

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Säffle

Gårdsvik 1:27

Oktober 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt högbevuxen trädgård.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB
Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon

026-10 29 04

Hemsida

www.properate.se

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Säffle Gårdsvik 1:27	Lagfaren ägare	F-1735-24-17
Objektets adress	Gårdsvik Haglyckan 661 95 Värmlands Nysäter	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Oktober 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-10-22

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1909/1954. Uppförd i 1,5 våning.
Boarea	80 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	5 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	3 900 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av högbevuxen trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 0,7 mil från Värmlands Nysäter, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Förskola, skola och hälsocentral finns ca 7 km bort.
Övrigt	Det finns även en förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

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

450 000 kronor

Bedömt värdeintervall 400 000 – 500 000 kronor

Kr/kvm Boarea	5 625 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,85
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2024-10-25

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Håkan Bennetoft

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	<p>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.</p> <p>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.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).</p> <p>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.</p> <p>Denna rapportens 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.</p>

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 Bennetoff i 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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten. Rekommenderar teknisk undersökning.
Avlopp	Enskilt avlopp. 2-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.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1909/1954
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund. Trä. Träpanel. 3-glas. Plåt/betongpannor. Direktverkande el/vedkamin. Självdraagsventilation. Luftvärmepump finns men är inte i funktion.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, 2 rum, WC och kök. Våning 1 trappa med hall och 2 rum.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Äldre skick i normal standard.
	Utrustning	Röda skåpluckor. Spis (Bosch), fläkt (saknas), kyl/frys (okänt)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, tvättmaskin och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta/trä.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Pappspänt.
Övrigt		Byggnaden har saknat el under en längre period.
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard. Stort renoveringsbehov invändigt och delvis utvändigt.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard/skick. Byggnadsarea ca 8 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd.
	Taxeringsvärde/år	530 000 kr, varav byggnad 338 000 kr, varav mark 192 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 275 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
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 2021-10-22 och framåt med en boarea mellan 65 och 110 kvm, tomtareal mellan 968 och 2 850 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 450 000 – 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 000 – 10 666 kr/kvm, se punkter i nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,2, med en genomsnittlig nivå på 1,3.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
STENARSBOL 1:24	2023-07-20	65,0			24 1965	2 564	680 000	10 461	1,7
SÖDRA HÖGSÅTER 1:42	2023-05-30	80,0	74,0		24 1950	1 542	530 000	6 625	1,2
STENARSBOL 1:20	2022-10-28	68,0			30 1978	1 290	700 000	10 294	1,2
NORRA HÖGSÅTER 1:45	2022-10-07	85,0	15,0		31 1935	2 850	575 000	6 764	1,1
GILLBERGA-LOFTERUD 1:35	2022-07-07	93,0			23 1949	968	450 000	4 838	1,2
KÄTTEBACKA 1:5	2022-07-06	60,0			20 1928	1 979	640 000	10 666	2,2
SÖDRA HÖGSÅTER 1:42	2022-03-26	80,0	74,0		24 1950	1 542	500 000	6 250	1,1
BLIXBOL 1:13	2021-11-12	110,0	30,0		27 1937	1 760	550 000	5 000	1,1
GILLBERGA-MON 1:9	2021-10-22	92,0	50,0		26 1950	1 715	595 000	6 467	1,2
							7 485	1,3	

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett enskilt läge. Byggnaden är äldre med låg standard. Renoveringsbehov föreligger invändigt och delvis utvändigt. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad med röd träpanel med vita detaljer.

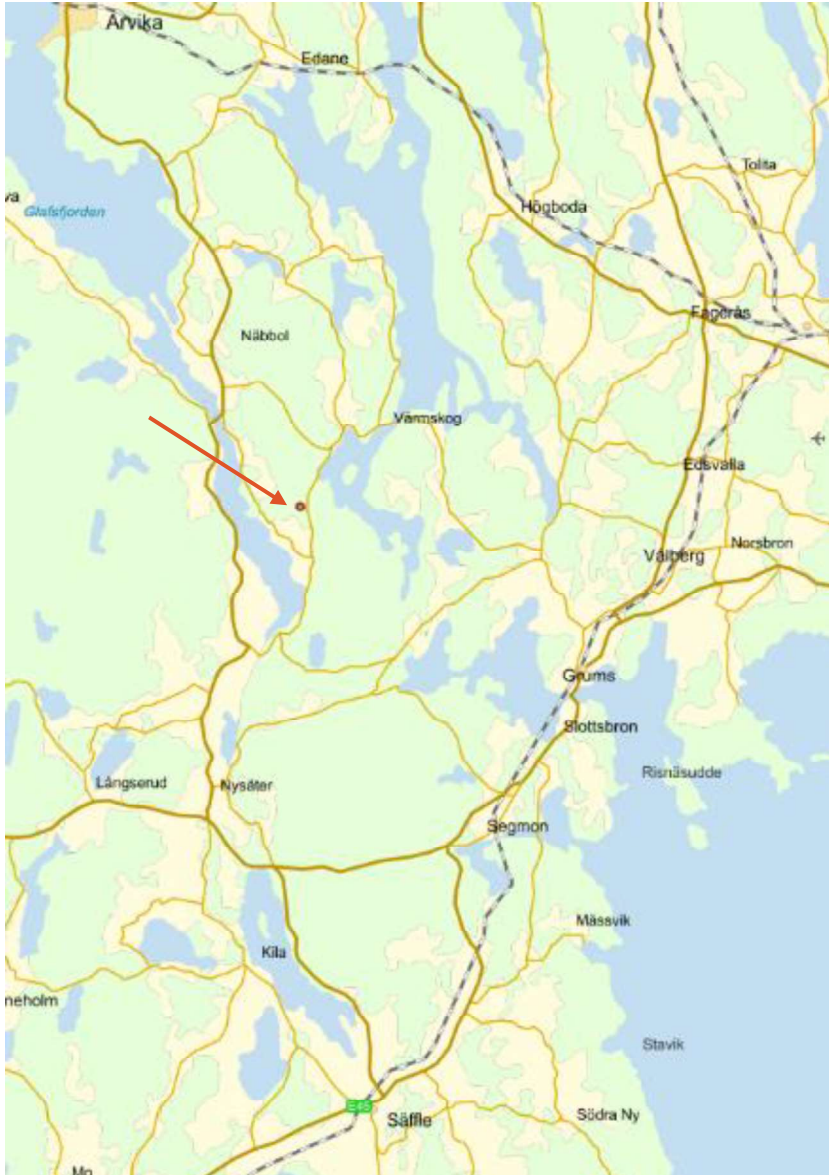


Foto, baksida av byggnaden med utbyggnad innehållande WC och grovingång.

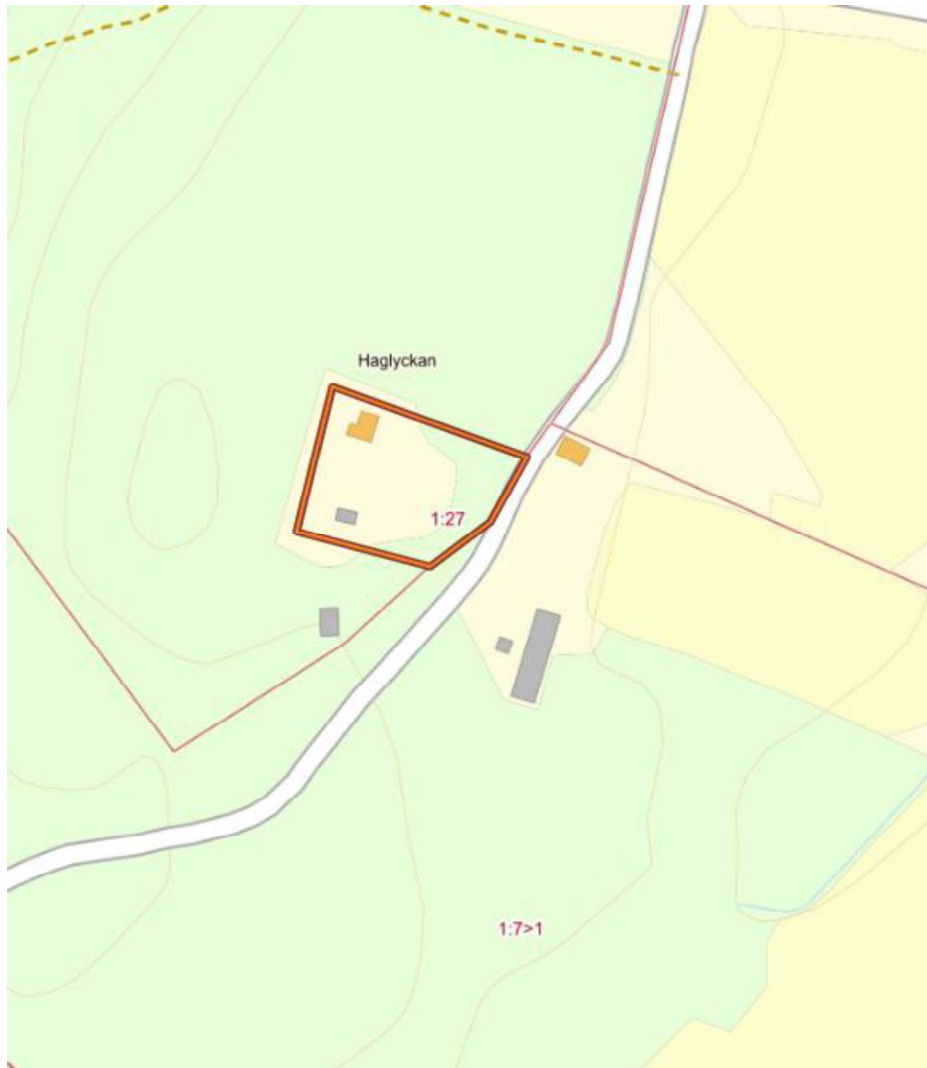


Foto, mindre förrådsbyggnad vid tomtgräns med röd träfasad och plåttak.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Säfte Gårdsvik 1:27	UUID: 909a6a71-f7c9-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 170159516	Län- och kommunkod 1785	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-09-10
Distrikt Gillberga Socken: Gillberga	Distriktskod 213027	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-11

Adress

Adress Gårdsvik Haglyckan 661 95 Värmlands Nysäter	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6588461.0	377847.3	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 930 kvm	3 930 kvm	

Lagfart**Anteckningar**

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-09-06, 122 572 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 01-494125-24	2024-09-09	D-2024-00290929:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 93/8560

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 275.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	250.000 SEK	1993-08-18	93/8560
2	25.000 SEK	1994-08-19	94/9067

Taxeringsuppgifter

	Taxeringsenhet
	Småhusenhet, bebyggd (220)
317305-3	

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	Taxeringsvärde
		därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	530.000 SEK	338.000 SEK	192.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 048057395.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
192.000 SEK	1785015	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
3 900 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 048058395.

Bebyggelsestyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	338.000 SEK	28
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
80 kvm	5 kvm	81 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1909	1954	1934
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1963-09-20	17-B-221 Akt

Ursprung

Säffle Gårdsvik 1:24

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Gillberga Gårdsvik 1:27	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