

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Säffle

Fastighetsbeteckning

Härden 19

Värdetidpunkt

maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Röd tegelfasad med bruna detaljer samt asfalterad framsida och mindre rabatt.

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 Härden 19	Lagfaren ägare	F-895-25-17
Objektets adress	Västra Storgatan 25 B 661 30 Säffle	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-29

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1977. Uppförd i 2 våningar.
Boarea	152 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen).
Tomtmark	165 kvm markareal. Obebyggda delar utgörs av gemensamhetsområde.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Säffle, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerfamiljshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även en förråds och garagebyggnad

Marknadsvärde

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

1 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 900 000 – 1 100 000 kronor

Kr/kvm Boarea	6 579 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,09
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-05-16

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom


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 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	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits.
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar med 2 uteplatser samt balkong.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1977.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Betongplatta. Betong. Tegel. 2-glas. Betongpannor. Direktverkande el. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med Hall, WC/dusch, allrum och kök. Våning 1 trappa med hall, WC/bad, tvätt och 3 rum.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Normal standard i slitet skick. Träfärgade skåpluckor. Spis (Husqvarna), fläkt (Husqvarna), kyl/frys (okänt).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker. Tvättställ, toalett och dusch/bad.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och dusch.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/plastmatta. Tapet/bröstpanel. Träpanel.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Ytskikten invändigt delvis slitna och i behov av översyn.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Garage och förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och papptak. Nyttjas som förråd. Normal standard/skick. Byggnadsarea ca 30 kvm.
---------------------------	--

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 914 000 kr, varav byggnad 762 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 152 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 600 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Säffle Härden GA:1. Ändamål; Vägar, Vattenförsörjning, Avloppsanläggning, Radio-TV och/eller tele, Elledningar och/eller belysning, Grönområden, Garage och/eller parkering,
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
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 besiktningen var byggnaden normalt möblerad. 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 2021-02-01 och framåt med en boarea mellan 101 och 164 kvm, tomtareal mellan 783 och 1 653 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 500 000 – 1 795 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 4 098 – 12 037 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 1,7, med en genomsnittlig nivå på 1,3.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
STADSGÅRDEN 7	2025-02-27	164,0	144,0	1 231	1 200 000	7 317	1,1
TRIANGELN 2	2024-04-30	101,0	72,0	790	550 000	5 445	1,0
TRIANGELN 3	2023-05-12	108,0	62,0	783	1 300 000	12 037	1,5
HÄRDEN 7	2022-07-01	152,0		1 190	1 795 000	11 809	1,7
Ventilen 2	2022-04-22	122,0		1 653	500 000	4 098	1,3
ORREN 7	2021-02-01	108,0	65,0	1 054	550 000	5 092	1,2
						7 633	1,3

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnad med normal standard. Ytskiten invändigt delvis slitna och i behov av översyn. Värdet bedöms återfinnas under den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad



Foto, vy från baksidan.



Foto, garage.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

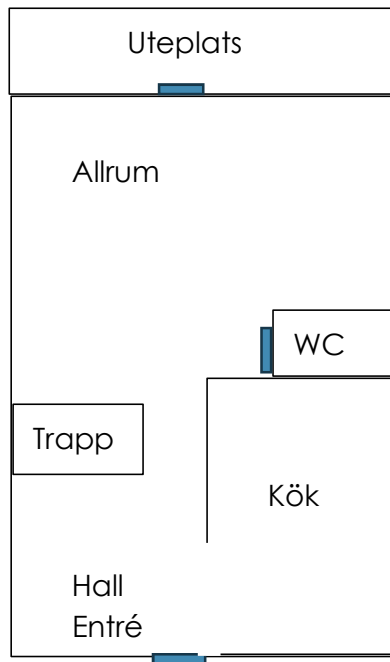


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

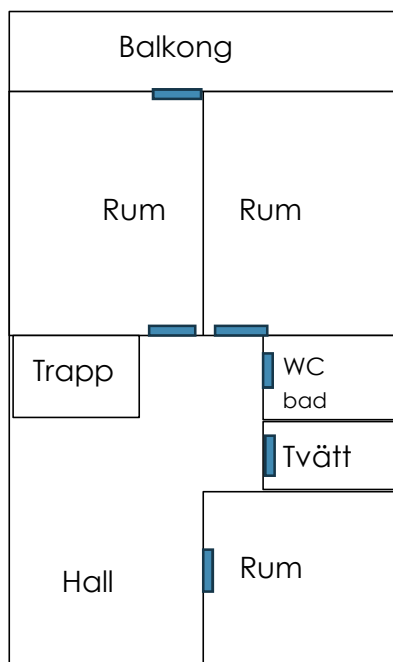


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, bpttenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Säffle Härden 19	UUID: 909a6a71-fb24-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-01-29
Nyckel: 170160375	Län- och kommunkod 1785	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-20
Distrikt Säffle	Distriktskod 213008	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-24

Adress

Adress	
Västra Storgatan 25B	
661 30 Säffle	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6556656.7	380896.9	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	165 kvm	165 kvm		

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-17, 338 706 sek jämte ränta och kostnader 01-84919-25	2025-02-19	D-2025-00059568:1
Anmärkningar: Avser inteckning 77/9375 Avser inteckning 77/9377 Avser inteckning 77/9378 Avser inteckning 90/15134 Avser inteckning 99/6346		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 600.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	213.700 SEK	1977-11-16	77/9375
2	60.000 SEK	1977-11-16	77/9377
3	13.300 SEK	1977-11-16	77/9378
4	34.000 SEK	1990-10-29	90/15134

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	129.000 SEK	1999-11-09	99/6346
6	150.000 SEK	2008-08-18	08/21267

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Köpingen ändr	1919-04-25	1785-P09/86 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Berör oreg samf mark a		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
306403-3				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	914.000 SEK	762.000 SEK	152.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 014744395.			
Taxeringsvärde 152.000 SEK	Riktvärdeområde 1785003	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig	
Tomtareal 165 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
		Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 014745395.			
Bebyggelsetyp Radhus	Taxeringsvärde 762.000 SEK	Total standardpoäng 29	
Bostadsyta 152 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 152 kvm	

Nybyggnadsår 1977	Tillbyggnadsår	Värdeår 1977
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter		
Gemensamhetsanläggningar		
Säffle Härden GA:1		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1976-10-29	17-M-633 Akt
Ursprung		
Säffle Härden 3		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Säffle Härden 19	1989-06-07	1784-89/1 Akt
Ajourförande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbetesknung: Uddevalla	
	Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige