

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
22-6012-1-67 inom HSB Brf Fridhem i
Kungälv, Tvetgatan 217**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 22-6012-1-67 inom HSB Brf Fridhem i Kungälv 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 2025-12-02 av Niklas Karlsson. Personal från Kronofogdemyndigheten 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 Tveten i Kungälv kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 400 meters avstånd. Större trafikleder (E6) finns på cirka 3 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus. Området bedöms ligga inom tätort. Närmaste affärscentrum, Kongahälla center återfinns i centrala delarna av staden.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Kungsljuset 4, 5, 6 och 7 som uppfördes år 1975.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 6 792 489 kronor vilket motsvarar 759 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till **4 406 756 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.

Kungsljuset 4, 5, 6 och 7

Kommun	Kungälv
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	4 116 kvadratmeter

Övrigt

Föreningen

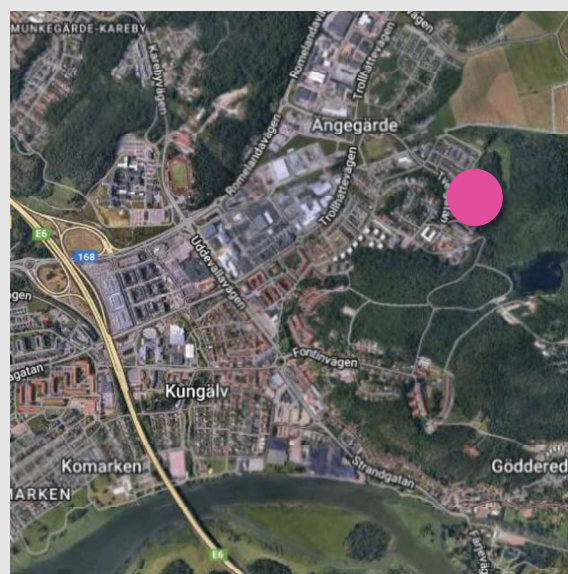
<i>Antal lägenheter</i>	140 st
<i>Bostadsarea</i>	8 946 m ²
<i>Lokalarea</i>	11 m ²
<i>Parkering</i>	Finns
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	F
<i>Hissar</i>	Finns
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 4 116 kvadratmeter.

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

- ☒ Induktionshäll
- ☒ Inbyggd ugn och mikro
- ☒ Kombinerad kyl och frys

Beskrivning:

Golvet och väggarna saknar ytskikt
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd saknas
Stommar utan luckor

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	<u>under renovering.</u> ej <u>färdigställt</u>

Badrum

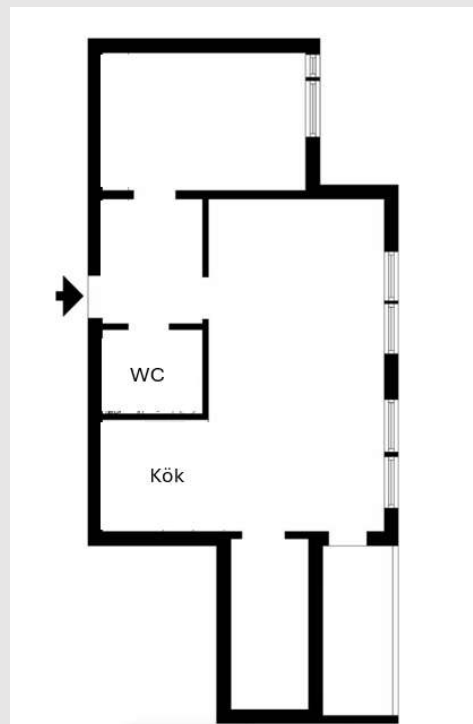
Beskrivning:

Pågående renovering av badrum.
Badrummet saknar utrustning och ytskikt.

Underhållsstatus	<u>under renovering.</u> ej <u>färdigställt</u>
------------------	---

Information om bostaden

Adress	<i>Tvetgatan 217 442 33 Kungälv</i>
Lgh-nr	22-6012-1-67
Byggår	1975
Boyta	54 m ²
Antal rum	2 r.o.k.
Våning	4
Avgift	5 105 kr per månad
Andelstal insats	0,61613%
Andelstal årsavgift	0,61613%
Inre fond	3968,71 kr (2025-12-11)
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Finns
TV	Finns
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Planritning. Avvikelse kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Parkett

Väggar

☒ Målat

Beskrivning:

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	under renovering, ej färdigställt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Föreningslokal

☒ Gym

☒ Övernattningslägenhet

Bedömning

Lägenhet om 2 r.o.k. där renovering pågår. Ytskikt saknas i större delar av lägenheten.

Mest vikt har lagts vid köp av lägenheter av 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	22-6012-1-67 inom HSB Brf Fridhem i Kungälv
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN		cirka 900 000 – 1 000 000 kronor
Bedömt intervall areamethoden, totalt		cirka 16 000 – 18 500 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 22-6012-1-67 inom HSB Brf Fridhem i Kungälv vid värdetidpunkten till:

1 000 000 SEK

enmiljon svenska kronor

Göteborg 2025-12-12



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

 FASTIGHETS RAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ☐



KUNGÄLV KUNGSLJUSET 7

Aktualitet fastighetsregistret:

2024-10-18 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a66-3d72-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

82, KUNGÄLV

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-KUNGÄLV KUNGSLJUSET:7

O-KUNGÄLV STG:157K

Omregistreringsdatum:

1985-12-04

1982-07-30

Akt:

1482-85/44

URSPRUNG ☐

KUNGÄLV KUNGÄLV 1:302

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140154313

Distrikt:

109012,Kungälv

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Tvetgatan 249	442 33	Kungälv	Kungälv
Tvetgatan 251	442 33	Kungälv	Kungälv

AREAL ☐



Totalareal:

1 029 kvm

0,10 ha

Varav land:

1 029 kvm

0,10 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6418991,33	321836,41	6423339	1274024

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1973-01-12	14-KUN-89	Anläggningsåtgärd	2024-10-18	1482-2024/81

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



KUNGÄLV KUNGSLJUSET GA:1

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-12-11

Senaste ändring för fastigheten:

1996-09-27

Inskrivningskontor

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I77/4913, I95/10734, I76/10659, I86/23258, I86/1319, Ö96/1421, I83/14675, I96/16034, I75/5282, I76/10660, C92/383, I76/10661, Ö97/4647

LAGFART



HSB BRF Fridhem i Kungälv

Namn på lagfart:

Organisationsnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

Fång:

Akt:

HSB:S BRF FRIDHEM

753300-0365

c/o HSB GÖTEBORG
BOX 553
442 16 KUNGÄLV

73/2309 Beviljad

1973-08-29, Andel: 1/1

Köp 1973-07-10 Andel: 1/1

73/2309 Beviljad

INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 8 st, Summa: 14 860 400

Datapantbrev: Företrädesordning 2 Belopp: SEK 7 652 000 Akt: 74/11121 Beviljad Inskrivningsdag: 1974-11-06 Gäller även: KUNGÄLV KUNGSLJUSET 4 KUNGÄLV KUNGSLJUSET 5 KUNGÄLV KUNGSLJUSET 6	Datapantbrev: Företrädesordning 3 Belopp: SEK 1 007 000 Akt: 76/10655 Beviljad Inskrivningsdag: 1976-08-25 Gäller även: KUNGÄLV KUNGSLJUSET 5 KUNGÄLV KUNGSLJUSET 6 KUNGÄLV KUNGSLJUSET 4	Datapantbrev: Företrädesordning 4 Belopp: SEK 936 000 Akt: 76/10656 Beviljad Inskrivningsdag: 1976-08-25 Gäller även: KUNGÄLV KUNGSLJUSET 4 KUNGÄLV KUNGSLJUSET 6 KUNGÄLV KUNGSLJUSET 5
Datapantbrev: Företrädesordning 5 Belopp: SEK 2 465 000 Akt: 76/10657 Beviljad Inskrivningsdag: 1976-08-25 Gäller även: KUNGÄLV KUNGSLJUSET 5 KUNGÄLV KUNGSLJUSET 6 KUNGÄLV KUNGSLJUSET 4	Datapantbrev: Företrädesordning 6 Belopp: SEK 287 000 Akt: 76/10658A Beviljad Inskrivningsdag: 1976-08-25 Gäller även: KUNGÄLV KUNGSLJUSET 4 KUNGÄLV KUNGSLJUSET 5 KUNGÄLV KUNGSLJUSET 6 Händelse: Utbyte Akt: 77/4911 Beviljad	Datapantbrev: Företrädesordning 7 Belopp: SEK 613 000 Akt: 76/10658B Beviljad Inskrivningsdag: 1976-08-25 Gäller även: KUNGÄLV KUNGSLJUSET 6 KUNGÄLV KUNGSLJUSET 5 KUNGÄLV KUNGSLJUSET 4 Händelse: Utbyte Akt: 77/4912 Beviljad
Datapantbrev: Företrädesordning 8 Belopp: SEK 38 400 Akt: 83/14674 Beviljad Inskrivningsdag: 1983-10-19 Gäller även: KUNGÄLV KUNGSLJUSET 6 KUNGÄLV KUNGSLJUSET 5 KUNGÄLV KUNGSLJUSET 4	Datapantbrev: Företrädesordning 9 Belopp: SEK 1 862 000 Akt: 86/1318 Beviljad Inskrivningsdag: 1986-01-16 Gäller även: KUNGÄLV KUNGSLJUSET 4 KUNGÄLV KUNGSLJUSET 5 KUNGÄLV KUNGSLJUSET 6	

ANTECKNINGAR ☐



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ☐



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	FÖRBUD VÄRMECENTRAL MM	1974-01-09	74/205	Beviljad

RÄTTIGHETER ☐



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last	
Avtalsservitut	14-IM3-74/205.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KUNGÄLV, NORRA FRIDHEMSOMRÅDET (Stadsplan)		14-KUN-83	2024-05-14	Kungälv
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1972-07-14	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

Naturvårdsbestämmelser

Namn		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
Vänersborgsviken och Göta Älv Vattenskyddsområde		1440-P2022/4	2025-04-23	Kungälv Stenungsund Lerum Grästorp Lilla Edet Ale Mellerud
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:		2022-05-16
Laga kraft:	2022-05-16			

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 35 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321	
Beslutsår ☐	2025
Taxeringsid:	288185-7
Taxeringsvärde kr:	117 282 000
Tax.enhet avser:	
KUNGÄLV KUNGSLJUSET 4	KUNGÄLV KUNGSLJUSET 5
KUNGÄLV KUNGSLJUSET 6	KUNGÄLV KUNGSLJUSET 7
Taxerade ägare	
753300-0365	
HSB BRF Fridhem i Kungälv	
Co: HSB GÖTEBORG	
BOX 553	
442 16 KUNGÄLV	
Andel:	1/1
Juridisk form:	Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id:	595853002025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	229 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	229 000
Riktvärdeområde:	1482044
Värdeår:	1975
Årshyra kr:	63 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	595873002025
Nybyggnadsår:	1975
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	44

Hyreshus lokalmark

Skatteverkets id:	595873002025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	53 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	53 000
Riktvärdeområde:	1482044
Byggrätt i kvm:	53
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:	595843002025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	88 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	88 000 000
Riktvärdeområde:	1482044
Värdeår:	1975
Årshyra kr:	11 182 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	595863002025
Nybyggnadsår:	1975
Area kvm:	8 946
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:	595863002025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	29 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	29 000 000
Riktvärdeområde:	1482044
Byggrätt i kvm:	11 182
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2025-12-12 14:29:10
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader