

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Säffle

Fastighetsbeteckning

Skäggebyn 1:32

Värdetidpunkt

Februari 2026



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Blåmålad träpanel och röd tegelvägg med vita detaljer samt högbevuxen trädgård med buskar och träd.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Säffle Skäggebyn 1:32	Lagfaren ägare	F-2260-24-17
Objektets adress	Skäggebyn Vårliden 662 96 Svanskog	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2026
		Besiktningstidpunkt	2024-12-19

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1966. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	113 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	80 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 730 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med träd och buskar samt större parkeringsyta.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 0,5 mil från Svaneholm, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola och skola finns ca 0,5 mil bort i Svaneholm. Hälsocentral finns ca 15 km bort i V.Nysäter.
Övrigt	Angående byggnader vid tomtgränsen, se sidan 5.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

530 000 kronor

Bedömt värdeintervall 475 000 – 600 000 kronor

Kr/kvm Boarea	4 690 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,55
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2026-02-12

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson



Håkan Bennetoff
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Håkan Bennetoft 2024-12-19 i närvaro av representant för kronofogdemyndigheten. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Inför denna uppdatering har inget nytt platsbesök gjorts. Denna värdering förutsätter att värderingsobjektets skick, standard är oförändrade.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Enskilt vatten. Borrat brunn. Rekommenderar teknisk undersökning.
Avlopp	Enskilt avlopp. 3-kammarbrunn. Rekommenderar teknisk undersökning.
Bredband (fiber)	Nej.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar samt delvis källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1966.
Byggteknik	Grund	Källargrund.
	Stomme	Troligen trä/ev. lättbetong
	Fasad	Träpanel och tegel.
	Fönster	2-glas.
	Yttertak	Betongtegel.
	Värme	Vattenburet radiator- och golvvärmesystem. Ombyggd oljepanna. Ev. finns jordvärme, dock med osäker funktion. Braskamin.
	Ventilation	Självdraagsventilation.
	Övrigt	Byggnaden saknat el under en längre period.
Planlösning	Våning 2	Entréplan med hall, 4 rum, WC/dusch och kök.
	Våning 1	Källarvåning med garage, WC, gillestuga, hobbyrum, pannrum, bastu och tvättstuga.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard och skick.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (ElektroHelios), fläkt (Franke), kyl/frys (okänt). diskmaskin (Cylinda).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg med betong/kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ och toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Samsung).
Invändiga ytskikt	Golv	Trä/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Träpanel/skiva.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Delar av ytskikt slitna. Påbörjad renovering/ombyggnad av allrum som avstannat. Byggnaden saknat el och uppvärmning under en längre tid.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 968 000 kr, varav byggnad 820 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 148 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 495 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Avtalsservitut. Akt: 17-IM3-66/48.1, Ändamål: Utfartsväg, förmån. Avtalsservitut. Akt: D202400409635:1.1, Ändamål: Byggnad vid tomtgräns, förmån Avtalsservitut. Akt: D202400409635:2.1, Ändamål: Byggnad vid tomtgräns, last. Avtalsservitut. Akt: D202400409636:1.1, Ändamål: Avloppsledning, värmeledning, vattenledning, elledning, avloppsanläggning, vattenanläggning, förmån Skäggebyn 1:32 och 1:31 har tidigare nyttjats tillsammans som en enhet med samma ägare. Vissa av servituten ovan har framkommit efter platsbesöket. Avtalsservituten avser bl.a. utfartsväg, byggnader vid tomtgränsen, rätt att bygga ut dessa samt ledningar mm. Servitut angående byggnaderna är mycket otydligt formulerade och det är oklart vilken fastighet som har rätt till dem. Ytterligare undersökning rekommenderas. Vid platsbesöket upplevdes byggnaderna höra till grannfastigheten 1:31 vilket har förutsatts i värderingen. Ytterligare undersökning rekommenderas.
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

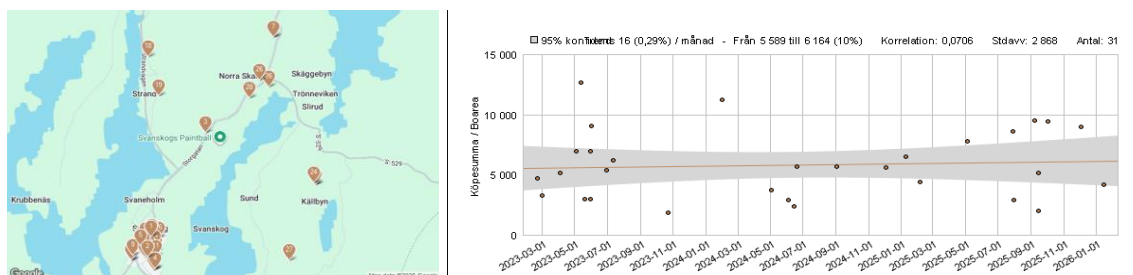
Övrigt	
Energideklaration	Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).
Försäkring	Information saknas.
Handräckning	Vid besikten var byggnaden belamrad med diverse saker.

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). 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. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2023-01-01 och framåt. Se prisspridning över tid i diagrammet nedan. Materialet avser objekt med en boarea på minst 60 kvm och har gallrats från vissa mycket stora fastigheter och nya objekt.

Köpeskillingarna återfinns huvudsakligen i intervallet ca 300 – 900 tkr med enstaka objekt både över och under. I relation till boarean varierar köpeskillingarna till största del mellan ca 3 000 – 9 500 kr/kvm, se nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) med en spridning mellan ca 0,3 – 3,1, och ett genomsnitt på ca 1,3.



Karta och diagram över sålda objekt. Källa: UCBV.

Tabellen nedan avser sålda objekt i den mer direkta närheten de senaste åren. Priserna finns mellan ca 300 – 925 tkr med ett genomsnittspris på ca 588 tkr (6 242 Kr/kvm) under perioden. K/T har ett genomsnitt på ca 1,5. De allra flesta objekten har dock taxeringsår 2021 och tidigare, varav endast enstaka objekt har taxeringsår 2024 och finns i den nedre delen.

Beteckning	Datum	boa	bia	Std	Byggår	Belägenhet	Areal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
NORRA SKARBOL 1:32	2025-10-03	78,0	8,0	28	1909	Ej strand, mer än 150 m	2 010	735 000	9 423	1,5
SKÄGGEBYN 1:33	2025-07-30	102,0	100,0	36	1970	Ej strand, mer än 150 m	1 610	300 000	2 941	0,3
NORRA SKARBOL 1:15	2025-04-29	243,0	29,0	33	1926	Ej strand, mer än 150 m	2 073	380 000	1 563	0,3
SVANSKOGS-STRAND 1:43	2024-05-02	115,0	66,0	28	1937	Strandnära	1 137	430 000	3 739	1,2
SVANSKOGS-STRAND 1:53	2024-02-01	60,0		28	1932	Ej strand, mer än 150 m	1 370	675 000	11 250	3,1
KÄLLBYN 1:33	2023-05-31	115,0	32,0	16	1830	Ej strand, mer än 150 m	4 380	800 000	6 956	2,2
SKÄGGEBYN 1:3	2023-05-19	99,0	21,0	32	1909	Ej strand, mer än 150 m	37 346	300 000	3 030	
NORRA SKARBOL 1:34	2023-05-04	132,0	14,0	27	1919	Ej strand, mer än 150 m	3 130	925 000	7 007	1,6
NÄS 1:75	2023-03-17	73,0	73,0	25	1976	Ej strand, mer än 150 m	1 520	750 000	10 273	1,5
		113						588 333	6 242	1,5

Tabell över sålda objekt i närområdet. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Byggnad med huvudsakligen normal standard. Delar av ytskikt slitna. Påbörjad renovering/ombyggnad av allrum som avstannat. En osäkerhet finns kring funktionen på anslutningar och anläggningar på fastigheten. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto från 2024, huvudbyggnad från baksidan med högbevuxen trädgård.

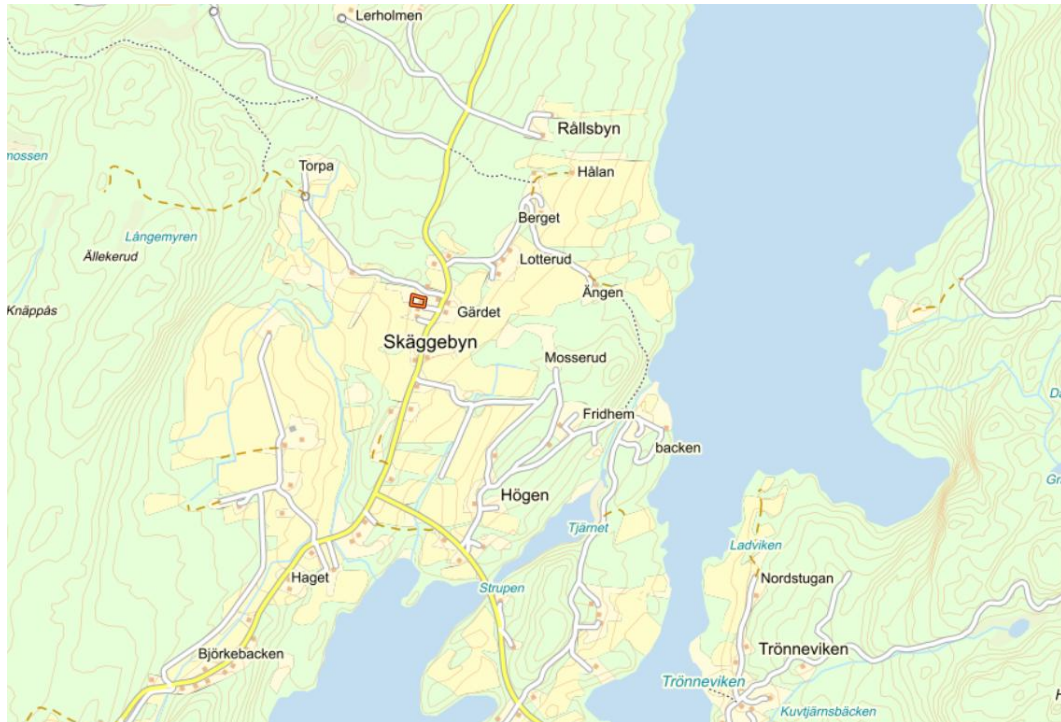


Foto från 2024, huvudbyggnad från entrésidan med vildvuxen gräsmatta



Foto från 2024, uteplats på baksidan.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar värderingsobjektets läge. Källa Metria

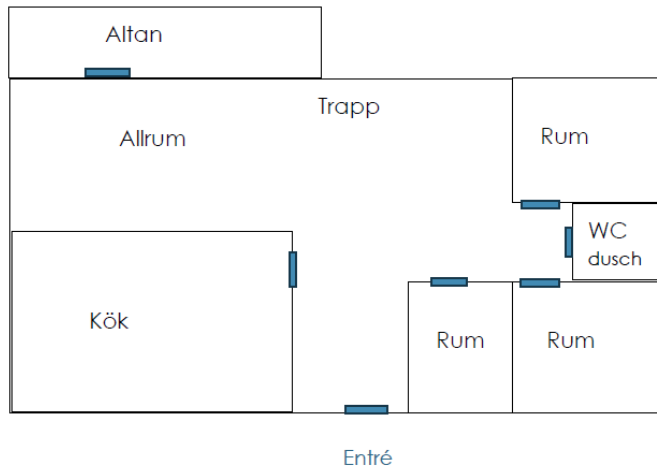


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Beteckningar

Beteckning Säffle Skäggebyn 1:32	UUID 909a6a72-0e54-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 170165287	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-12-13
Län- och kommunkod 1785	Distrikt Svanskog Socken: svanskog	Distriktskod 213012	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-13 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-10

Adress

Adress
Skäggebyn Vårliden
662 96 Svanskog

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2024-10-03, 285 218 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-546542-24	Inskrivningsdag 2024-10-07	Akt D-2024-00328548:1
Anmärkningar Avser inteckning 87/32 Avser inteckning 95/3596 Avser inteckning 95/3598		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 495 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	175 000 SEK	1987-01-02	87/32
2	106 250 SEK	1995-04-20	95/3596
3	93 750 SEK	1995-04-20	95/3598
4	21 000 SEK	1998-04-29	98/2539
5	29 000 SEK	2001-12-11	01/29763
6	70 000 SEK	2003-08-29	03/21003

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
7	Avtalsservitut Övrigt ändamål: byggnad vid tomtgräns	2024-12-04	D-2024-00409635:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Uddevalla
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Utfartsväg	Förmån	Avtalsservitut	17-IM3-66/48.1
Beskrivning Utfartsväg			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Säffle Skäggebyn 1:32			
Last Säffle Skäggebyn 1:25			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Byggnad vid tomtgräns	Förmån	Avtalsservitut	D202400409635:1.1
Beskrivning Byggnad vid tomtgräns			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Säffle Skäggebyn 1:32			
Last Säffle Skäggebyn 1:31			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Byggnad vid tomtgräns	Last	Avtalsservitut	D202400409635:2.1

Beskrivning

Byggnad vid tomtgräns

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Säffle Skäggebyn 1:31

Last

Säffle Skäggebyn 1:32

Ändamål Avloppsledning, värmeledning, vattenledning, elledning, avloppsanläggning, vattenanläggning	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning D202400409636:1.1
Beskrivning Avloppsledning, värmeledning, vattenledning, elledning, avloppsanläggning, vattenanläggning			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Säffle Skäggebyn 1:32

Last

Säffle Skäggebyn 1:31

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 312762-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 968 000 SEK	därav byggnadsvärde 820 000 SEK	därav markvärde 148 000 SEK
		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 34302395 (2024)

Taxeringsvärde 148 000 SEK	Riktvärdeområde 1785015	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1730 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 34303395 (2024)

Taxeringsvärde 820 000 SEK	Bebyggelseyp Frilliggande	Total standardpoäng 44	Bostadsyta 113 kvm
Biutrymmesyta 80 kvm	Värdeyta 129 kvm	Nybyggnadsår 1966	Tillbyggnadsår
Värdeår 1966	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1965-12-31

Akt

17-R-708

Ägoutbyte fig 1

1968-12-13

17-T-497

Ursprung

Säffle Skäggebyn 1:31

Läge, Karta

Område

Typ

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

1 Markområde 6565855.1 362288.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Total 1 730 m² 1 730 m² 0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

Omregistreringsdatum

Akt

S-Svanskog Skäggebyn 1:32

1989-06-07

1784-89/1

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige