

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SÄFFLE

Fastighetsbeteckning

GISSLEBYN 1:58

Värdetidpunkt

2026-06-24



Huvudbyggnad med gul träpanel samt rymlig trädgård med buskar och träd

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	14
	Bilaga I Foton utvändigt	19
	Bilaga II Kartor	20
	Bilaga III Planritningar	23

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-06-24.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SÄFFLE GISSLEBYN 1:58
Adress	Gisslebyn Solhäll 661 96 Långserud
Område	Långserud
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-179-26-17
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

GISSLEBYN 1:58 i Säffle kommun ligger 30 km från centralorten. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och lantbruk.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak eternitplattor. Boarean uppgår till 130 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 35 m².

Det finns även övriga byggnader såsom bod.

Markarealen uppgår till 2 160 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 400 tkr - 500 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	3 462
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,73

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-06-24 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 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).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget utom planlagt område.

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 2 160 m²
Obebyggda delar Trädgård, buskar och träd
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Gles bebyggelse och lantbruk
Avstånd 30 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Okulärbesiktning*
 Avstängt *

Vatten Enskilt *Källa: Okulärbesiktning*
 Avstängt *
 Borrad brunn/vattenförening *Källa: Fastighetsägaren*
 Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Fastigheten har en 8-del i lokal vattenförening
Avlopp Enskilt *Källa: Okulärbesiktning*
 Avstängt *
 2-kammarbrunn *Källa: Fastighetsägaren*
 Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej *Källa: Okulärbesiktning*

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1909, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	130 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	35 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Pannrum	
Entréväning	Hall, hygienrum, vardagsrum och kök	
Våning 1 tr	Hall och 3 sovrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, kopplade	
Yttertak	Eternitplattor	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och trägolv	
Vägg	Tapet	
Tak	Panel	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	Källa: Fastighetsägaren
Eldstad	Vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (gorenje), köksfläkt, diskmaskin (Electrolux), kyl/frys (Siemens)	
	Normal standard, normalt skick. Ytskikten slitna samt delar ej färdigställt	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, duschkabin, tvättmaskin	
	Normal standard, sämre skick. Äldre ytskikt	
Helhetsintryck		

Normal standard, sämre skick. Ytskikt in- och utvändigt sämre skick.

5.5 Övrig byggnad

Bod

Trästomme med plåttak

2 hästboxar

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 30 kvm m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs 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 och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2026-01-28, 535 253 SEK (Beslutsnummer 1226252524): 2026-01-30, D-2026-00032251:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 340 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
7	131 000 kr	1985-07-17	85/8348	
8	75 000 kr	1989-07-05	89/7904	
9	75 000 kr	1989-07-05	89/7906	
10	59 000 kr	2008-08-18	08/21390	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

4	Avtalsservitut	1981-08-12	81/7221	Övrigt	ändamål: VATTENTÄKT	MM
2	Avtalsservitut	1981-08-12	81/7219	Övrigt	ändamål: VATTENTÄKT	MM
5	Avtalsservitut	1981-08-12	81/7223	Övrigt	ändamål: VATTENTÄKT	MM
3	Avtalsservitut	1981-08-12	81/7220	Övrigt	ändamål: VATTENTÄKT	
1	Avtalsservitut	1981-08-12	81/7218	Övrigt	ändamål: VATTENTÄKT	MM
6	Avtalsservitut	1981-08-12	81/7224	Övrigt	ändamål: VATTENTÄKT	MM

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beskrivning
SE BESKRIVNING	1:67	AVTALSSERVITUT	17-202-81/7221.1
Beskrivning VATTENTÄKT			
Övrigt beaktas, kan vara ofullständig			
Förbeh: SÄFFLE GISSLEBYN 1:60, SÄFFLE GISSLEBYN 1:3, SÄFFLE GISSLEBYN 1:108, SÄFFLE GISSLEBYN 1:18			
Läst: SÄFFLE GISSLEBYN 1:58			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beskrivning
SE BESKRIVNING	1:67	AVTALSSERVITUT	17-202-81/7221.1
Beskrivning VATTENTÄKT MM			
Övrigt beaktas, kan vara ofullständig			
Förbeh: SÄFFLE GISSLEBYN 1:60, SÄFFLE GISSLEBYN 1:30			
Läst: SÄFFLE GISSLEBYN 1:58			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beskrivning
SE BESKRIVNING	1:67	AVTALSSERVITUT	17-202-81/7221.1
Beskrivning VATTENTÄKT MM			

Övrig beskrivning, kan vara ofullständig			
Förändr: SÄFFLE GISSLEBYN 1:100, SÄFFLE GISSLEBYN 1:10, SÄFFLE GISSLEBYN 1:101, SÄFFLE GISSLEBYN 1:105			
Last: SÄFFLE GISSLEBYN 1:58			
Ändrad	Ändrad/Ändrad	Ändrad/styp	Beskrivning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSEKTOR	17-200-01/7024.1
Beskrivning			
VÄRDERINGSINSTITUTET			
Övrig beskrivning, kan vara ofullständig			
Förändr: SÄFFLE GISSLEBYN 1:74			
Last: SÄFFLE GISSLEBYN 1:58			
Ändrad	Ändrad/Ändrad	Ändrad/styp	Beskrivning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSEKTOR	17-200-01/7024.1
Beskrivning			
VÄRDERINGSINSTITUTET			
Övrig beskrivning, kan vara ofullständig			
Förändr: SÄFFLE GISSLEBYN 1:4			
Last: SÄFFLE GISSLEBYN 1:58			
Ändrad	Ändrad/Ändrad	Ändrad/styp	Beskrivning
SE BESKRIVNING	FÖRÄNDR	AVTALSSEKTOR	17-200-01/7024.1
Beskrivning			
VÄRDERINGSINSTITUTET			
Övrig beskrivning, kan vara ofullständig			
Förändr: SÄFFLE GISSLEBYN 1:58			
Last: SÄFFLE GISSLEBYN 1:50, SÄFFLE GISSLEBYN 1:111, SÄFFLE GISSLEBYN 1:116, SÄFFLE GISSLEBYN 1:4, SÄFFLE GISSLEBYN 1:109, SÄFFLE GISSLEBYN 1:112, SÄFFLE GISSLEBYN 1:75, SÄFFLE GISSLEBYN 1:100, SÄFFLE GISSLEBYN 1:117, SÄFFLE GISSLEBYN 1:7, SÄFFLE GISSLEBYN 1:10, SÄFFLE GISSLEBYN 1:74, SÄFFLE GISSLEBYN 1:11, SÄFFLE GISSLEBYN 1:115, SÄFFLE GISSLEBYN 1:12			
Ändrad	Ändrad/Ändrad	Ändrad/styp	Beskrivning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSEKTOR	17-200-01/7024.1
Beskrivning			
VÄRDERINGSINSTITUTET			
Övrig beskrivning, kan vara ofullständig			
Förändr: SÄFFLE GISSLEBYN 1:12			
Last: SÄFFLE GISSLEBYN 1:58			

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
SÄFFLE GÖNÄS GA:1

7.6 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	613 000 kr
varav byggnad	450 000 kr

Källa: Metria

varav mark

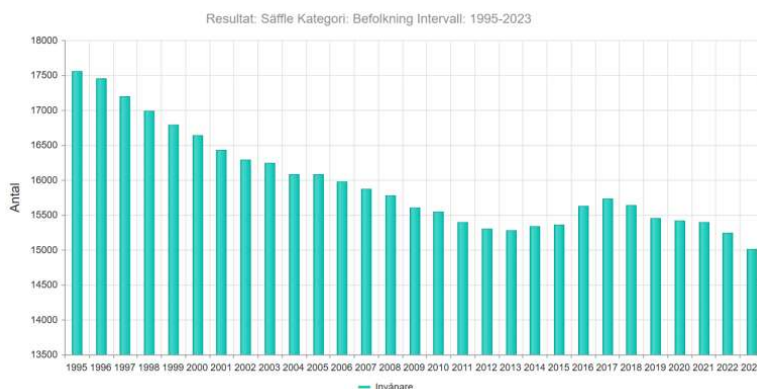
1 63 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Säffle kommun ligger i den sydvästra delen av Värmlands län och har en kustlinje mot Vänern, Sveriges största insjö. Kommunen präglas av en varierad natur med skogar, åkrar och sjöar, samt den viktiga vattenleden Dalslands kanal, som går genom området. Säffle är även känt som Värmlands yngsta stad, då det blev stad först år 1951. Centralorten Säffle är den största tätorten, medan mindre orter i kommunen inkluderar Svanskog, Värmlandsbro och Nysäter. Kommunen har en befolkning på cirka 15 000 personer (2023, MSCI), där merparten bor i centralorten Säffle. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

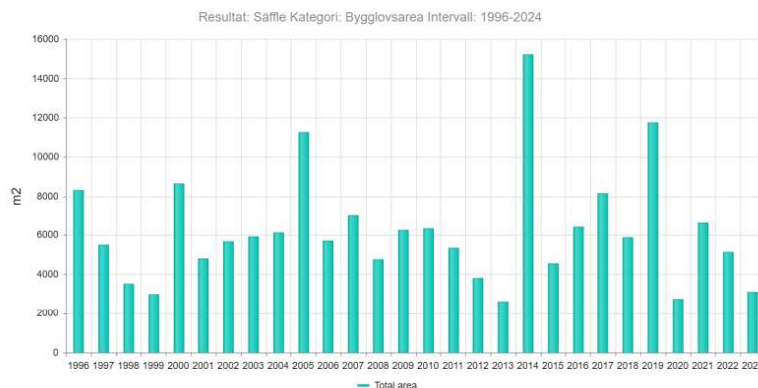
Säffle har ett strategiskt läge vid E45, som löper genom kommunen och förbinder den med Karlstad i norr och Göteborg i söder. Riksväg 175 går också genom kommunen och leder mot Åmål och Arvika. Säffle har en järnvägsstation på Värmlandsbanan, vilket ger goda tågförbindelser till bland annat Karlstad, Göteborg och Stockholm. Tåg i Bergslagen och Västtågen trafikerar sträckan. Busstrafiken sköts av Värmlandstrafik, med linjer till bland annat Grums, Karlstad och Åmål. Närmaste flygplats är Karlstad Airport, som ligger cirka 60 km nordost om kommunen. Säffle har även en hamn vid Vänern, Säffle hamn, som har betydelse för godstransporter och sjöfart.

Näringsliv

Säffle kommun har en bred näringslivsstruktur, där industrin, tjänstesektorn och jordoch skogsbruket är viktiga näringar. Kommunen har cirka 1 200 registrerade företag, och många småföretag är verksamma inom produktion, service och handel. De största arbetsgivarna är Säffle kommun, Nordic Paper Säffle och Region Värmland. Säffle har en lång tradition inom tillverkningsindustrin. Turismen är en växande sektor, med besöksmål som Värmlands Vikingacenter, Duse Udde och Lurö skärgård. Vänern erbjuder även möjligheter för båtliv, fiske och friluftsliv, vilket lockar besökare året runt.

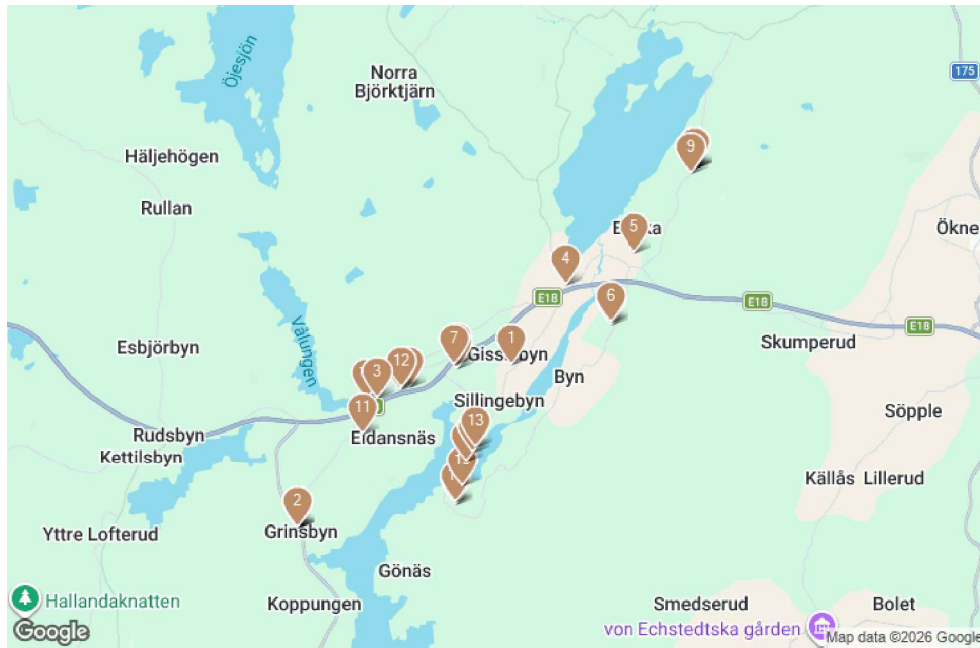
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan närmare 3 000 m² (2020) och nästan 15 000 m² (år 2014) (MSCI). Se diagram nedan:

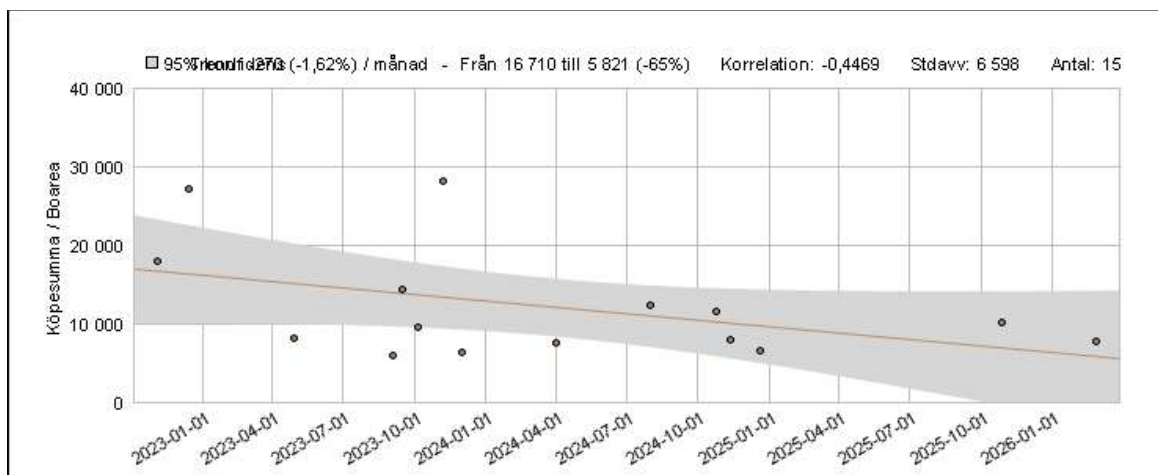


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 84 - 161 m², standardpoäng 10 - 35, byggår 1878 - 1970, areal tomt 835 - 61 683 m² under perioden 2023-04-29 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 575 000 - 1 286 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 052 - 11 650 kr/m² med medel 8 195 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,2 - 2,4 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Säffle	Gisslebyn 1:84	2026-02-26	90	63	23	1947	2 465	E	L	1,5	7 777	700 000
Säffle	Grinsbyn 1:38	2025-10-27	88	88	26	1970	3 270	E	L	1,4	10 227	900 000
Säffle	Sillingeby 1:61	2024-12-20	121	10	25	1929	1 652	E	L	1,4	6 611	800 000
Säffle	Långseruds-Ed 1:54	2024-11-12	161	11	25	1878	1 800	E	L	2,0	7 987	1 286 000
Säffle	Långseruds-Backa 1:35	2024-10-24	103	2	27	1914	3 150	E	L	2,1	11 650	1 200 000
Säffle	Sillingeby 1:73	2024-04-01	84	67	24	1956	865	E	L	1,4	7 619	640 000
Säffle	Sillingeby 1:79	2023-12-01	126	76	27	1957	835	E	L	1,2	6 349	800 000
Säffle	Sillingeby 1:72	2023-10-06	105	75	35	1955	1 600	E	L	1,3	9 523	1 000 000
Säffle	Sillingeby 1:52 M.f.	2023-09-04	95		20	1909	4 375	E	L	1,6	6 052	575 000
Säffle	Eldansås 1:27 M.f.	2023-04-29	92		10	1909	61 683	E	L	2,4	8 152	750 000
Medel											1,6	8 195

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplöstform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillig/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett trevligt läge med normal standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 450 000 kr, motsvarande 3 462 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtio tusen kronor

Bedömt värdeintervall 400 tkr - 500 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 462
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,73

Katrineholm 2026-06-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Mindre stallbyggnad



Mindre hästhage

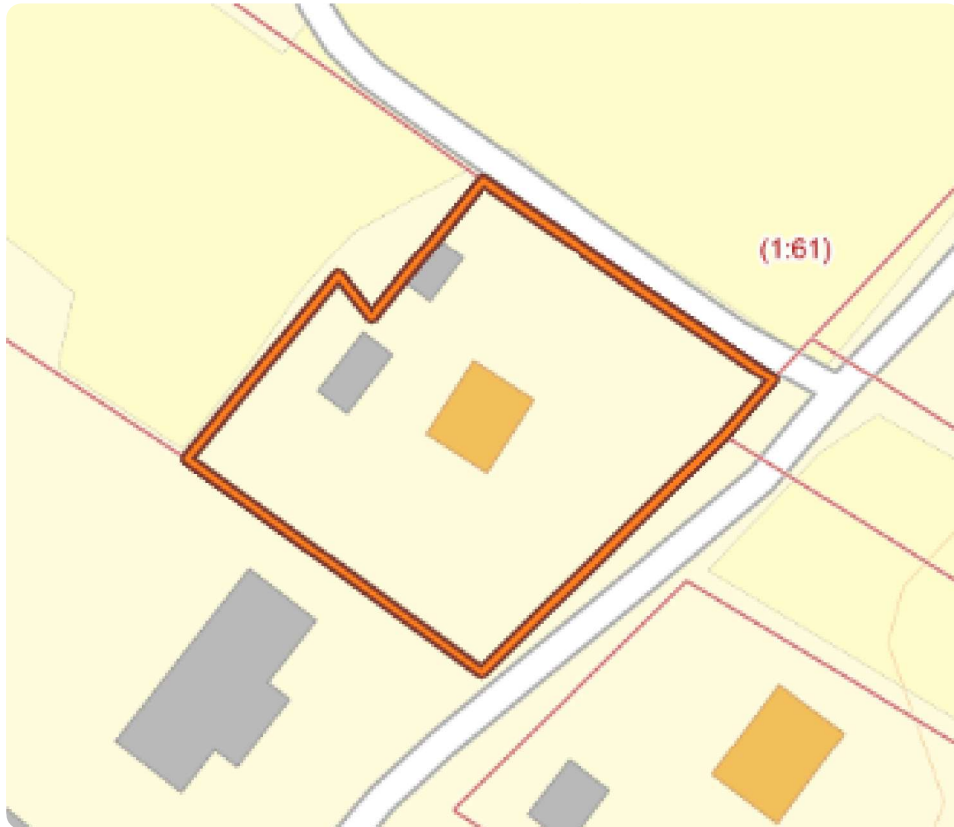


Vy från infart

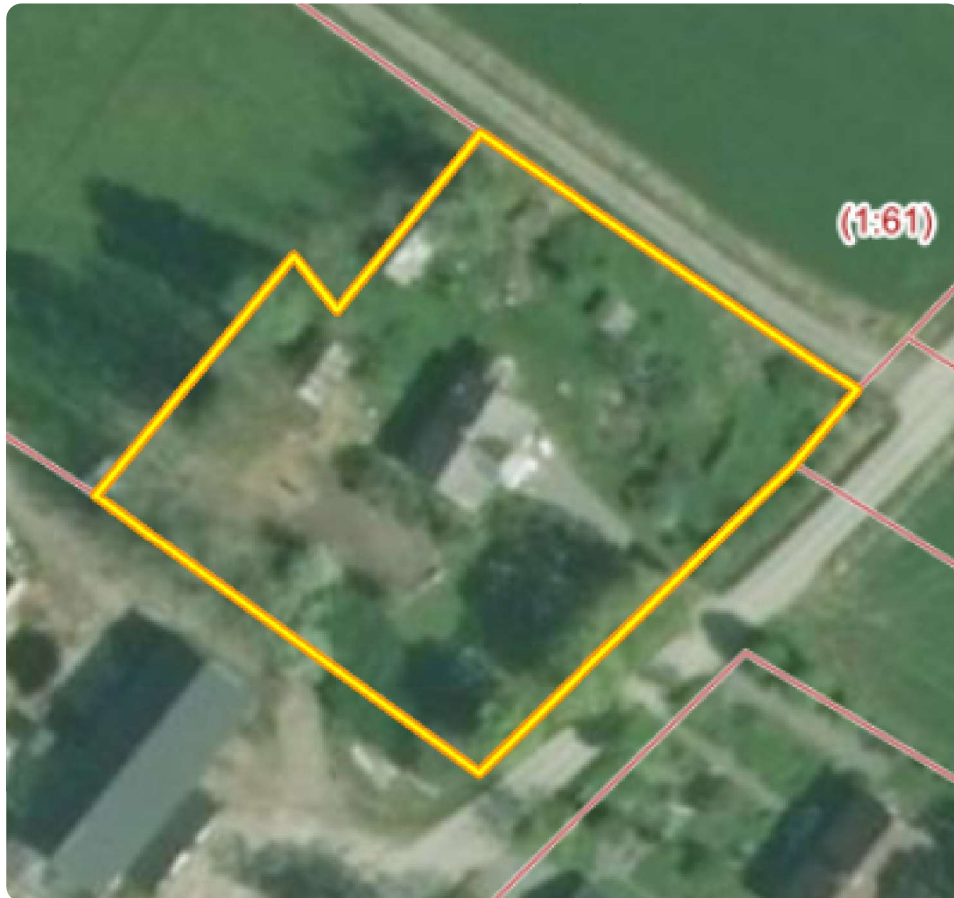
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



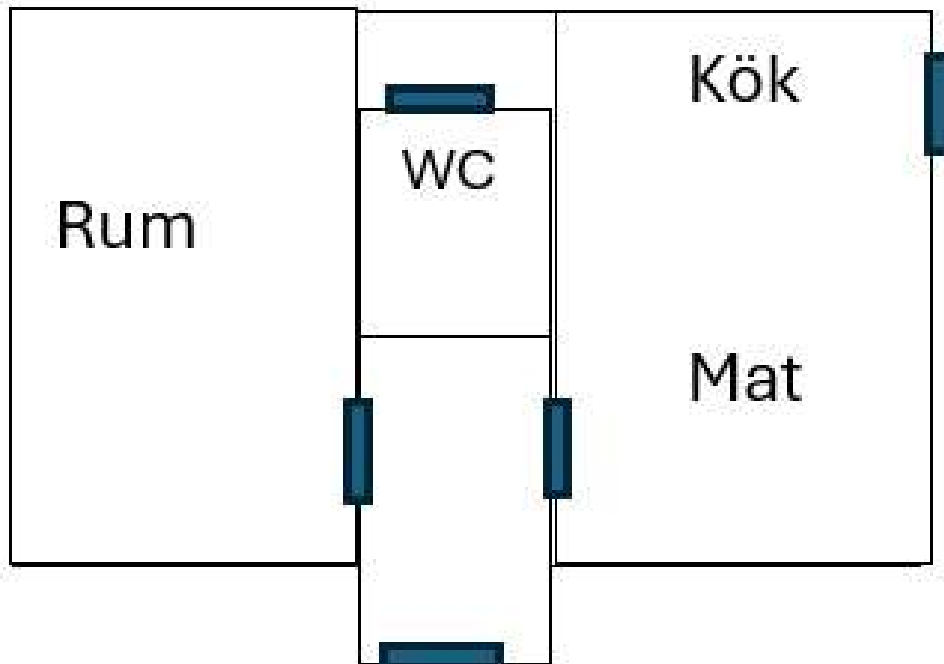
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

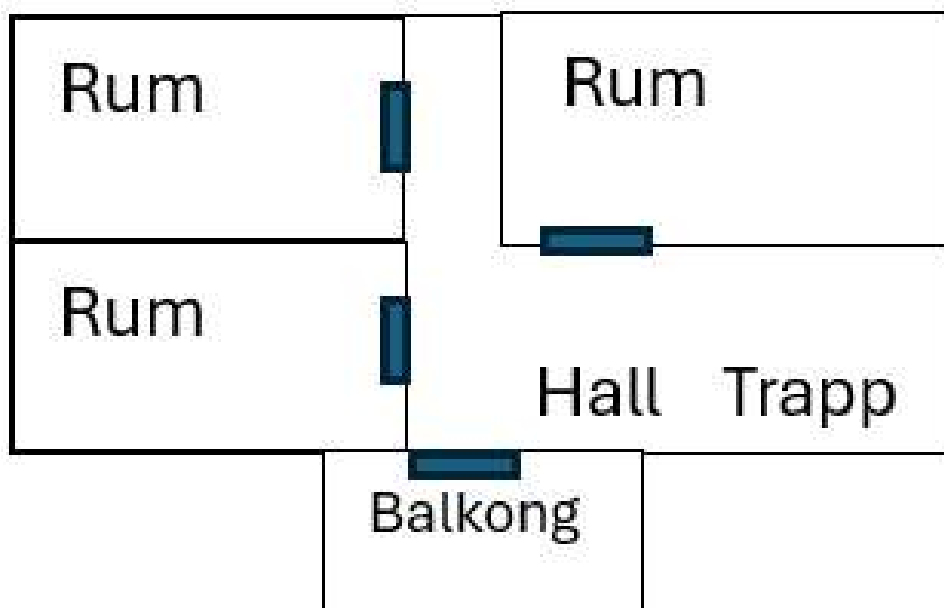
Bilaga III Planritningar

Planritning entréväning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Planritning ovanvåning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.