



Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 302905003-0012 inom Rb Brf
Högsäter II, Saturnus Väg 17



Uppdragsgivarens diarienummer: 15261241

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten Lgh 302905003-0012 inom Rb Brf Högsäter II som består av en bostadslägenhet i ett parhus.
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	Februari 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-02-04 av Lotta Gustavsson. 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 Högsäter tätort i Färgelanda kommun. Allmänna kommunikationer finns genom bussförbindelser via Högsäter centrum.

Närområdet utgörs främst av bostadsbebyggelse med flerfamiljshus och villor, huvudsakligen uppförda under 1970- och 1990-talen. Området bedoms ligga i ett etablerat bostadsområde. Närmaste affärscentrum finns i Högsäter centrum.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Solberg 1:206, 1:207, 1:208. Byggnaderna uppfördes år 1991. Värderingsobjektet är beläget inom Solberg 1:208.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 7 105 500 kronor vilket motsvarar 3 674 kr/m².

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 193 230 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.

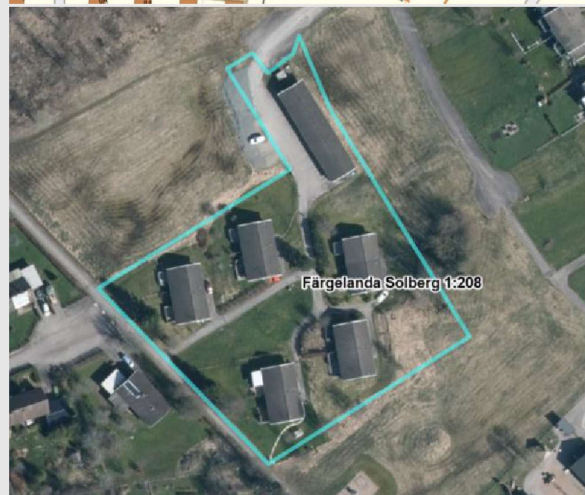
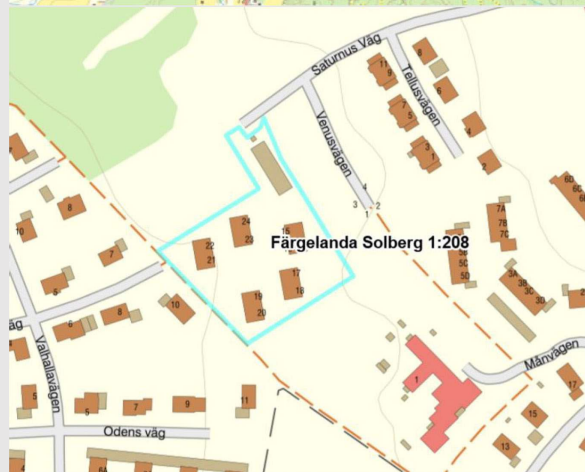
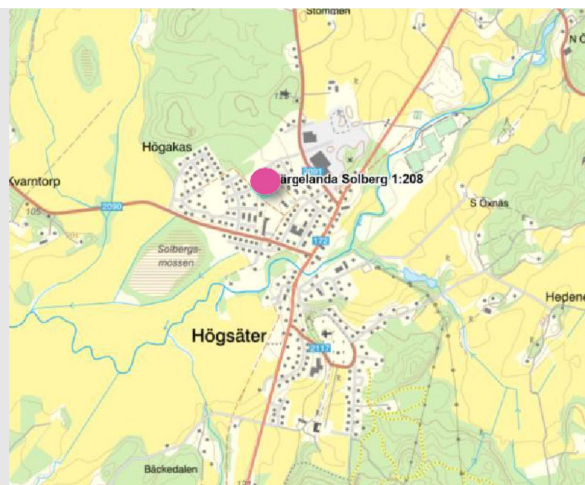
Solberg 1:208

Kommun	Färgelanda
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Föreningen
Tomtareal	7 700 kvadratmeter
Övrigt	
Föreningen	
Antal lägenheter	20 st
Bostadsarea	1 935 m ²
Parkering/garage	Carportsplats ingår
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Dina Försäkringar
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump
Ventilation	F
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns endast i lägenheten
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 7 700 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, grönytor och kommunikationsytor

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Föreningen följer en underhållsplan. Det går att läsa mer om föreningens utförda och planerade insatser i årsredovisningen.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Mindre kyl/frys

Beskrivning:

Väggarna är målade

Golvet består av laminat

Arbetsytor består av rostfri diskbänk/laminatbänk

Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett
- ☒ Tvättmaskin och torkskåp

Beskrivning:

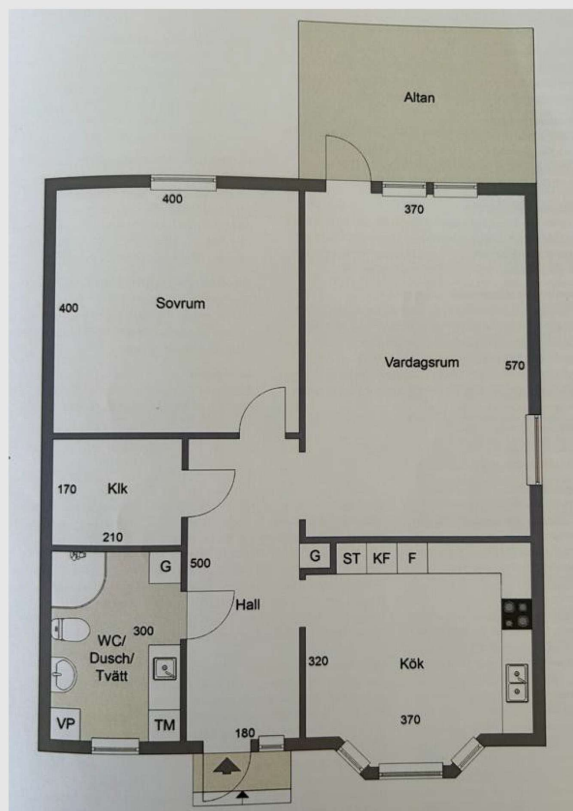
Väggarna har våtrumsmatta

Golvet består av våtrumsmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Information om bostaden

Adress	<i>Saturnus Väg 17 458 70 Högsäter</i>
Lgh-nr	<i>302905003-0012</i>
Byggår	<i>1991</i>
Boyta	<i>71 m²</i>
Antal rum	<i>2</i>
Våning	
Avgift	<i>4 664 kr/månad (kallhyra)</i>
Andelstal insats	<i>3,69270%</i>
Andelstalvärde	<i>3,69270%</i>
Balkong	<i>Uteplats</i>
Förråd	<i>Finns</i>
Bredband	<i>Finns, eget abonnemang krävs</i>
TV	<i>Finns inte</i>
Pantsättningsavgift	<i>592 kronor</i>
Överlåtelseavgift	<i>1 480 kronor</i>



Planskiss från tidigare objektsbeskrivning. Avvikelser kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Laminat

☒ Plastmatta

Väggar

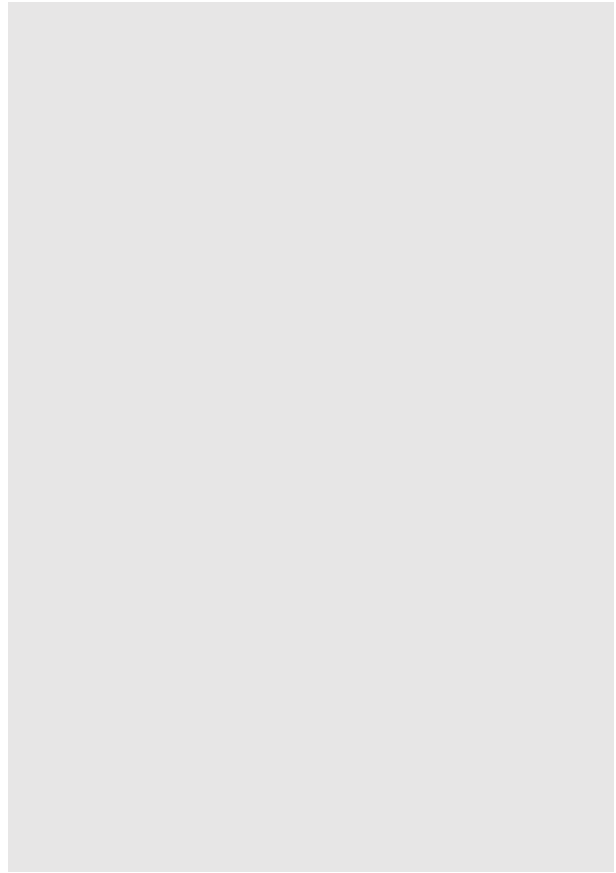
☒ Målat

Skick och Standard

Underhållsstatus

lågt till normalt

något eftersatt



Bedömning

Tvårumslägenhet i parhus med uteplats. Eftersatt skick i behov av viss renovering och uppfräschning. Carport/förråd i gemensam länga.

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 förvärs- och värdetidpunkt.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Lgh 302905003-0012 inom Rb Brf Högsäter II
	Värdetidpunkt	Februari 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 160 000- 190 000 kronor

cirka 2 300 - 2 700 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lgh 302905003-0012 inom Rb Brf Högsäter II vid värdetidpunkten till:

175 000 SEK

Etthundrasjuttiofemtusen svenska kronor

Göteborg 2026-02-17



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 ⓘ

FÄRGELANDA SOLBERG 1:208

Aktualitet fastighetsregistret:

2002-08-08 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6e-22fb-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

39, FÄRGELANDA

Övriga noteringar:

Socken: Högsäter

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-HÖGSÄTER SOLBERG 1:208

Omregistreringsdatum:

1991-05-15

Akt:

1580-450

URSPRUNG ⓘ

FÄRGELANDA SOLBERG 1:173

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140727257

Distrikt:

110010,Högsäter

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Saturnus väg 15	458 70	Högsäter	Högsäter
Saturnus väg 16	458 70	Högsäter	Högsäter
Saturnus väg 17	458 70	Högsäter	Högsäter
Saturnus väg 18	458 70	Högsäter	Högsäter
Saturnus väg 19	458 70	Högsäter	Högsäter
Saturnus väg 20	458 70	Högsäter	Högsäter
Saturnus väg 21	458 70	Högsäter	Högsäter
Saturnus väg 22	458 70	Högsäter	Högsäter
Saturnus väg 23	458 70	Högsäter	Högsäter
Saturnus väg 24	458 70	Högsäter	Högsäter

AREAL ⓘ

Totalareal:

7 700 kvm

0,77 ha

Varav land:

7 700 kvm

0,77 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6505218,43	328903,8	6509530	1282129

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Anläggningsåtgärd	2002-08-08	1439-116	Avstyckning, ledningsrättsåtgärd	1990-12-21	1507-254

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



FÄRGELANDA HÖGSÄTER GA:1

INSKRIVNING ALLMÄNT 

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-13

Senaste ändring för fastigheten:

2016-04-28

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I91/2029, I91/2031, I91/6168, I91/2030, I91/6169, I91/6170, I91/6171, I91/7848, I91/6172, I91/6173, I91/7849, I91/7850, I91/7851, I95/4875, I91/7852, I91/7853, I95/4876, I95/4880, Ö97/479

LAGFART



Riksbyggen Bostadsrättsförening Högsäter II

Namn på lagfart: BRF HÖGSÄTER II

Organisationsnummer: 716447-7825

Adress: c/o PER-OLOV HELLQUIST
TELLUSVÄGEN 3
458 70 HÖGSÄTER

Akt: 91/688 Beviljad

Inskrivningsdag: 1991-03-06, Andel: 1/1

Fång: Köp 1991-02-18 Andel: 1/1

Akt: 91/688 Beviljad

INTECKNINGAR 

Antal inteckningar: 2 st, Summa: 17 531 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 7 800 000

Akt: 95/4877 Beviljad

Inskrivningsdag: 1995-08-18

Gäller även:

FÄRGELANDA SOLBERG 1:207 FÄRGELANDA
SOLBERG 1:206

Anmärkning: LMV

Akt: 96/3709 Beviljad

Innehav: 95/4878 Beviljad

HANDELSBANKEN HYPOTEK AB

BOX 70286

107 22 STOCKHOLM

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 9 731 000

Akt: 95/4879 Beviljad

Inskrivningsdag: 1995-08-18

Gäller även:

FÄRGELANDA SOLBERG 1:207 FÄRGELANDA
SOLBERG 1:206

ANTECKNINGAR 

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALS RÄTTIGHETER 

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
3	Avtalsnyttjanderätt	Kommunikationsledning	2016-02-17	D-2016-00069354:1	Beviljad
Nytt beslut: D-2016-00179314:3 , 2016-04-25					

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt	1507-254.2
Ledningsrätt	1507-254.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer					
Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
HÖGSÄTERS SAMHÄLLE (Ändring av detaljplan)		1439-P38		2025-11-26	Färgelanda
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2004-06-16		
Laga kraft:	2004-09-11	Genomförande:	2004-09-12 - 2019-09-11		
Anmärkning Markreglering:	URSPRUNGLIG PLAN SE AKT 15-STY-1001,15-STY-1126,15-STY-1188,15-STY-1428,15-STY-1676,15-STY-2248,15-STY-2633,15-STY-2711,15-STY-2780,15-STY-3093,15-STY-3175,15-STY-3276,15-STY-3357,15-STY-3573,15-STY-3979,1507-272,1507-273,1439-P33				

Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
SOLBERGAOMRÅDET (Byggnadsplan)		15-STY-3573		2024-01-30	Färgelanda
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1980-02-26		
Anmärkning Markreglering:	ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 1439-P38.				

MER INFORMATION



Det finns 7 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220	
Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	238922-6
Taxeringsvärde kr:	4 100 000
Tax.enhet avser:	
FÄRGELANDA SOLBERG 1:208	

Taxerade ägare

716447-7825

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Högsäter II

Co: PER-OLOV HELLQUIST

TELLUSVÄGEN 3
458 70 HÖGSÄTER

Andel: 1/1
Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Småhusmark
Skatteverkets id: 297663062024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 540 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 540 000
Riktvärdeområde: 1439003
Areal i kvm: 1 000
Typ av bebyggelse: Kedjehus
Fastighetsrättsliga förh.: Kan bilda självständig fastighet.
Belägenhet: Inte strand eller strandnära.
Vatten: Kommunalt.
Avlopp: Kommunalt.
Antal lika: 5

Småhusbyggnad
Skatteverkets id: 297673062024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 3 560 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 3 560 000
Riktvärdeområde: 1439003
Boyta i kvm: 153
Tot. värdegr. yta i kvm: 153
Summa standardpoäng: 24
Typ av bebyggelse: Kedjehus
Fastighetsrättsliga förh.: Kan bilda självständig fastighet.
Nybyggnadsår: 1991
Värdeår: 1991
Under byggnad: Nej
Antal lika: 5
Placerad på värdeenh: 297663062024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2026-02-16 12:03:42
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader