

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
213041003-0113 inom RBF Ängsvallen,
Flanaden 50**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2456-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 213041003-0113 inom RBF 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	December 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-12-18 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 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.

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

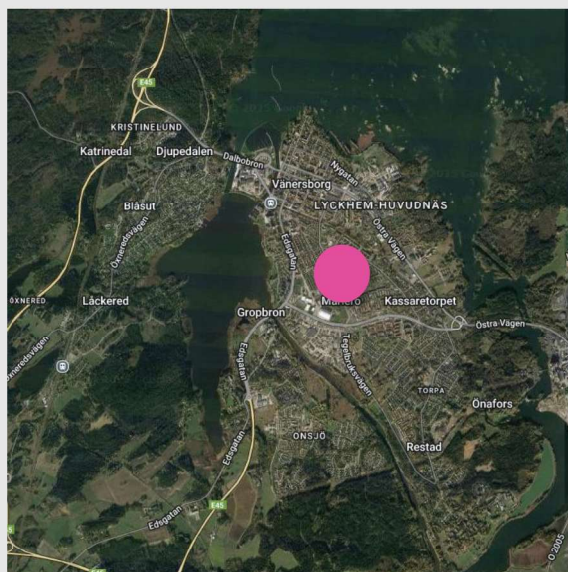
Föreningen

Antal lägenheter	343 st
Bostadsarea	22 765 m ²
Lokalarea	512 m ²
Parkering/garage	P-platser: 133 st Garageplatser: 185 st Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Folksam
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns ej
I vättstuga	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
- ☒ Kombinerad kyl och frys

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av laminat
Arbetsytor består av rostfri diskbänk

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod

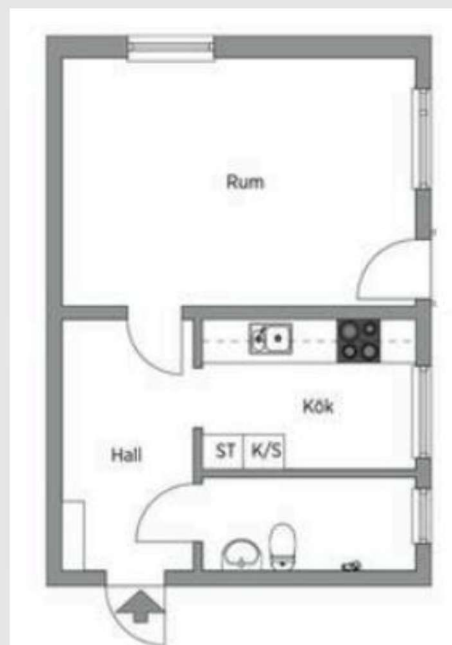
Beskrivning:

Väggarna är kaklade väggar
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Information om bostaden

Adress	Flanaden 50 462 50 Vänersborg
Lgh-nr	213041003-0113
Byggår	1972 - 1975
Boyta	40,5 m ²
Antal rum	1 r.o.k.
Våning	1
Avgift	4 352 kr/månad inklusive kollektivt bredband och TV
Insats	0,20876%
Andelsvärde	0,20750%
Balkong	Uteplats
Förråd	Finns
Bredband	Finns
TV	Finns
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Planskiss. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Laminat

Väggar

☒ Målat

Skick och Standard normalt

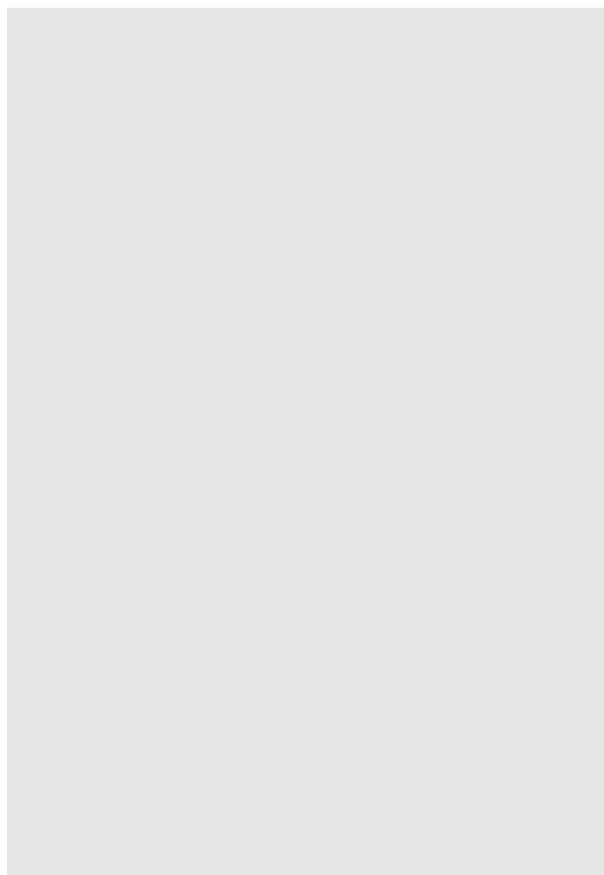
Underhållsstatus normalt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

☒ Gym

☒ Bastu



Bedömning

Enrumslägenhet på bottenvåning i skapligt skick. Uteplats med trädäck i behov av underhåll.

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	213041003-0113 inom RBF Ängsvallen
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 120 000– 160 000 kronor

cirka 3 000 – 4 000 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 213041003-0113 inom RBF Ängsvallen vid värdetidpunkten till:

140 000 SEK

Etthundrafyrtiotusen svenska kronor

Göteborg 2025-12-23



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 ☐



VÄNERSBORG LÄRKAN 3

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a6e-7d66-90ec-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:

Omregistreringsdatum:

Akt:

P-VÄNERSBORG STG:2717CR

1980-05-09

P-VÄNERSBORG LÄRKAN:3

1991-05-15

1580-450

URSPRUNG ☐

VÄNERSBORG TORPA 1:2

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

140750404

107325,Vänersborg

ADRESS ☐



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Flanaden 46	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 48	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 50	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 52	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 54	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 56	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 58	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 60	462 50	Vänersborg	Vänersborg
Flanaden 62	462 50	Vänersborg	Vänersborg

AREAL ☐



Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

5 880 kvm

5 880 kvm

0 kvm

0,59 ha

0,59 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6472656,6	344323,04	6476765	1297165,4

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

19/1-10-22

1580K-23/19/1

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-12-19 Senaste ändring för fastigheten: 2025-06-02

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, Kontor: Uddevalla 761 80 NORRTÄLJE Tel: 0771-636363

fastighetsinskrivning

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I75/7889, C93/13, I75/7890, Ö96/1421, I80/7161, Ö97/1786, I75/6540, C92/383, Ö97/2963

LAGFART



Riksbbyggen 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: 03/10324 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1972-07-05 Andel: 1/1

Akt: 72/786 Beviljad

INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 11 st, Summa: 20 464 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 480 000	Belopp:	SEK 780 000	Belopp:	SEK 1 365 000
Akt:	75/6537C Beviljad	Akt:	75/6537D Beviljad	Akt:	75/6537B Beviljad
Inskrivningsdag:	1975-09-24	Inskrivningsdag:	1975-09-24	Inskrivningsdag:	1975-09-24
Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte
Akt:	13/4904 Beviljad	Akt:	13/4904 Beviljad	Akt:	13/4904 Beviljad
Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte		
Akt:	D-2024-00272100:1 Beviljad	Akt:	D-2024-00272100:1 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2024-08-27	Inskrivningsdag:	2024-08-27		
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 84 000	Belopp:	SEK 1 057 000	Belopp:	SEK 390 000
Akt:	75/6538 Beviljad	Akt:	75/6539 Beviljad	Akt:	77/8431 Beviljad
Inskrivningsdag:	1975-09-24	Inskrivningsdag:	1975-09-24	Inskrivningsdag:	1977-11-16
Datapantbrev:	Företrädesordning 10	Datapantbrev:	Företrädesordning 11	Datapantbrev:	Företrädesordning 12
Belopp:	SEK 400 000	Belopp:	SEK 3 516 000	Belopp:	SEK 1 928 000
Akt:	96/111 Beviljad	Akt:	13/16521 Beviljad	Akt:	D-2017-00151827:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	1996-01-04	Inskrivningsdag:	2013-06-03	Inskrivningsdag:	2017-04-11
Datapantbrev:	Företrädesordning 13	Datapantbrev:	Företrädesordning 14		
Belopp:	SEK 464 000	Belopp:	SEK 10 000 000		
Akt:	D-2018-00166928:1 Beviljad	Akt:	D-2025-00178638:1 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2018-04-17	Inskrivningsdag:	2025-05-22		

ANTECKNINGAR ☐

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ☐

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 7 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Avtalsservitut	15-IM5-77/3629.1
Avtalsservitut	15-IM5-77/3623.1
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	2025-05-15	Vänersborg
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	2022-05-16
Laga kraft:	2022-05-16		

MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 48 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ☐	2025
Taxeringsid:	244703-6
Taxeringsvärde kr:	31 848 000
Tax.enhet avser:	
VÄNERSBORG LÄRKAN 3	

Taxerade ägare**763500-1352**Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ängsvallen

Co: RIKSBYGGGEN

BOX 203

451 17 UDDEVALLA

Andel: 1/1**Juridisk form:** Bostadsrättsförening**Värderingsenheter****Hyreshus lokal****Skatteverkets id:** 3017234872025**Värderingsenhetsnummer:** 1**Tax.värde kr:** 48 000**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)** 48 000**Riktvärdeområde:** 1487218**Värdeår:** 1988**Årshyra kr:** 13 000**Under uppförande:** Nej**Om eller nybyggnadsår:** 2018**Tillhör byggnad:** 1**Area total (kvm):** 53**Hyreshus bostad****Skatteverkets id:** 446853062025**Värderingsenhetsnummer:** 1**Tax.värde kr:** 25 000 000**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)** 25 000 000**Riktvärdeområde:** 1487218**Värdeår:** 1988**Årshyra kr:** 3 397 000**Under uppförande:** Nej**Ligger på tomt:** 446863062025**Om eller nybyggnadsår:** 2018**Area kvm:** 3 089**Tillhör byggnad:** 1**Hyreshus bostadsmark****Skatteverkets id:** 446863062025**Värderingsenhetsnummer:** 1**Tax.värde kr:** 6 800 000**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)** 6 800 000**Riktvärdeområde:** 1487218**Byggrätt i kvm:** 3 861**Tillhör byggnad:** 1

Rapporten hämtades 2025-12-22 16:21:17
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader