PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**SÄFFLE**
Fastighetsbeteckning	**BROTORP 1:61**
Värdetidpunkt	**2026-07-03**



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 16
Bilaga II Kartor 17
Bilaga III Planritningar 19

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 2026-07-03.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SÄFFLE BROTORP 1:61
Adress	Måsvägen 9 661 93 Säffle
Område	Bro
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-500-26-17
Nybyggnadsår	1974
Värdeår	1974
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BROTORP 1:61 i Säffle kommun ligger 10 km från centralorten. Omgivningen utgörs av rad/par/kedjehus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel och tegel, fönster 3-glas och yttertak eternitpannor. Boarean uppgår till 139 m², fördelat på 5 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 360 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juli 2026

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 400 tkr - 500 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**3 237**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,89**

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 2026-07-03 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2030-01-27, energiklass D.
Källa: Boverket.

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		
BYGGNADSPLAN	Datum	Akt
-	1965-01-19	17-R-223
NORRA DELEN AV VÄRMLANDSBRO	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	360 m²
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	10 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Okulärbesiktning*

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

Vatten Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*

Avlopp Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*

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

Bredband via fiber Nej *Källa: Okulärbesiktning*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1974	*Källa: Metria*
Boarea	139 m²	*Källa: Metria*
	Fördelat på 5 rum och kök	
Våningar	Två plan	
Entrévåning	Hall, 2 sovrum, vardagsrum, hygienrum och kök	
Våning 1 tr	Hall, sovrum, allrum och hygienrum	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel och tegel	
Fönster	3-glas, isolerglas	
Yttertak	Eternitpannor	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat och plastmatta	
Vägg	Tapet	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	*Källa: Fastighetsägaren*
	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Daikin).	
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	*Källa: Okulärbesiktning*
Ventilation	Självdragsventilation	
Kök	Spishäll, ugn inbyggd (Beko), köksfläkt, diskmaskin (Elektro Helios), kyl/frys	
	Normal standard, gott skick	
Hygienrum	WC/dusch på entrévåning, golv Saknas, väggar Saknas	
	Under totalrenovering som ej färdigställts	
	Obefintlig	
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch	

	Normal standard, sämre skick
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Byggnaden under totalrenovering som avstannat. Delar av ytskikt saknas.

5.5 Övrig byggnad

Garage	Trästomme med papptak
	Sämre skick
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 30 kvm m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas

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 2026-02-21, 415 731 SEK jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-97699-26: 2026-02-24, D-2026-00064059:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 446 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	*Källa: Metria*
1	140 000 kr	1974-07-31	74/5749	
2	115 000 kr	1988-10-26	88/10974	
3	58 000 kr	1988-10-26	88/10975	
4	10 000 kr	1989-07-04	89/7726	
5	94 000 kr	2019-01-31	D-2019-00077989:1	
6	29 000 kr	2020-03-10	D-2020-00094568:3	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	504 000 kr
varav byggnad	446 000 kr
varav mark	58 000 kr

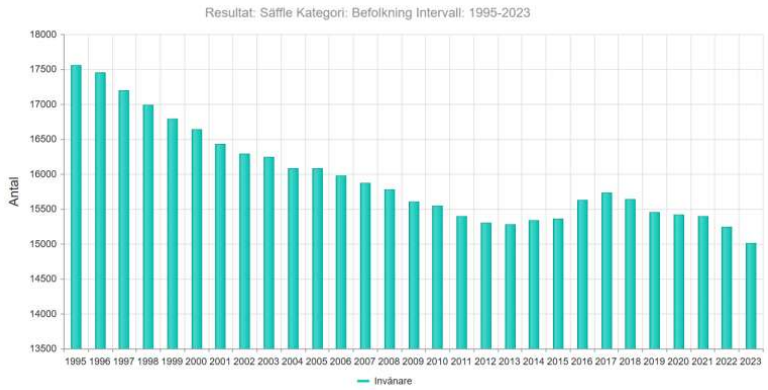
Källa: Metria

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

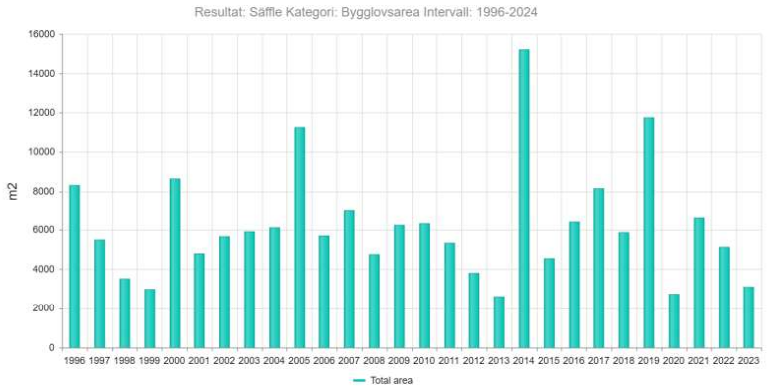
Säffle har ett strategiskt läge vid E45, som löper genom kommunen och förbinder den med Karlstad i norr och Göteborg i söder. Riksväg 175 går också genom kommunen och leder mot Åmål och Arvika. Säffle har en järnvägsstation på Värmlandsbanan, vilket ger goda tågförbindelser till bland annat Karlstad,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

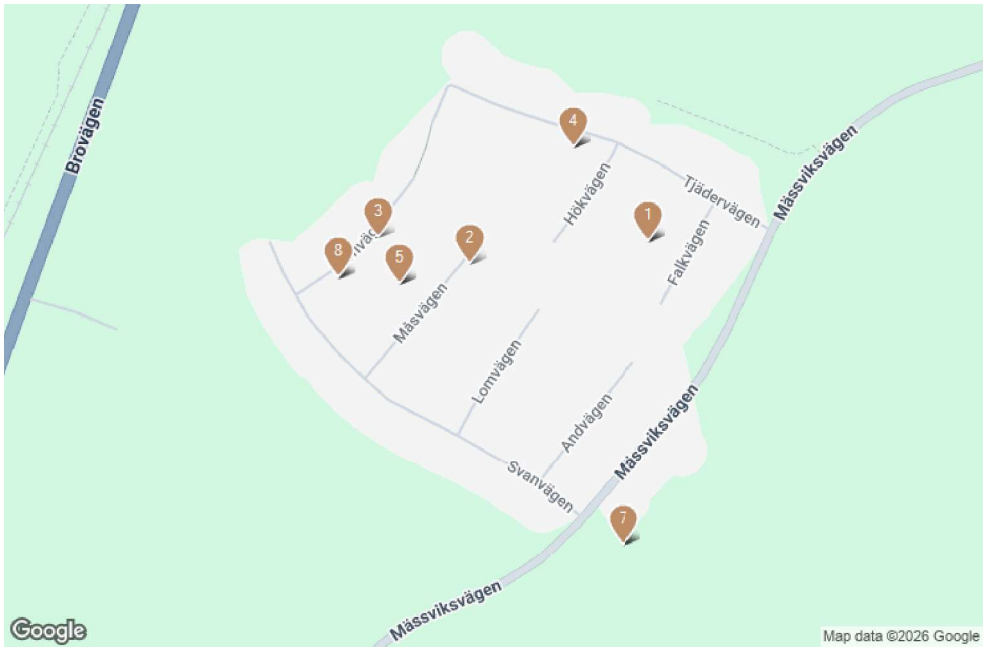
Byggande i kommunen

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:

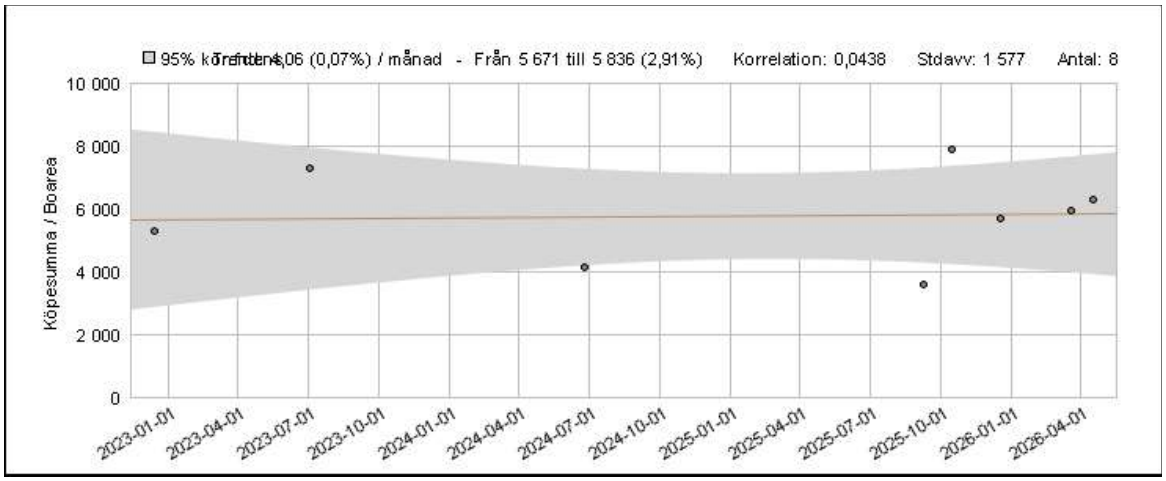


8.2 Ortsprisanalys

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 106 - 140 m², standardpoäng 29 - 39, byggår 1974 - 1976, areal tomt 360 - 1 057 m² under perioden 2022-12-14 och framåt.

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 500 000 - 825 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 597 - 6 320 kr/m² med medel 5 370 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 1,6 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Säffle	Brotorp 1:94	2026-04-17	106	39	29	1976	1 057	E	L	1,1	6 320	670 000
Säffle	Brotorp 1:74	2026-03-20	139		39	1974	596	E	L	1,5	5 935	825 000
Säffle	Brotorp 1:88	2025-12-18	140		34	1974	500	E	L	1,0	5 714	800 000
Säffle	Brotorp 1:62	2025-09-08	139		31	1974	360	E	L	1,1	3 597	500 000
Säffle	Brotorp 1:85	2022-12-14	140		29	1974	501	E	L	1,6	5 285	740 000
Medel										1,2	5 370	

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 normalt 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 3 237 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juli 2026

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 400 tkr - 500 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**3 237**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,89**

Katrineholm 2026-07-05

VärderingsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Håkan Bennetoft
Jurist & Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt




Byggnad med fasad av tegel och panel

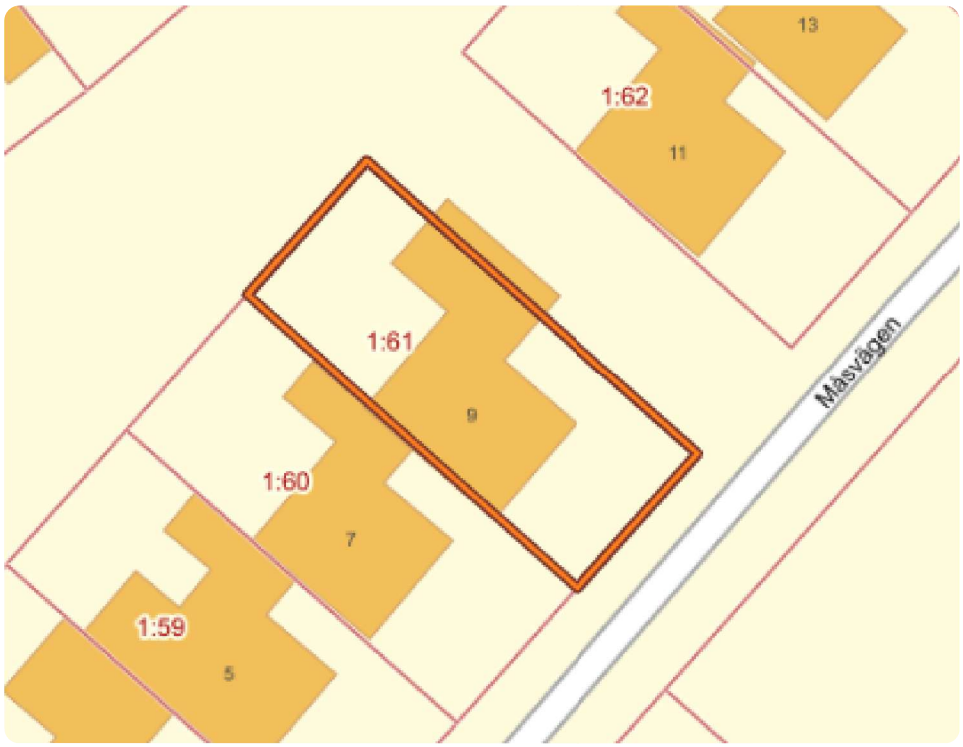



Vy från baksida med en mindre altan

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



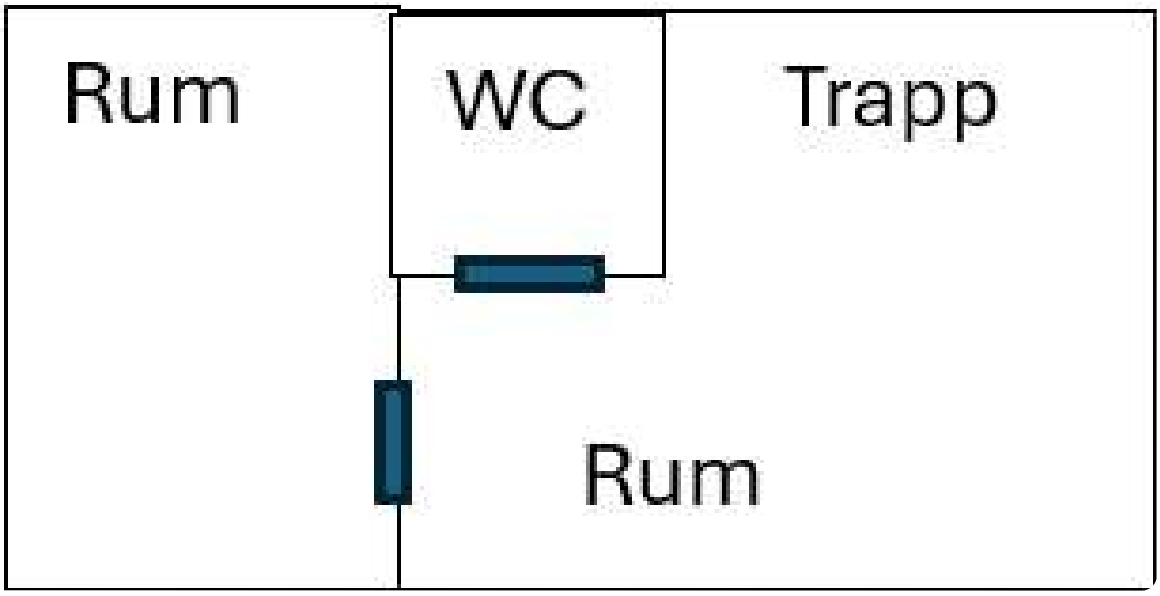
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

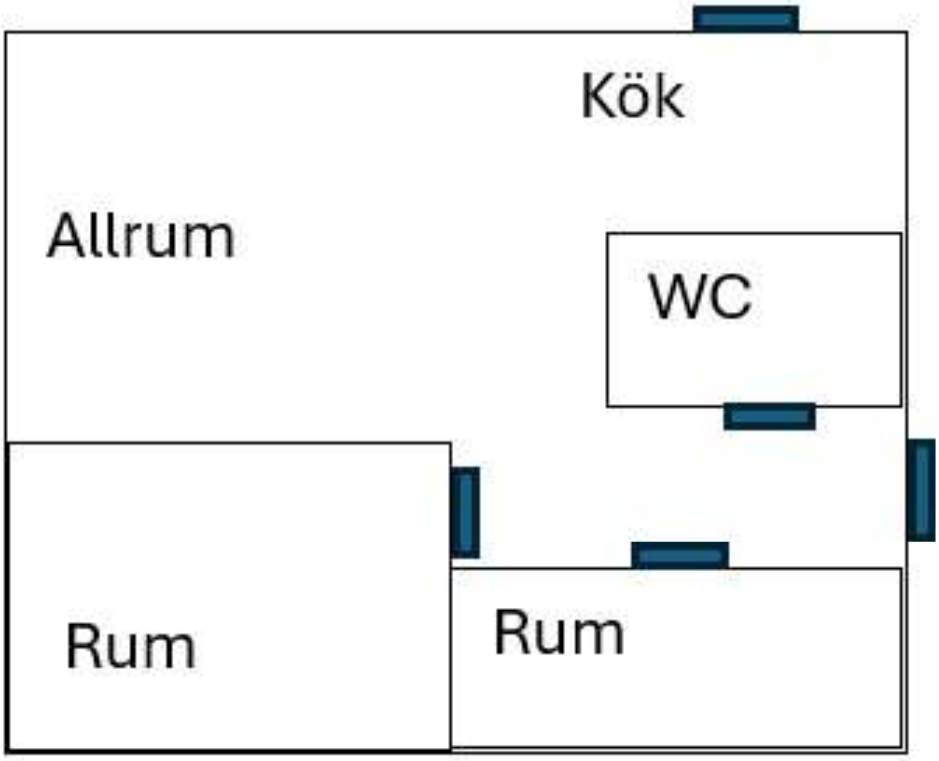
Bilaga III Planritningar

Planritning ovanvåning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Planritning bottenvåning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.