

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SÄFFLE

Fastighetsbeteckning

GAPERHULT 1:45

Värdetidpunkt

2025-12-17



Huvudbyggnad med fiskdamm

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 Planritning	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-17.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SÄFFLE GAPERHULT 1:45
Adress	Gaperhult Risnosa 66191 Säffle
Område	Eskilsäter
Upplåtelseform	
D-nr	F-2329-25-17
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SÄFFLE GAPERHULT 1:45 i Säffle kommun ligger 30 km från centralorten. Omgivningen utgörs av skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med plintar, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 40 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 4 300 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark, träd och fiskdamm.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 200 tkr - 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	6 250
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,83

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

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-17 av Håkan Bennetoff. 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 markägslag 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.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	4 300 m ²
Obebyggda delar	Naturmark, träd och fiskdamm
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Skog/natur
Avstånd	30 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Representant för fastighetsägaren
	Avstängt *	
Vatten	Enskilt	Källa: Representant för fastighetsägaren
	Avstängt *	
	Grävd brunn	Källa: Representant för fastighetsägaren
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Avlopp saknas	Källa: Representant för fastighetsägaren
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 1909, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	40 m ²	Källa: Metria
	Totalrenovering som avstannat	
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Två plan	
Entrévåning	3 rum och kök	

Våning 1 tr	oinredd vind
Grund	Plintar
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Råspånt
Vägg	Panel
Tak	Panel
Uppvärmning	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Panasonic). <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i>
	Avstängd.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis, kyl/frys (Gram) Inredning är nedplockad Obefintlig, sämre skick. Renovering som ej färdigställt
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Genomgående renovering som avstannat och ej färdigställt.

5.5 Övrig byggnad

Förråd	Trästomme, el saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)
--------	---

5.6 Övrigt

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

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat. På tomten fanns bråte.

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 tomt. 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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-09-26, 439 424 kronor, beslutsnr 12254841021: 2025-09-30, D-2025-00349179:1
Utmätning 2025-09-26, 439 424 kronor, beslutsnr 12254841831: 2025-09-30, D-2025-00349173:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 191 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	21 500 kr	1982-09-22	82/8138	
2	169 500 kr	2012-12-03	12/37000	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 301 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 102 000 kr

varav mark 199 000 kr

7.8 Övrigt

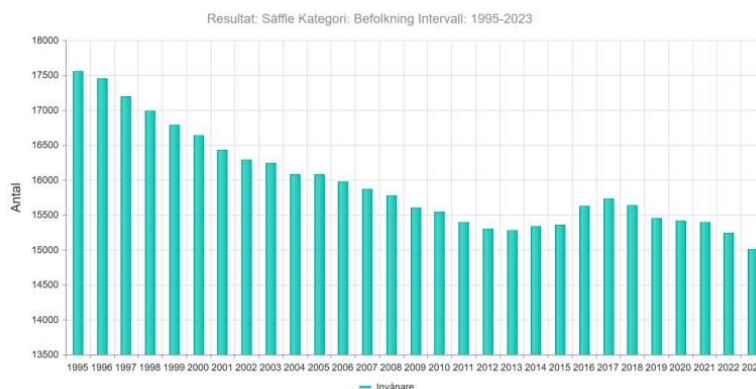
Ingen inskriven information hittades

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 Dalsskåns 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

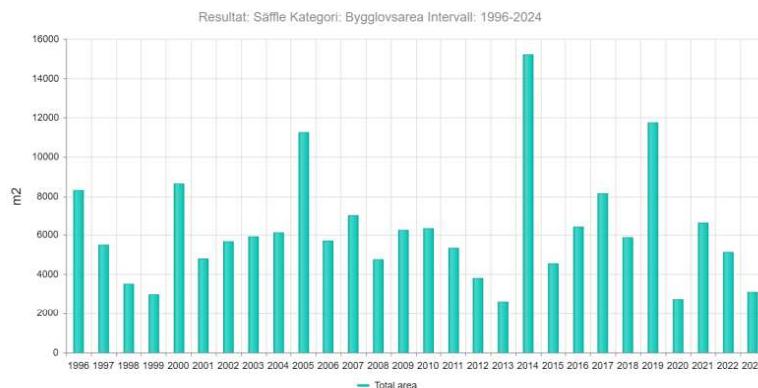
Säffle har ett strategiskt läge vid E45, som löper genom kommunen och förbinder den med Karlstad i norr och Göteborg i söder. Riksväg 175 går också genom kommunen och leder mot Åmål och Arvika. Säffle har en järnvägsstation på Värmlandsbanan, vilket ger goda tågförbindelser till bland annat Karlstad,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

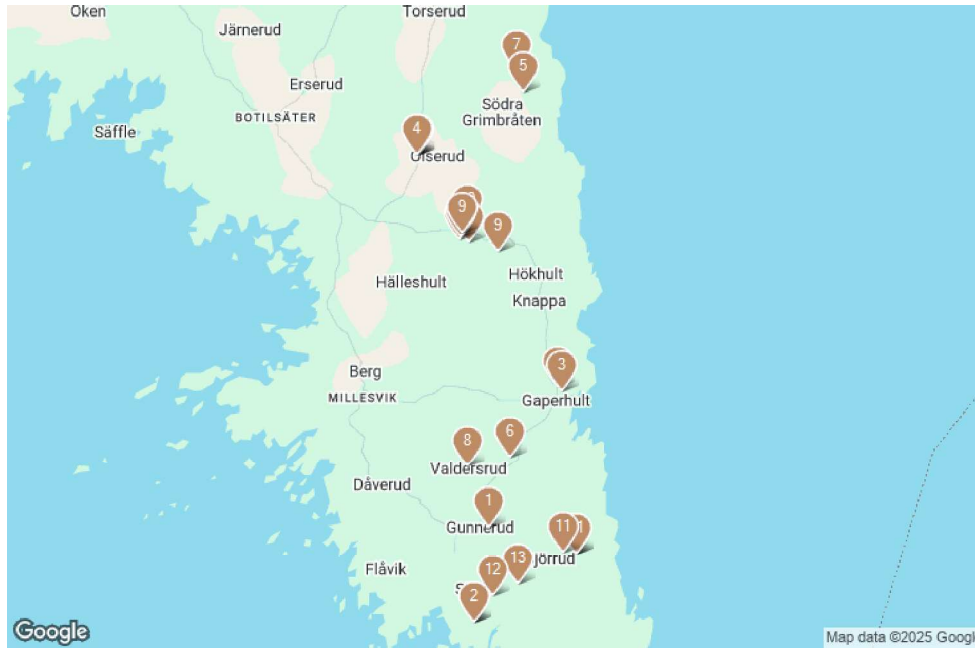
Byggnade i kommunen

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:

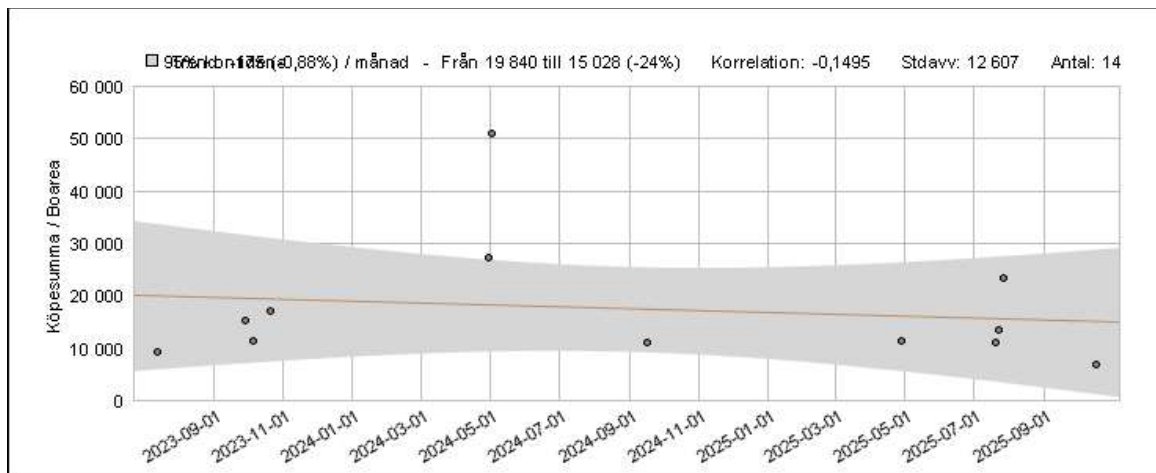


8.2 Ortsprisanalys

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 55 - 120 m², standardpoäng 18 - 38, byggår 1909 - 2002, areal tomt 1 222 - 5 406 m² under perioden 2023-07-13 och framåt.

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 950 000 - 1 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 166 - 23 545 kr/m² med medel 13 989 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 3,4 med medel 2,0, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Säffle	Eskilsätters-Säter 1:32	2025-07-28	55		18	2002	2 164	E	L	3,4	23 545	1 295 000
Säffle	Gaperhult 1:58	2025-07-23	88		31	1969	1 222	E	L	1,1	13 636	1 200 000
Säffle	Torverud 1:20 M.f.	2025-07-21	86		25	1930	5 406	E	L	1,6	11 046	950 000
Säffle	Eskilsätters-Säter 2:3	2023-10-06	115	12	27	1909	4 640	E	L	2,4	11 304	1 300 000
Säffle	Eskilsätters-Säter 3:1	2023-09-29	64		28	1942	1 933	E	L	2,7	15 234	975 000
Säffle	Gaperhult 1:79	2023-07-13	120	45	38	1939	4 990	E	L	1,2	9 166	1 100 000
Medel											2,0	13 989

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 anses ha ett trevligt läge med låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 250 000 kr, motsvarande 6 250 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtiotusen kronor

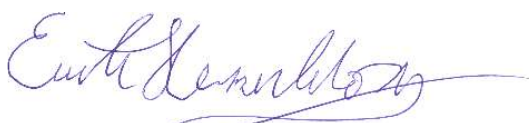
Bedömt värdeintervall 200 tkr - 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	6 250
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,83

Katrineholm 2026-01-12

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



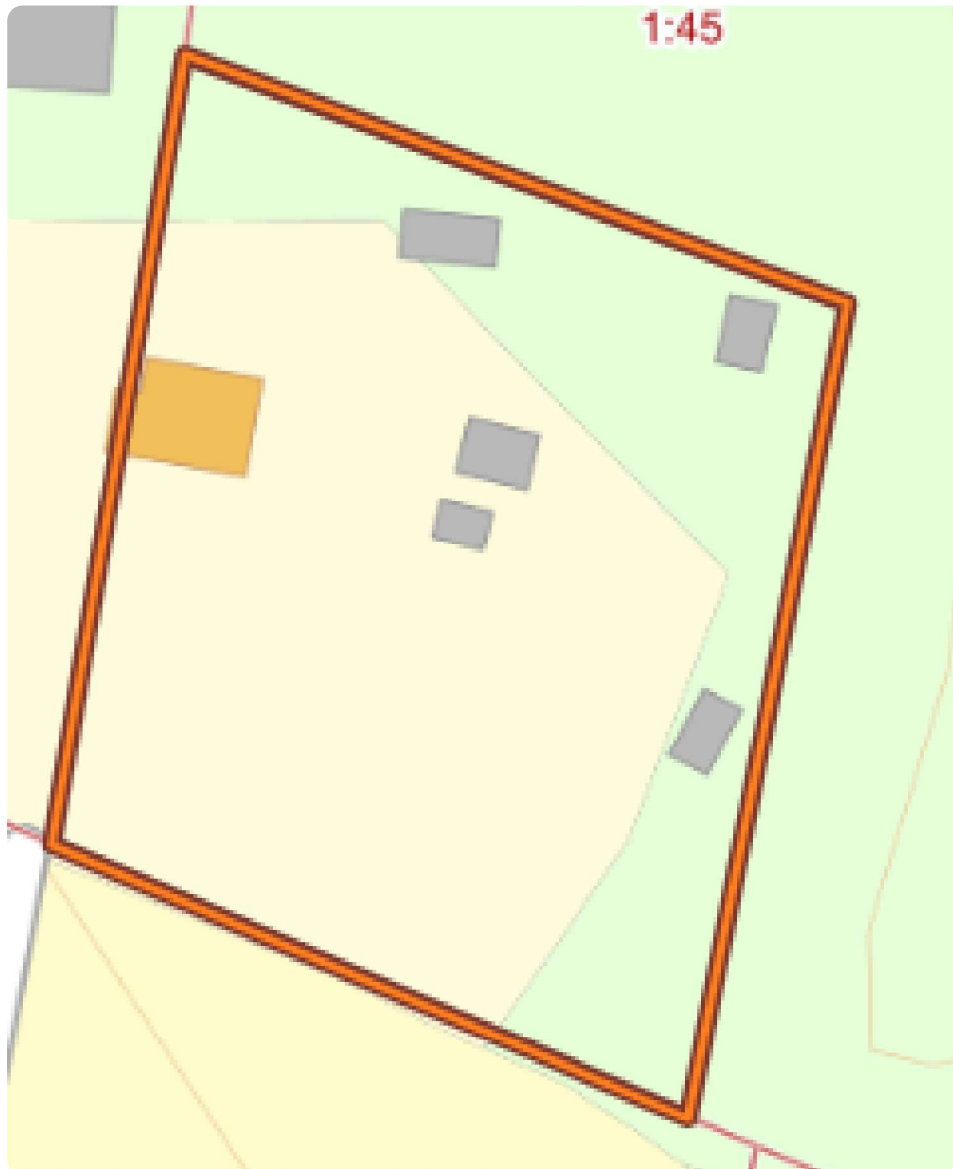
Vy från framsida



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



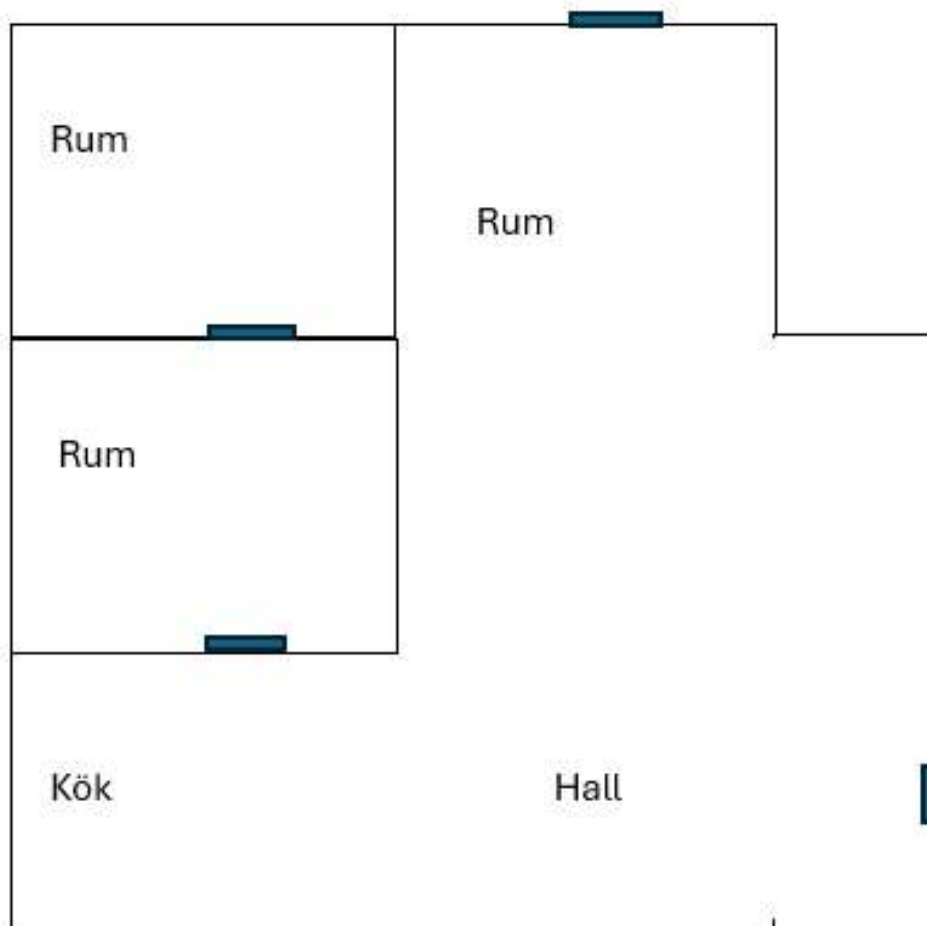
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.