

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ARVIKA

Fastighetsbeteckning

RACKSTAD 2:57

Värdetidpunkt

2026-07-24



Byggnad med brunfärgad träpanel samt tomtmark i suterräng mot sjön Racken

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	21

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 2026-07-24.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ARVIKA RACKSTAD 2:57
Adress	Rackstad Utsikten 1 671 92 Arvika
Område	Arvika landsdistrikt
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-181-26-17
Nybyggnadsår	1939
Värdeår	1939
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

RACKSTAD 2:57 i Arvika kommun ligger 10 km från centralorten. Omgivningen utgörs av fritidshus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med delvis källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 82 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 71 m².

Markarealen uppgår till 3 100 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juli 2026

2 000 000 KRONOR

Tvåmiljoner kronor

Bedömt värdeintervall 1 900 tkr - 2 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	24 390
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,10

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 fastighetsägaren och 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.

Källa: Metria

Naturvardsbestämmelse		
Bestämmelse	Datum	Akt
VATTENSKYDDSSOMRÅDE	2000-07-04	1784-P03/9
RACKEN	Laga kraft: -	

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	3 100 m ²
Obebyggda delar	Naturmark, buskar och träd
Läge	Klass 1: Högst 75 m från strandlinjen och med egen strand
Omgivning	Fritidshus
Avstånd	10 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Okulärbesiktning
Vatten	Sommarvatten	Källa: Okulärbesiktning
	Vatten tas under sommaren från sjön	
Avlopp	Avlopp saknas	Källa: Okulärbesiktning
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 1939	Källa: Metria
Boarea	82 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	71 m ²	
Våningar	Två plan med delvis källare	
Källarvåning	Förråd och hygienrum	

<i>Entréväning</i>	Kök och vardagsrum
<i>Våning 1 tr</i>	2 sovrum
<i>Grund</i>	Källargrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	2-glas, kopplade
<i>Yttertak</i>	Tegelpannor
<i>Balkong & uteplats</i>	Uteplats
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	trägolv
<i>Vägg</i>	Tapet
<i>Tak</i>	Målade skivor
<i>Uppvärmning</i>	Direktverkande el via radiatorer.
<i>Eldstad</i>	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
	<i>Källa: Okulärbesiktning</i>
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis, kyl
	Ytskikt hårt slitet och nedsmutsat
	Låg standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick. Äldre slitet ytskikt.

5.5 Övrigt

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

5.6 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 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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2026-01-28, 387 852 SEK (Beslutsnummer 1226250882): 2026-01-30, D-2026-00032237:1
Utmätning 2026-01-28, 387 852 SEK (Beslutsnummer 1226250957): 2026-01-30, D-2026-00032236:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 150 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	20 000 kr	2017-06-27	D-2017-00265595:1	
2	130 000 kr	2018-02-08	D-2018-00061392:2	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
ARVIKA RACKSTAD GA:3

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 814 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 454 000 kr

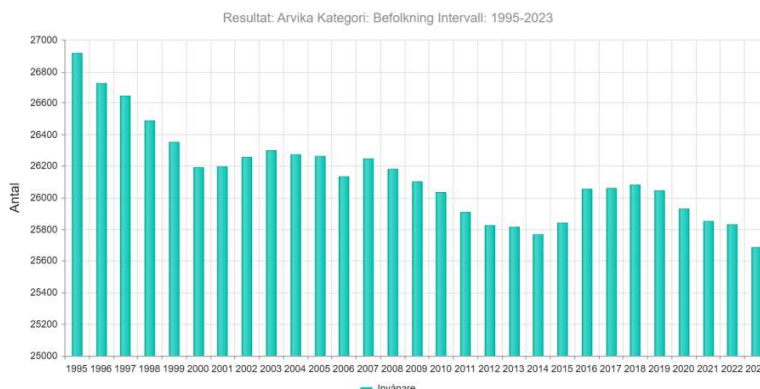
varav mark 1 360 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Arvika kommun ligger i den västra delen av Värmlands län och gränsar till Norge. Kommunen har en varierad natur med stora skogar, kuperad terräng och många sjöar, där Glafs fjorden är den största. Arvika är känd för sin vackra skärgård och rika kulturhistoria. Centralorten Arvika är den största tätorten, och andra viktiga orter inkluderar Jössefors, Edane, Gunnarskog och Klässbol. Kommunen har en befolkning på cirka 25 700 personer (2023, MSCI), varav en stor del bor i centralorten Arvika. Resterande befolkning är spridd över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

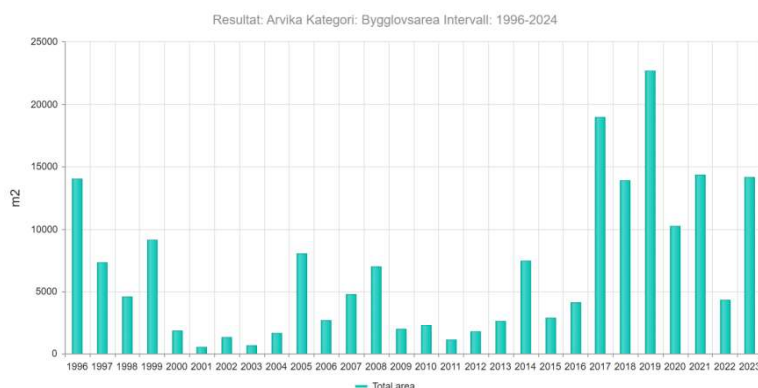
Arvika kommun har goda kommunikationer, med E18 som passerar söder om kommunen och ger förbindelse till Karlstad och Oslo. Riksväg 61 går genom centralorten Arvika och vidare mot norska gränsen. Arvika station är en viktig järnvägsknutpunkt på Värmlandsbanan, med direkttåg till Karlstad, Stockholm och Oslo. Bussförbindelser inom kommunen och till närliggande städer sköts av Värmlandstrafik. Närmaste flygplats är Karlstad Airport, cirka 60 km öster om Arvika, med inrikes- och utrikesflyg. Hamnverksamheten vid Glafs fjorden är viktig för fritidsbåtar och sjötransporter inom regionen.

Näringsliv

Arvika kommun har ett diversifierat näringsliv, där tillverkningsindustri, handel, turism och småföretagande utgör viktiga delar av ekonomin. Kommunen har cirka 1 700 registrerade företag, med en stor andel verksamma inom trä- och metallindustri, teknik och tjänstesektorn. Bland de största arbetsgivarna finns Volvo Construction Equipment, Arvika Gjuteri och kommunen själv, som har många anställda inom skola, vård och omsorg. Besöksnäringen är också en viktig del av ekonomin, där kultur och naturturism lockar besökare året runt. Arvika är känt för sitt rika kulturarv, med evenemang som Arvika Hamnfest och konstnärskollektivet Rackstadgruppen. Natur- och friluftsliv är också en viktig del av kommunens profil, med populära besöksmål som Glaskogens naturreservat och Klässbols Linneväveri.

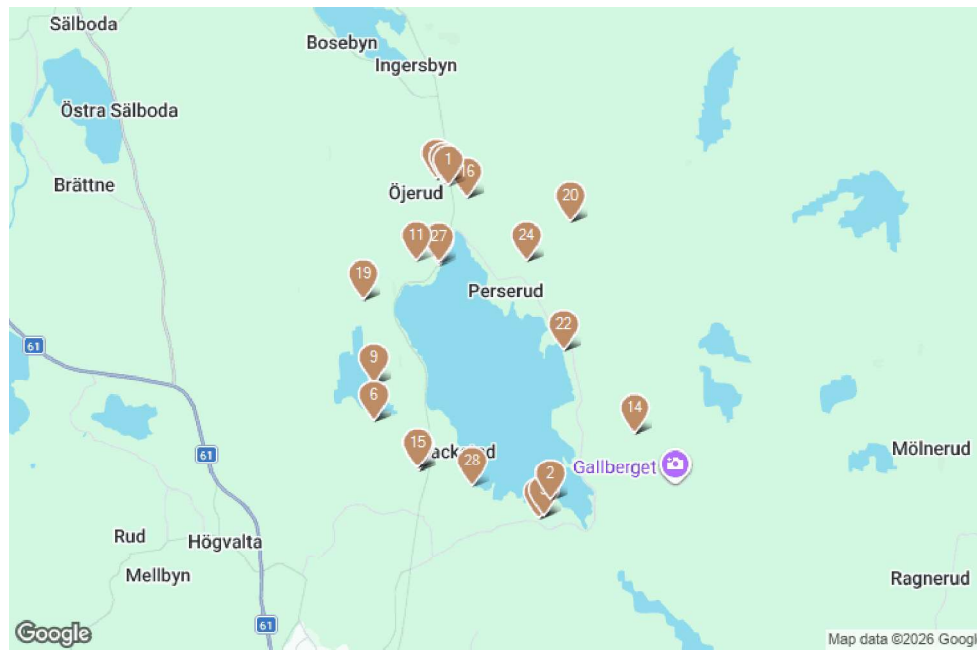
Byggnad i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan nästan 3 000 m² (år 2015) och över 230 000 m² (år 2019) (MSCI). Se diagram nedan:

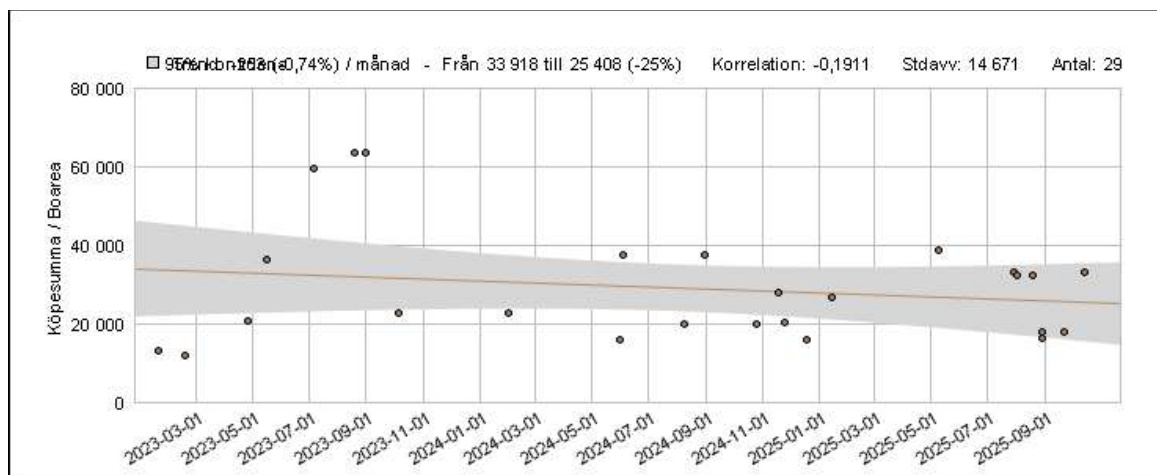


8.2 Ortsprisanalys

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 40 - 156 m², standardpoäng 18 - 39, byggår 1937 - 1984, areal tomt 1 260 - 4 555 m² under perioden 2023-04-27 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 550 000 - 5 020 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 16 025 - 63 750 kr/m² med medel 27 563 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,2 - 3,1 med medel 1,9, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Arvika	Rackstad 2:56	2025-10-13	152		33	1945	4 555	S	L	1,7	33 026	5 020 000
Arvika	Öjerud 1:61	2025-09-22	87	80	31	1968	2 330	E	L	1,8	17 816	1 550 000
Arvika	Rackstad 2:40	2025-08-28	131	14	31	1961	2 462	N	L	1,2	16 282	2 133 000
Arvika	Rackstad 2:175	2024-12-18	156		32	1949	2 225	N	L	1,3	16 025	2 500 000
Arvika	Stålsberga 2:33	2024-10-25	105	99	33	1979	2 209	E	L	1,3	20 000	2 100 000
Arvika	Öjerud 1:64	2024-08-30	80		36	1984	2 453	E	L	3,1	37 500	3 000 000
Arvika	Perserud 2:36	2024-02-01	100	45	39	1937	1 260	E	L	2,1	23 000	2 300 000
Arvika	Perserud 2:8	2023-08-31	40		18	1942	1 796	S	L	2,1	63 750	2 550 000
Arvika	Stålsberga 2:34	2023-04-27	75	24	28	1945	1 896	E	L	2,2	20 666	1 550 000
Medel											1,9	27 563

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 bedöms ha ett mycket bra läge med låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 000 000 kr, motsvarande 24 390 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juli 2026

2 000 000 KRONOR

Tvåmiljoner kronor

Bedömt värdeintervall 1 900 tkr - 2 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	24 390
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,10

Katrineholm 2026-07-25

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



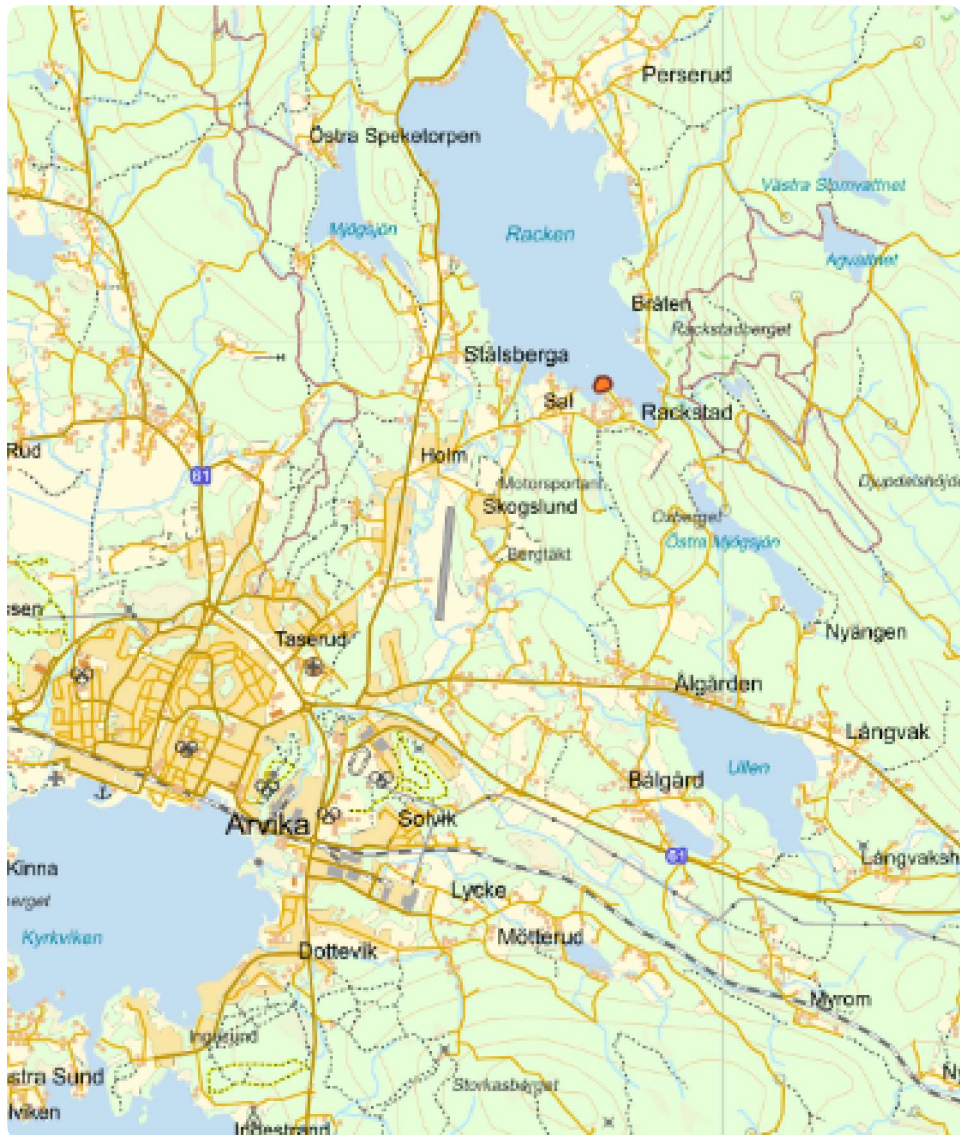
Vy från balkong



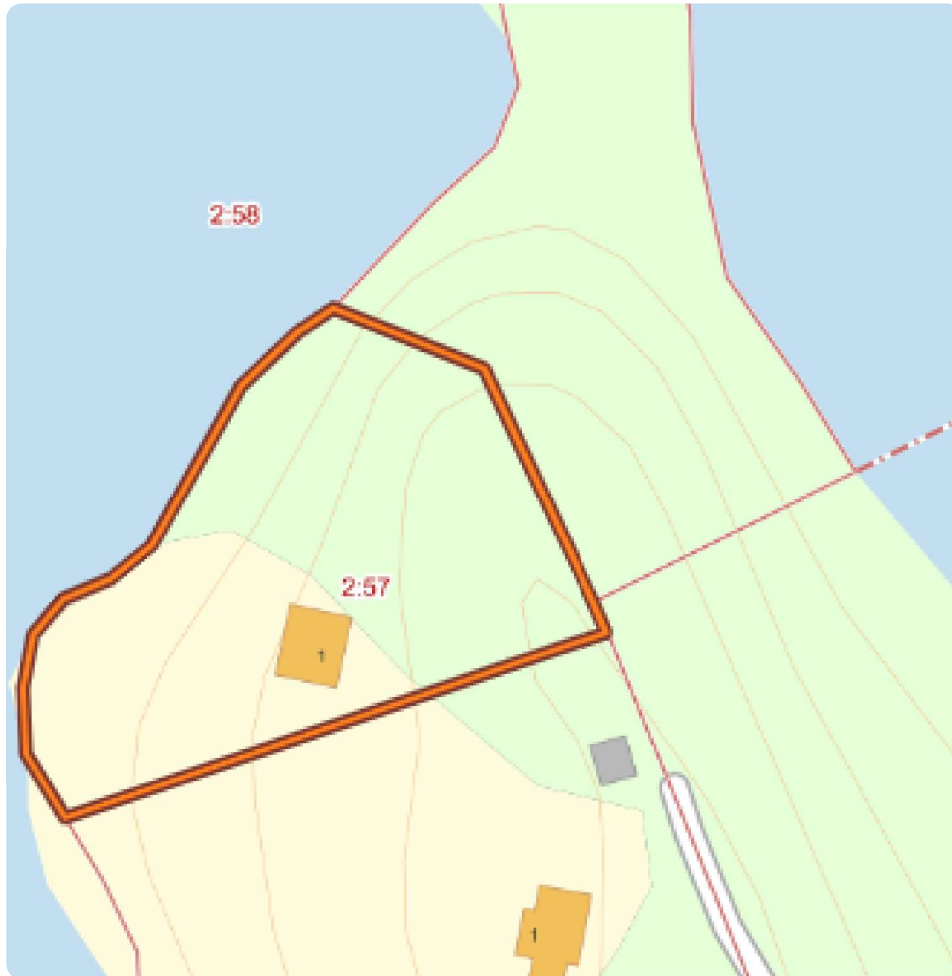
Vy från tomtgräns



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



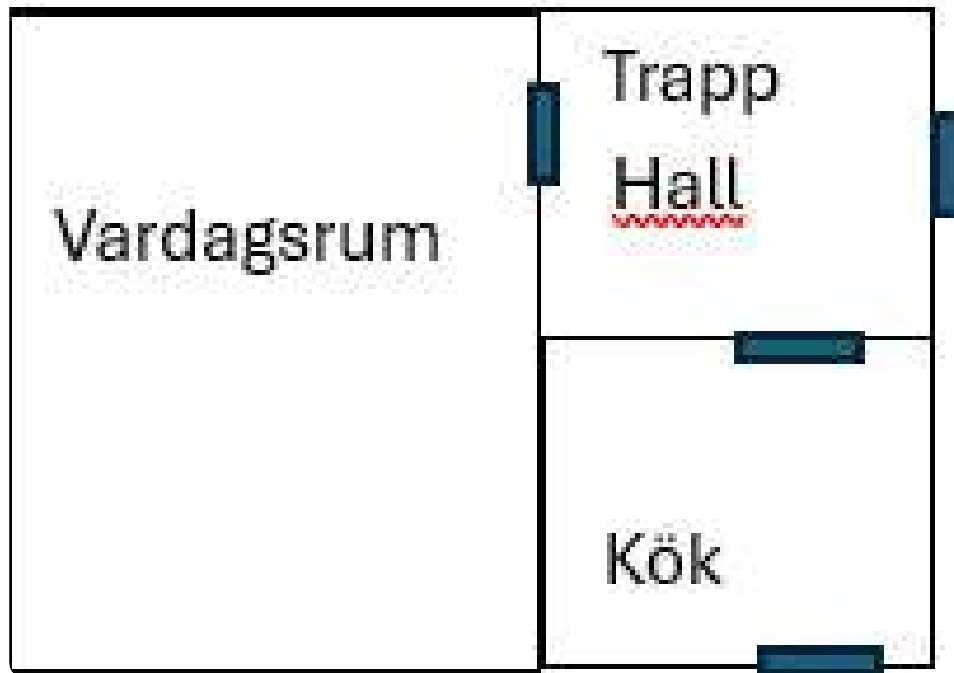
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



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.