

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Bostadsrättsförening

Lägenhet nr

Värdetidpunkt

Säffle

BRF HSB Apollo

41-2063-1-39

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med tegelfasad och inglasade balkonger.

Företag

Adress

Värderingsinstitutet Norra AB

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon

Hemsida

E-post

026-10 29 04

www.properate.se

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Säffle	Bostadsrättshavare	F-2304-24-17
Bostadsrättsförening	HSB Apollo	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	41-2063-1-39	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Siriusgatan 7 B 661 33 Säffle	Besiktningstidpunkt	2025-03-19

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 3 rum och kök, på våning 3 av 3. Balkong.
Boarea	84 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Säffle, se även karta i bilaga. Skola och handelsområde finns i närheten. Omgivningen utgörs av flerfamiljshus.
Månadsavgift	7 970 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV. I avgiften ingår även ett tillägg avseende balkong på 600 kr/mån. Kostnad för hushållsel förhandlas separat via extern leverantör.

Marknadsvärde

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

150 000 kronor

Bedömt värdeintervall 120 000 – 180 000 kronor

Kr/kvm Boarea	1 786 kr/kvm
---------------	--------------

Katrineholm 2025-03-20

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Håkan Bennetoff
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 bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrätten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av bostadsrätts transaktioner för likartade bostadsrätter 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, skick samt föreningens ekonomi. 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 häri 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 bostadsrättsförening 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 objektet har skett av Håkan Bennetoft i närvaro av representant för bostadsrättsföreningen.

	Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.
--	--

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		41-2063-1-39
Läge i byggnaden		Våning 3 av 3. Hiss finns ej.
Byggår		1969.
Planlösning		Hall, wc/dusch, WC, vardagsrum, kök och två sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong finns ej.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard i bra skick.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Franke), kyl/frys (okänt).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett, tvättmaskin och dusch.
	Utrustning	
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg med tapet. Golv med laminat. Tvättställ och toalett.
	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Betong.
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Mindre slitage ytskikt.

Inre underhållsfond	2 921 kr
Pantsättning	Nej.

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		HSB Apollo i Säffle.
Fastighetsbeteckning		Apollo 2.
Byggnader		3 flerbostadshus i 3 våningar.
		Totalt 120 st lägenheter och 5 st lokaler.
Ytor	Bostäder	8 415 kvm
	Lokaler	189 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd.
	Garage	36 st
	P-platser	28 st

Taxeringsvärde	41 104 000 kr
Långfristiga skulder	30 371 304 kr, motsvarande ca 3 529 kr/kvm totalyta.
Yttre fond	7 063 703 kr
Underhåll	Underhållsplan finns, se årsredovisning.
Höjning av avgift	Uppgift saknas.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning.

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 20-05-08. Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten utan möbler. 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 bostadsrätter om 3 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2023-06-02 och framåt med en boarea mellan 77 84 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 60 000 – 225 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 731 – 2 922 kr/kvm, se punkter nedanstående tabell. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm

Firma	Adress	Datum	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris
HSB BRF Apollo 2063	Siriusgatan 7B	2024-10-29	84,0	3,0	2,0	7 135	80 000	952
HSB BRF Apollo 2063	Siriusgatan 9B Lgh 1202	2024-10-15	84,0	3,0	3,0	6 634	140 000	1 666
HSB BRF Apollo 2063	Siriusgatan 5A	2024-08-06	82,0	3,0	2,0	6 619	60 000	731
HSB BRF Apollo 2063	Siriusgatan 9B Lgh 1102	2024-08-05	84,0	3,0	2,0	6 634	195 000	2 321
HSB BRF Apollo 2063	Siriusgatan 5B	2023-08-30	83,0	3,0	3,0	5 381	155 000	1 867
HSB BRF Apollo 2063	Siriusgatan 7D	2023-06-02	77,0	3,0	1,0	4 250	225 000	2 922
								1 743

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Lägenhet med normal standard och slitage. Värdet bedöms återfinnas under i mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från infart och parkering.



Foto, pilen visar läget på lägenheten.

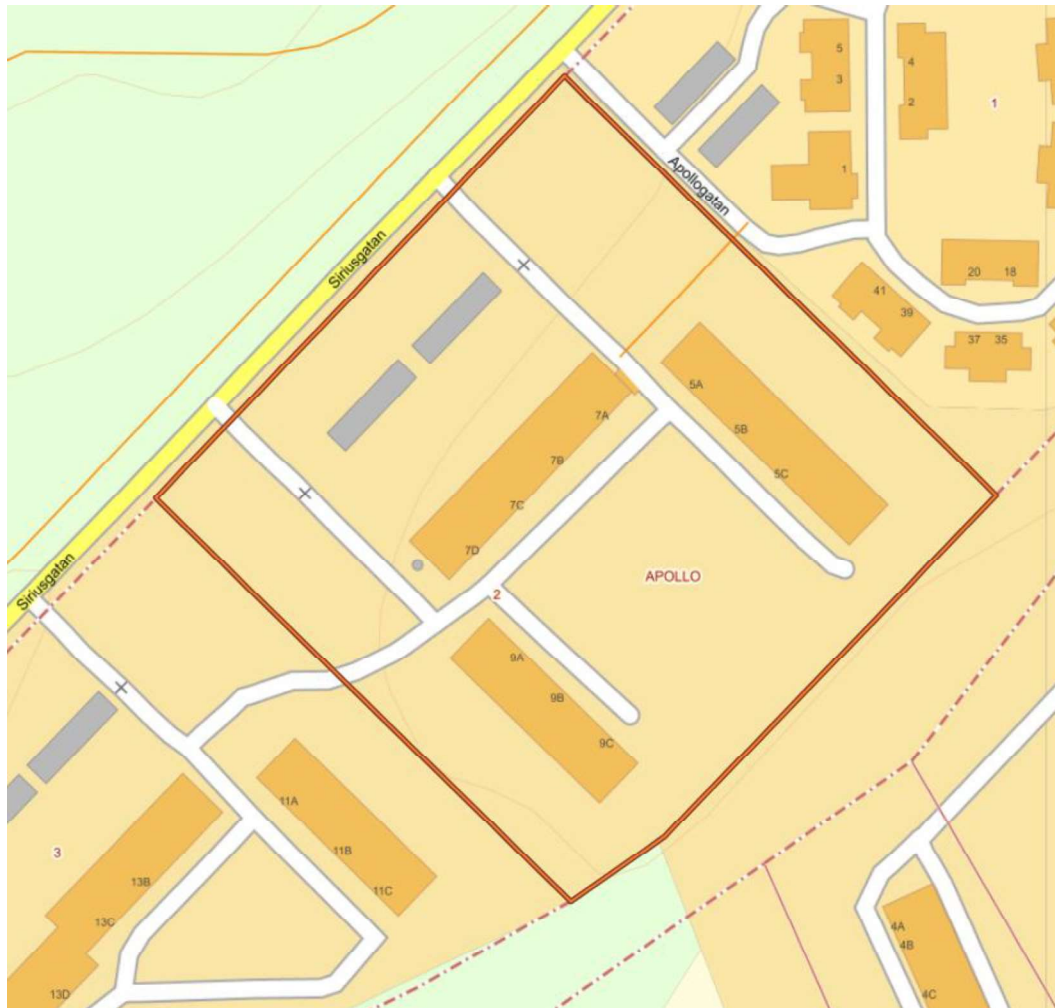


Foto, vy från balkong mot gemensam gård.

Kartor



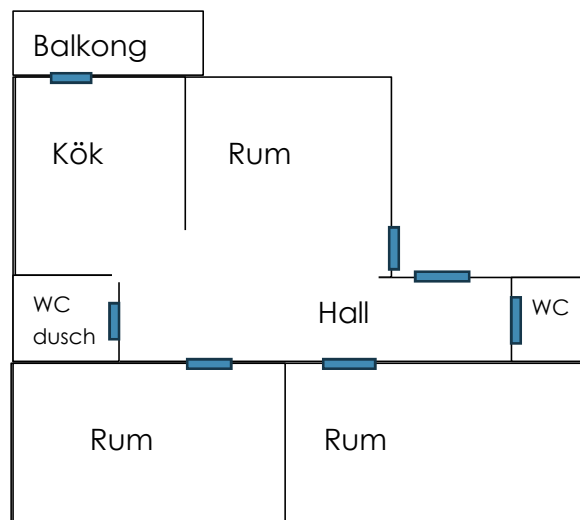
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Säffle Apollo 2	UUID: 909a6a71-e9d2-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 170155941	Län- och kommunkod 1785	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-03-17
Distrikt Säffle	Distriktskod 213008	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-01-08

Adress

Adress	
Siriusgatan 5A-D, 7A-D, 9A-C 661 33 Säffle	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6555990.8	379888.5	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 7490 kvm	1 7490 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
774400-1103	1/1	1968-10-02	68/856

Hsb Bostadsrättsförening Apollo i Säffle

C/O Hsb Värmland
Box 141
651 04 Karlstad

Inskrivet ägarnamn: Hsb Brf Apollo i Säffle

Köp (även transportköp): 1968-09-25
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 95/12149
Anmärkning: Namn 01/24822

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 18.248.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
----	--------	-----------------	-----

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	3.125.000 SEK	1998-01-20	98/422
3	1.435.000 SEK	1998-01-20	98/423
4	800.000 SEK	1998-01-20	98/425
5	750.000 SEK	1998-01-20	98/426
6	4.000.000 SEK	2017-09-22	D-2017-00490911:1
7	2.000.000 SEK	2017-12-04	D-2017-00672188:1
8	3.000.000 SEK	2017-12-20	D-2017-00702617:1
9	644.000 SEK	2019-01-22	D-2019-00067401:1
10	2.036.000 SEK	2019-07-26	D-2019-00335053:1
11	458.000 SEK	2020-03-06	D-2020-00091847:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut värmecentral mm	1971-08-18	71/4361

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	17-IM3-71/4361.1
	Beskrivning: Värmecentral mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	17-IM3-71/4362.1
	Beskrivning: Förbud värmecentral mm		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Del av norelundsområdet	1968-06-24	1785-P09/68 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Apollo	1968-07-19	17-SÄF-2589:273 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
301275-3			
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde
		därav markvärde	

2022	41.104.000 SEK	32.399.000 SEK	8.705.000 SEK	
Samtaxering för registerenhet				
Säffle Apollo 2, 3				
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
774400-1103 Hsb Bostadsrättsförening C/O Hsb Värmland Box 141 651 04 Karlstad	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt	
Värderingsenhet bostadsmark 012731395.				
Taxeringsvärde 4.836.000 SEK	Riktvärdeområde 1785092			
Byggrätt ovan mark 6 045 kvm	Riktvärde byggrätt 800 SEK/kvm			
Värderingsenhet bostadsmark 012734395.				
Taxeringsvärde 3.578.000 SEK	Riktvärdeområde 1785092			
Byggrätt ovan mark 4 473 kvm	Riktvärde byggrätt 800 SEK/kvm			
Värderingsenhet lokalmark 300014119.				
Taxeringsvärde 291.000 SEK	Riktvärdeområde 1785092			
Byggrätt ovan mark 832 kvm	Riktvärde byggrätt 350 SEK/kvm			
Värderingsenhet bostäder 012732395.				
Taxeringsvärde 14.200.000 SEK	Bostadsyta 3 579 kvm			
Årtal för hyresnivå	Hyra 3.256.000 SEK/år	Under byggnad Nej		

Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1970
Värderingsenhet bostäder 012730395.		
Taxeringsvärde 17.800.000 SEK	Bostadsyta 4 836 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 4.134.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1969
Värderingsenhet lokaler 050007395.		
Taxeringsvärde 399.000 SEK	Lokalyta 693 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 152.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1969

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1968-07-25	17-SÄF-2215 Akt
Införd i tomtboken	1968-07-25	Akt

Ursprung

Säffle Säffle 6:18		
Tidigare Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Beteckning S-Säffle Apollo 2	1989-06-07	1784-89/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige