

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
lgh 35-2025-1-6 inom HSB BRF Hyveln i
Vänernborg, Poppelvägen 35**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-941-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten lgh 35-2025-1-6 inom HSB BRF Hyveln i Vänersborg 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	Juni 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-06-09 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, ekonomiska plan 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 Vänersborgs kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av tågstation på cirka 2,3 kilometers avstånd och busshållplats på cirka 450 meters avstånd. Större trafikleder som Europaväg45 finns på cirka 2,9 kilo-meters avstånd.

Närområdet består i huvudsak av grönområden och bostäder. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor, idrottshall och vård finns.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Busshåll plats	Livsmedels -butik	Affärs- centrum
650 m	500 m	450 m	2,1 km

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Hyveln 1-3 som uppfördes år 1971.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 42 199 052 kronor vilket motsvarar 3 375 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 14 431 133 kr*. Inre fond uppgår per 2025-06-09 till 5 142 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.

Fastighetsbeteckning

Hyveln 1-3 och Linjalen 2

	Vänersborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	HSB BRF Hyveln i Vänersborg
Tomtareal	28 901 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Byggnad	95 433 000 SEK
Mark	32 000 000 SEK
Värdeår	1971/72

Övrigt

Föreningen

Antal lägenheter	195 st
Bostadsarea	12 502 m ²
Lokalarea	86 m ²
Parkering/garage	Finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 28 901 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av 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

- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Spishäll, inbyggd ugn och micro saknas

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golv består av laminatgolv
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av laminatskiva

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Handdukstork
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Information om bostaden

Adress	Poppelvägen 35 462 51 Vänersborg
Lgh-nr	35-2025-1-6
Byggår	1971
Boyta	72 kvadratmeter
Antal rum	3
Våning	2
Avgift	6 215 kr/mån + kabel TV 150 kr/mån
Andelstal insats	0,57288
Andelstal årsavgift	0,57288
Balkong	Finns (inglasad)
Förråd	Finns
Bredband	Ja
TV	Ja
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Laminat

Väggar

☒ Tapet

☒ Målat

Beskrivning:

Skick och Standard

lågt till normalt

Underhållsstatus

eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Gym

Bedömning

Trerumslägenhet på andra våningen med inglasad balkong. Visst renoverings- och uppfräschningsbehov föreligger. En del vitvaror saknas i kök.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som något begränsad med hänsyn till värderingsobjektets skick och läge. Det finns flera objekt i föreningen som legat ute länge till försäljning på en öppen marknad.

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 35-2025-1-6 inom HSB BRF Hyveln i Vänersborg
	Värdetidpunkt	Juni 2025
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 100 000– 150 000 kronor

cirka 1 400 – 2 100 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet lgh 35-2025-1-6 inom HSB BRF Hyveln i Vänersborg vid värdetidpunkten till:

125 000 SEK

Etthundratjugofemtusen svenska kronor

Göteborg 2025-06-12



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 HYVELN 1

Aktualitet fastighetsregistret:

2025-01-24 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6e-7316-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

87, VÄNERSBORG

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I VÄNERSBORGS KOMMUN, 462 85 VÄNERSBORG Kontor: OK27 Tel: 0521-721337

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-VÄNERSBORG STG:2717AÄ

Omregistreringsdatum:

1980-05-09

Akt:

1580-450

P-VÄNERSBORG HYVELN:1

1991-05-15

URSPRUNG ⓘ

VÄNERSBORG TORPA 1:2

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140747764

Distrikt:

107325,Vänersborg

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Poppelvägen 35	462 51	Vänersborg	Vänersborg
Poppelvägen 37	462 51	Vänersborg	Vänersborg
Poppelvägen 39	462 51	Vänersborg	Vänersborg
Poppelvägen 41	462 51	Vänersborg	Vänersborg
Poppelvägen 43	462 51	Vänersborg	Vänersborg
Poppelvägen 45	462 51	Vänersborg	Vänersborg

AREAL ⓘ



Totalareal:

6 380 kvm

0,64 ha

Varav land:

6 380 kvm

0,64 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6472165,69	344400,29	6476272,9	1297236,8

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Ägoutbyte	1970-02-06	1580K-51/1970	Avstyckning	1969-04-11	1580K-14/1969
Anläggningsåtgärd	2007-09-21	1487K-50/2007			

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



VÄNERSBORG TORPA GA:2

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-06-09

Senaste ändring för fastigheten: 2025-01-24

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I89/3793, Ö97/1786, I89/3794, C92/383, Ö97/2963, I85/2627, I89/3795, Ö97/4647, I30/198, I03/23369, I30/197, I03/23371, I51/9, I08/5807, I25/142, I08/5808

LAGFART



HSB Bostadsrättsförening Hyveln i Vänersborg

Namn på lagfart: HSB:S BRF HYVELN I VÄNERSBORG

Organisationsnummer: 762500-2303

Adress: BOX 944
461 29 TROLLHÄTTAN

Akt: 70/1618 Beviljad

Inskrivningsdag: 1970-10-14, Andel: 1/1

Anmärkning:

Namn Akt: 89/768 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1970-09-01 Andel: 1/1

Akt: 70/1618 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 7 st, Summa: 14 500 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 6	Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8
Belopp:	SEK 2 106 500	Belopp:	SEK 539 000	Belopp:	SEK 1 094 000
Akt:	85/2623 Beviljad	Akt:	89/3790 Beviljad	Akt:	89/3791 Beviljad
Inskrivningsdag:	1985-03-13	Inskrivningsdag:	1989-04-12	Inskrivningsdag:	1989-04-12
Datapantbrev:	Företrädesordning 9	Datapantbrev:	Företrädesordning 10	Datapantbrev:	Företrädesordning 11
Belopp:	SEK 344 000	Belopp:	SEK 2 600 000	Belopp:	SEK 2 730 000
Akt:	89/3792 Beviljad	Akt:	08/25642 Beviljad	Akt:	10/31816 Beviljad
Inskrivningsdag:	1989-04-12	Inskrivningsdag:	2008-07-22	Inskrivningsdag:	2010-09-24
Datapantbrev:	Företrädesordning 12				
Belopp:	SEK 5 086 500				
Akt:	11/2223 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2011-01-25				

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSÄTTIGHETER ⓘ



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	VATTENREGLERING MM	1921-07-20	21/932	Beviljad
2	Avtalsservitut	TILLTRÄDE MM	1922-05-29	22/184	Beviljad
3	Avtalsservitut	UPPDÄMNING MM	1936-11-18	36/625	Beviljad
4	Avtalsservitut	KRAFTLEDNING MM	1953-10-07	53/437	Beviljad
5	Avtalsservitut	KABEL	1970-10-14	70/3390	Beviljad
13	Avtalsservitut	Elledning	2025-01-10	D-2025-00010734:1	Beviljad

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 7 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Avtalsservitut	15-IM5-72/2082.1
----------------	------------------

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut	15-IM5-22/184.1
Avtalsservitut	15-IM5-21/932.2
Avtalsservitut	15-IM5-36/625.1
Avtalsservitut	15-IM5-53/437.2
Avtalsservitut	15-IM5-70/3390.1
Avtalsservitut	D202500010734:1.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
Ändring för del av stadsplan nr 120, gällande Hyveln 1, 2 och 3 samt Prismat 1. (Ändring av detaljplan)	1487K-556			Vänersborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2021-10-26	
Laga kraft:	2021-11-24	Genomförande:	2021-11-24 - 2026-11-23	

Namn (typ)	Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
SÖDRA CENTRALA STADSOMRÅDET (Stadsplan)	1580K-120		2021-11-29	Vänersborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1969-05-08	
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 5 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 ⓘ:	2022
Taxeringsid:	227314-6
Taxeringsvärde kr:	127 433 000
Tax.enhet avser:	VÄNERSBORG HYVELN 1
	VÄNERSBORG HYVELN 2
	VÄNERSBORG HYVELN 3

Taxerade ägare

762500-2303

HSB Bostadsrättsförening Hyveln i
Vänersborg

BOX 944

461 29 TROLLHÄTTAN

Andel: 1/1

Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id: 3017303152022

Värderingsenhetsnummer: 3

Tax.värde kr: 3 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna
förh.) 3 000

Riktvärdeområde: 1487218

Värdeår: 1971

Årshyra kr: 1 000

Under uppförande: Nej

Nybyggnadsår: 1971

Tillhör byggnad: 1

Area total (kvm): 9

Hyreshus lokal

Skatteverkets id: 3017303162022

Värderingsenhetsnummer: 4

Tax.värde kr: 30 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna
förh.) 30 000

Riktvärdeområde: 1487218

Värdeår: 1972

Årshyra kr: 8 000

Under uppförande: Nej

Nybyggnadsår: 1972

Tillhör byggnad: 2

Area total (kvm): 49

Hyreshus bostad

Skatteverkets id: 614543062022

Värderingsenhetsnummer: 1

Tax.värde kr: 23 400 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna
förh.) 23 400 000

Riktvärdeområde: 1487218

Värdeår: 1971

Årshyra kr: 3 010 000

Under uppförande: Nej

Ligger på tomt: 619813062022

Nybyggnadsår: 1971

Area kvm: 3 072

Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostad

Skatteverkets id: 551503062022

Värderingsenhetsnummer: 2

Tax.värde kr: 72 000 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna
förh.) 72 000 000

Riktvärdeområde: 1487218

Värdeår: 1972

Årshyra kr: 9 325 000

Under uppförande: Nej

Ligger på tomt: 551513062022

Nybyggnadsår: 1972

Area kvm: 9 516

Tillhör byggnad: 2

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id: 619813062022

Värderingsenhetsnummer: 1

Tax.värde kr: 8 400 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna
förh.) 8 400 000

Riktvärdeområde: 1487218

Byggrätt i kvm: 4 260

Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id: 551513062022

Värderingsenhetsnummer: 2

Tax.värde kr: 23 600 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna
förh.) 23 600 000

Riktvärdeområde: 1487218

Byggrätt i kvm: 11 895

Tillhör byggnad: 2