



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SÄFFLE

Bostadsrättsförening

HSB BRF APOLLO I SÄFFLE

Lägenhet nr

41-2063-1-27

Värdetidpunkt

2026-06-25



Röd tegelbyggnad i 3 våningar

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	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-06-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	SÄFFLE
Bostadsrättsförening	HSB BRF APOLLO I SÄFFLE
Lägenhet nr	41-2063-1-27
Adress	Siriusgatan 7 D lgh 1202, 661 33 Säfte
Område	Säfte
D-nr	152620068

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 41-2063-1-27 i HSB BRF APOLLO I SÄFFLE i Säfte kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 81 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 3 av 3 våningar.

Månadsavgiften är 6 775 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende balkong på 600 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

50 000 KRONOR

Femtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 40 tkr - 60 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

617

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 bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-06-25 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättsföreningen. 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 2030-05-08, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 41-2063-1-27, Skatteverkets lgh nr 1202
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3 våningar. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, 2 sovrum, allrum, hygienrum och kök
Boarea	81 m ² Fördelat på 3 rum och kök
Balkong & uteplats	Inglasad balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat
Vägg	Tapet
Tak	Målade skivor
Kök	Elspis, köksfläkt, diskmaskin, kyl/frys (Elektro Helios) Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	6 775 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende balkong på 600 kr.
Inre underhållsfond	3 500 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet nedsmutsad.

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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024/2025

<i>Bostadsrättsförening</i>	HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING APOLLO I SÄFFLE, orgnr 774400-1103	
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Apollo 2	
<i>Ålder</i>	Byggår 1970	
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus	
	Totalt 120 st lägenheter och 5 st lokaler	
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	8 415 m ²
	<i>Lokaler</i>	189 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		
	<i>Garage</i>	36 st
	<i>P-platser</i>	28 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus	
<i>Avstånd</i>	I kommunens centralort	

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	44 989 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	29 151 304 kr, motsvarande ca 3 388 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	7 376 890 kr
<i>Höjning av avgift</i>	Ingen uppgift

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

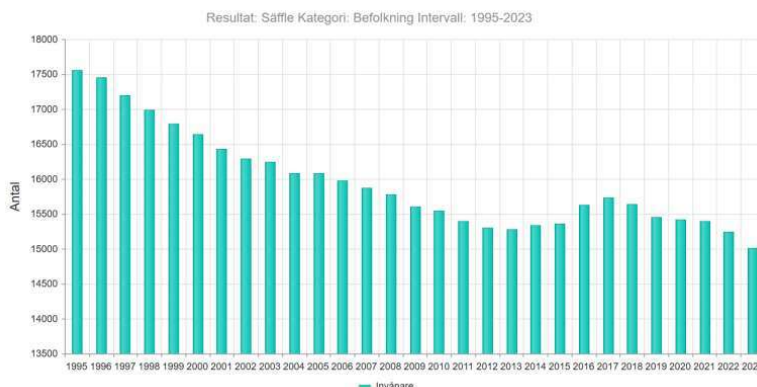
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 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

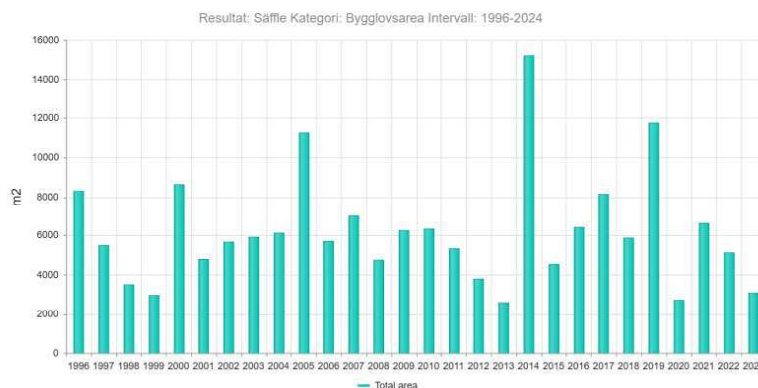
Säffle har ett strategiskt läge vid E45, som löper genom kommunen och förbinder den med Karlstad i norr och Göteborg i söder. Riksväg 175 går också genom kommunen och leder mot Åmål och Arvika. Säffle har en järnvägsstation på Värmlandsbanan, vilket ger goda tågförbindelser till bland annat Karlstad, 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. Vätern erbjuder även möjligheter för båtliv, fiske och friluftsliv, vilket lockar besökare året runt.

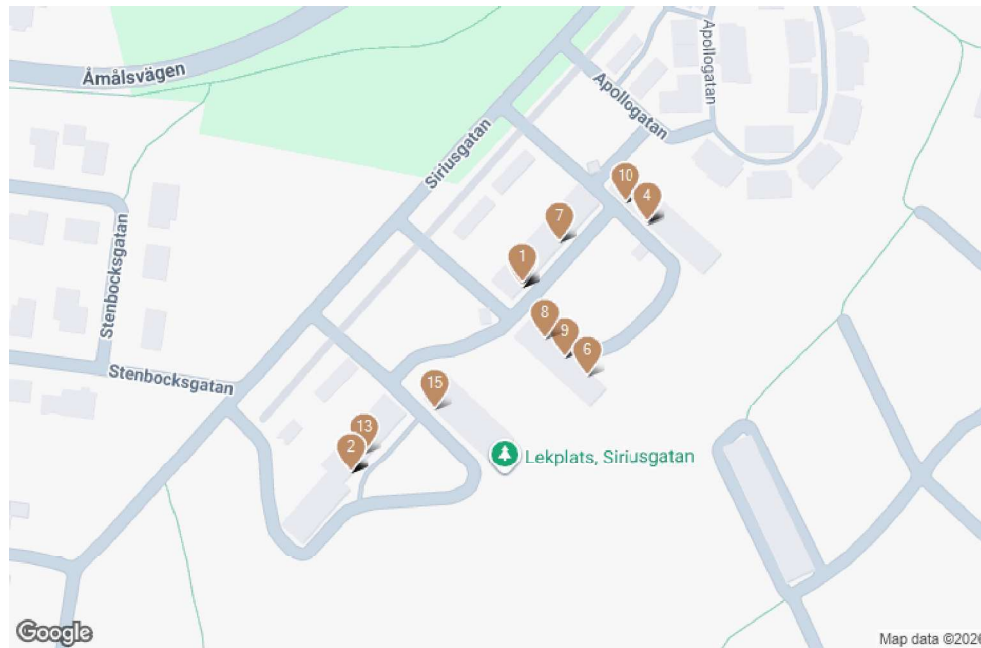
Byggbgande i kommunen

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:

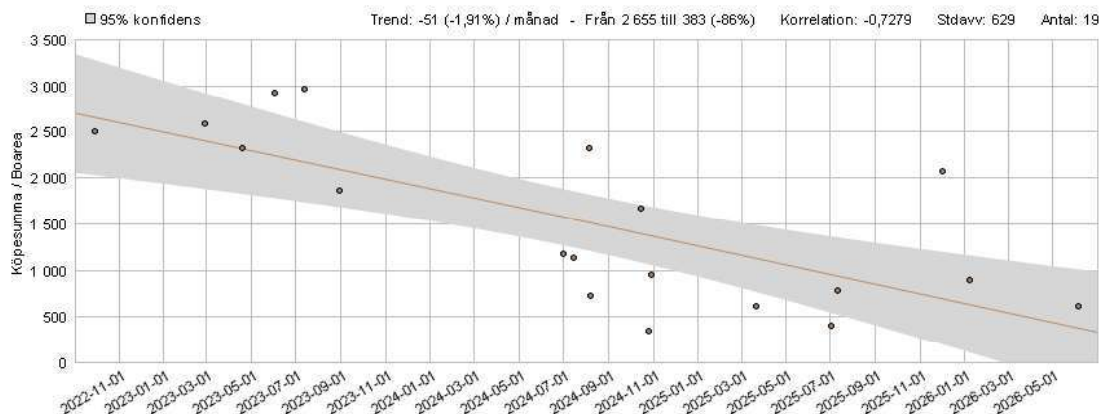


7.2 Ortsprisanalys

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 om fattar bostadsrättslägenheter på 3 rum och kök och boyta 81 - 84 m².

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 29 000 - 99 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 345 - 1 178 kr/m² med medel 765 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB BRF Apollo i Säffle	2026-06-05	81	3	2	1963	7 610	617	50 000
HSB BRF Apollo 2063	2026-01-08	84	3	3	1968	7 238	892	75 000
HSB BRF Apollo 2063	2025-07-10	83	3	2	1968	6 865	783	65 000
HSB BRF Apollo 2063	2025-07-02	81	3	3	1968	6 775	407	33 000
HSB BRF Apollo 2063	2025-03-21	81	3	1	1968	6 592	617	50 000
HSB BRF Apollo 2063	2024-10-29	84	3	2	1968	7 135	952	80 000
HSB BRF Apollo 2063	2024-10-25	84	3	3	1968	6 634	345	29 000
HSB BRF Apollo 2063	2024-08-06	82	3	2	1968	6 619	731	60 000
HSB BRF Apollo 2063	2024-07-15	84	3	2	1968	5 942	1 130	95 000
HSB BRF Apollo 2063	2024-07-01	84	3	2	1968	5 942	1 178	99 000

Medel

765

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge med normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 50 000 kr, motsvarande 617 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

50 000 KRONOR

Femtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 40 tkr - 60 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

617

Katrineholm 2026-06-28

VärderingsInstituttet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

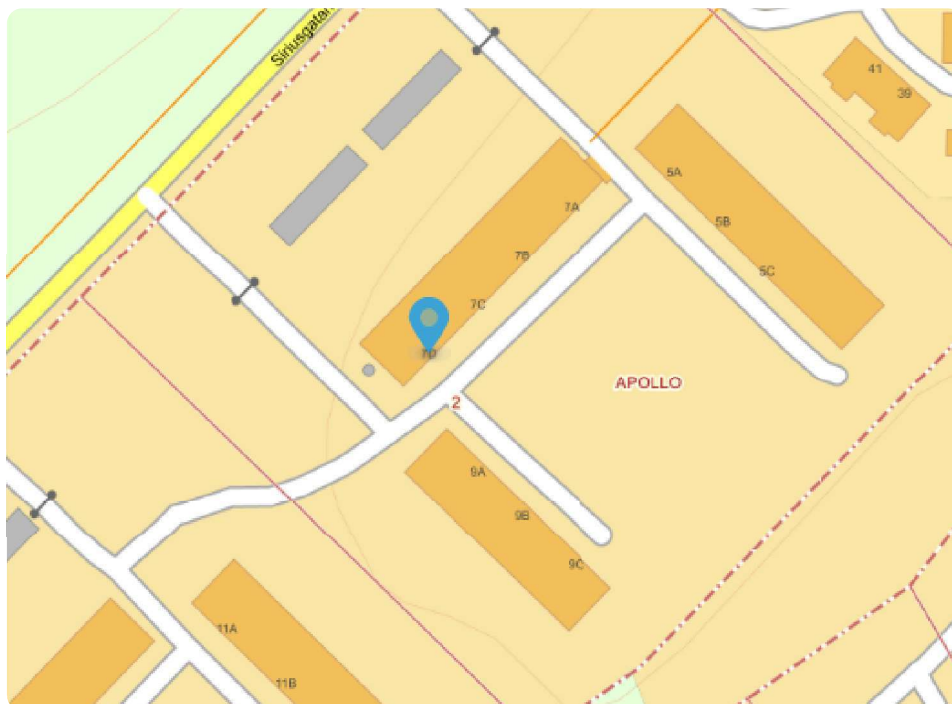


Vy mot gemensamt grönområde

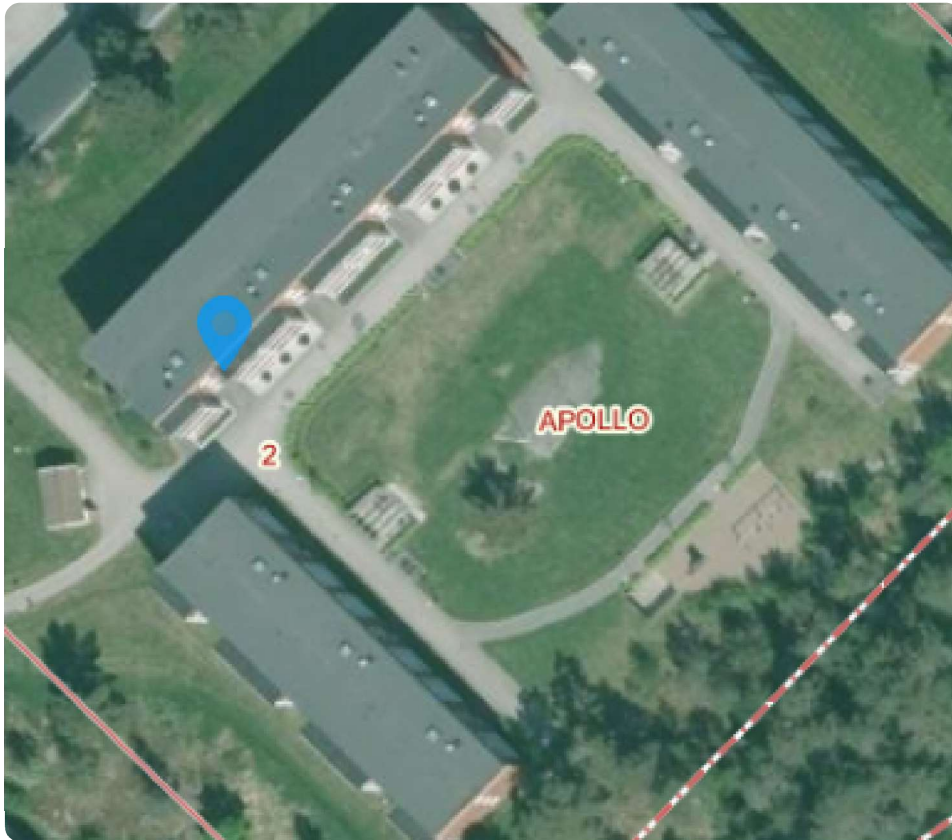
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



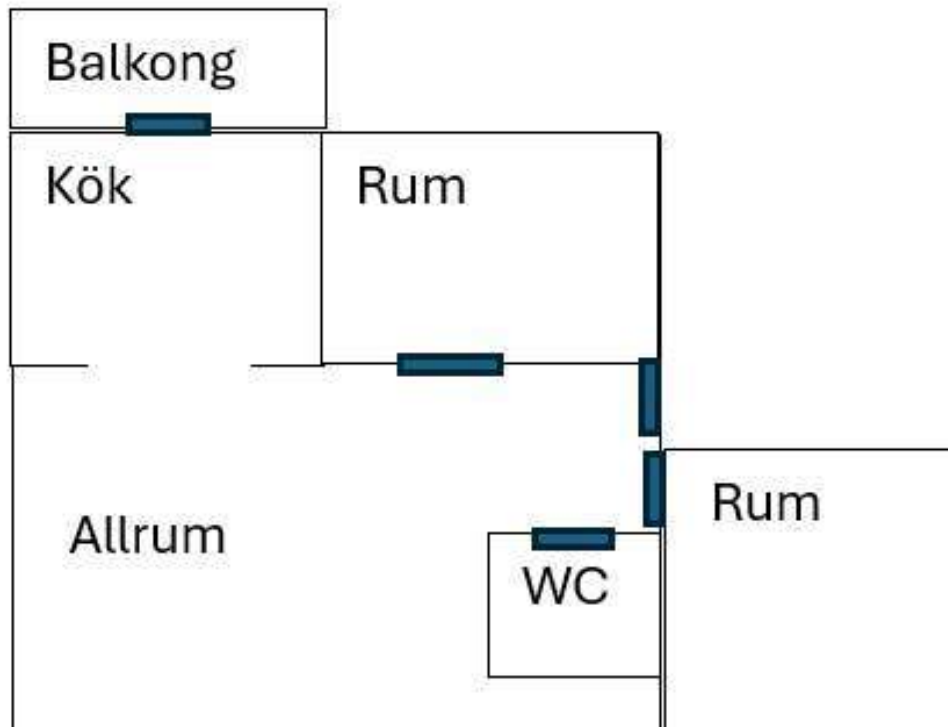
Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Säffle Apollo 2	909a6a71-e9d2-90ec-e040-ed8f66444c3f	170155941	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1785	Säffle	213008	2020-03-17
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-06-23

Adress

Adress
Siriusgatan 5 A, 5 B, 5 C, 5 D, 7 A, 7 B, 7 C, 7 D, 9 A, 9 B, 9 C
661 33 Säffle

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 18 248 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	3 125 000 SEK	1998-01-20	98/422
3	1 435 000 SEK	1998-01-20	98/423
4	800 000 SEK	1998-01-20	98/425
5	750 000 SEK	1998-01-20	98/426
6	4 000 000 SEK	2017-09-22	D-2017-00490911:1
7	2 000 000 SEK	2017-12-04	D-2017-00672188:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
8	3 000 000 SEK	2017-12-20	D-2017-00702617:1
9	644 000 SEK	2019-01-22	D-2019-00067401:1
10	2 036 000 SEK	2019-07-26	D-2019-00335053:1
11	458 000 SEK	2020-03-06	D-2020-00091847:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: värmecentral mm	1971-08-18	71/4361

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Uddevalla
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Del av norelundsområdet	1968-06-24	1785-P09/68

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral mm	Last	Avtalsservitut	17-IM3-71/4361.1

Beskrivning
Värmecentral mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Säffle Apollo 3

Last
Säffle Apollo 2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Förbud värmecentral mm	Förmån	Avtalsservitut	17-IM3-71/4362.1

Beskrivning
Förbud värmecentral mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Säffle Apollo 2

Last

Säffle Apollo 3

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	301275-3	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Säffle Apollo 2-3

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	44 989 000 SEK	35 190 000 SEK	9 799 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
maskad		

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300014119 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
374 000 SEK	1785092	832 kvm	450 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 12731395 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
5 400 000 SEK	1785092	6 045 kvm	893 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 12734395 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
4 025 000 SEK	1785092	4 473 kvm	900 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
2			

Värderingsenhet hyreshus lokal 50007395 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
390 000 SEK	1785092	693 kvm	167 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1969	2018	1969
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 12730395 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
19 800 000 SEK	1785092	4 836 kvm	4 715 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1969	2018	1969

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 12732395 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
15 000 000 SEK	1785092	3 579 kvm	3 489 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1970	2018	1970

Tillhör byggnad

2

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1968-07-25	17-SÄF-2215

Införd i tomtboken	1968-07-25
--------------------	------------

Ursprung

Säffle Säffle 6:18

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6555990.8	379888.5

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	17 490 m ²	17 490 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Säffle Apollo:2	1989-06-07	1784-89/1

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige