

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Säffle

Västbro 1:10

Juli 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Blåmålad träpanel med vita detaljer samt trädgård med buskar och träd.

Företag

Adress

Värderingsinstitutet Norra AB

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon

Hemsida

E-post

026-10 29 04

www.properate.se

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Säffle Västbro 1:10	Lagfaren ägare	F-1004-25-17
Objektets adress	Bro Prästgård 661 93 Säffle	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Juli 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-07-23

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1929. Uppförd i 1,5 våning.
Boarea	200 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 7 rum och kök.
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	9 966 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av infart och naturtomt.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget Värmlandsbro och ca 1,5 mil från centralorten Säffle, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Förskola, skola finns i området och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även två övriga byggnader.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

1 500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 400 000 – 1 600 000 kronor

Kr/kvm Boarea	7 500 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,88
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-07-24

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom


Håkan Bennetoft
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. 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.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Håkan Bennetoft i närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Enskilt vatten. Borrat brunn. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Gemensamhetsanläggning med grannfastighet. 3-kammarbrunn. Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Nej.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1929
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund. Trä. Träpanel. 2-glas. Äldre. Betongpannor. Bergvärmepump. Vedkamin och vedspis finns men ej godkända för eldning. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med tvättstuga, förråd och pannrum. Entréplan med hall, inglasat uterum, 2 rum, WC och kök. Våning 1 trappa med hall, WC/bad och 5 rum.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard i slitet skick.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (okänt), fläkt (okänt), kyl/frys (Electrolux), diskmaskin (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch/bad. Vägg med plastmatta/tapet. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg med tapet. Golv med mosaik.
	Utrustning	Tvättställ och toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/råspånt/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Träpanel/pappspänt.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Hela byggnaden är i behov av översyn. Ytskikten delvis hårt slitna.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard/skick. Byggnadsarea ca 30 kvm.
Garagebyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Bra standard/skick. Byggnadsarea ca 100 kvm

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 797 000 kr, varav byggnad 591 000 kr, varav mark 206 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 827 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
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).
Försäkring	Saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna belamrade med diverse saker. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-07-01 och framåt med en boarea mellan 124 och 171 kvm, tomtareal mellan 360 och 16 454 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 575 000 – 2 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 4 136 – 12 865 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,3 – 4,1, med en genomsnittlig nivå på 2,1.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
Södra Östbro 2:4	2024-11-11	171,0		1954		1 890	2 200 000	12 865
BROTORP 1:62	2024-06-24	139,0		1974		360	575 000	4 136
BROTORP 1:85	2022-12-14	140,0		1974		501	740 000	5 285
BROTORP 1:21	2022-07-01	124,0	124,0	1970		1 120	950 000	7 661
VÄSTBRO 1:36	2022-01-21	134,0	50,0	1946		16 454	800 000	5 970
BROTORP 1:37	2022-01-14	127,0	48,0	1973		1 215	1 125 000	8 858
BROTORP 1:92	2021-10-08	142,0		1976		1 157	1 000 000	7 042
BROTORP 1:75	2021-09-24	140,0		1974		552	1 190 000	8 500
REMMENE 1:5	2021-08-13	160,0	90,0	1942		12 465	1 575 000	9 843
ÖSTBRO 2:22	2021-07-01	137,0	64,0	1940		978	650 000	4 744
								7 490
								2,1

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnad med normal standard. Ytskikt in- och utvändigt delvis hårt slitet/trasigt och är i behov av underhåll/renovering. Värdet bedöms återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från infart.



Foto, vy från baksida mot större altan och inglasat uterum.

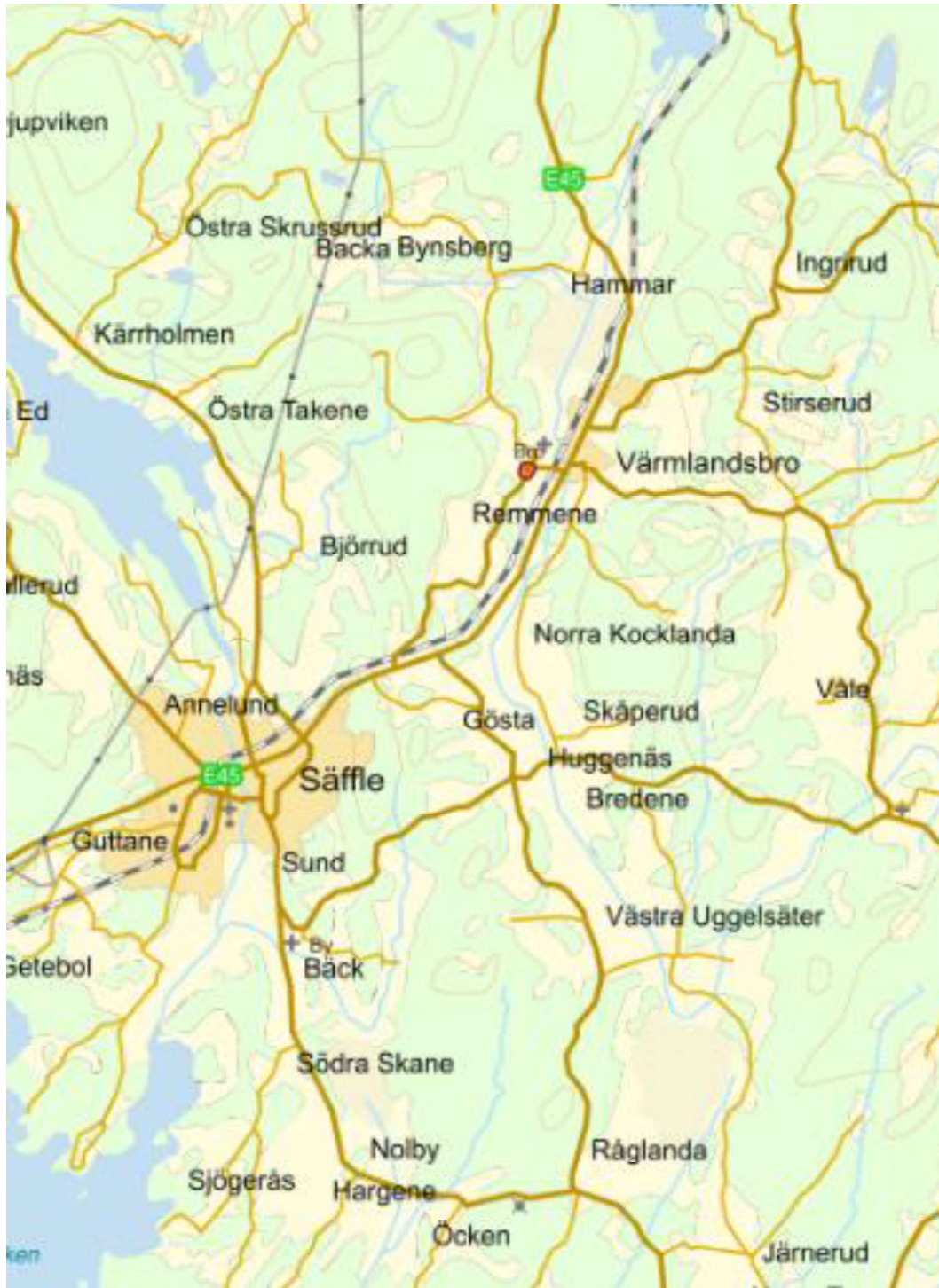


Foto, garage från infart.



Foto, förrådsbyggnad.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

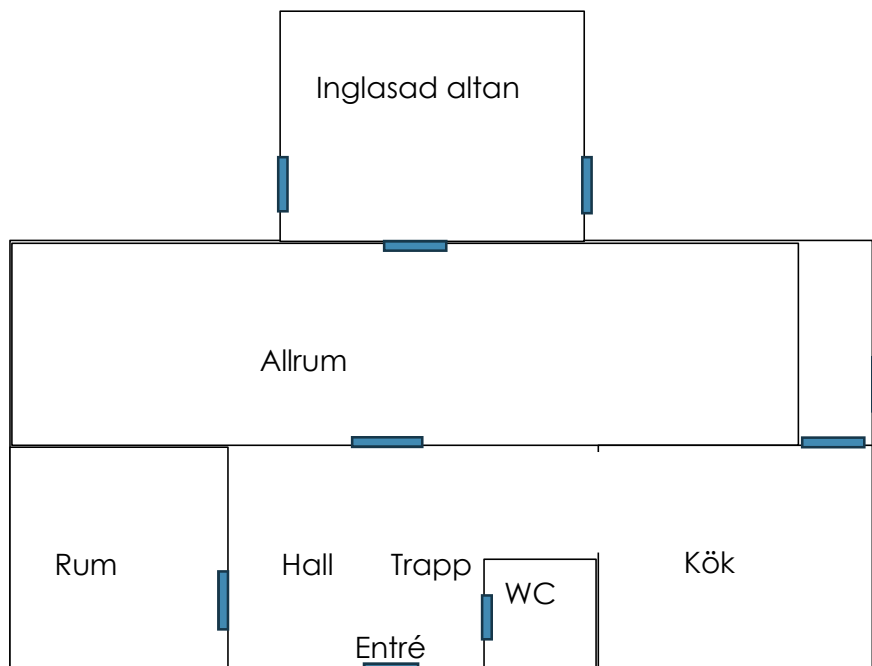


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

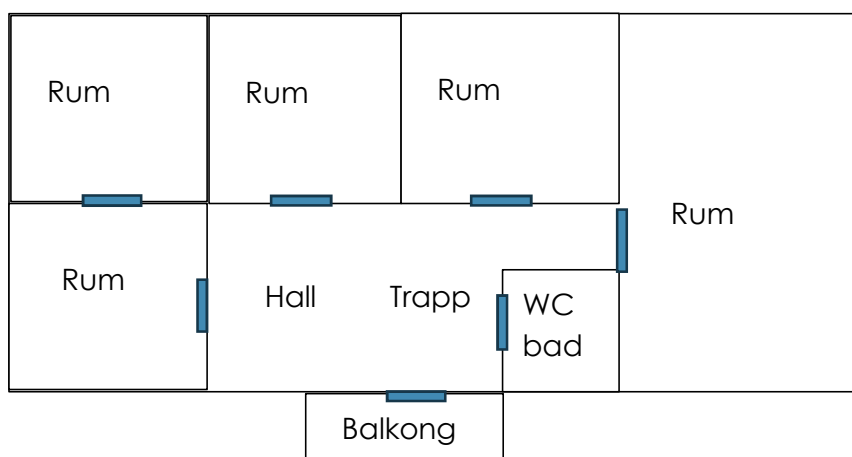


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Säffle Västbro 1:10	UUID: 909a6a72-1e60-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 170169395	Län- och kommunkod 1785	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-14
Distrikt Bro Socken: Bro	Distriktskod 213014	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-05

Adress

Adress Bro Prästgård 661 93 Säffle	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6561839.7	385741.9	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	9 966 kvm	9 966 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-08, 1 370 294 sek beslutsnummer 12252305201	2025-04-11	D-2025-00127990:1
Utmätning 2023-06-14, 500,000 sek (målnummer t 1928-22)	2023-07-19	D-2023-00227708:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 1.827.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	723.000 SEK	1999-12-10	99/7267
2	277.000 SEK	1999-12-10	99/7268
3	93.000 SEK	2001-02-07	01/1463
4	332.000 SEK	2003-06-27	03/15599
5	402.000 SEK	2010-06-15	10/14861

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Områdesbestämmelse: Bro kyrka	1991-09-10	1785-P92/14 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
302357-3			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	797.000 SEK	591.000 SEK	206.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 053445395.		
Taxeringsvärde 206.000 SEK	Riktvärdeområde 1785015	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 9 966 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 053447395.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 591.000 SEK	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 200 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 200 kvm
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1928-06-15	17-BRO-117 Akt

Ursprung

Säffle Västbro 1:2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Bro Västbro 1:10	1989-06-07	1784-89/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbetesckning:** Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige