PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**SÄFFLE**
Fastighetsbeteckning	**FJÄRILEN 4**
Värdetidpunkt	**2026-04-22**



Byggnad med fasad av mexitegel samt tomt med buskar och träd

Företag	ValueringsInstitutet 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 12
Bilaga I Foton utvändigt 17
Bilaga II Kartor 18
Bilaga III Planritning 21

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 2026-04-22.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SÄFFLE FJÄRILEN 4
Adress	Lövstigen 22 661 43 Säffle
Område	Säffle
Upplåtelseform	
D-nr	F-332-26-17
Nybyggnadsår	1972
Värdeår	1972
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

FJÄRILEN 4 i Säffle kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad tegel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 109 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 132 m².

Markarealen uppgår till 1 155 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

100 000 KRONOR

Etthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 50 tkr - 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**917**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,08**

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 kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-04-22 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog representant för 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 inom planlagt område.

Detaljplan

Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1968-06-28	1785-P09/70
NORRA DELEN AV SUNDSTORPSOMRÅDET OCH TREABACKARNA	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

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	1 155 m²
Obebyggda delar	Gräsmatta och buskar
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	I kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El

El anslutet till allmänt nät

Källa: Representant för fastighetsägaren

Avstängt *

Vatten

Kommunalt *Källa: Representant för fastighetsägaren*

Avstängt *

Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp

Kommunalt *Källa: Representant för fastighetsägaren*

Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber

Nej *Källa: Representant för fastighetsägaren*

*) 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 1972	*Källa: Metria*
Boarea	109 m²	*Källa: Metria*
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	132 m²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	Tvättstuga, pannrum och förråd	
Entrévåning	3 sovrum, vardagsrum, hygienrum och kök	
Grund	Källargrund	
Stomme	Tegel	
Fasad	Tegel	
Fönster	2-glas, kopplade	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och plastmatta. Mycket dåligt skick	
Vägg	Tapet. Mycket dåligt skick	
Tak	Målade skivor. Mycket dåligt skick	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (Atmos).	
	Avstängd.	
Ventilation	Självdragsventilation	
Kök	Elspis, köksfläkt, kyl/frys	
	Mycket dåligt skick	
	Normal standard, sämre skick. Mögelangrepp i köket	
Hygienrum	WC/bad på entrévåning, golv plastmatta, väggar målad väv	
	WC, tvättställ, badkar	
	Normal standard, sämre skick	

Tvättstuga	Tvättmaskin, tvättbänk
	Golv betong, väggar betong
	Normal standard, sämre skick
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Hela byggnaden är en sanitär olägenhet. Stor fuktskada som ej åtgärdats och angripit bärande regelverk. Byggnaden är utdömd för boende.

5.5 Övrig byggnad

Garage	Anslutning till el, vatten och värme
	Hela byggnaden angripen av mögelangrepp efter omfattande fuktskada
	Normal standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 20 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Finns	*Källa: Representant för fastighetsägaren*

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat.

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 del-marknad, 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. VärderingsInstitutet 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 2026-01-19, 348 150 SK jämte ränta och kostnader (utslagsnummer 01-32350-26): 2026-01-21, D-2026-00021249:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 11 inteckningar om 800 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	99 400 kr	1971-07-07	71/3456
2	24 800 kr	1971-07-07	71/3457
3	70 000 kr	1983-08-10	83/6956
4	90 800 kr	1984-10-24	84/11991
5	99 200 kr	1984-10-24	84/11993
6	90 800 kr	1989-06-07	89/5213
7	47 200 kr	1989-06-07	89/5215
8	2 800 kr	1998-06-29	98/3739
9	108 000 kr	2005-10-20	05/30235
10	50 000 kr	2006-10-23	06/29191
11	117 000 kr	2017-09-04	D-2017-00456450:1

Källa: Metria

7.3 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 240 000 kr
varav byggnad	981 000 kr
varav mark	259 000 kr

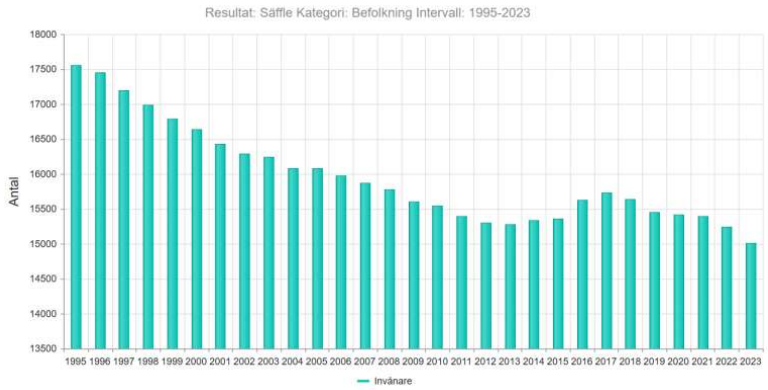
Källa: Metria

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

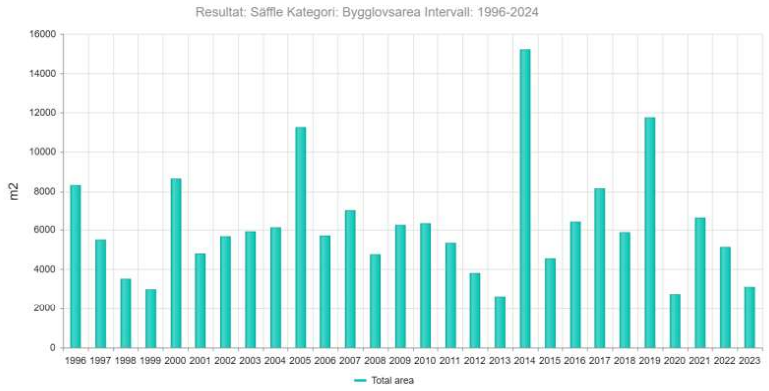
Säffle har ett strategiskt läge vid E45, som löper genom kommunen och förbinder den med Karlstad i norr och Göteborg i söder. Riksväg 175 går också genom kommunen och leder mot Åmål och Arvika. Säffle har en järnvägsstation på Värmlandsbanan, vilket ger goda tågförbindelser till bland annat Karlstad, 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.

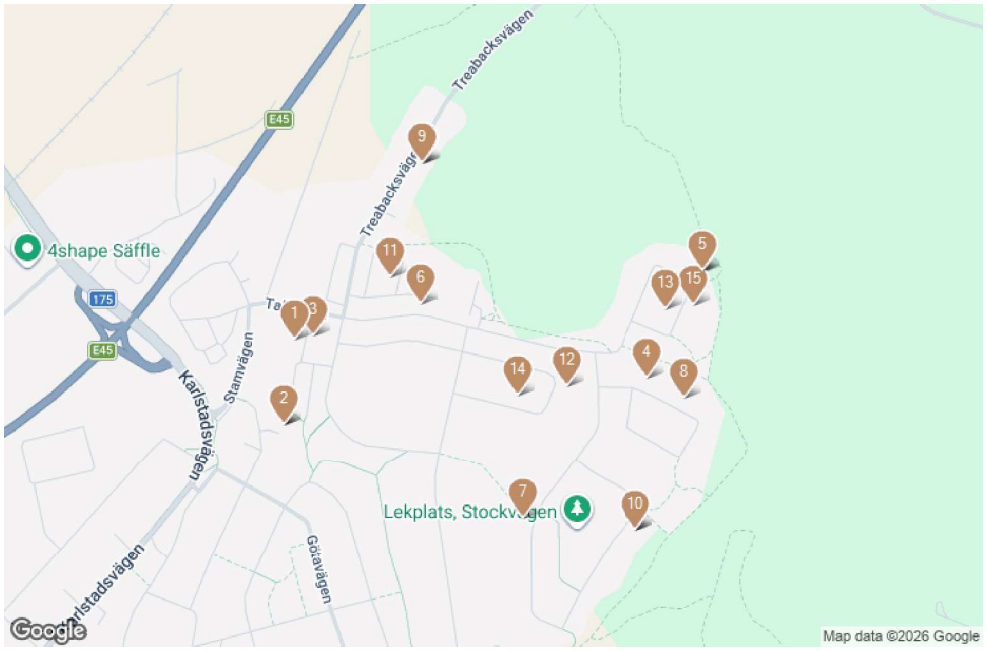
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan närmare 3 000 m 2 (2020) och nästan 15 000 m² (år 2014) (MSCI). Se diagram nedan:

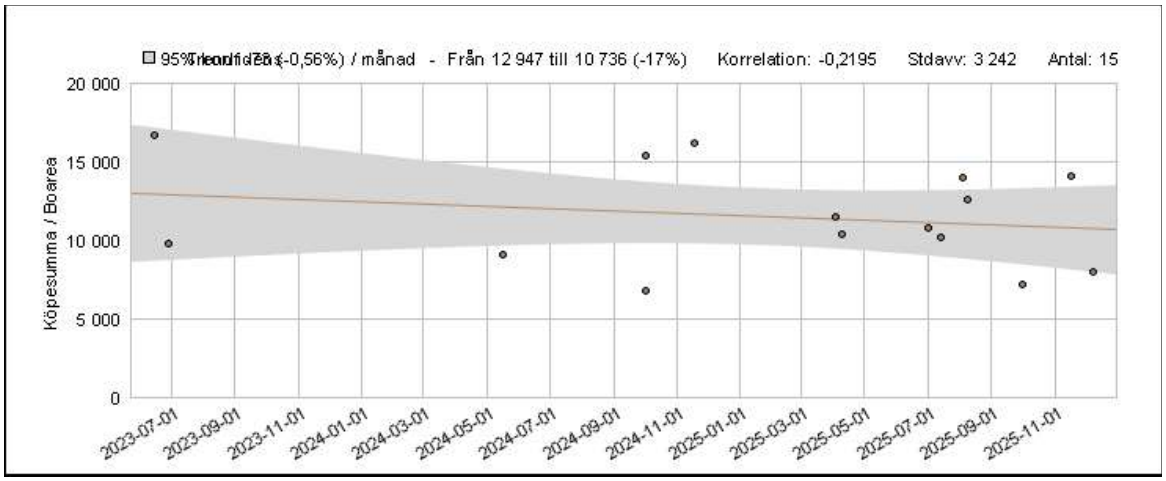


8.2 Ortsprisanalys

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 111 - 148 m², standardpoäng 28 - 36, byggår 1936 - 1983, areal tomt 304 - 2 145 m² under perioden 2023-06-15 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 800 000 - 1 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 779 - 16 666 kr/m² med medel 10 270 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 1,7 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Säffle	Skalbaggen 4	2025-12-08	125		28	1973	406	E	L	1,3	8 000	1 000 000
Säffle	Skalbaggen 15	2025-09-30	125		28	1973	304	E	L	1,2	7 200	900 000
Säffle	Videkvisten 3	2025-08-08	117	117	36	1977	963	E	L	1,1	12 606	1 475 000
Säffle	Gräshoppan 37	2025-07-14	118		33	1973	324	E	L	1,5	10 169	1 200 000
Säffle	Granstocken 10	2025-07-01	139	38	34	1979	987	E	L	1,1	10 791	1 500 000
Säffle	Videkvisten 6	2025-04-10	113		28	1983	910	E	L	1,1	10 398	1 175 000
Säffle	Syrsan 12	2025-04-04	148	60	31	1936	2 145	E	L	1,3	11 486	1 700 000
Säffle	Gräshoppan 12	2024-10-01	118		30	1971	312	E	L	1,1	6 779	800 000
Säffle	Näverkorgen 7	2024-05-17	116		29	1982	910	E	L	1,1	9 051	1 050 000
Säffle	Fjärilen 7	2023-06-28	112	112	34	1971	1 155	E	L	1,1	9 821	1 100 000
Säffle	Näverskålen 2	2023-06-15	111	144	32	1980	910	E	L	1,7	16 666	1 850 000
Medel										1,2	10 270	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett trevligt läge men byggnadens dåliga skick efter en omfattande fuktskada som ej åtgärdats, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 100 000 kr, motsvarande 917 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

100 000 KRONOR

Etthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 50 tkr - 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**917**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,08**

Katrineholm 2026-04-25

VärderingsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Håkan Bennetoft
Jurist & Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt

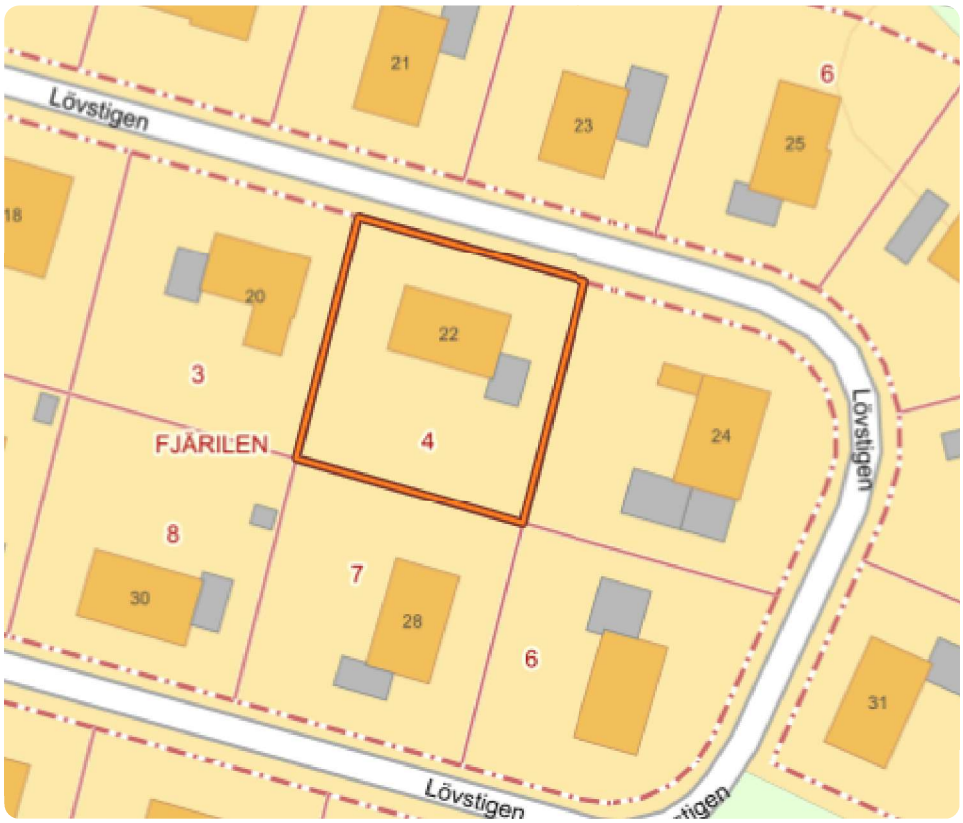

Vy från baksida


Garage

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

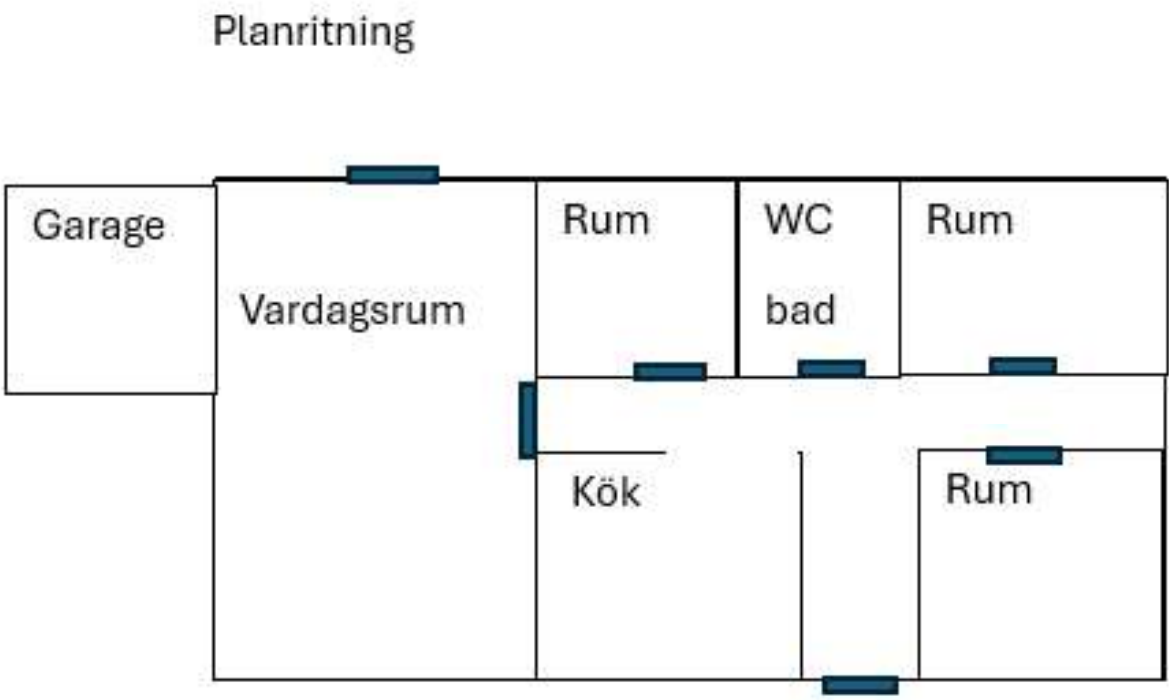


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.