

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Säter

Arenan 5

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Röd tegelfasad med vita detaljer samt högbevuxen trädgård. Trasigt fönster på gavel. Karm och glas på marken nedanför.

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

Fastighetsbeteckning	Säter Arenan 5	Lagfaren ägare	F-644-25-20
Objektets adress	Drejargatan 1 783 31 Säter	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-28

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1962. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	94 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	94 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	792 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av högbevuxen trädgård, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1 km från Säter centrum och 2,7 mil från Borlänge, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villor, affärslokaler och industrifastigheter. Förskola, skola och hälsocentral finns i Säter. Ytterligare utbud med service finns i Borlänge.
Övrigt	Huvudbyggnaden sannolikt kallställd en längre tid. Det finns även ett förråd på tomten.

Marknadsvärde

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

750 000 kronor

Bedömt värdeintervall 700 000 – 800 000 kronor

Kr/kvm Boarea	7 979 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,69
---------------	--------------	------------------------------------	------

Sandviken 2025-05-08

Värderingsinstitutet Norra AB



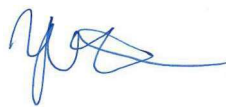
Peder Lindblom

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Johan Hernblom

Civilingenjör och
Fastighetsvärderare

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 Johan Hernblom i närvaro av personal från kronofogden utan närvaro av fastighetsägaren. 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.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Stadsplan: Stadsplan för Säter. Beteckning: 1034S. Datum: 1960-11-18.
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät, avstängt vid besiktningstillfället.
Vatten	Kommunalt vatten, avstängt vid besiktningstillfället.
Avlopp	Kommunalt avlopp
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1962
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Tegel 2-glas. Äldre. Vita. (Invändigt monterade isolerande sekundärglas på enstaka fönster, t.ex. i kök) Betongpannor Vattenburen via radiatorer, pelletspanna/värmepump. Ej i drift vid besiktningstillfället. Självdraagsventilation Beträffande eldstäder kontrollera status avseende sotning och brandskyddskontroll hos närmsta sotningsdistrikt.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med pannrum, garage med slagportar, tvättstuga, hygienrum, matkällare, förråd samt ett sovrum. Entréplan med hall, tre sovrum, vardagsrum, kök, hygienrum samt vidbyggd altan med dörr från vardagsrum.
Kök	Utformning Utrustning	Rakt kök med matplats. Nedsmutsat. Normal standard. Ljusa skåpluckor. Spis (Bosch), fläkt (Franke), kyl (Electrolux), frys (Husqvarna).
Hygienrum vån 2	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med våtrumstapet. Golv med plastmatta Tvättställ, toalett, dusch (draperi saknas) och paxfäkt.
Hygienrum vån 1	Ytskikt Utrustning	WC. Målade väggar, kaklat stänkskydd. Golv med klinker (mosaik). Tvättställ och toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Cylinda).
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/plastmatta/betong. Tapet/målade tapet/bröstpanel/obeklädd vägg. Vitmålade skivor/råspont (i vardagsrum)/betong (i källare)
Övrigt		
Standard/skick		Bostadsbyggnad som tills synes stått oanvänd/övergiven en tid. Ovårdad och nedsmutsat skick, bl a trasigt fönster och skadade ytskikt/inredning invändigt. Spår av påbörjade renoveringar som avstannat. Spår av fukt i källare. Generellt eftersatt underhåll såväl invändigt som utvändigt.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad 2	Förrådsbyggnad med rödmålad träfasad och plåttak. Skadade (uppbrutna) portar. Normalt utvändigt skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 085 000 kr, varav byggnad 754 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 331 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 7 st pantbrevsinteckningar om totalt 722 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Energideklaration utförd: 2015-10-18. Källa: Boverket
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna 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 tomt. 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 2023-05-26 och framåt med en boarea mellan 80 och 130 kvm, samt en tomtareal mellan 568 och 1 543 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen samt byggår under de senaste 20 åren

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 1 220 000 – 2 375 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan 12 015 – 25 882 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan 1,0 – 2,1, med en genomsnittlig nivå på 1,29 den senaste tiden.

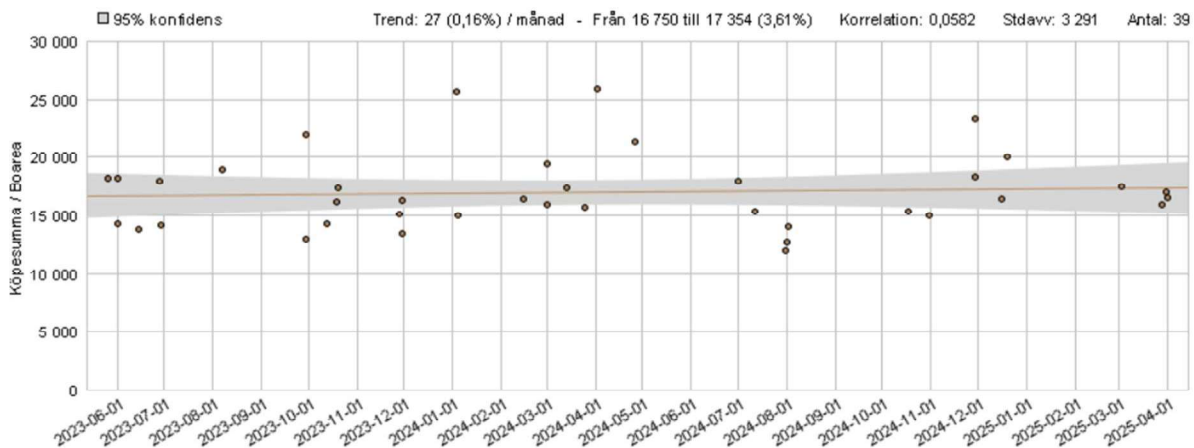


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Bostadsbyggnad med ett för orten normalt läge, viss trafikstörning från närliggande riksväg 70. Bostaden har till synes stått oanvänd/övergiven en tid. Generellt eftersatt underhåll såväl invändigt som utvändigt.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, garage i källarplanet.



Foto, högbevuxen trädgård.

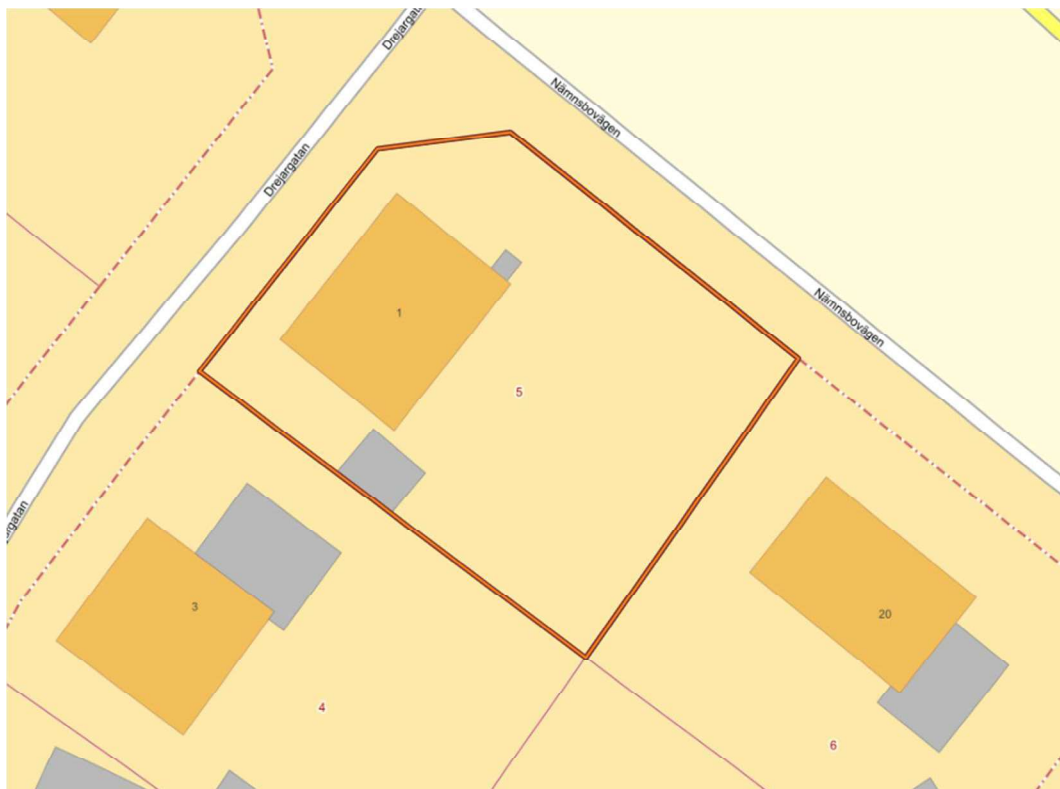


Foto, förråd.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

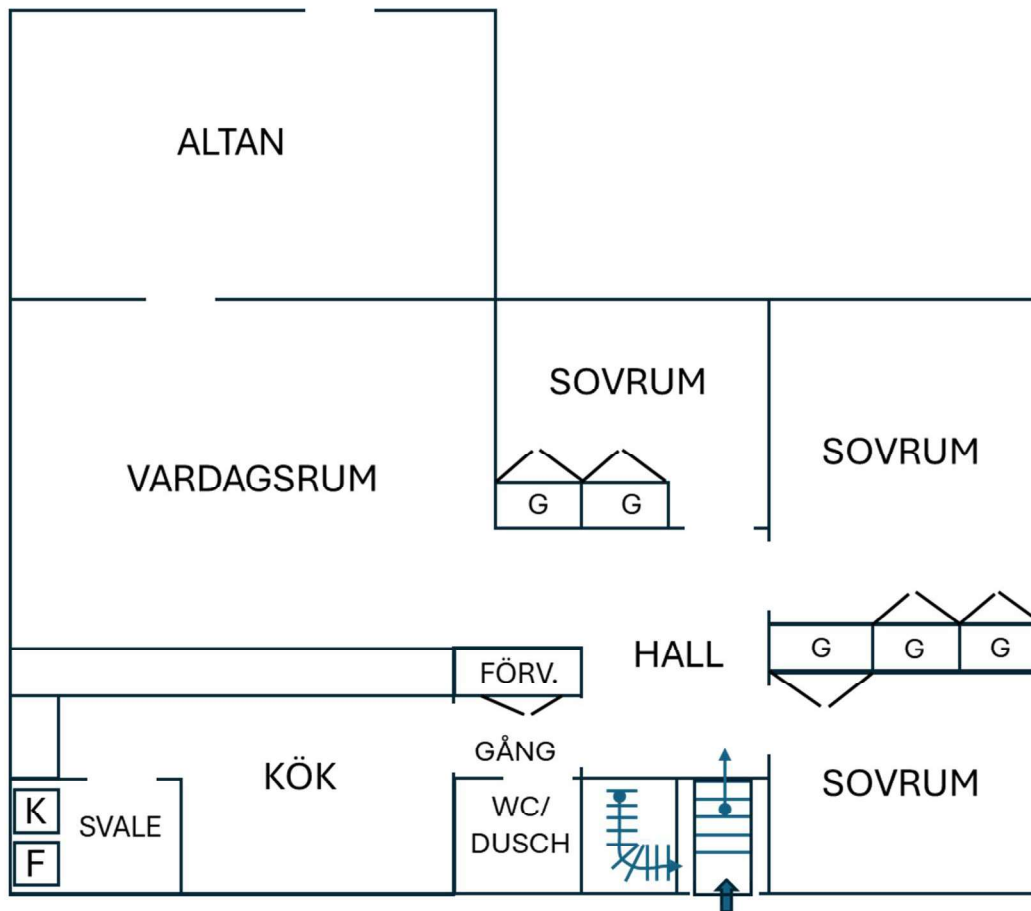


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréväning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-03

Fastighet

Beteckning Säter Arenan 5	UUID: 909a6a78-706f-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 200096446	Län- och kommunkod 2082	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-13
Distrikt Säter Socken: Säter	Distriktskod 217010	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-02

Adress

Adress Drejargatan 1 783 31 Säter	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6689877.6	542245.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	792 kvm	792 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt

Köp (även transportköp): 2021-10-25
Köpeskilling: 857.500 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-07 795 728 sek beslutsnummer 1225714045	2025-03-11	D-2025-00085730:1
Anmärkningar: Avser inteckning 01/13109 Avser inteckning 01/13110 Avser inteckning 04/23090 Avser inteckning 07/20322 Avser inteckning 63/296		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning 63/298		
Avser inteckning d-2015-00606252:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 722.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	26.000 SEK	1963-02-20	63/296
2	30.800 SEK	1963-02-20	63/298
3	343.200 SEK	2001-08-27	01/13109
4	75.000 SEK	2001-08-27	01/13110
5	50.000 SEK	2004-09-02	04/23090
6	175.000 SEK	2007-07-26	07/20322
7	22.000 SEK	2015-12-28	D-2015-00606252:2

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
179530-0			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.085.000 SEK	754.000 SEK	331.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 050457453.		
Taxeringsvärde 331.000 SEK	Riktvärdeområde 2082001	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 792 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 050458453.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 754.000 SEK	Total standardpoäng 25
Bostadsyta 94 kvm	Biutrymmesyta 94 kvm	Värdeyta 113 kvm
Nybyggnadsår 1962	Tillbyggnadsår	Värdeår 1962
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1962-12-20	20-SÄJ-513 Akt
Legalisering, äganderättsutredning	1980-07-18	20-1980/123 Akt

Ursprung

Säter Övre Heden 10:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Säter Heden Övre 10:14	1991-02-27	2084-250 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Mora
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet