

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
BENGTSFORS ENET 1:170**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten BENGTSFORS ENET 1:170 som består av ett småhus med tillhörande komplementbyggnader.
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	december 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-11-17 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
- Fastighetsägarens information
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartor

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 Dals Långed. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 300 meter.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga inom tätort. Närmaste affärscentrum återfinns i Mellerud.

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 ENET 1:170

Adress	Hemslöjdsvägen 4 666 95 Dals Långed
--------	--

Upplåtelseform	Äganderätt
----------------	------------

Lagfaren ägare	Privatperson
----------------	--------------

Tomtareal	716 kvadratmeter
-----------	------------------

Taxeringsuppgifter

Typkod	Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
--------	-------------------------------------

Byggnad	495 000 SEK
---------	-------------

Mark	189 000 SEK
------	-------------

Totalt	684 000 SEK
--------	-------------

Värdeår	1937
---------	------

Övrigt

Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
--------------------	--------------------------------------

Servitut, samfällighet, GA etc	
-----------------------------------	--

Pantbrev	4 st, Summa: 335 000 SEK
----------	--------------------------

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 716 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och gröntytor/trädgård

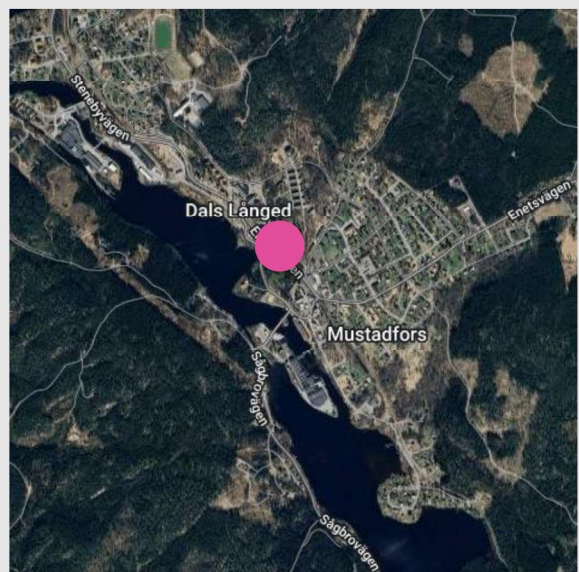
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en äldre byggnadsplan. Se fastighetsutdrag.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 2 plan med källare. Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golv består av laminat
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd finns ej

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättställ, separat utanför i eget utrymme
- ☒ Toalett (lock saknas)

Beskrivning:

Väggarna träpanel
Golv består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	1937
Byggnadstyp	Villa
Boyta	172 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	40 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä, troligtvis
Bjälklag	Trä, troligtvis
Fasadmaterial	Eternit, trä
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt
Uppvärmningssystem	Värmepump (luft/luft) Invändig kåpa saknas, funktion okänd Vattenburna radiatorer, äldre panna, funktion okänd
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Information saknas
Försäkring	Information saknas
Övrigt	Påväxt vid nedgång till källare, vidare undersökning bör göras.

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Handdukstork
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Ytskikt saknas. Stort renoveringsbehov föreligger.

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Övriga rum

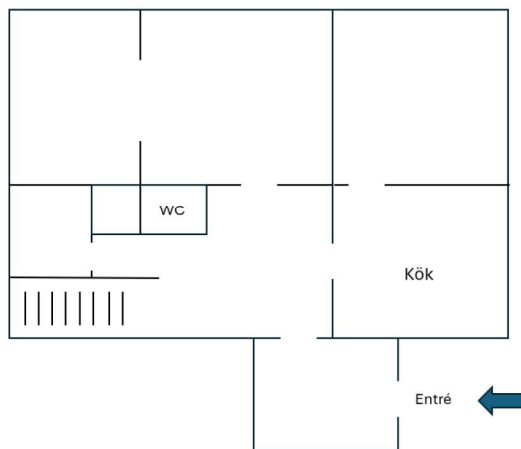
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Plastmattor	☒ Tapet
☒ Laminat	

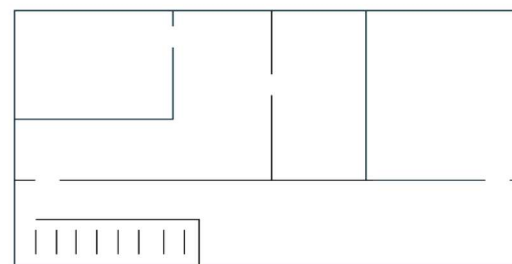
Beskrivning: 2-planshus med källare. Omfattande renoveringsbehov i större delarna av byggnaden föreligger.

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Kompletterande byggnader: Garage vidbyggt huset. Renoveringsbehov föreligger.



Förenklad planskiss. Avvikelser kan förekomma – Ej skalenlig



Planskiss Bottenplan. Avvikelser kan förekomma – Ej skalenlig

Bedömning

2-planshus med källare med tillhörande garage. Omfattande renoveringsbehov föreligger. Elektricitet och uppvärmning saknades.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som begränsad med hänsyn till värderingsobjektets skick och läge.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus 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 ENET 1:170
	Värdetidpunkt	December 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 250 000– 350 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 1 500 – 2 000 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet BENGTSFORS ENET 1:170 vid värdetidpunkten till:

300 000 SEK

trehundrausen svenska kronor

Göteborg 2025-12-02



Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson
Junior Associate

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

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 ☐



BENGTSFORS ENET 1:170

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a6d-d5a1-90ec-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:

P-STENEBY ENET 1:170

Omregistreringsdatum:

1991-05-15

Akt:

1585-300

URSPRUNG ☐

BENGTSFORS ENET 1:166

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐

Fastighetsnyckel (fnr):

140707455

Distrikt:

110031,Steneby

ADRESS



Adress:

Hemslöjdsvägen 4

Postnr:

666 95

Postort:

Dals Långed

Kommundel:

Dals Långed

AREAL ☐



Totalareal:

716 kvm

0,07 ha

Varav land:

716 kvm

0,07 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6534522,86

E:

345118,74

X:(RT90)

6538655

Y:

1298706

ÅTGÄRDER ☐



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1937-10-21

Akt:

15-STE-290

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-11-28

Senaste ändring för fastigheten:

2025-05-19

Inskrivningskontor

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

190/1851, Ö97/1786

LAGFART



Personnummer:

Adress:

Akt: 79/377 Beviljad

Inskrivningsdag: 1979-03-28, Andel: 1/1

Fång: Köp 1979-03-20 Andel: 1/1

Akt: 79/377 Beviljad

INTECKNINGAR ☐



Antal inteckningar: 4 st, Summa: 335 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 235 000	Belopp:	SEK 15 000	Belopp:	SEK 56 000
Akt:	90/1850 Beviljad	Akt:	06/14972 Beviljad	Akt:	10/14462 Beviljad
Inskrivningsdag:	1990-04-18	Inskrivningsdag:	2006-05-08	Inskrivningsdag:	2010-05-12
Datapantbrev:	Företrädesordning 4				
Belopp:	SEK 29 000				
Akt:	12/4196 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2012-02-13				

ANTECKNINGAR ☐



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-05-16	Utmätning 2025-05-15, 297 648 SEK jämte ränta och kostnader beslutsnummer: 01-271516-25	D-2025-00172658:1 Beviljad	

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ☐



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DALS-LÅNGED (Byggnadsplan)	15-STY-941	2025-03-20	Bengtsfors
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1950-10-04
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ☐



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår 	2024
Taxeringsid:	337004-9
Taxeringsvärde kr:	684 000
Tax.enhet avser:	
BENGTSFORS ENET 1:170	

Taxerade ägare



Andel:	1/1
Juridisk form:	Oskiftade dödsbon

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	387353052024	Skatteverkets id:	387363052024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	189 000	Tax.värde kr:	495 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	189 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	495 000
Riktvärdeområde:	1460005	Riktvärdeområde:	1460005
Areal i kvm:	716	Boyta i kvm:	172
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	40
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	180
Belägenhet:	Strandnära mer än 75 m men högst 150 m.	Summa standardpoäng:	28
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1937
		Värdeår:	1937
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenh:	387353052024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-12-01 08:07:52
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader