

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
LGH 35-2070-1-34-21 inom HSB BRF
KUNGHÄLL BENGTSFORS,
Kunghällsvägen 23A



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2259-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten LGH 35-2070-1-34-21 inom HSB BRF KUNGHÄLL BENGTSFORS 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 2025-12-08 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 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 centrala Bengtsfors i Bengtsfors kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats i direkt anslutning till värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 1 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus och mindre bostadsbebyggelse. Området bedöms ligga centralt och vara attraktivt för boende med närhet till service och kommunikationer. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala Bengtsfors.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Norsen 2. Byggnaderna uppfördes år 1956.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 13 884 000 kronor vilket motsvarar 3 090 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 3 575 475 kr*

Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåntagandet.

* Yttre underhålls fond avser en redovisningsmässig avsättning till yttre underhåll och avser därmed inte reella pengar.

Norsen 2

Kommun	Bengtsfors
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	11 306 kvadratmeter

Föreningen

Antal lägenheter	72 stycken
Bostadsarea	4 494 m ²
Parkering/garage	Finns. Separat kö. Avgift tillkommer.
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Söderberg & Partners
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 11 306 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, trädgård/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

- ☒ Elspis
- ☒ Kyl
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golv består av plastmatta
Arbetsytan består av laminatskiva/rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt/äldre
Underhållsstatus	något eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

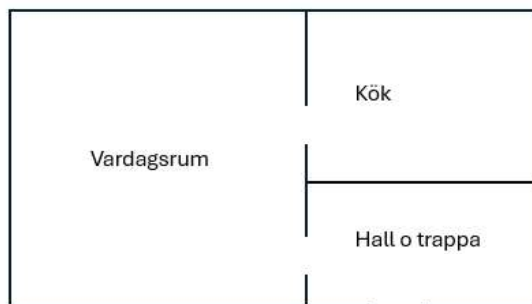
Beskrivning:

Väggarna har kakel/målad väv
Golv består av plastmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Information om bostaden

Adress	Kunghällsvägen 23A 666 30 Bengtsfors
Lgh-nr	35-2070-1-34-21
Byggår	1956
Boyta	63 m ²
Antal rum	3
Våning	
Avgift	5 832 kronor/månad
Andelstal insats	1,36823%
Andelstal årsavgift	1,36823%
Inre fond	0
Balkong	Finns inte
Förråd	Finns
Bredband	
TV	
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Vån1



Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

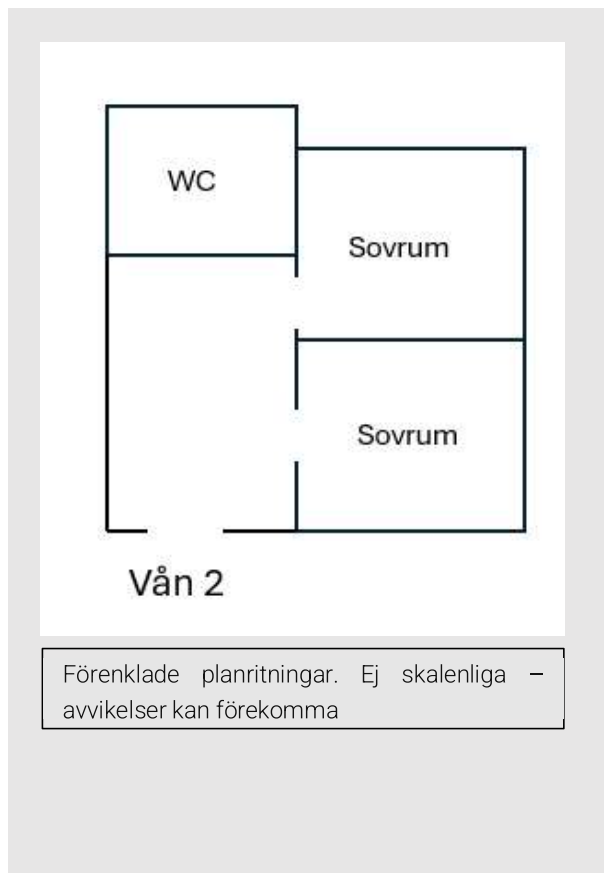
Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Målat
☒ Plastmattor	☒ Tapet

Beskrivning: Trerumslägenhet i 2 plan.

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga



Bedömning

Trerumslägenhet i två våningar med en något äldre standard, i behov av viss uppfräschning.

Efterfrågan på bostadsrätter på orten bedöms som relativt begränsad.

Mest vikt har lagts vid köp av lägenheter av liknande karaktär, storlek och läge, inom Bengtsfors.

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 35-2070-1-34-21 inom HSB BRF KUNGHÄLL BENGTSFORS
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN		cirka 30 000– 50 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 476 – 794 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH 35-2070-1-34-21 inom HSB BRF KUNGHÄLL BENGTSFORS vid värdetidpunkten till:

40 000 SEK

Fyrtiotusen svenska kronor

Göteborg 2025-12-19



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 ☐

BENGTSFORS NORSEN 2

Aktualitet fastighetsregistret:

1992-03-05 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6d-e6ac-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

60, BENGTSFORS

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-BENGTSFORS STG:869

Omregistreringsdatum:

1991-05-15

Akt:

1585-300

URSPRUNG ☐

BENGTSFORS BENGTSFORS 1:70

BENGTSFORS BENGTSFORS 1:68

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140711818

Distrikt:

110036,Ärtemark

ADRESS ☐

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Kinadalsvägen 20A	666 30	Bengtsfors	Bengtsfors
Kinadalsvägen 20B	666 30	Bengtsfors	Bengtsfors
Kinadalsvägen 20C	666 30	Bengtsfors	Bengtsfors
Kinadalsvägen 20D	666 30	Bengtsfors	Bengtsfors
Kinadalsvägen 22A	666 30	Bengtsfors	Bengtsfors
Kinadalsvägen 22B	666 30	Bengtsfors	Bengtsfors
Kunghällsvägen 23A	666 30	Bengtsfors	Bengtsfors
Kunghällsvägen 23B	666 30	Bengtsfors	Bengtsfors
Kunghällsvägen 23C	666 30	Bengtsfors	Bengtsfors
Kunghällsvägen 23D	666 30	Bengtsfors	Bengtsfors
Källebergsgatan 15	666 30	Bengtsfors	Bengtsfors

AREAL ☐

Totalareal:

11 306 kvm

1,13 ha

Varav land:

11 306 kvm

1,13 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6546478,27	340384,91	6550674	1294114

ÅTGÄRDER ☐

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Fastighetsreglering	1992-03-05	1560-564	Sammanläggning	1953-05-09	15-BES-576

ANDEL I SAMFÄLLIGHET ☐

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-12-15

Senaste ändring för fastigheten: 2020-11-13

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I88/5098, C93/13, Ö96/1421, I88/5099, C92/383, Ö97/479

LAGFART



HSB Bostadsrättsförening Kunghäll i Bengtsfors

Organisationsnummer: 762000-0641

Adress: BOX 944
461 29 TROLLHÄTTAN

Akt: 50/725 Beviljad

Inskrivningsdag: 1950-11-22, Andel: 1/1

Anmärkning:

Id-nummer kompletterat Akt: D-2020-00451626:1 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1950-10-28 Andel: 1/1

Akt: 50/725 Beviljad

INTECKNINGAR ☐

Antal inteckningar: 2 st, Summa: 28 812 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 21 201 000

Akt: 88/5096 Beviljad

Inskrivningsdag: 1988-10-12

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 7 611 000

Akt: 88/5097 Beviljad

Inskrivningsdag: 1988-10-12

ANTECKNINGAR ☐

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ☐

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
FRÅGA VÄCKT OM FÖRORDNANDE ENL 70 § BYGGNADSLAGEN (Fråga väckt om förordnande)		15-IM6-50/1330	2023-05-16	Bengtsfors
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1950-11-22	
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
BOLLDALSOMRÅDET (Stadsplan)		15-BES-1000	1990-11-29	Bengtsfors
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1978-04-28	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
BENGTSFORS KÖPING (Stadsplan)		15-BES-584	2025-03-20	Bengtsfors
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1956-12-21	
		Genomförande:	1956-12-21 - 2016-11-09	
Anmärkning Markreglering:	ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 1460-P83)ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 1460-P87)			

MER INFORMATION



Det finns 5 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 72 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321	
Beslutsår ☐ :	2025
Taxeringsid:	335321-9
Taxeringsvärde kr:	28 497 000
Tax.enhet avser:	
BENGTSFORS NORSEN 2	
Taxerade ägare	
762000-0641	
HSB Bostadsrättsförening Kunghäll i Bengtsfors	
BOX 944 461 29 TROLLHÄTTAN	
Andel:	1/1
Juridisk form:	Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokalmark

Skatteverkets id: 3014985422025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 32 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 32 000
Riktvärdeområde: 1460172
Byggrätt i kvm: 94

Hyreshus bostad

Skatteverkets id: 340173052025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 23 600 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 23 600 000
Riktvärdeområde: 1460172
Värdeår: 1987
Årshyra kr: 4 717 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 340193052025
Nybyggnadsår: 1956
Area kvm: 4 493
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id: 340193052025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 4 865 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 4 865 000
Riktvärdeområde: 1460172
Byggrätt i kvm: 5 122
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2025-12-16 09:12:46
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader