

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
LGH 213065003-0046 inom RBF
Uddevallahus nr 15, Vindfällegatan 23,
Uddevalla



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH 213065003-0046 inom RBF Uddevallahus nr 15 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 2025-12-10 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 i nordöstra delarna av Uddevalla.

Allmänna kommunikationer finns i form av buss, med hållplats i nära anslutning till värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 1–2 kilometers avstånd, bland annat E6, vilket ger goda förbindelser mot Göteborg, Trollhättan och övriga Bohuslän.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus med inslag av service, skolor och grönområden.

Närmaste affärscentrum återfinns i centrala Uddevalla, där ett brett utbud av handel, restauranger, samhällsservice och kollektivtrafik finns.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Vindfället 1–9. Byggnaderna på fastigheterna uppfördes 1980.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 50 272 500 kronor vilket motsvarar 3 173 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 4 835 045 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.

Vindfället 3

Kommun	Uddevalla
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	1 347 kvadratmeter

Övrigt

Föreningen

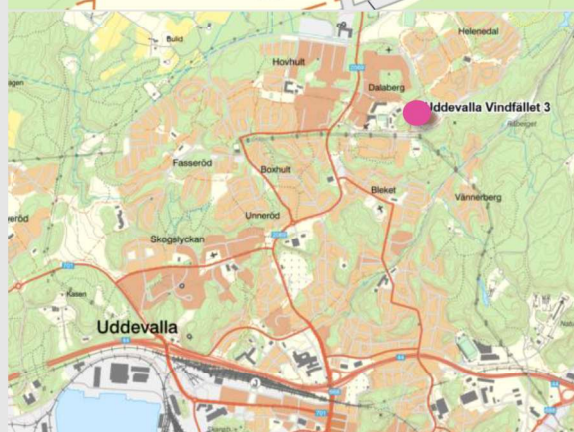
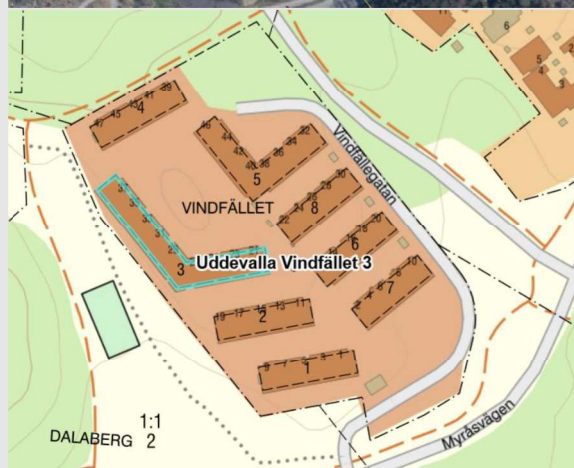
Antal lägenheter	190 stycken
Bostadsarea	15 844 m ²
Lokalarea	2 732 m ²
Parkering/garage	Finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Folksam
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 347 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. Föreningen följer en underhållsplan. Det går att läsa mer om föreningens utförda och planerade insatser i årsredovisningen.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golv består av laminat
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett
- ☒ Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna har våtrumstapet
Golv består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Information om bostaden

Adress	Vindfällegatan 23 451 73 Uddevalla
Lgh-nr	213065003-0046
Byggår	1980
Boyta	71,5 m ²
Antal rum	3 rum och kök
Våning	1
Avgift	5 125 kronor/månad
Andelstal insats	0,46294%
Andelsvärde	0,46290%
Inre fond	0
Balkong	Uteplats
Förråd	Finns
Bredband	Ja
TV	Ja
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Översiktlig planskiss. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Laminat

Väggar

☒ Tapet

Skick och Standard

Underhållsstatus

lågt till normalt

något eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

☒ Föreningslokal

Bedömning

Trerumslägenhet på första våningen. Renoverings/uppfräschningsbehov föreligger.

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 213065003-0046 inom RBF Uddevallahus nr 15
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN		cirka 400 000 – 450 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 5 594 – 6 294 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH 213065003-0046 inom RBF Uddevallahus nr 15 vid värdetidpunkten till:

425 000 SEK

Fyrahundratjugofemtusen svenska kronor

Göteborg 2025-12-30



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

FASTIGHET ☐

UDDEVALLA VINDFÄLLET 3

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet: 909a6a68-35c6-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 85, UDDEVALLA

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning: O-UDDEVALLA VINDFÄLLET:3

Omregistreringsdatum: 1987-05-06

Akt: 1485-87/6

URSPRUNG ☐

UDDEVALLA DALABERG 1:5

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr): 140283600

Distrikt: 109059,Bäve

ADRESS ☐

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Vindfällegatan 21	451 73	Uddevalla	Uddevalla
Vindfällegatan 23	451 73	Uddevalla	Uddevalla
Vindfällegatan 25	451 73	Uddevalla	Uddevalla
Vindfällegatan 27	451 73	Uddevalla	Uddevalla
Vindfällegatan 29	451 73	Uddevalla	Uddevalla
Vindfällegatan 31	451 73	Uddevalla	Uddevalla
Vindfällegatan 33	451 73	Uddevalla	Uddevalla
Vindfällegatan 35	451 73	Uddevalla	Uddevalla
Vindfällegatan 37	451 73	Uddevalla	Uddevalla

AREAL ☐

Totalareal: 1 347 kvm

Varav land: 1 347 kvm

0,13 ha

Varav vatten: 0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6474196,59	321143,77	6478583,99	1273991,76

ÅTGÄRDER ☐

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning, fastighetsreglering	1979-03-30	14-UDD-9/1979

ANDEL I SAMFÄLLIGHET ☐

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



UDDEVALLA VINDFÄLLET GA:1

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-12-23

Senaste ändring för fastigheten: 2025-09-15

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I82/16695, Ö96/1421, A96/11038, A96/16227, I82/16696, C92/383, Ö97/479

LAGFART



Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 15

Namn på lagfart: RIKSBYGGENS BRF UDDEVALLAHUS NR 15

Organisationsnummer: 716409-5882

Adress: c/o RIKSBYGGEN
BOX 203
451 17 UDDEVALLA

Akt: 79/2901 Beviljad

Inskrivningsdag: 1979-06-20, Andel: 1/1

Fång: Köp 1979-06-12 Andel: 1/1

Akt: 79/2901 Beviljad

INTECKNINGAR ☐

Antal inteckningar: 6 st, Summa: 70 781 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 30 236 814
Akt: 82/16693A Beviljad
Inskrivningsdag: 1982-12-01

Gäller även:

UDDEVALLA VINDFÄLLET 1 UDDEVALLA
VINDFÄLLET 5 UDDEVALLA VINDFÄLLET 4
UDDEVALLA VINDFÄLLET 6 UDDEVALLA
VINDFÄLLET 2 UDDEVALLA VINDFÄLLET 7
UDDEVALLA VINDFÄLLET 9 UDDEVALLA
VINDFÄLLET 8

Händelse: Utbyte
Akt: D-2018-00385854:1
Beviljad
Inskrivningsdag: 2018-08-02

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: SEK 1 525 686
Akt: 82/16693E Beviljad
Inskrivningsdag: 1982-12-01

Gäller även:

UDDEVALLA VINDFÄLLET 7 UDDEVALLA
VINDFÄLLET 8 UDDEVALLA VINDFÄLLET 2
UDDEVALLA VINDFÄLLET 1 UDDEVALLA
VINDFÄLLET 4 UDDEVALLA VINDFÄLLET 6
UDDEVALLA VINDFÄLLET 9 UDDEVALLA
VINDFÄLLET 5

Händelse: Utbyte
Akt: D-2018-00385854:1
Beviljad
Inskrivningsdag: 2018-08-02

Händelse: Utbyte
Akt: D-2020-00051664:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2020-02-07

Händelse: Utbyte
Akt: D-2025-00314265:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2025-09-05

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 2 674 314
Akt: 82/16693F Beviljad
Inskrivningsdag: 1982-12-01

Gäller även:

UDDEVALLA VINDFÄLLET 9 UDDEVALLA
VINDFÄLLET 6 UDDEVALLA VINDFÄLLET 2
UDDEVALLA VINDFÄLLET 5 UDDEVALLA
VINDFÄLLET 8 UDDEVALLA VINDFÄLLET 4
UDDEVALLA VINDFÄLLET 7 UDDEVALLA
VINDFÄLLET 1

Händelse: Utbyte
Akt: D-2018-00385854:1
Beviljad
Inskrivningsdag: 2018-08-02

Händelse: Utbyte
Akt: D-2020-00051664:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2020-02-07

Händelse: Utbyte
Akt: D-2025-00314265:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2025-09-05

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: SEK 9 247 186
Akt: 82/16693D Beviljad
Inskrivningsdag: 1982-12-01

Gäller även:

UDDEVALLA VINDFÄLLET 5 UDDEVALLA
VINDFÄLLET 7 UDDEVALLA VINDFÄLLET 1
UDDEVALLA VINDFÄLLET 9 UDDEVALLA
VINDFÄLLET 4 UDDEVALLA VINDFÄLLET 6
UDDEVALLA VINDFÄLLET 2 UDDEVALLA
VINDFÄLLET 8

Händelse: Utbyte
Akt: D-2018-00385854:1
Beviljad
Inskrivningsdag: 2018-08-02

Händelse: Utbyte
Akt: D-2020-00051664:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2020-02-07

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 18 097 000
Akt: 82/16694 Beviljad
Inskrivningsdag: 1982-12-01

Gäller även:

UDDEVALLA VINDFÄLLET 2 UDDEVALLA
VINDFÄLLET 7 UDDEVALLA VINDFÄLLET 8
UDDEVALLA VINDFÄLLET 5 UDDEVALLA
VINDFÄLLET 6 UDDEVALLA VINDFÄLLET 4
UDDEVALLA VINDFÄLLET 1 UDDEVALLA
VINDFÄLLET 9

Datapantbrev: Företrädesordning 6
Belopp: SEK 9 000 000
Akt: 92/843 Beviljad
Inskrivningsdag: 1992-01-16

Gäller även:

UDDEVALLA VINDFÄLLET 7 UDDEVALLA
VINDFÄLLET 6 UDDEVALLA VINDFÄLLET 5
UDDEVALLA VINDFÄLLET 2 UDDEVALLA
VINDFÄLLET 8 UDDEVALLA VINDFÄLLET 9
UDDEVALLA VINDFÄLLET 4 UDDEVALLA
VINDFÄLLET 1

ANTECKNINGAR ☐

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ☐

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ☐



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån	
Officialservitut	14-UDD-9/1979.1

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 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 46 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321	
Beslutsår ☐	2025
Taxeringsid:	195074-4
Taxeringsvärde kr:	183 235 000
Tax.enhet avser:	
UDDEVALLA VINDFÄLLET 1	UDDEVALLA VINDFÄLLET 2
UDDEVALLA VINDFÄLLET 3	UDDEVALLA VINDFÄLLET 4
UDDEVALLA VINDFÄLLET 5	UDDEVALLA VINDFÄLLET 6
UDDEVALLA VINDFÄLLET 7	UDDEVALLA VINDFÄLLET 8
Taxerade ägare	
716409-5882	
Riksbyggen Bostadsrättsförening	
Uddevallahus nr 15	
Co: RIKSBYGGGEN	
BOX 203	
451 17 UDDEVALLA	
Andel:	1/1
Juridisk form:	Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal
Skatteverkets id: 697993012025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 2 235 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 2 235 000
Riktvärdeområde: 1485026
Värdeår: 1980
Årshyra kr: 696 000
Under uppförande: Nej
Nybyggnadsår: 1980
Om eller nybyggnadsår: 2020
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 2 268

Hyreshus bostad
Skatteverkets id: 390453012025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 143 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 143 000 000
Riktvärdeområde: 1485026
Värdeår: 1980
Årshyra kr: 18 219 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 390463012025
Nybyggnadsår: 1980
Om eller nybyggnadsår: 2020
Area kvm: 15 843
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark
Skatteverkets id: 390463012025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 38 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 38 000 000
Riktvärdeområde: 1485026
Byggrätt i kvm: 19 132
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2025-12-29 14:51:25
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader