

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SÄFFLE

Fastighetsbeteckning

HÅVERUD 1:6

Värdetidpunkt

2026-07-25



Huvudbyggnad med röd panel samt rymlig trädgård

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	19
	Bilaga III Planritningar	22

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 2026-07-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SÄFFLE HÅVERUD 1:6
Adress	Håverud Gamla Skolan 661 94 Säffle
Område	Tveta
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2161-25-17
Nybyggnadsår	1910
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HÅVERUD 1:6 i Säffle kommun ligger strax utanför centralorten. Omgivningen utgörs av landsbygd.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 170 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 60 m².

Markarealen uppgår till 3 480 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård med buskar och träd

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juli 2026
1 500 000 KRONOR
Enmiljonfemhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 400 tkr - 1 600 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	8 824
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 2026-07-23 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

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 3 480 m²
Obebyggda delar Trädgård, buskar och träd
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Gles bebyggelse och lantbruk
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 Enskilt *Källa: Okulärbesiktning*
 Borrard brunn *Källa: Fastighetsägaren*
 Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp Enskilt *Källa: Okulärbesiktning*
 3-kammarbrunn *Källa: Fastighetsägaren*
 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 1910, om/tillbyggt 1929 *Källa: Metria*
Boarea 170 m² *Källa: Metria*
 Fördelat på 5 rum och kök

Biarea	60 m ²
Våningar	Två plan
Entréväning	Hall, vardagsrum, tvättstuga, hygienrum och kök
Våning 1 tr	Allrum, 3 sovrum och hygienrum
Grund	Krypgrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	3-glas, isolerglas
Yttertak	Betongpannor
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett, plastmatta och trägolv
Vägg	Tapet
Tak	Målade skivor
Uppvärmning	Direktverkande el via luft till värmepump (luft/luft) (Panasonic). <i>Källa: Okulärbesiktning</i> Avstängd. Direktverkande el via radiatorer.
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Okulärbesiktning</i> Vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Okulärbesiktning</i> Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Okulärbesiktning</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll, ugn inbyggd (Electrolux), micro inbyggd, köksfläkt, diskmaskin (Electrolux), kyl/frys (gorenje) Normal standard, gott skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, bastu Normal standard, gott skick
Hygienrum 2	WC/bad på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar plastmatta

	WC, tvättställ, badkar
	Normal standard, sämre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Bosch), torktumlare (Bosch), tvättbänk
	Golv plastmatta
	Normal standard, gott skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Centraldammsugare finns.

5.5 Övriga byggnader

Garage/förråd	Gjuten platta, el
	Normal standard, gott skick
	Byggnadsarea: ca 80 m ² (uppskattad yta)
Förråd	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 30 kvm m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas
------------	--------

5.7 Handräckning

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. 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 Inteckningar/pantbrev

Totalt 0 inteckningar om 0 kr.

7.2 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 676 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 362 000 kr

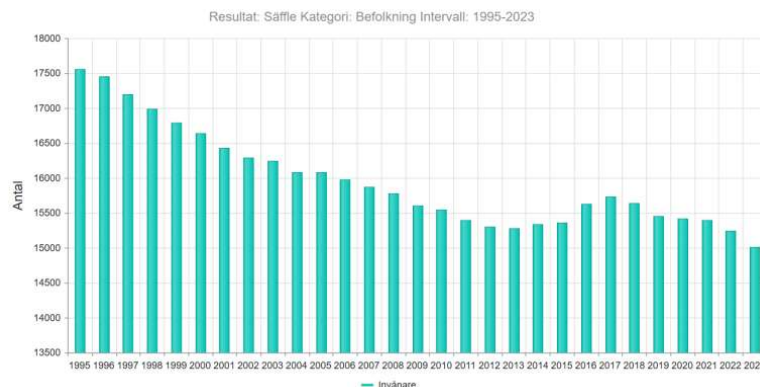
varav mark 314 000 kr

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

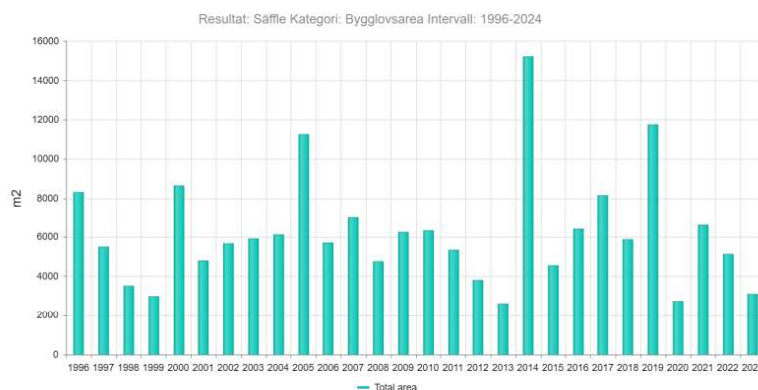
Säffle har ett strategiskt läge vid E45, som löper genom kommunen och förbinder den med Karlstad i norr och Göteborg i söder. Riksväg 175 går också genom kommunen och leder mot Åmål och Arvika. Säffle har en järnvägsstation på Värmlandsbanan, vilket ger goda tågförbindelser till bland annat Karlstad,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

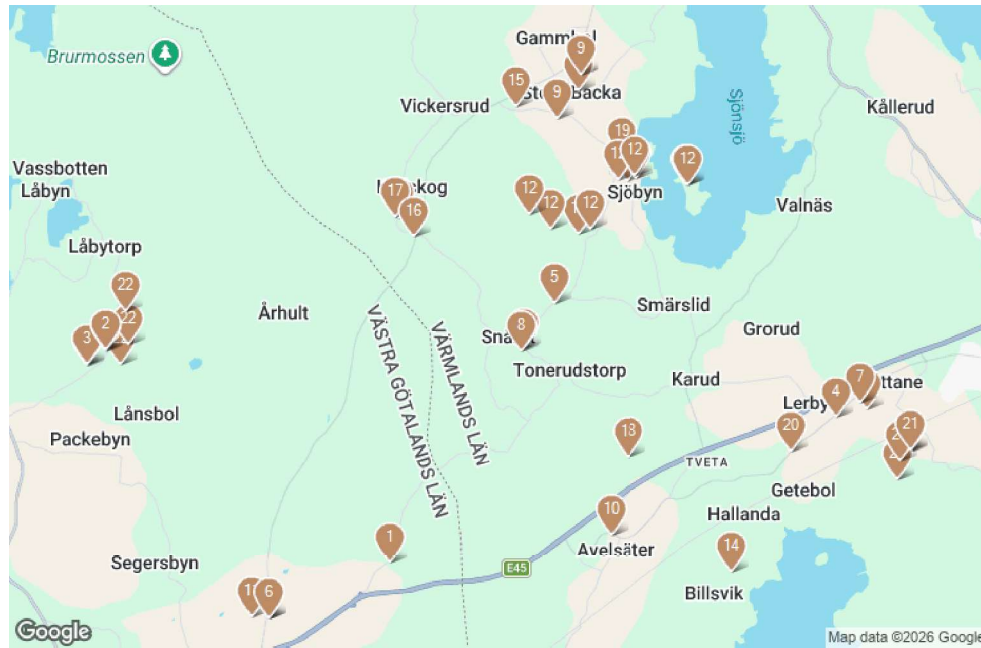
Byggande i kommunen

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

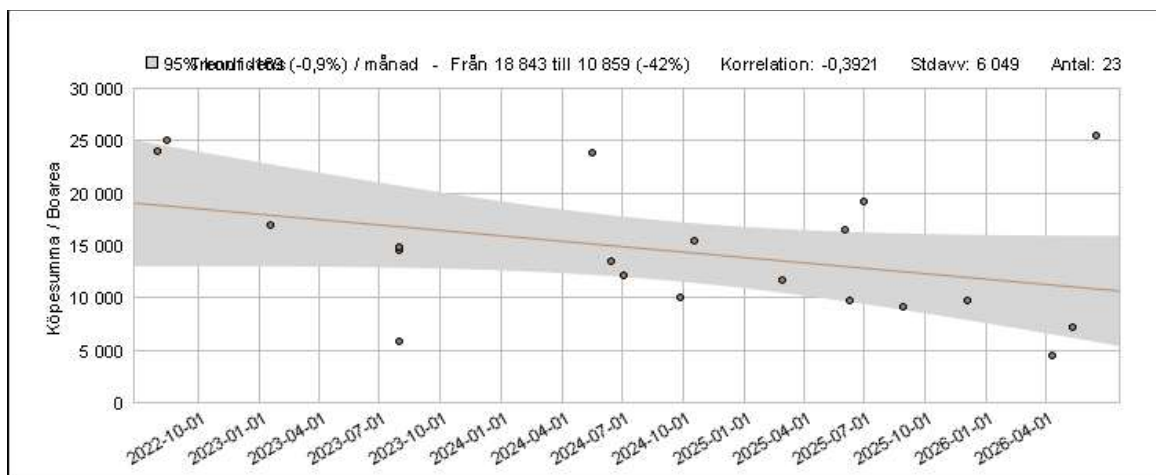


8.2 Ortsprisanalys

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 104 - 205 m², standardpoäng 25 - 38, byggår 1909 - 1986, areal tomt 1 366 - 10 650 m² under perioden 2024-06-14 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 125 000 - 2 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 200 - 13 461 kr/m² med medel 10 866 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 1,9 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Säffle	Järnbo 1:10	2025-12-03	204	24	32	1909	10 650	E	L	1,3	9 803	2 000 000
Åmål	Stora Berga 1:91	2025-08-29	125	35	30	1965	2 470	E	L	1,5	9 200	1 150 000
Säffle	Snåre 1:9	2025-06-09	165	146	38	1976	1 366	E	L	1,3	9 696	1 600 000
Säffle	Avelsäter 1:77	2025-02-28	120		25	1909	5 253	E	L	1,4	11 666	1 400 000
Säffle	Snåre 1:8	2024-09-27	112	112	36	1976	1 516	E	L	1,1	10 044	1 125 000
Säffle	Billsvik 1:17	2024-07-03	205		34	1970	2 500	E	L	1,3	12 195	2 500 000
Säffle	Kallskog 1:18	2024-06-14	104		29	1986	2 490	E	L	1,9	13 461	1 400 000
Medel										1,4	10 866	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett avskilt och bra läge läge med normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 500 000 kr, motsvarande 8 824 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juli 2026
1 500 000 KRONOR
Enmiljonfemhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 400 tkr - 1 600 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	8 824
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,89

Katrineholm 2026-08-06

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Vy från balkong



Förråd



Vy från sida



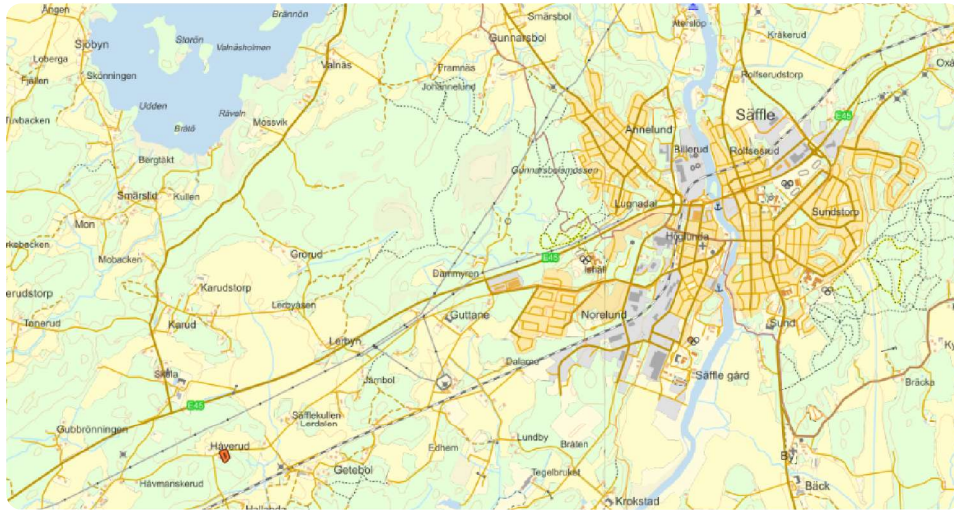
Baksida



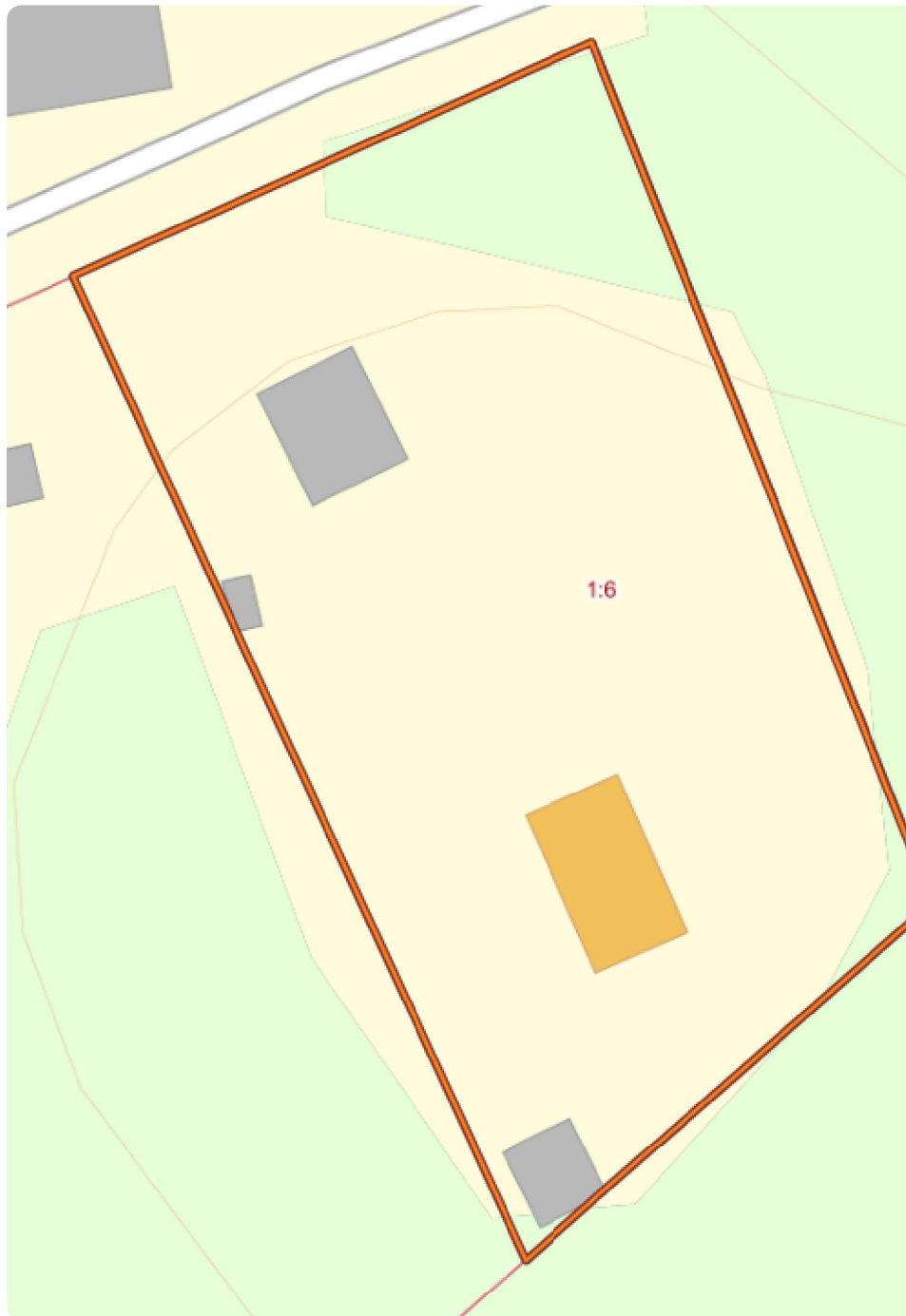


Garage/förråd

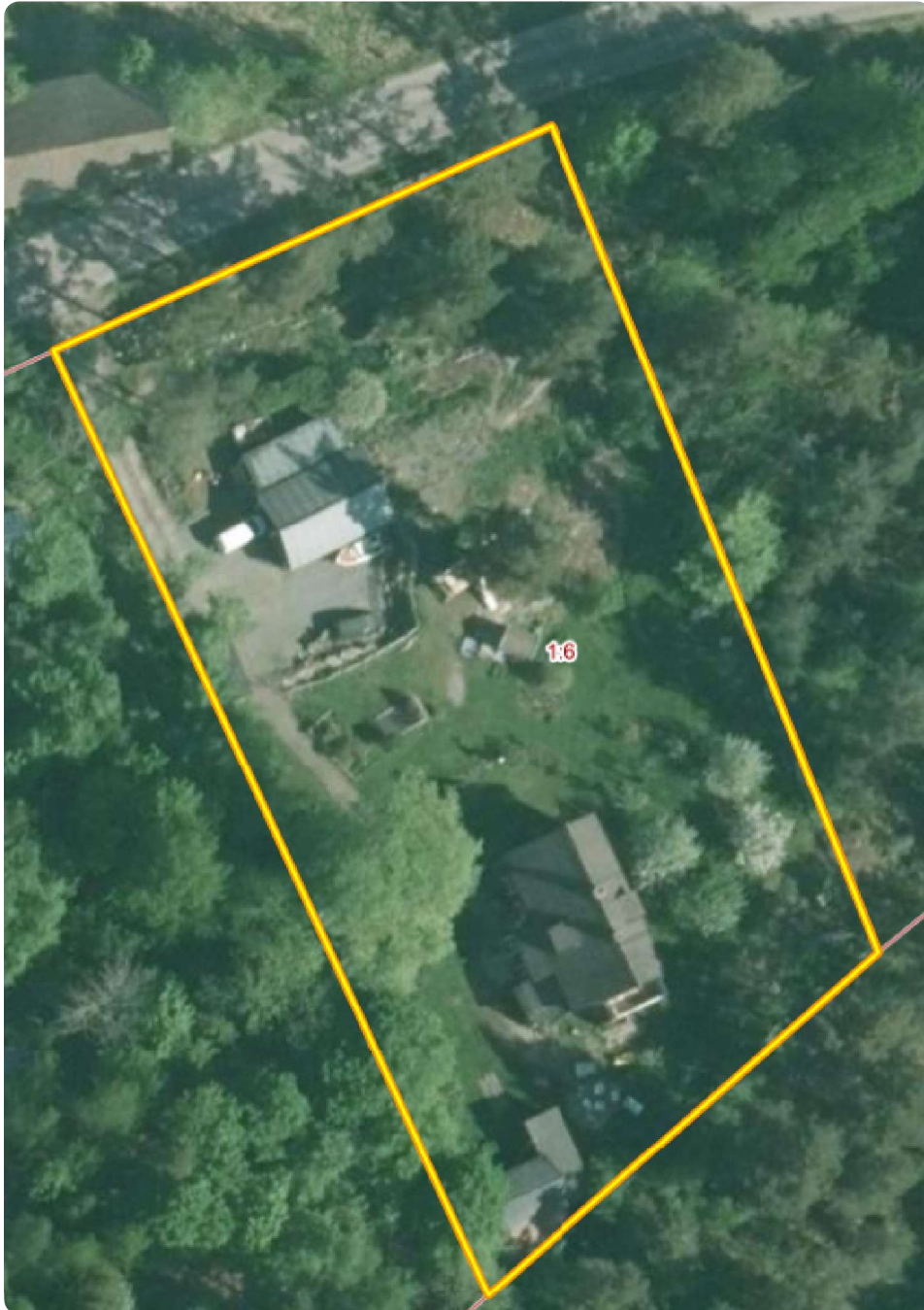
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



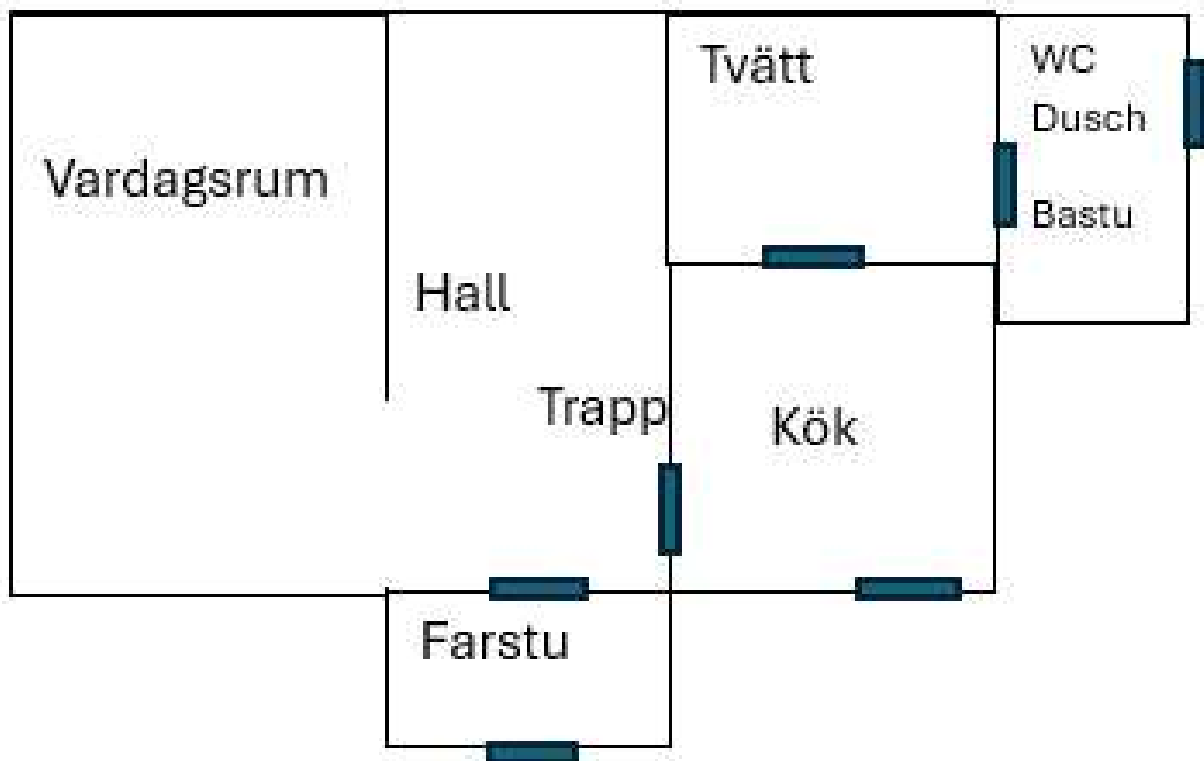
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

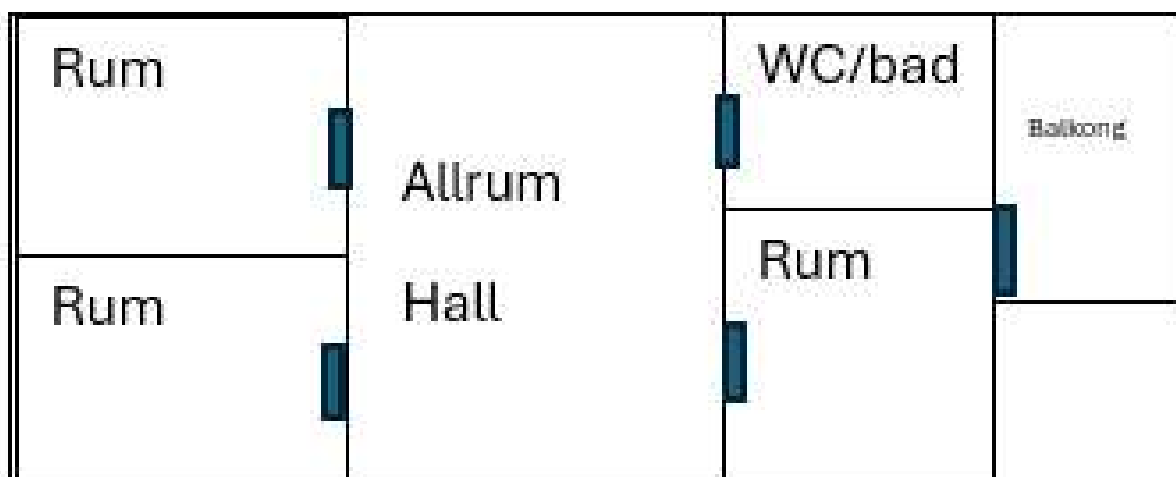
Bilaga III Planritningar

Planritning bottenvåning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Planritning ovanvåning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.