PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**GRUMS**
Bostadsrättsförening	**BRF STRANDGATAN VID VÄNERN**
Lägenhet nr	**22**
Värdetidpunkt	**2026-08-18**



Byggnad med tegelfasad

Företag	ValueringsInstitutet 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 17
Bilaga IV Fastighetsutdrag 18

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 2026-08-18.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	GRUMS
Bostadsrättförening	BRF STRANDGATAN VID VÄNERN
Lägenhet nr	22
Adress	Strandgatan 6 D 664 40 SLOTTSBRON
Område	Slottsbron
D-nr	152626719

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 22 i Brf Strandgatan vid Vänern i Grums kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 60 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 2 av 3.

Månadsavgiften är 2 910 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per augusti 2026

180 000 KRONOR

Etthundraåttiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 160 tkr - 200 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**3 000**

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 2026-08-18 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättshavaren. 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 2034-01-30, energiklass C.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 22, Skatteverkets lgh nr 1001	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, sovrum, allrum, hygienrum och kök	
Boarea	60 m²	*Källa: Lägenhetsregistret*
	Fördelat på 2 rum och kök	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och plastmatta	
Vägg	Tapet	
Tak	Betong	
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt, kyl/frys (Electrolux)	
	Normal standard, normalt skick. Äldre köksinredning	
Hygienrum	Golv plastmatta, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, normalt skick	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	2 910 kr. I avgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.	*Källa: Bostadsrättsföreningen*
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Nej	

5.3 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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2025

Bostadsrättsförening		Bostadsrättsföreningen Strandgatan vid Vänern, orgnr 769624-7332
Fastighetsbeteckning		Eds-Strand 1:55
Ålder		Byggår 1964
Byggnader		Flerbostadshus
		Totalt 25 st lägenheter och st lokaler
Ytor	*Bostäder*	1 324 m²
	Lokaler	0 m²
Gemensamma utrymmen		
	Garage	
	P-platser	
Omgivning		Flerbostadshus
Avstånd		I kommunens centralort

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	5 305 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	1 609 375 kr, motsvarande ca 1 216 kr/m² totalyta
Yttre fond	127 316 kr
Höjning av avgift	1 januari 2027 höjning med 10 procent

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 del-marknad, 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

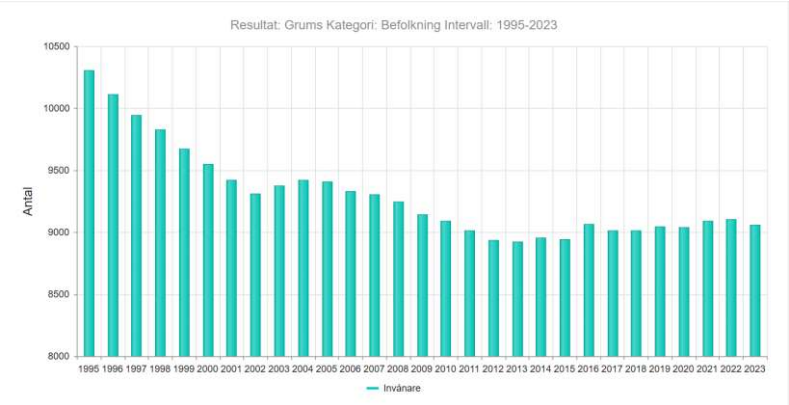
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Grums kommun ligger i den södra delen av Värmlands län, vid Vänerns norra strand. Kommunen har en varierad natur med skogar, sjöar och vattenleder, där Vänern och Värmeln är två betydande inslag i landskapet. Den största tätorten är Grums, som även är centralort, följt av orter som Slottsbron, Värmskog och Liljedal. Kommunen har en befolkning på cirka 9 000 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i centralorten Grums, medan resten är utspridda över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

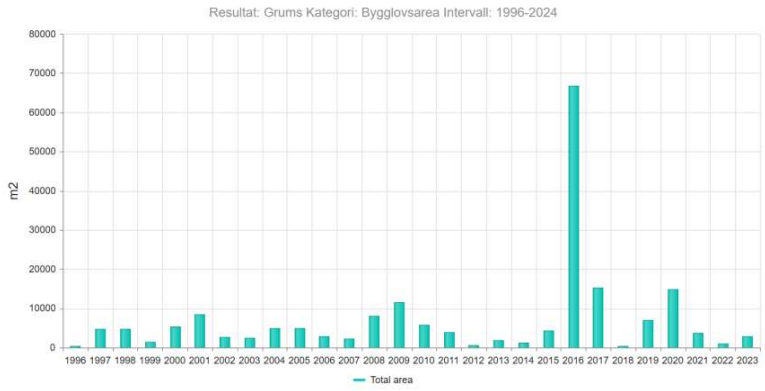
Grums kommun har goda transportmöjligheter och är en viktig knutpunkt i regionen. E18 går genom kommunen och förbinder Karlstad i öster med Oslo i väster. Kommunen har en järnvägsstation längs Värmlandsbanan, vilket ger tågförbindelser till Karlstad, Göteborg och Oslo. Kollektivtrafiken sköts av Värmlandstrafik, som erbjuder bussförbindelser till Karlstad och andra närliggande orter. Vänerhamn Grums är också betydande utifrån ett logistiskt perspektiv. Närmaste flygplats är Karlstad Airport, som ligger cirka 30 km öster om kommunen och erbjuder inrikes- och utrikesflyg.

Näringsliv

Grums kommun har ett näringsliv som domineras av skogsindustri, tillverkningsindustri och handel. Kommunen har cirka 700 registrerade företag, där många är små och medelstora verksamheter inom produktion och tjänstesektorn. Den största arbetsgivaren är Billerudkorsnäs Gruvöns Bruk, som är en aktör pappers- och förpackningsindustrin. Andra viktiga arbetsgivare är Grums kommun, som sysselsätter många inom skola, vård och omsorg, samt olika företag inom träoch verkstadsindustrin. Turism och friluftsliv är också betydande näringar, där besöksmål som Värmskogs Café, Vänerns skärgård och Glaskogens naturreservat lockar både lokalbefolkning och besökare.

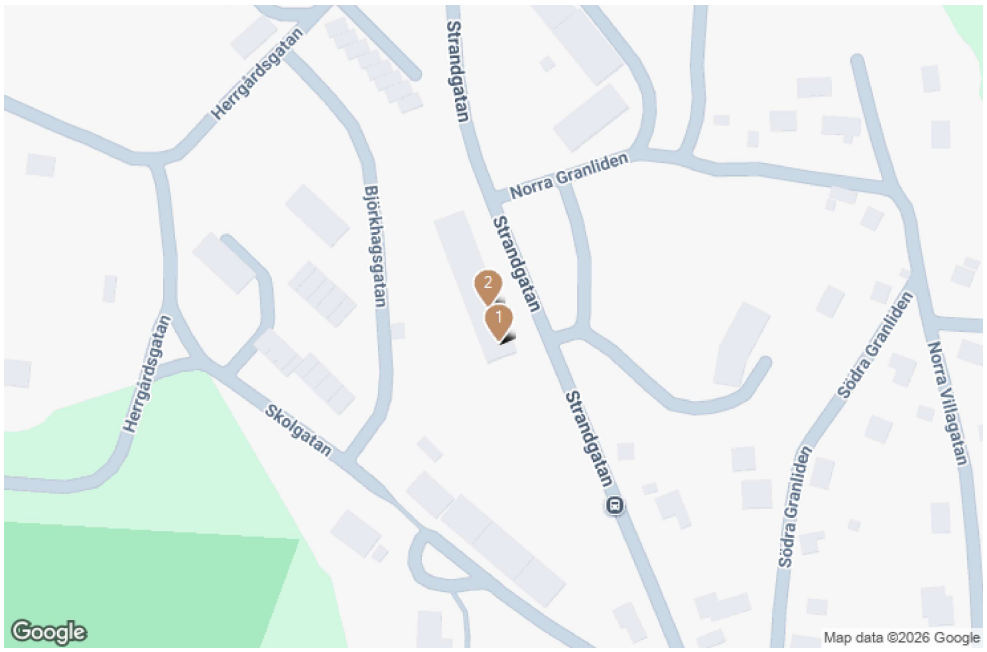
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt något (år 2014) och närmare 70 000 m² (år 2018) (MSCI). Se diagram nedan:

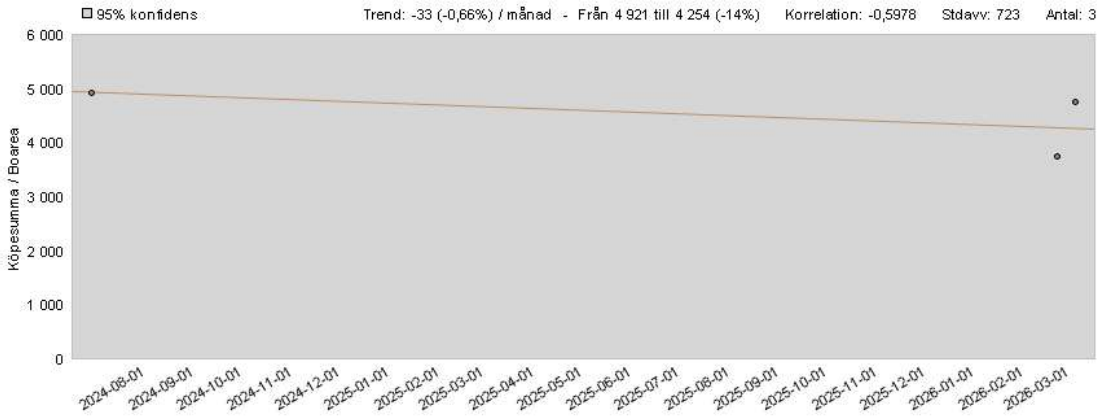


7.2 Ortsprisanalys

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 2 rum och kök och boyta 43 - 60 m².

Sökningen genererade 3 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 212 000 - 280 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 750 - 4 930 kr/m² med medel 4 480 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Bostadsrättsföreningen Strandgatan vid Vänern	2026-03-09	58,8	2	1	1964	2 772	4 761	280 000
Bostadsrättsföreningen Strandgatan vid Vänern	2026-02-26	60	2	2	1964	2 520	3 750	225 000
Bostadsrättsföreningen Strandgatan vid Vänern	2024-07-03	43	2	0	1964	1 909	4 930	212 000
Medel							4 480	
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 180 000 kr, motsvarande 3 000 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per augusti 2026

180 000 KRONOR

Etthundraåttiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 160 tkr - 200 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**3 000**

Katrineholm 2026-08-25

VärderingsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

Håkan Bennetoft
Jurist & Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt





Vy från balkong

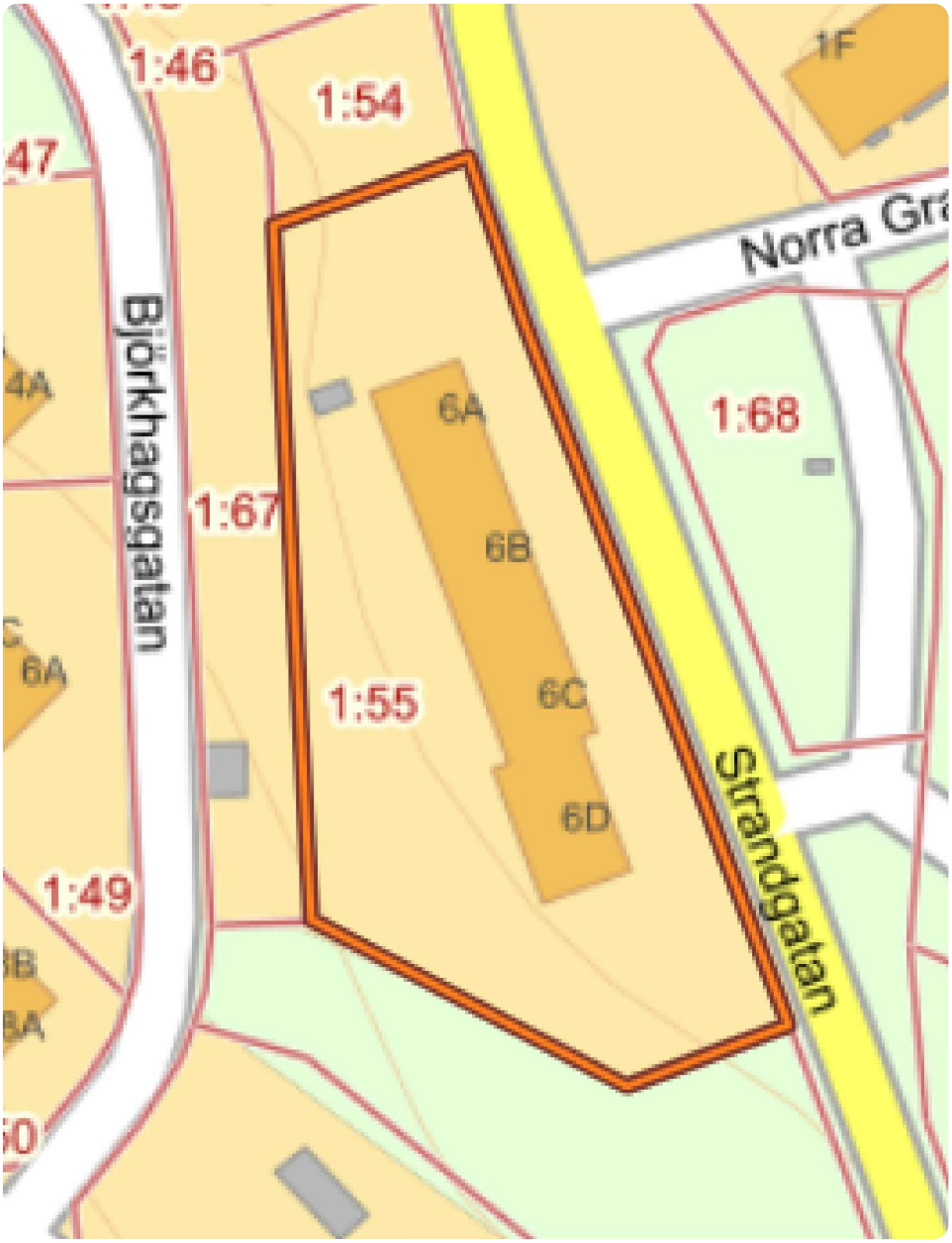


Vy från baksida

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

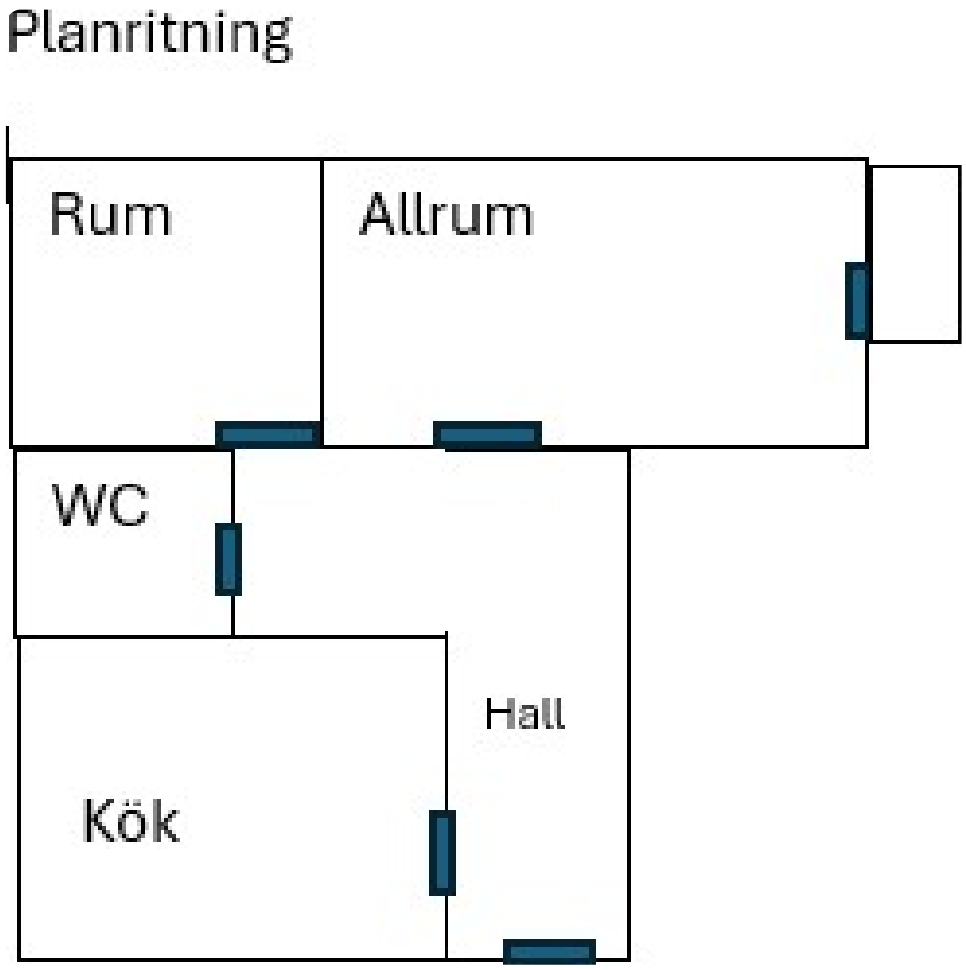


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning
Grums Eds-Strand 1:55

UUID
909a6a6f-cbeb-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
170017208

Senaste ändringen i allmänna delen
2000-03-17

Län- och kommunkod
1764

Distrikt
Ed
Socken: ed

Distriktskod
213020

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2023-09-19

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-08-11

Adress

Adress

Strandgatan 6 A, 6 B, 6 C, 6 D
664 40 Slottsbron

Inskrivningsinformation

Lagfart maskad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 2 920 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	598 200 SEK	1965-11-03	65/3654
2	99 700 SEK	1965-11-03	65/3655
3	299 100 SEK	1965-11-03	65/3656
4	603 000 SEK	2013-04-03	13/7703
5	235 000 SEK	2014-10-09	D-2014-00412231:1
6	1 085 000 SEK	2015-09-07	D-2015-00391476:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Kontorbeteckning

Lantmäteriet | Uddevalla

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Centrala delen av slottsbrons samhälle.	1964-07-30	17-B-748

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

⚠ Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	17-Å-6483.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Gullspång Nät AB
Gullspångs Kraft AB
Fortum Distribution AB

Last
Grums Agnhammar 2:1
Grums Bråne 2:1,4
Grums Eds-Strand 1:1,3,47-48,55,57,63,67-68
Grums Gamla Slottsbron 1:1-3,6-7,10,336,402,415,574,720
Grums Gruvön 2:3
Grums Grönberg 1:1-2,109,201,203,220
Grums Hammarsten 1:1
Grums Ingersbyn 1:11
Grums Karlberg 2:4,19,21,226,236,257,2-3,5,18,20,265,272, S:1,6,8
Grums Kärrmyren 1:7
Grums Malöga 1:4,92,143, S:1
Grums Norra Ask 1:12,18, 2:1
Grums Norra Flokerud 1:21,26,30,38, 2:6-7,12
Grums Orrby 1:1-4,6,8-13,17-18,22,25-26,39,64,72,115,121,200,215,231,297
Grums Sandåker 1:9,13
Grums Skallerud 1:14,16
Grums Slottsbron 2:1,19,22-23,25
Grums Södra Ask 1:4,14,24
Grums Södra Flokerud 1:27
Grums Väsby 2:1-2
Grums Västra Malsjö 1:49-50,52,67,78,84,91
Grums Ås 1:5,10,20,24,26,29,49,105,120,125,128,161,198,234,236,305,359,365,369,381, S:2-3
Grums Åshammar 1:1,5,7,27,46,48,4,14,16,22,26,28,47, S:11,17
Grums Åsmunderud 2:6,14-15,17,21
Grums Östermalm 1:1-4,24,50,78,117,79, S:1
Grums Östra Malsjö 1:4,13,16

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	430969-2	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	5 305 000 SEK	4 064 000 SEK	1 241 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
maskad		

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 34478392 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 241 000 SEK	1764066	1 655 kvm	750 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 34477392 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
4 064 000 SEK	1764066	1 324 kvm	1 270 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1964		1964

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1964-07-28	17-B-740
Ledningsrättsåtgärd	1983-09-02	17-Å-6483

Ursprung

Grums Eds-Strand 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6577948.0	392026.3

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 703 m^2	4 703 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Ed Strand 1:55	1988-02-10	1780-88/1

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige