

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Säffle
Bostadsrättsförening	Vintergatan 27-31
Lägenhet nr	1202
Värdetidpunkt	Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med gul tegelfasad och vita detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Säffle	Bostadsrättshavare	F-1370-24-17
Bostadsrättsförening	Vintergatan 27-31	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	1202	Värdetidpunkt	Maj 2025
Objektets adress	Vintergatan 31D 661 32 Säffle	Besiktningstidpunkt	2025-05-19

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 3 av 3. Balkong. Hela lägenheten är under totalrenovering av försäkringsbolag efter en omfattande skada. Alla ytskikt i lägenheten är nya.
Boarea	59 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Säffle, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerfamiljshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Månadsavgift	3 784 kr/mån. I avgiften ingår värme, grundutbud Tv, internet och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el på ca 100 kr/mån (avräkning sker) enligt årsredovisningen.

Marknadsvärde

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

130 000 kronor

Bedömt värdeintervall 110 000 – 150 000 kronor

Kr/kvm Boarea	2 203 kr/kvm
---------------	--------------

Katrineholm 2025-05-20

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Håkan Bennetoft

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 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		Lägenhet nr 1202
Läge i byggnaden		Våning 3 av 3. Hiss finns ej.
Byggår		1964
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och ett sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong finns.
Kök	Utformning	Kök med matplats.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (okänt), fläkt (okänt), kyl/frys (okänt).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett
	Vägg	Tapet.
	Tak	Betong.
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Lägenhet under total renovering av försäkringsbolag efter en omfattande skada. Alla ytskikt samt kök under renovering.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Vintergatan 27-31
Fastighetsbeteckning		Saturnus 4
Byggnader		1 flerbostadshus i 3 våningar
		Totalt 102 st lägenheter och vissa lokaler (okänt antal) lokaler
Ytor	Bostäder Lokaler	6 271 kvm 120 kvm enligt taxeringen
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd,
	Garage	Finns, okänt antal.
	P-platser	Finns, okänt antal

Taxeringsvärde	29 433 000 kr
Långfristiga skulder	1 321 818 kr, motsvarande ca 211 kr/kvm bostadsyta
Yttre fond	487 664 kr
Underhåll	Underhållsplan finns
Höjning av avgift	Uppgift saknas
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2023-09-29. Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besikten 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 2 rum och kök har gjorts i området kring föreningen från 2023-06-10 och framåt med en boarea mellan 59,5 och 61 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 50 000 – 190 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 840 – 3 339 kr/kvm, se nedanstående tabell. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

Firma	Datum	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris
BRF Vintergatan 27-31	2025-02-17	61,0	2,0	3,0	3 624	155 000	2 540
BRF Vintergatan 27-31	2025-01-29	61,0	2,0	1,0	3 624	145 000	2 377
BRF Vintergatan 27-31	2024-12-19	59,5	2,0	1,0	3 435	50 000	840
BRF Vintergatan 27-31	2024-05-23	61,0	2,0	1,0	3 624	180 000	2 950
BRF Vintergatan 27-31	2024-04-10	56,9	2,0	3,0	3 432	115 000	2 021
BRF Vintergatan 27-31	2024-04-05	56,9	2,0	3,0	3 432	190 000	3 339
BRF Vintergatan 27-31	2023-11-03	56,9	2,0	1,0	3 028	130 000	2 284
BRF Vintergatan 27-31	2023-09-08	59,8	2,0	2,0	3 227	90 000	1 505
BRF Vintergatan 27-31	2023-06-10	59,5	2,0	3,0	3 123	149 000	2 504
							2 262

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Lägenheten har normal standard och var under totalrenovering vid besiktningstillfället. Värdet har bedömts utifrån färdigställd lägenhet.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från baksida. Pilen visar läget på lägenheten.

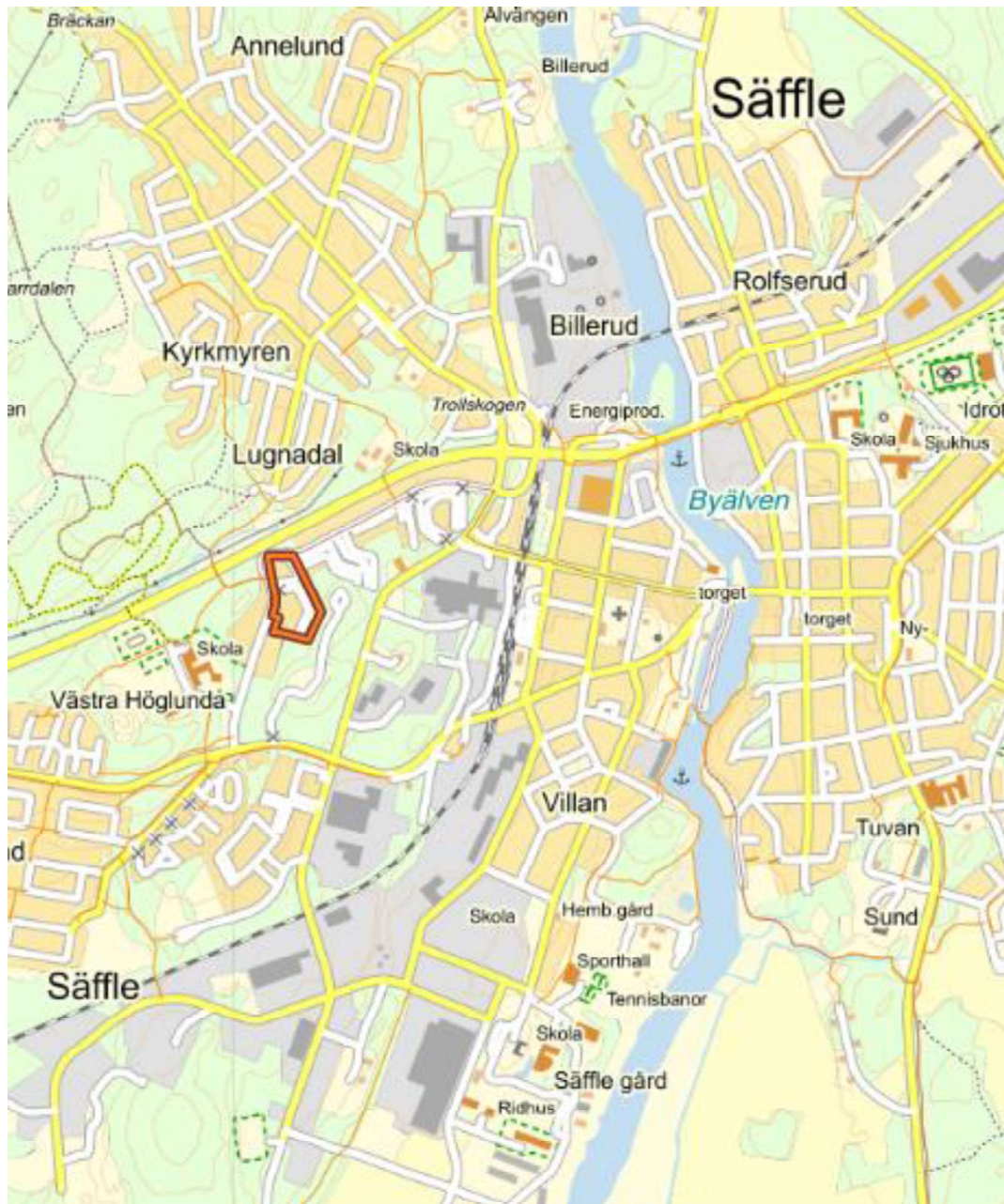


Foto, vy från balkong.



Foto, gemensam gård.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

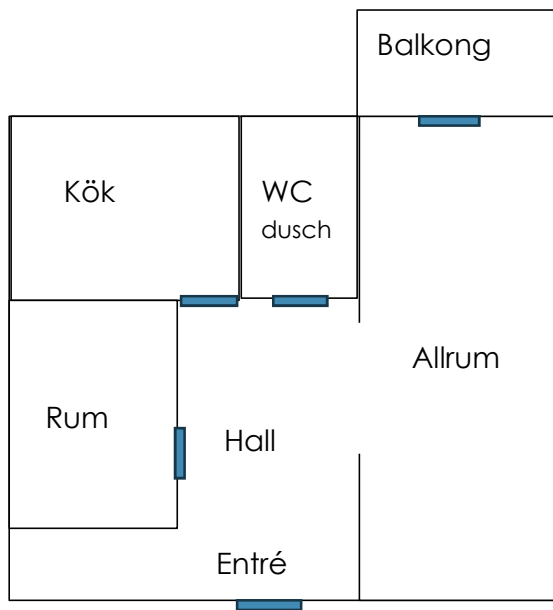


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Örtfoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Säffle Saturnus 4	UUID: 909a6a72-df9c-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2001-04-11
Nyckel: 170218873	Län- och kommunkod 1785	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2008-10-29
Distrikt Säffle	Distriktskod 213008	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-19

Adress

Adress	
Vintergatan 27A-D, 29A-F, 31A-E	
661 32 Säffle	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6556652.9	380149.7	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 0867 kvm	2 0867 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769607-2508	1/1	2001-12-21	01/31155
Bostadsrättsföreningen Vintergatan 27-31			
Vintergatan 29 D 661 32 Säffle			
Inskrivet ägarnamn: Brf Vintergatan 27-31			

Köp (även transportköp): 2001-07-13
Köpeskilling: 2.200.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 4.250.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.500.000 SEK	2003-01-20	03/1395
2	140.000 SEK	2004-03-25	04/8097

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	170.000 SEK	2004-11-02	04/29837
4	1.440.000 SEK	2008-10-29	08/28776

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1785-01/5.1 Akt
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Norra delen av höglundaområdet	1964-05-06	1785-P09/53 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: Riksvägen genom staden	1966-09-06	1785-P09/60 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Detaljplan: Del av kv morgonstjärnan m fl	1988-12-05 Genomf. start: 1989-01-11 Genomf. slut: 1994-06-30	1785-P89/4 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)				
318722-3				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde				
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2022	29.433.000 SEK	23.196.000 SEK	6.237.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp	
769607-2508				
Bostadsrättsföreningen				
Vintergatan 27-31	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt	
Vintergatan 29 D				
661 32 Säffle				
Värderingsenhet bostadsmark 054113395.				

Taxeringsvärde 6.200.000 SEK	Riktvärdeområde 1785092	
Byggrätt ovan mark 7 762 kvm	Riktvärde byggrätt 800 SEK/kvm	
Värderingsenhet lokalmark 301501968.		
Taxeringsvärde 37.000 SEK	Riktvärdeområde 1785092	
Byggrätt ovan mark 108 kvm	Riktvärde byggrätt 350 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 054112395.		
Taxeringsvärde 23.000.000 SEK	Bostadsyta 6 271 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 5.346.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1965	Tillbyggnadsår	Värdeår 1965
Värderingsenhet lokaler 301501967.		
Taxeringsvärde 196.000 SEK	Lokalyta 120 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 75.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1965	Tillbyggnadsår	Värdeår 1965
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum
Avstyckning Ledningsåtgärd		2001-04-11
		Akt
		1785-01/5 Akt
Ursprung		
Säffle Saturnus 3		
Ajourförande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Uddevalla	
	Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige