



Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
22-6172-1-5 inom Hsb Brf Hagen I Tjörn,
Klemens Väg 46



Uppdragsgivarens diarienummer: 152615449

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 22-6172-1-5 inom Hsb Brf Hagen I Tjörn 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	Augusti 2026
ALLMÄN INFORMATION	Croisette genomför denna värdering på uppdrag av Kronofogden. Uppdragsvillkor är upprättade mellan Kronofogden och Croisette. 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. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de undersökningar som krävs.

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.

INSPEKTION

Inspektion utfördes 2026-08-19 av Niklas Karlsson. Representant från 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
- Ortssprismaterial

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.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Höviksnäs. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder (E6) finns på cirka 15 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och flerbostadshus. Området bedöms ligga inom tätort. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala Stenungsund.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Tjörn Hövik 5:154. Byggnaderna uppfördes år 1988.

Föreningens banklån per 2025-12-31 uppgick till 16 127 321 kronor vilket motsvarar 7 596 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-12-31 uppgick till 801 705 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.

Tjörn Hövik 5:154

Kommun	Tjörn
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	9 883 kvadratmeter

Övrigt

Föreningen

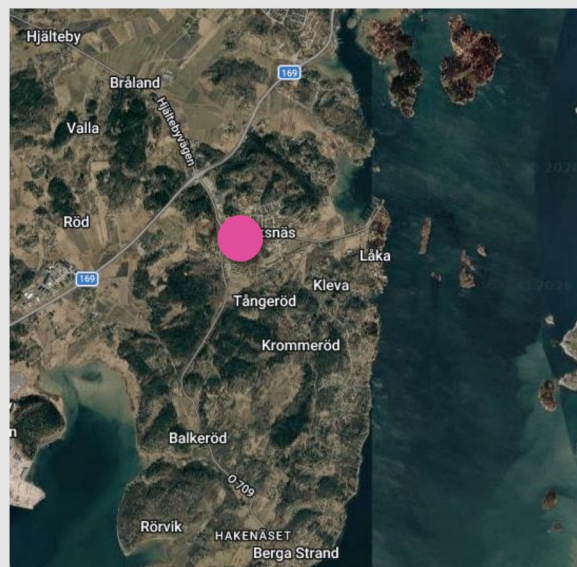
Antal lägenheter	26 st
Bostadsarea	2 123 m ²
Lokalarea	0 m ²
Parkering/garage	18 p-platser
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Trygg Hansa
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump
Ventilation	F med återvinning
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns ej

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 9 883 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och gröntytter/trädgård

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

- ☒ Spishäll
- ☒ Inbyggd ugn
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna utgörs av strukturtapet
Golv består av laminat
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av skivor

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum (entréplan)

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Toalett
- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod

Beskrivning:

Väggarna utgörs av kakel
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Information om bostaden

Adress	Klemens väg 46 471 62 Höviksnäs
Lgh-nr	22-6172-1-5
Byggår	1988
Boyta	118 m ²
Antal rum	4 rum och kök
Avgift	10 519 kronor/månad (värme ej inkluderat)
Andelstal insats	5,45672%
Inre fond	0 kronor
Balkong	Uteplats
Förråd	Finns
Bredband	Tecknas separat
TV	Ingår basutbud
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor



Entréplan. Planritning från nätet. Avvikelse kan förekomma

Badrum (våning 2)

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Toalett
- ☒ Duschkabin
- ☒ Kommod

Beskrivning:

Väggarna utgörs av kakel
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

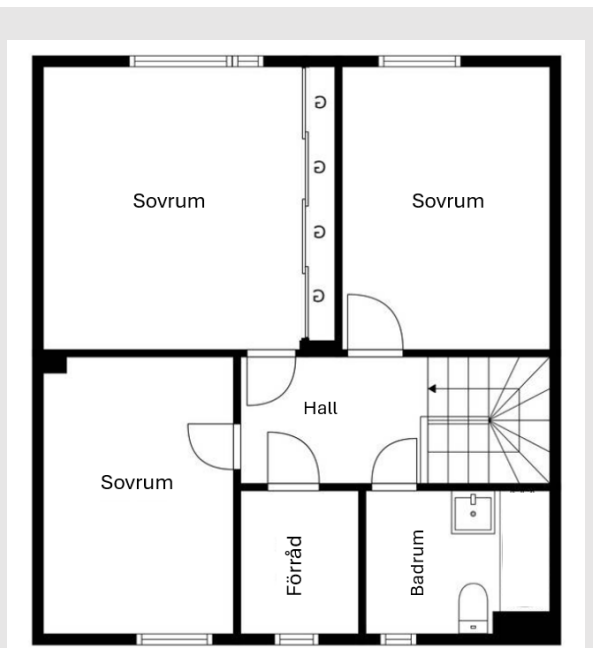
Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet
	☒ Strukturtapet

Beskrivning:

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

- ☒ Föreningslokal



Plan. Planritning från nätet. Avvikelser kan förekomma

Bedömning

Lägenheten bedöms ha ett lågt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara låg till normal. 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.

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	22-6172-1-5 inom Hsb Brf Hagen I Tjörn
	Värdetidpunkt	Augusti 2026
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN		cirka 1 200 000– 1 300 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 10 500 – 11 000 kr/m ²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 22-6172-1-5 inom Hsb Brf Hagen I Tjörn vid värdetidpunkten till:

1 250 000 SEK

enmiljontvåhundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2026-08-21



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar och registreringsbevis
- Utdrag ur lägenhetsregistret

croisette.

REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ

TJÖRN HÖVIK 5:154

Aktualitet fastighetsregistret:

2021-01-29 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a67-00d9-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

19, TJÖRN

Övriga noteringar:

Socken: Valla

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 2234, 403 14 GÖTEBORG Kontor: OL20 Tel: 0771-636363

URSPRUNG ⓘ

TJÖRN HÖVIK 5:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140204376

Distrikt:

0,

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Klemens väg 10	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 12	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 14	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 16	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 18	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 2	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 20	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 22	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 24	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 26	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 28	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 30	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 32	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 34	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 36	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 38	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 4	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 40	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 42	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 44	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 46	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 48	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 50	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 52	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 54	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 6	471 62	Höviksnäs	Valla
Klemens väg 8	471 62	Höviksnäs	Valla

AREAL ⓘ

Totalareal:

9 883 kvm

0,99 ha

Varav land:

9 883 kvm

0,99 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA

Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6437075,49

307611,58

6441603,6

1260007,01

2.

6437118,03

307644,43

6441645,77

1260040,39

2026-08-20 10:15:12

Sida 1 / 4

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

0,99 ha

0,99 ha

TJÖRN HÖVIK 5:154a

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6437075,49	307611,58	6441603,6	1260007,01
2.	6437118,03	307644,43	6441645,77	1260040,39

ÄTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Fastighetsreglering	1987-07-13	1419-87/16	Överenskommelse enligt anläggningslagen	2012-03-27	1419-1151
Avstyckning, ledningsrättsåtgärd	1986-05-22	1419-86/5	Anläggningsåtgärd	2021-01-29	1419-1603
Anläggningsåtgärd	2004-01-23	1419-301			

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

TJÖRN HÖVIK GA:12

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:	2026-08-19	Senaste ändring för fastigheten:	2020-09-07
Inskrivningskontor			
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Uddevalla	761 80 NORRTÄLJE	Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

L80/1253, A86/1882, A88/5499, I88/28583, Ö97/1786

LAGFART

HSB BRF Hagen i Tjörn

Namn på lagfart:	HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING HAGEN
Organisationsnummer:	716444-5103
Adress:	c/o HSB GÖTEBORG LOKALKONTOR KUNGÄLV BOX 553 442 16 KUNGÄLV
Akt:	87/22878 Beviljad
Inskrivningsdag:	1987-10-16, Andel: 1/1
Fång:	Köp 1987-09-23 Andel: 1/1
Akt:	87/22878 Beviljad
Köpeskilling:	624 000 SEK
	Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 2 st, Summa: 13 594 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2
Belopp:	SEK 13 474 000	Belopp:	SEK 120 000
Akt:	88/28582 Beviljad	Akt:	D-2020-00360630:1
Inskrivningsdag:	1988-12-29		Beviljad
		Inskrivningsdag:	2020-09-07

ANTECKNINGAR

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE

TJÖRNS KOMMUN

Organisationsnummer:	212000-1306
Adress:	KROKSDALSVÄGEN 1 471 80 SKÅRHAMN

TIDIGARE ÄGARE

TJÖRNS KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-1306

Adress: KROKSDALSVÄGEN 1
471 80 SKÄRHAMN

Akt: 80/1253 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1976-02-13 Andel: 1/1

Akt: 80/1253 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt	1419-86/5.1
--------------	-------------

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
HÖVIKSNÄS ETAPP II (Byggnadsplan)	1419-P85/5	2025-05-16	Tjörn
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1985-03-18

MER INFORMATION

Det finns 18 byggnad/er på fastigheten.

Det finns 27 lägenhet/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL, typkod 230

Beslutsår ⓘ: 2024

Taxeringsid: 315260-7

Tax.enhet avser:

TJÖRN HÖVIK 5:154

Summering:

Taxeringsvärde kr: 28 150 000

Ingående värden	Taxeringsvärde
Bostadsbyggnad:	16 450 000 SEK
Tomtmark:	11 700 000 SEK

Taxerade ägare

716444-5103

HSB BRF Hagen i Tjörn
Co: HSB GÖTEBORG
LOKALKONTOR KUNGÄLV BOX
553
442 16 KUNGÄLV

Andel: 1/1

Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Småhusbyggnad

Skatteverkets id: 587993002024

Värderingsenhetsnummer: 1

Tax.värde kr: 5 130 000

Tax.värde kr/färra ex. just 5 130 000

Småhusbyggnad

Skatteverkets id: 588003002024

Värderingsenhetsnummer: 2

Tax.värde kr: 6 190 000

Tax.värde kr/färra ex. just 6 190 000

Värderingsenheter

Småhusbyggnad		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	587993002024	Skatteverkets id:	588003002024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	5 130 000	Tax.värde kr:	6 190 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	5 130 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	6 190 000
Riktvärdeområde:	1419012	Riktvärdeområde:	1419012
Boyta i kvm:	63	Boyta i kvm:	78
Tot. värdegr. yta i kvm:	63	Tot. värdegr. yta i kvm:	78
Summa standardpoäng:	26	Summa standardpoäng:	26
Typ av bebyggelse:	Radhus	Typ av bebyggelse:	Radhus
Fastighetsrättsliga förh.:	Kan bilda självständig fastighet.	Fastighetsrättsliga förh.:	Kan bilda självständig fastighet.
Nybyggnadsår:	1988	Nybyggnadsår:	1988
Värdeår:	1988	Värdeår:	1988
Under byggnad:	Nej	Under byggnad:	Nej
Antal lika:	10	Antal lika:	10
Placerad på värdeenh:	587983002024 (Skatteverkets id)	Placerad på värdeenh:	3011402712024 (Skatteverkets id)
Småhusbyggnad		Småhusmark	
Skatteverkets id:	588013002024	Skatteverkets id:	587983002024
Värderingsenhetsnummer:	3	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	5 130 000	Tax.värde kr:	4 500 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	5 130 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	4 500 000
Riktvärdeområde:	1419012	Riktvärdeområde:	1419012
Boyta i kvm:	118	Areal i kvm:	100
Tot. värdegr. yta i kvm:	118	Typ av bebyggelse:	Radhus
Summa standardpoäng:	26	Fastighetsrättsliga förh.:	Kan bilda självständig fastighet.
Typ av bebyggelse:	Radhus	Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.
Fastighetsrättsliga förh.:	Kan bilda självständig fastighet.	Vatten:	Kommunalt.
Nybyggnadsår:	1988	Avlopp:	Kommunalt.
Värdeår:	1988	Antal lika:	10
Under byggnad:	Nej		
Antal lika:	6		
Placerad på värdeenh:	3011402722024 (Skatteverkets id)		
Småhusmark		Småhusmark	
Skatteverkets id:	3011402712024	Skatteverkets id:	3011402722024
Värderingsenhetsnummer:	2	Värderingsenhetsnummer:	3
Tax.värde kr:	4 500 000	Tax.värde kr:	2 700 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	4 500 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	2 700 000
Riktvärdeområde:	1419012	Riktvärdeområde:	1419012
Areal i kvm:	100	Areal i kvm:	100
Typ av bebyggelse:	Radhus	Typ av bebyggelse:	Radhus
Fastighetsrättsliga förh.:	Kan bilda självständig fastighet.	Fastighetsrättsliga förh.:	Kan bilda självständig fastighet.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.
Vatten:	Kommunalt.	Vatten:	Kommunalt.
Avlopp:	Kommunalt.	Avlopp:	Kommunalt.
Antal lika:	10	Antal lika:	6