollhättan

AREAL ⓘ



Totalareal:

1 136 kvm

0,11 ha

Varav land:

1 136 kvm

0,11 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6465850,88

E:

340861,96

X:(RT90)

6469997,1

Y:

1293620,8

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1986-05-16

1581K-27/86

Tekniska:

Datum:

Akt:

Nybyggnadskarta

1991-06-13

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-05-19

Senaste ändring för fastigheten:

2025-03-04

Inskrivningskontor

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L41/35, L69/1044, L91/13169, I92/2254, I92/3802, I92/3803, Ö96/1421, I92/2256, C92/383, Ö97/2963, L92/2048, L99/2732

LAGFART



[REDACTED]		[REDACTED]	
Personnummer:	19730103-5163	Personnummer:	[REDACTED]
Adress:	[REDACTED]	Adress:	[REDACTED]
Akt:	13/5248 Beviljad	Akt:	13/5247 Beviljad
Inskrivningsdag:	2013-03-01, Andel: 1/2	Inskrivningsdag:	2013-03-01, Andel: 1/2
Fång:	Köp 2013-02-27 Andel: 1/2	Fång:	Köp 2013-02-27 Andel: 1/2
Akt:	13/5248 Beviljad	Akt:	13/5247 Beviljad
Köpeskillning:	1 945 000 SEK	Köpeskillning:	1 945 000 SEK
Avser hela fastigheten		Avser hela fastigheten	

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 6 st, Summa: 1 653 250

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 788 000	Belopp:	SEK 209 000	Belopp:	SEK 281 000
Akt:	92/2252 Beviljad	Akt:	92/2253 Beviljad	Akt:	92/2255 Beviljad
Inskrivningsdag:	1992-03-02	Inskrivningsdag:	1992-03-02	Inskrivningsdag:	1992-03-02
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 140 000	Belopp:	SEK 40 750	Belopp:	SEK 194 500
Akt:	92/2257 Beviljad	Akt:	13/5250 Beviljad	Akt:	13/5251 Beviljad
Inskrivningsdag:	1992-03-02	Inskrivningsdag:	2013-03-01	Inskrivningsdag:	2013-03-01
Innehav:	92/2258 Beviljad				
SKARABORGSBANKEN-GOTA BANK					
BOX 3					
461 21 TROLLHÄTTAN					

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-03-03	Förordnande att hela fastigheten ska säljas	D-2025-00073449:1	Beviljad
Anteckning	2025-03-03	Förordnande att hela fastigheten ska säljas	D-2025-00073448:1	Beviljad
Anteckning	2024-10-08	Utmätning 2024-10-07, 1 421 160 sek (12245079749)	D-2024-00330742:1	Beviljad
Anteckning	2024-10-08	Utmätning 2024-10-07, 1 657 053 sek (12245079715)	D-2024-00330743:1	Beviljad
Anteckning	2024-10-08	Utmätning 2024-10-07, 1 421 160 sek (12245079327)	D-2024-00330744:1	Beviljad
Anteckning	2024-10-08	Utmätning 2024-10-07, 1 657 053 sek (12245079301)	D-2024-00330745:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



[Redacted]
Annat IDnummer: **[Redacted]**
Adress:
Akt: 41/35 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1938-05-07 Andel: 1/2
Akt: 41/35 Beviljad
Överlåten andel: 1/2

[Redacted]
Adress:
Akt: 69/1044 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Arv 1969-10-08 Andel: 1/2
Akt: 69/1044 Beviljad
Överlåten andel: 1/2

[Redacted]
Adress:
Akt: 91/13169 Beviljad
Inskrivningsdag: 1991-10-02

Fång: Arv 1991-09-15 Andel: 1/1
Akt: 91/13169 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

Claes Stig Wadell
Namn på lagfart: **[Redacted]**
Personnummer: **[Redacted]**
Adress: **[Redacted]**

Akt: 92/2048 Beviljad
Inskrivningsdag: 1992-02-24

Fång: Köp 1991-10-08 Andel: 1/1
Akt: 92/2048 Beviljad
Köpeskilling: 120 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

[Redacted]
Personnummer: **[Redacted]**
Adress: **[Redacted]**

Akt: 99/2732 Beviljad
Inskrivningsdag: 1999-08-11

Fång: Köp 1999-07-15 Andel: 1/1
Akt: 99/2732 Beviljad
Köpeskilling: 1 155 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer			
Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
BJÖRNDALEN ÄLVDALEN (Stadsplan)	1581K-S:IV/1985	1989-04-17	Trollhättan
Status: Gällande	Beslutsdatum: 1985-06-12		

Naturvårdsbestämmelser			
Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
Vänersborgsviken och Göta Älv Vattenskyddsområde	1488K-B1/2022	2025-05-15	Trollhättan
Status: Avregistrerad	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:	323630-3
Taxeringsvärde kr:	3 135 000
Tax.enhet avser:	
TROLLHÄTTAN VATTUMANNEN 2	

Taxerade ägare

Andel:	1/2
Andel:	1/2

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	19883072024	Skatteverkets id:	19893072024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 170 000	Tax.värde kr:	1 965 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 170 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 965 000
Riktvärdeområde:	1488014	Riktvärdeområde:	1488014
Areal i kvm:	1 136	Boyta i kvm:	115
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	40
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	123
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	29
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1992
		Värdeår:	1992
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenh:	19883072024 (Skatteverkets id)