

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
LGH 213058001-0081 inom RB BRF
Uddevallahus nr 8, Fritjof Nansens Väg
7



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2254-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH 213058001-0081 inom RB BRF Uddevallahus nr 8 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. Bostadsrättsinnehavare 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 Sommarhemmet i södra Uddevalla. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats inom gångavstånd. Större trafikleder såsom E:6 an finns på cirka 5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Grönland 1, Bornholm 1 och Färöarna 1. Byggnaderna uppfördes 1961-64.

Föreningens banklån per 2024-06-30 uppgick till 78 327 175 kronor vilket motsvarar 6 622 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-06-30 uppgick till 18 781 572 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.

Färöarna 1

Kommun	Uddevalla
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	RB BRF Uddevallahus nr 8
Tomtareal	10 843 kvadratmeter

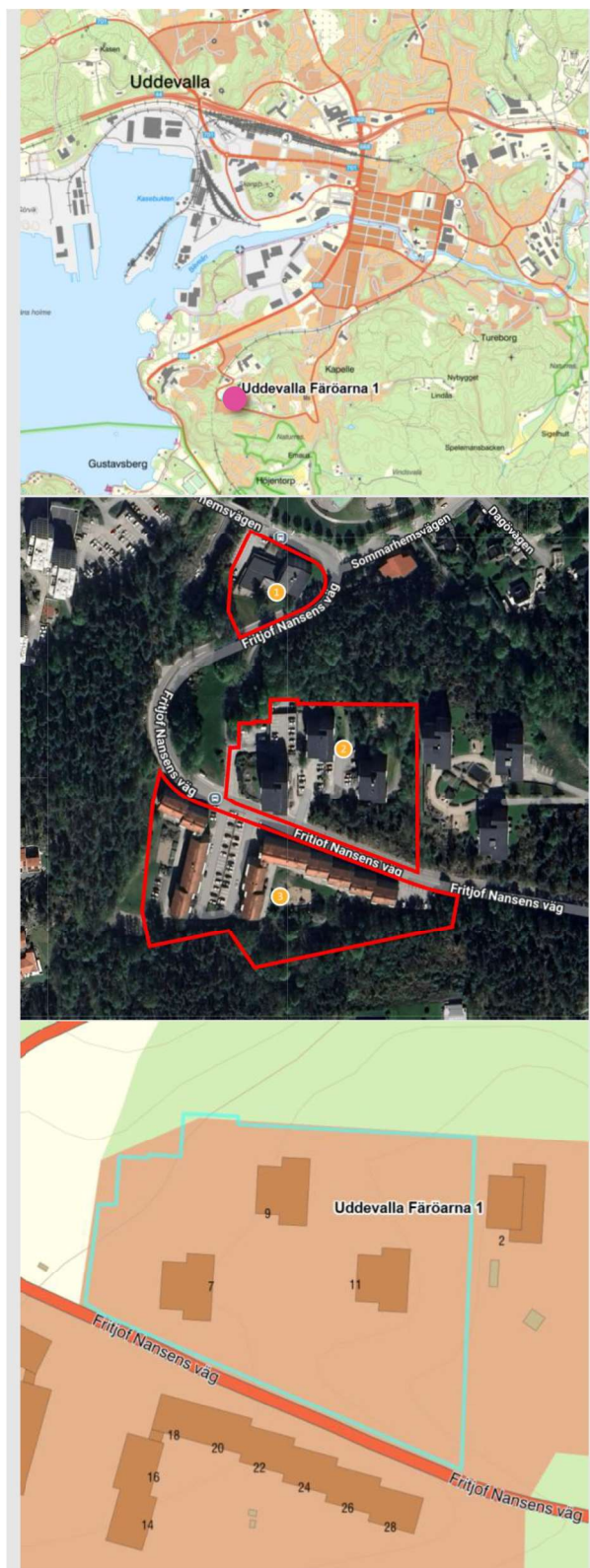
Föreningen

Antal lägenheter	200 st
Bostadsarea	11 828 m ²
Lokalarea	1 200 m ²
Parkering/garage	Parkering finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade i Söderberg & Partner
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 10 843 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor.

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 (ur funktion enligt uppgift)
- ☒ Kombinerad kyl och frys (ur funktion enligt uppgift)

Beskrivning:

Väggar med nedriven tapet
Golvet består av plastmatta
Arbetsytor består av rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ saknas
- ☒ Handdukstork
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har kakel
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Information om bostaden

Adress	<i>Fritjof Nansens Väg 7 451 44 Uddevalla</i>
Lgh-nr	<i>213058001-0081</i>
Byggår	<i>1961</i>
Boyta	<i>39,5 m²</i>
Antal rum	<i>1 rum och kök</i>
Våning	<i>6</i>
Avgift	<i>3 524 kronor/månad</i>
Andelstal insats	<i>0,33442%</i>
Andelsvärde	<i>0,34618%</i>
Inre fond	<i>0</i>
Balkong	<i>Finns inte</i>
Förråd	<i>Finns</i>
Bredband	<i>Finns</i>
TV	<i>Ingen uppgift</i>
Pantsättningsavgift	<i>588 kronor</i>
Överlåtelseavgift	<i>1 470 kronor</i>



Ej mått- och skalenlig. Avvikelse kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Parkett

Väggar

☒ Tapet nedriven

Skick och Standard

lågt

Underhållsstatus

eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

Bedömning

Enrumslägenhet med fransk balkong på våning 6. Äldre standard. Renoveringsbehov föreligger.

Efterfrågan bedöms som relativt god.

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 213058001-0081 inom RB BRF Uddevallahus nr 8
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 450 000– 500 000 kronor
cirka 11 400 – 12 700 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH 213058001-0081 inom RB BRF Uddevallahus nr 8 vid värdetidpunkten till:

475 000 SEK

Fyrahundrasjuttiofemtusen svenska kronor

Göteborg 2025-12-17



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 FÄRÖARNA 1

Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-14 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a67-f47e-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 FÄRÖARNA:1

Omregistreringsdatum:

1987-05-06

Akt:

1485-87/6

URSPRUNG ⓘ

UDDEVALLA BOHUSGÅRDEN 1:6

UDDEVALLA BOHUSGÅRDEN 1:7

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140266888

Distrikt:

109060,Uddevalla

ADRESS ⓘ

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Fritjof Nansens väg 11	451 44	Uddevalla	Uddevalla
Fritjof Nansens väg 7	451 44	Uddevalla	Uddevalla
Fritjof Nansens väg 9	451 44	Uddevalla	Uddevalla

AREAL ⓘ

Totalareal:

10 843 kvm

1,08 ha

Varav land:

10 843 kvm

1,08 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6470369,08	319583,54	6474773,03	1272384,71

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Tomtmätning	1961-09-18	1485K-118/1961	Sammanläggning	1961-11-30	1485K-130/1961
Fastighetsreglering, ledningsrättsåtgärd	2006-06-29	1485K-2006/44			

ANDEL I SAMFÄLLIGHET ⓘ

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING ⓘ

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-07-04

Senaste ändring för fastigheten: 2023-10-18

InskrivningskontorLantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I63/943, I88/1871, I66/466, I66/467, I67/494, I90/17226, I85/340, I85/341, I90/17227, I63/941, I63/940, I92/11563, I88/7962, I88/8005, I63/1124, Ö96/1421, I90/17381, C92/383, I90/17382, C95/76, I90/17229, Ö97/2963, I02/36812, I10/38710

LAGFART**Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 8****Namn på lagfart:** RIKSBYGGENS BRF UDDEVALLAHUS NR 8**Organisationsnummer:** 758500-1469**Adress:** BOX 203
451 17 UDDEVALLA**Akt:** 62/10 Beviljad**Inskrivningsdag:** 1962-01-17, Andel: 1/1**Fång:** Köp 1961-11-27 Andel: 1/1**Akt:** 62/10 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 12 st, Summa: 36 495 200

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 2 175 000
Akt: 62/34A Beviljad
Inskrivningsdag: 1962-01-17
Händelse: Utbyte
Akt: 63/939 Beviljad
Händelse: Relax
Akt: 67/490 Beviljad
Händelse: Nedsättning
Akt: 65/990 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: SEK 180 000
Akt: 62/34B Beviljad
Inskrivningsdag: 1962-01-17
Händelse: Relax
Akt: 67/491 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 63/939 Beviljad
Händelse: Nedsättning
Akt: 65/989 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 163 200
Akt: 62/34D Beviljad
Inskrivningsdag: 1962-01-17
Händelse: Nedsättning
Akt: 65/988 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 90/17380 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 63/939 Beviljad
Händelse: Relax
Akt: 67/492 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: SEK 453 400
Akt: 62/34E Beviljad
Inskrivningsdag: 1962-01-17
Händelse: Utbyte
Akt: 90/17380 Beviljad
Händelse: Utbyte
Akt: 63/939 Beviljad
Händelse: Nedsättning
Akt: 65/988 Beviljad
Händelse: Relax
Akt: 67/492 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 224 400
Akt: 63/942 Beviljad
Inskrivningsdag: 1963-09-04
Händelse: Relax
Akt: 67/493 Beviljad
Händelse: Nedsättning
Akt: 65/987 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 6
Belopp: SEK 545 600
Akt: 88/8004 Beviljad
Inskrivningsdag: 1988-05-11

Datapantbrev: Företrädesordning 7
Belopp: SEK 26 600
Akt: 90/17228A Beviljad
Inskrivningsdag: 1990-09-21
Händelse: Utbyte
Akt: 11/396 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 8
Belopp: SEK 2 420 000
Akt: 90/17228B Beviljad
Inskrivningsdag: 1990-09-21
Händelse: Utbyte
Akt: 11/396 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 9
Belopp: SEK 3 308 000
Akt: 10/38711 Beviljad
Inskrivningsdag: 2010-11-16

Datapantbrev: Företrädesordning 10
Belopp: SEK 749 000
Akt: 10/38712 Beviljad
Inskrivningsdag: 2010-11-16

Datapantbrev: Företrädesordning 11
Belopp: SEK 25 000 000
Akt: 10/41869 Beviljad
Inskrivningsdag: 2010-12-13

Datapantbrev: Företrädesordning 12
Belopp: SEK 1 250 000
Akt: D-2016-00561707:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2016-12-07

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last	
Ledningsrätt	1485K-2006/44.1
Ledningsrätt	1485K-2006/44.2

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer				
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
FÄRÖARNA, DEL AV, SOMMARHEMSOMRÅDET (Detaljplan)		1485K-P2001/7	2024-09-11	Uddevalla
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2000-08-17	
Laga kraft:	2000-09-14	Genomförande:	2000-09-15 - 2015-09-14	
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
FÄRÖARNA (Tomtindelning)		1485K-190/1966	2022-10-15	Uddevalla
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1966-11-15	
Lämningar				
Akt: L1967:7921		Status: Gällande fornlämning	Berörd kommun : Uddevalla	

MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 66 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321	
Beslutsår ⓘ:	2025
Taxeringsid:	194542-4
Taxeringsvärde kr:	50 102 000
Tax.enhet avser:	
UDDEVALLA FÄRÖARNA 1	
Taxerade ägare	
758500-1469	
Riksbyggen Bostadsrättsförening	
Uddevallahus nr 8	
BOX 203	
451 17 UDDEVALLA	
Andel:	1/1
Juridisk form:	Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal		Hyreshus lokal	
Skatteverkets id:	698003012025	Skatteverkets id:	3017245332025
Värderingsenhetsnummer:	2	Värderingsenhetsnummer:	3
Tax.värde kr:	70 000	Tax.värde kr:	770 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	70 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	770 000
Riktvärdeområde:	1485026	Riktvärdeområde:	1485026
Värdeår:	1961	Värdeår:	2021
Årshyra kr:	22 000	Årshyra kr:	155 000
Under uppförande:	Nej	Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	3015623292025	Ligger på tomt:	3017311772025
Nybyggnadsår:	1961	Tillhör byggnad:	2
Om eller nybyggnadsår:	2023	Area total (kvm):	462
Tillhör byggnad:	1		
Area total (kvm):	92		
Hyreshus lokalmark		Hyreshus lokalmark	
Skatteverkets id:	3015623292025	Skatteverkets id:	3017311772025
Värderingsenhetsnummer:	2	Värderingsenhetsnummer:	3
Tax.värde kr:	47 000	Tax.värde kr:	415 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	47 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	415 000
Riktvärdeområde:	1485026	Riktvärdeområde:	1485026
Byggrätt i kvm:	63	Byggrätt i kvm:	554
Tillhör byggnad:	1	Tillhör byggnad:	2
Hyreshus bostad		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	566593012025	Skatteverkets id:	566603012025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	37 000 000	Tax.värde kr:	11 800 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	37 000 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	11 800 000
Riktvärdeområde:	1485026	Riktvärdeområde:	1485026
Värdeår:	1961	Byggrätt i kvm:	5 946
Årshyra kr:	5 021 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	566603012025		
Nybyggnadsår:	1961		
Om eller nybyggnadsår:	2023		
Area kvm:	4 782		
Tillhör byggnad:	1		

AVSKILD FASTIGHET ⓘ

UDDEVALLA FÄRÖARNA 3



Rapporten hämtades 2025-07-07 14:16:10
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader