croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
BENGTSFORS BILLINGSFORS 21:60



Uppdragsgivarens diarienummer: F-120-26-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten BENGTSFORS BILLINGSFORS 21:60 som består av ett småhus.
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 försäljning.
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	april 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 2026-04-24 av Niklas Karlsson. Fastighetsägare 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
- Fastighetsägarens information
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartor
- Ritningar

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 Billingsfors, Bengtsfors kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av lokal och regional busstrafik med förbindelser mot Bengtsfors och närliggande orter. Större trafikled, riksväg 172, finns på cirka 1 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse och området bedöms ligga lugnt och naturnära i mindre tätortsmiljö. Närmaste mataffär återfinns inom Billingsfors.

Energideklaration

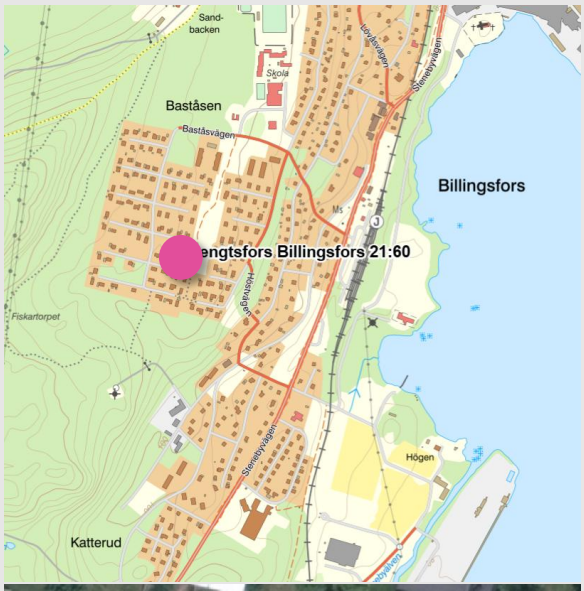
Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

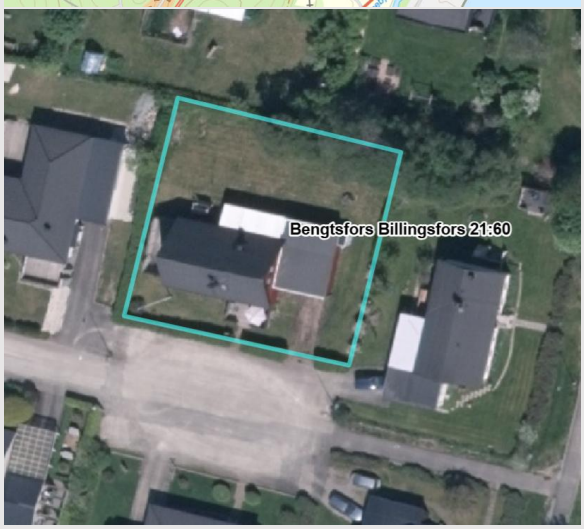
BENGTSFORS BILLINGSFORS 21:60	
Adress	Häggvägen 5 666 41 Billingsfors
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	827 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	572 000 SEK
Mark	86 000 SEK
Totalt	658 000 SEK
Värdeår	1976
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
Servitut, samfällighet, GA etc	-
Pantbrev	5 stycken om totalt: 567 100 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 827 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak a vildvuxen trädgårdstomt.

Tomtbeskrivning:
Tomten är en mellantomt





Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas enligt fastighetsregistret av en äldre byggnadsplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1,5 plan. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som eftersatt.

Kök
Förekommande ytskikt och utrustning
☒ Elspis
☒Kyl och Frys
☒ Diskmaskin

Beskrivning:
Väggarna har tapet
Golvet består av laminat
Arbetsytor består av rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Äldre standard med något nyare vitvaror.

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt, äldre

Badrum
Förekommande ytskikt och utrustning
☒Toalett
☒Badkar
☒Kommod

Beskrivning:
Väggarna har kakelliknande våtrumsskiva
Golvet består av klinkerliknande våtrumsskiva

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	*1976*
Byggnadstyp	*Villa*
Boyta	*137 m² (taxerade uppgifter)*
Biyta	*65 m² (taxerade uppgifter)*

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	*Platta på mark*
Stomme	*Trä*
Bjälklag	*Trä*
Fasadmaterial	*Träpanel*
Fönster	*3-glas*
Yttertak	*Betongpannor*
Uppvärmningssystem	*Värmepump (luft/luft)* *Elradiatorer*
Ventilationssystem	*Självdrag*
Fiber	*Finns inte*
Försäkring	*Nej*
Övrigt	*Kamin finns*
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Mögelskador i bastugolv Takläckage i garage och förråd förekommer. Renovering/färdigställande rekommenderas. Eftersatt yttre underhåll

Badrum
Förekommande ytskikt och utrustning
☒Toalett
☒Duschplats
☒Tvättställ

Beskrivning:
Väggarna har tapet
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	äldre

Tvättstuga
Förekommande ytskikt och utrustning
☒ Tvättmaskin och torktumlare
☒ Dusch och bastu

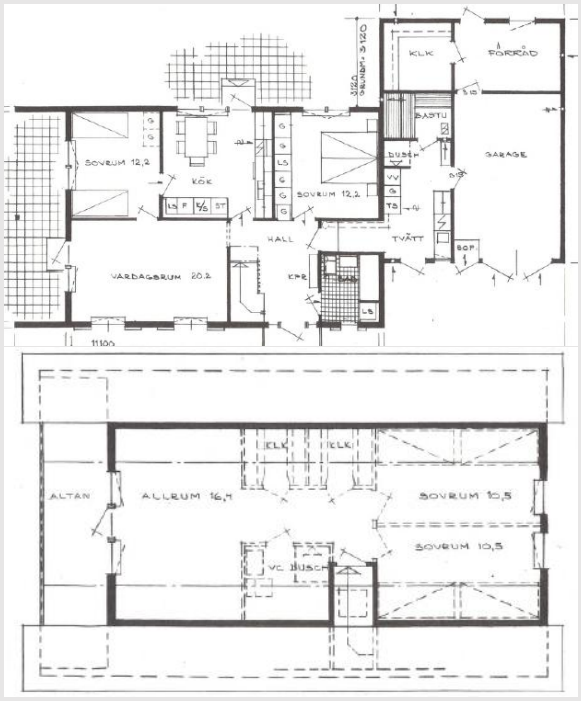
Beskrivning:
Väggarna har tapet
Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	äldre

Övriga rum
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Trä	☒ Tapet
☒ Plastmattor	

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt/äldre



Ritningar från kommunens arkiv. Avvikelser kan förekomma.

Kompletterande byggnader:
Vidbyggt garage/förråd i träkonstruktion med betonggolv och platt tak. Takläckage förekommer.

Bedömning

70-talsvilla i 1,5 med garage. Något äldre invändigt skick och eftersatt yttre underhåll. Renoverings- och uppfräschningsbehov föreligger.

För att finna relevanta jämförelseobjektet har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha sämre skick och standard än majoriteten av jämförelseobjekten.

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	BENGTSFORS BILLINGSFORS 21:60
	Värdetidpunkt	April 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 475 000– 575 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet BENGTSFORS BILLINGSFORS 21:60 vid värdetidpunkten till:

525 000 SEK

Femhundratjugofemtusen svenska kronor

Göteborg 2026-04-24

Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Niklas Karlsson
Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

BENGTSFORS BILLINGSFORS 21:60

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet: 909a6a6d-d04b-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 60, BENGTSFORS

Övriga noteringar:

Socken: Steneby

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
P-STENEBY BILLINGSFORS 21:60	1991-05-15	1585-300

URSPRUNG

BENGTSFORS BILLINGSFORS 21:28

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr): 140706089

Distrikt: 110031,Steneby

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Häggvägen 5	666 41	Billingsfors	

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
827 kvm	827 kvm	0 kvm
0,08 ha	0,08 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6541178,1	341376,4	6545359	1295042

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1973-10-19	15-STE-863

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-04-13

Senaste ändring för fastigheten: 2018-03-16

Inskrivningskontor

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

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I88/5792, I91/4049, C96/3709, I91/4050, I91/4051, Ö96/5539, I77/232, Ö97/1786, L08/8805, L89/53

LAGFART

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: D-2018-00109381:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2018-03-08, Andel: 1/1

Fång: Köp 2018-03-01 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2018-00109381:1 Beviljad
Köpeskilling: 675 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 5 st, Summa: 567 100

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 2	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 3
Belopp:	**SEK 137 900**	**Belopp:**	**SEK 163 000**	**Belopp:**	**SEK 130 000**
Akt:	77/229 Beviljad	**Akt:**	86/1355 Beviljad	**Akt:**	88/5791 Beviljad
Inskrivningsdag:	1977-01-19	**Inskrivningsdag:**	1986-03-12	**Inskrivningsdag:**	1988-11-16
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 5		
Belopp:	**SEK 87 000**	**Belopp:**	**SEK 49 200**		
Akt:	89/167 Beviljad	**Akt:**	89/1594 Beviljad		
Inskrivningsdag:	1989-01-11	**Inskrivningsdag:**	1989-03-22		

ANTECKNINGAR ⓘ

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress:
Akt: 89/53 Beviljad
Inskrivningsdag:
Anmärkning:
Namn Akt: 08/8805 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1988-12-15 Andel: 1/1
Akt: 89/53 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 12/9039 Beviljad
Inskrivningsdag: 2012-04-02
Anmärkning:
Id-nummer kompletterat Akt: D-2016-00372240:1 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 2012-03-02 Andel: 1/1
Akt: 12/9039 Beviljad
Köpeskilling: 355 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ÄNDRING AV BYGGNADSPLAN FÖR BILLINGSFORS BRUKSSAMHÄLLE (Ändring av detaljplan)	1460-P103	2024-02-14	Bengtsfors

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 2013-10-15
Laga kraft: 2013-11-21 **Genomförande:** 2013-11-22 - 2018-11-21

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
SÖDRA BASTÅSEN (Byggnadsplan)	15-STY-3074	2013-11-28	Bengtsfors

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1973-11-15

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ**:** 2024
Taxeringsid: 332639-9
Taxeringsvärde kr: 658 000
Tax.enhet avser:
BENGTSFORS BILLINGSFORS 21:60

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Tomtmark:	86 000 SEK
Bostadsbyggnad:	572 000 SEK

Taxerade ägare

[redacted]

Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	259643052024	**Skatteverkets id:**	259653052024
Värderingsenhetsnummer:	1	**Värderingsenhetsnummer:**	1
Tax.värde kr:	86 000	**Tax.värde kr:**	572 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	86 000	**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):**	572 000
Riktvärdeområde:	1460006	**Riktvärdeområde:**	1460006
Areal i kvm:	827	**Boyta i kvm:**	137
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	**Biyta i kvm:**	65
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	**Tot. värdegr. yta i kvm:**	150
		Summa standardpoäng:	32
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	**Typ av bebyggelse:**	Friliggande småhus.
Vatten:	Kommunalt.	**Fastighetsrättsliga förh.:**	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Kommunalt.	**Nybyggnadsår:**	1976
		Värdeår:	1976
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhet:	259643052024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-04-14 13:38:53
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader