

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SÄFFLE

Fastighetsbeteckning

SKOGVAKTAREN 4

Värdetidpunkt

2025-11-26



Byggnad med vit träfasad samt trädgård med buskar och träd

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	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	18
	Bilaga III Planritningar	20

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 2025-11-26.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SÄFFLE SKOGVAKTAREN 4
Adress	Annelundsvägen 81 66131 Säffle
Område	Säffle
Upplåtelseform	
D-nr	F-2203-25-17
Nybyggnadsår	1931
Värdeår	1931
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SKOGVAKTAREN 4 i Säffle kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas & 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 129 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 64 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 1 491 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

1 000 000 KRONOR

Enmiljonkronor

Bedömt värdeintervall 900 tkr - 1 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	7 752
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,07

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 kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-26 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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 inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1953-07-31	1785-P09/101
ANNELUNDSOMRÅDET	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 1 491 m²
Obebyggda delar Trädgård, buskar och träd
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd I kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Fastighetsägaren*

Vatten Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*

Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*

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

Bredband via fiber Nej

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1931	Källa: Metria
Boarea	129 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	64 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Pannrum, förråd och tvättstuga	
Entréväning	Hall, sovrum, vardagsrum, hygienrum och kök	
Våning 1 tr	Hall, 3 sovrum och hygienrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas & 3-glas, isolerglas	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Inglasad uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett, plastmatta och laminat	
Vägg	Tapet	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till bergvärmepump.	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt, diskmaskin (Electrolux), kyl/frys (Electrolux)	
	Normal standard, sämre skick. Äldre köksinredning	
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar kakel	
	WC, tvättställ	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum 2	WC/bad på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, bubbelbad	
	Normal standard, normalt skick	

<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin, torktumlare Golv betong, väggar betong Normal standard, normalt skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, normalt skick

5.5 Övrig byggnad

<i>Garage</i>	Trästomme med träpanel och plåttak, el Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 30 kvm m ² (uppskattad yta)
---------------	--

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Saknas
-------------------	--------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet .

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. VärderingsInstituttet 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 2025-09-06, 817.755 SEK jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-457266-25: 2025-09-10, D-2025-00321979:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 927 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	238 000 kr	1986-06-25	86/7448	
3	122 000 kr	1990-02-26	90/2287	
4	71 000 kr	2000-10-13	00/5646	
5	169 000 kr	2000-10-13	00/5647	
6	150 000 kr	2006-07-13	06/18549	
7	177 000 kr	2021-06-14	D-2021-00255201:1	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	17-IM3-21/192.1
Beskrivning			
KRAFTLEDNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: TROLLHÄTTAN OLIDAN 3:13, TROLLHÄTTAN CENTRALA STADEN 2:111, TROLLHÄTTAN LEXTORP 7:1, TROLLHÄTTAN MALÖGA 8:1			
Last: Säffle SKOGVAKTAREN 4			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 935 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 756 000 kr

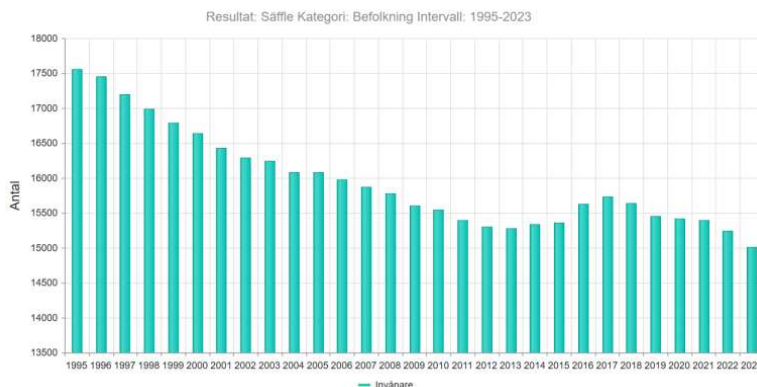
varav mark 179 000 kr

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

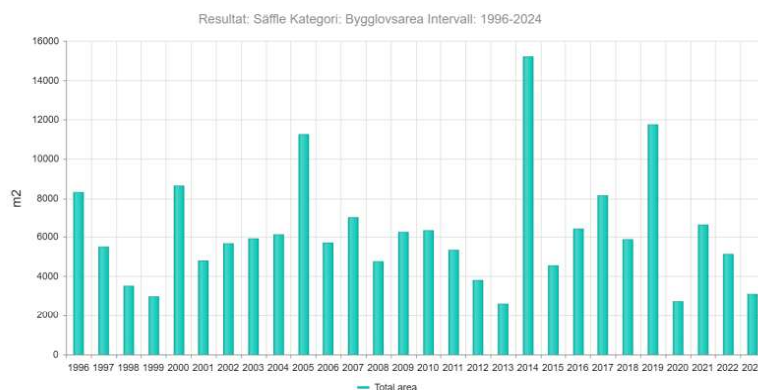
Säffle har ett strategiskt läge vid E45, som löper genom kommunen och förbinder den med Karlstad i norr och Göteborg i söder. Riksväg 175 går också genom kommunen och leder mot Åmål och Arvika. Säffle har en järnvägsstation på Värmlandsbanan, vilket ger goda tågförbindelser till bland annat Karlstad,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

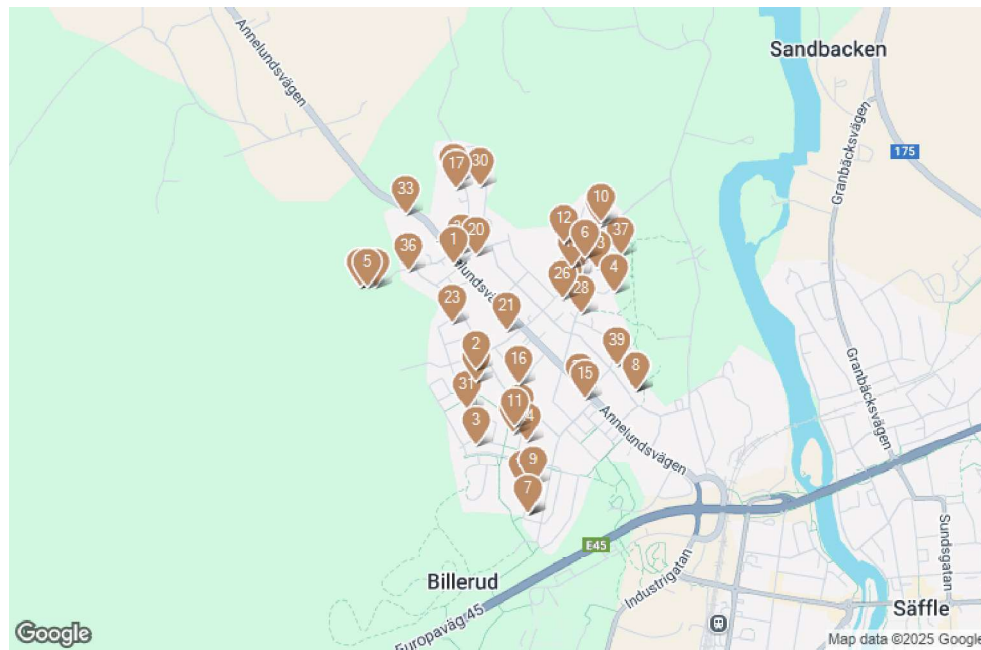
Byggande i kommunen

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:

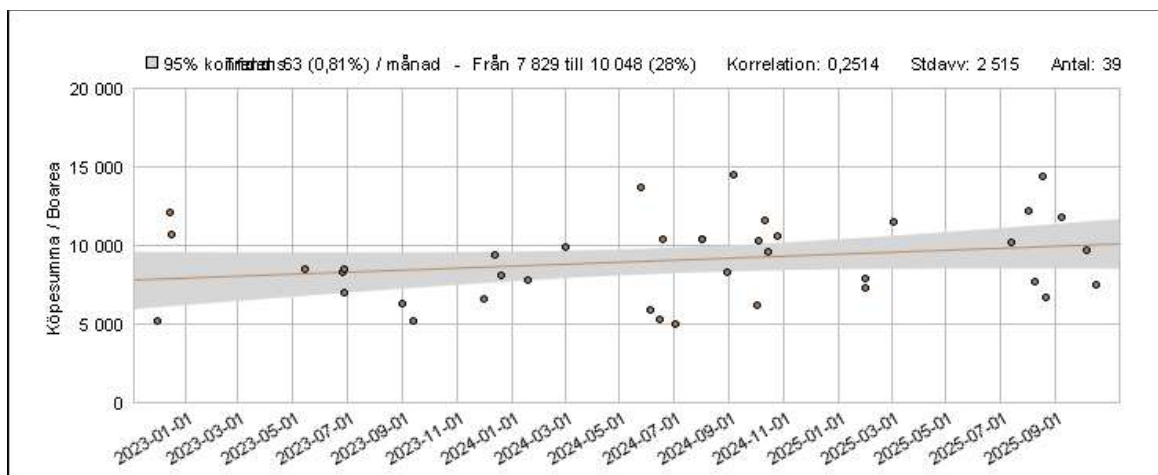


8.2 Ortsprisanalys

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 90 - 150 m², standardpoäng 24 - 37, byggår 1926 - 1981, areal tomt 242 - 1 880 m² under perioden 2022-12-01 och framåt.

Sökningen genererade 22 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 650 000 - 1 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 173 - 11 590 kr/m² med medel 8 305 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,5 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Säffle	Apteraren 1	2025-10-16	124	34	32	1937	1 057	E	L	1,3	7 459	925 000
Säffle	Montören 4	2025-08-20	135	81	27	1958	1 381	E	L	1,2	6 666	900 000
Säffle	Ängslyckan 13	2025-03-03	104	100	31	1947	652	E	L	1,8	11 490	1 195 000
Säffle	Lillstugan 7	2025-01-31	110	5	33	1968	810	E	L	1,1	7 272	800 000
Säffle	Huggaren 4	2024-10-25	123	81	30	1960	1 044	E	L	1,6	10 569	1 300 000
Säffle	Basen 3	2024-10-14	116	202	27	1961	932	E	L	1,4	9 568	1 110 000
Säffle	Röjningen 5	2024-10-11	110	72	27	1958	650	E	L	2,1	11 590	1 275 000
Säffle	Lillstugan 3	2024-08-30	120	50	30	1965	1 052	E	L	1,3	8 333	1 000 000
Säffle	Kaparen 4	2024-08-01	115		28	1965	936	E	L	2,2	10 434	1 200 000
Säffle	Kopisten 7	2024-06-14	150	56	25	1932	1 242	E	L	1,5	5 333	800 000
Säffle	Torpet 7	2024-06-05	110	6	37	1968	260	E	L	1,0	5 909	650 000
Säffle	Maskinföraren 3	2024-03-01	90	17	28	1927	1 249	E	L	2,1	9 922	893 000
Säffle	Kamreraren 4	2024-01-19	117	42	29	1981	1 010	E	L	1,4	7 820	915 000
Säffle	Kranföraren 7	2023-12-20	135	21	34	1927	1 281	E	L	1,6	8 148	1 100 000
Säffle	Maskinföraren 4	2023-12-14	128	52	34	1929	1 216	E	L	1,8	9 375	1 200 000
Säffle	Reparatören 5	2023-12-01	120	25	24	1940	1 880	E	L	1,5	6 583	790 000
Säffle	Lillstugan 9	2023-09-01	110	5	27	1968	242	E	L	1,4	6 318	695 000
Säffle	Förvaltaren 3	2023-06-28	135	88	27	1937	1 100	E	L	2,1	8 518	1 150 000
Säffle	Lastaren 1	2023-06-28	150	45	33	1971	770	E	L	1,3	7 000	1 050 000
Säffle	Stämplaren 10	2023-05-15	100		27	1926	1 796	E	L	1,9	8 500	850 000
Säffle	Barkaren 5	2022-12-16	103	70	26	1959	698	E	L	2,5	10 728	1 105 000
Säffle	Silaren 4	2022-12-01	144	78	33	1949	1 081	E	L	1,1	5 173	745 000
Medel										1,6	8 305	

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

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 1 000 000 kr, motsvarande 7 752 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

1 000 000 KRONOR

Enmiljonkronor

Bedömt värdeintervall 900 tkr - 1 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	7 752
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,07

Katrineholm 2025-12-09

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoft
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Garage



Vy från sida med utbyggd altan

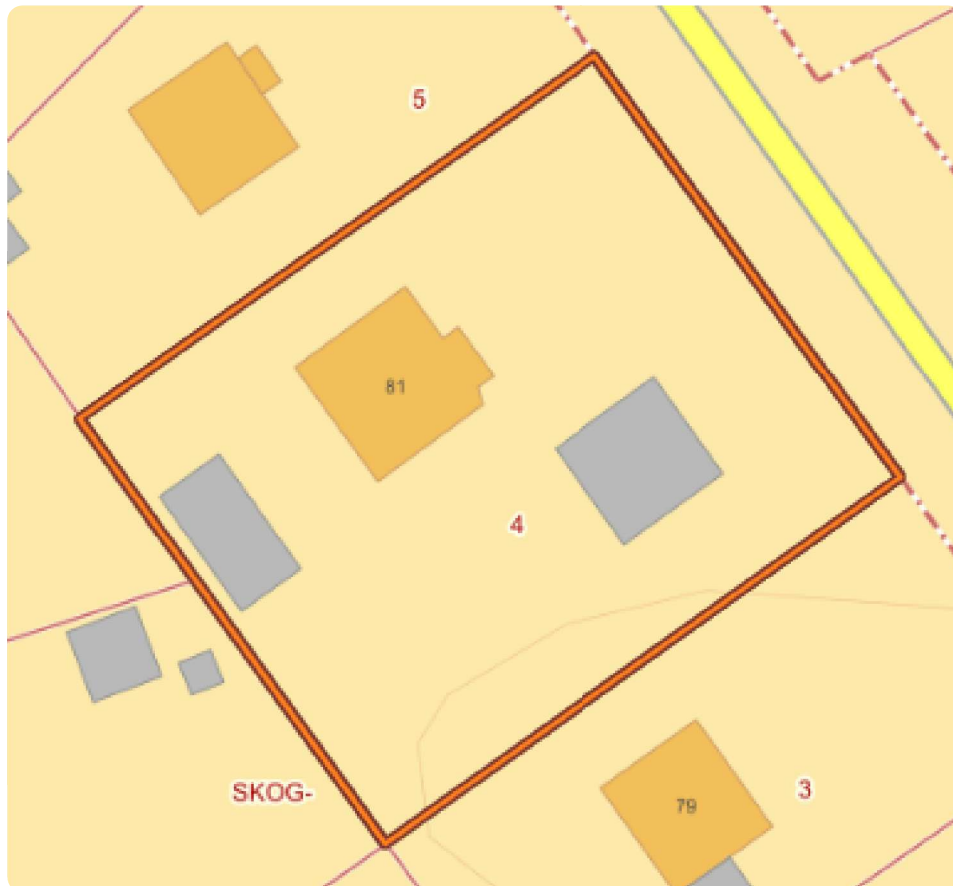


Vy från baksida med utbyggd altan

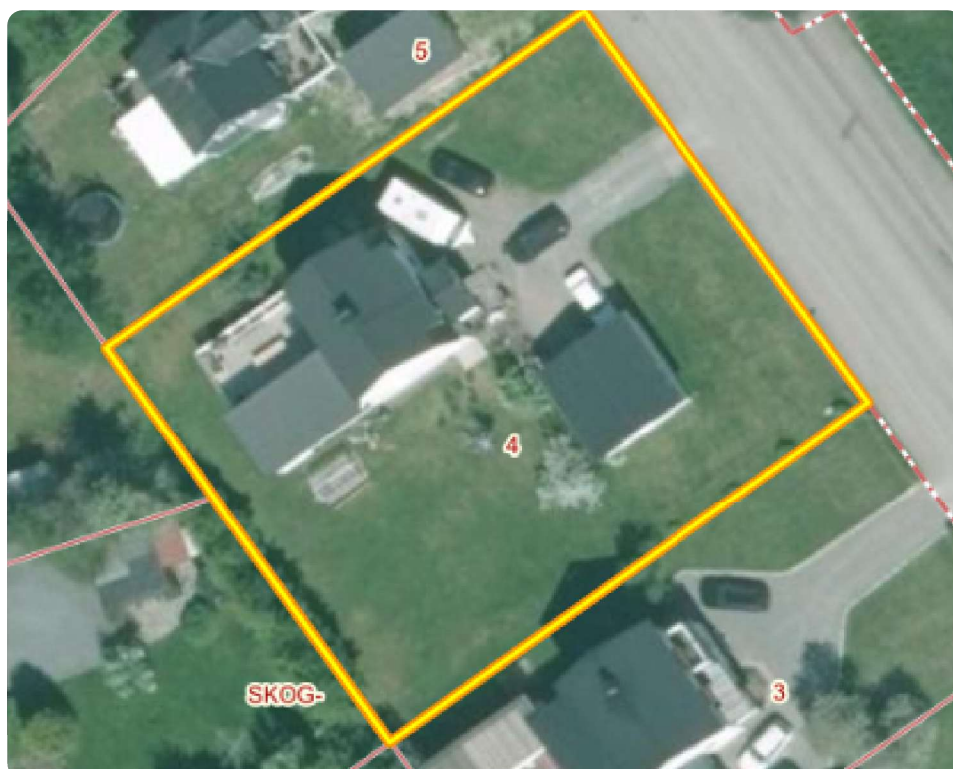
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

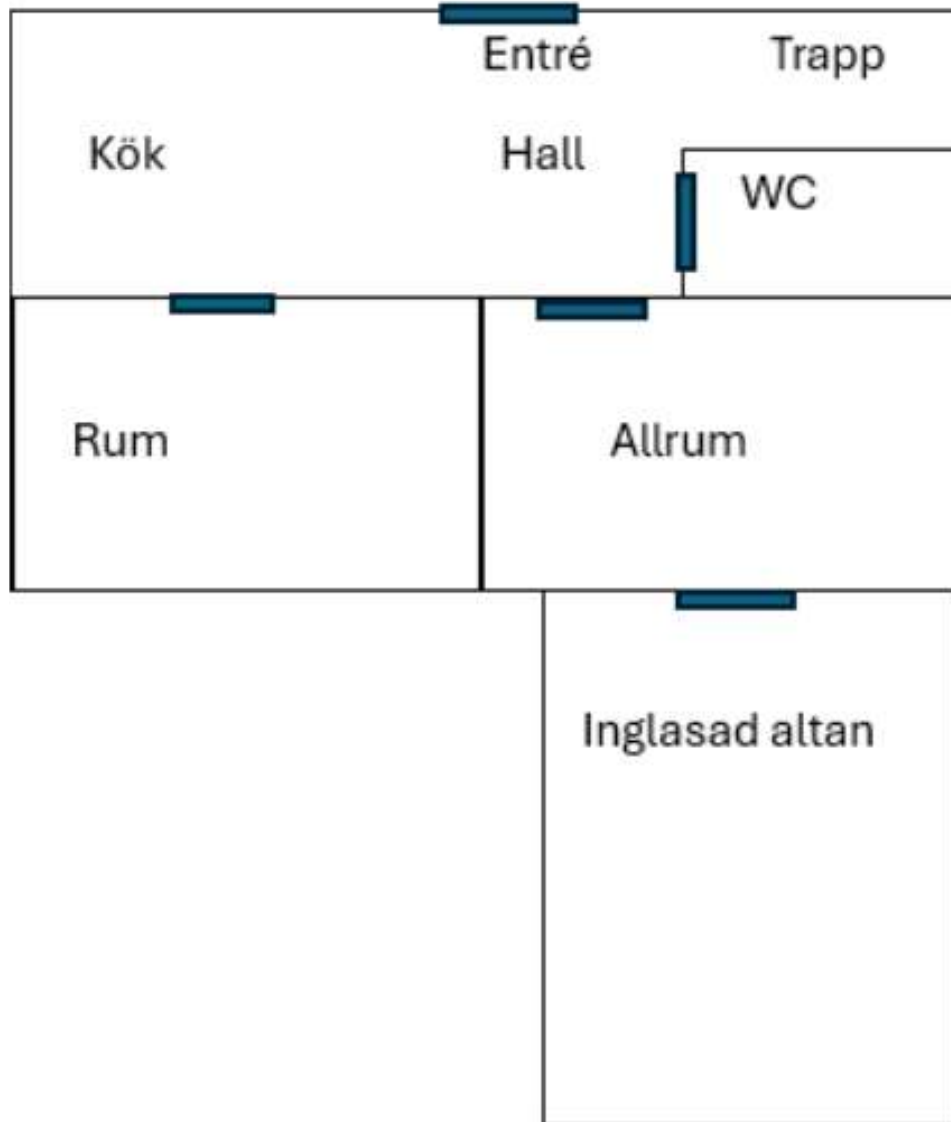


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

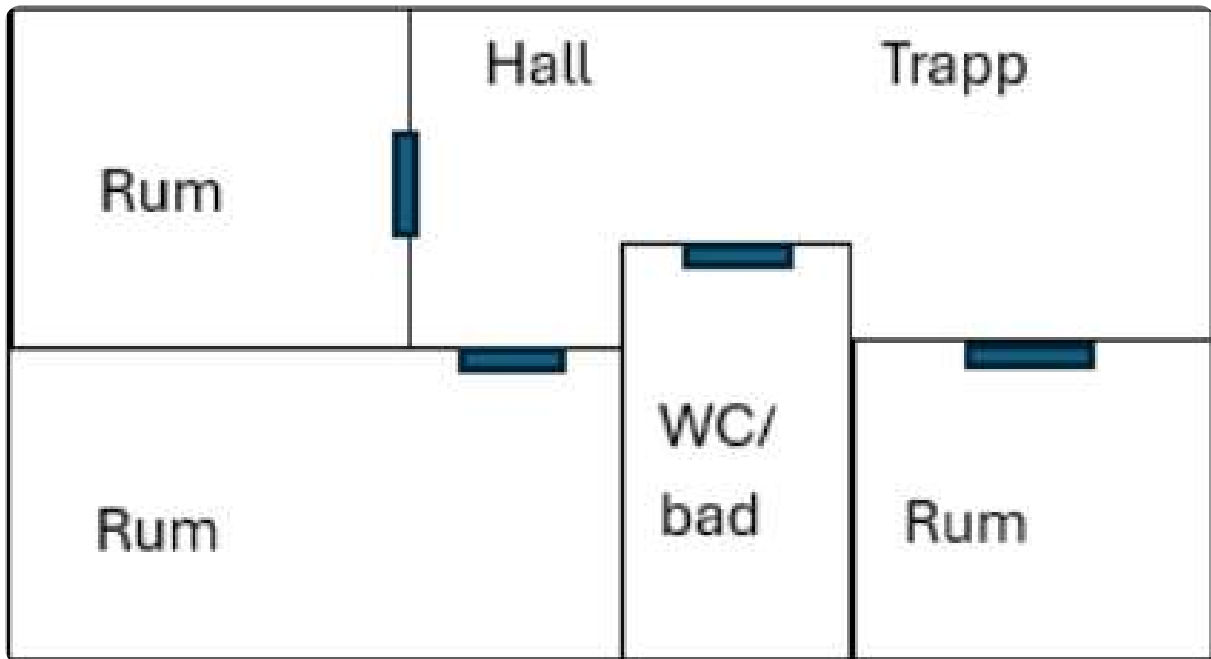


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.