



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	ARVIKA
Bostadsrättsförening	BRF BINDAREN
Lägenhet nr	41-2068-2-127
Värdetidpunkt	2026-04-21



Byggnad med tegelfasad

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 2026-04-21.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	ARVIKA
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF BINDAREN
<i>Lägenhet nr</i>	41-2068-2-127
<i>Adress</i>	Parkgatan 16 671 40 Arvika
<i>Område</i>	Arvika stadsdistrikt
<i>D-nr</i>	F-1895-25-17

2.2 Allmän beskrivning

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

650 000 KRONOR

Sexhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 600 tkr - 700 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

9 848

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 2026-04-21 av Håkan Bennetoff. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren.

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

Energideklaration utförd, giltig tom 2030-10-14, energiklass C.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 41-2068-2-127
Läge i byggnaden	Våning 7 av 7. Hiss finns
Planlösning	Hall, 2 sovrum, allrum, hygienrum och kök
Boarea	66 m ² <i>Källa: Lägenhetsregistret</i>
	Fördelat på 3 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta
Vägg	Tapet
Tak	Målade skivor
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Futurum), kyl/frys (Electrolux) Normal standard, normalt skick. Köket nedsmutsad vid besiktningstillfället
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Lägenheten var nedsmutsad vid besiktningstillfället.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 193 kr. I avgiften ingår värme, el och kabel-tv. <i>Källa: Bostadsrättshavaren</i>
Inre underhållsfond	15 472 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrad.

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 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>	HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BINDAREN I ARVIKA, orgnr 772000-0624
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Bindaren 3
<i>Ålder</i>	Byggår 1958
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus Totalt 209 st lägenheter och 8 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 12 081 m ² <i>Lokaler</i> 476 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Tvättstuga, cykelförråd och samlingslokal
	<i>Garage</i> 29 st <i>P-platser</i> 80 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>	I kommunens centralort

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	101 842 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	8 567 499 kr, motsvarande ca 682 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	4 831 495 kr

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

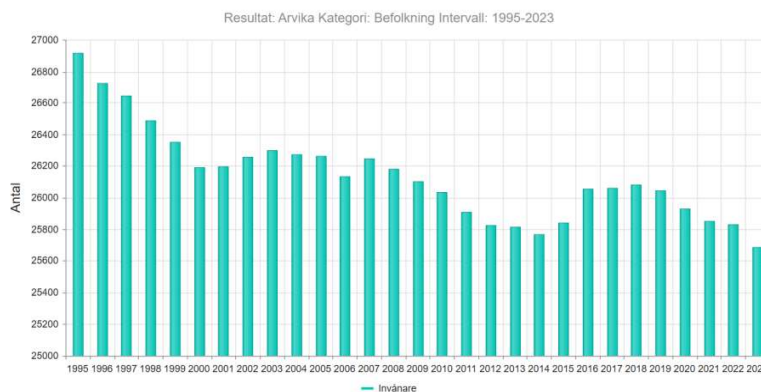
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 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

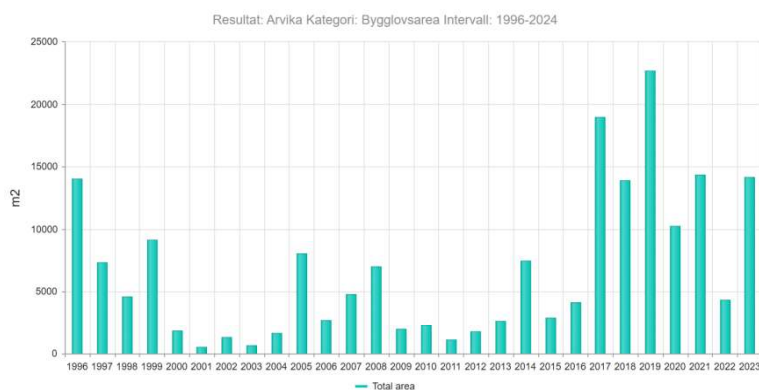
Arvika kommun har goda kommunikationer, med E18 som passerar söder om kommunen och ger förbindelse till Karlstad och Oslo. Riksväg 61 går genom centralorten Arvika och vidare mot norska gränsen. Arvika station är en viktig järnvägsknutpunkt på Värmlandsbanan, med direkttåg till Karlstad, Stockholm och 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.

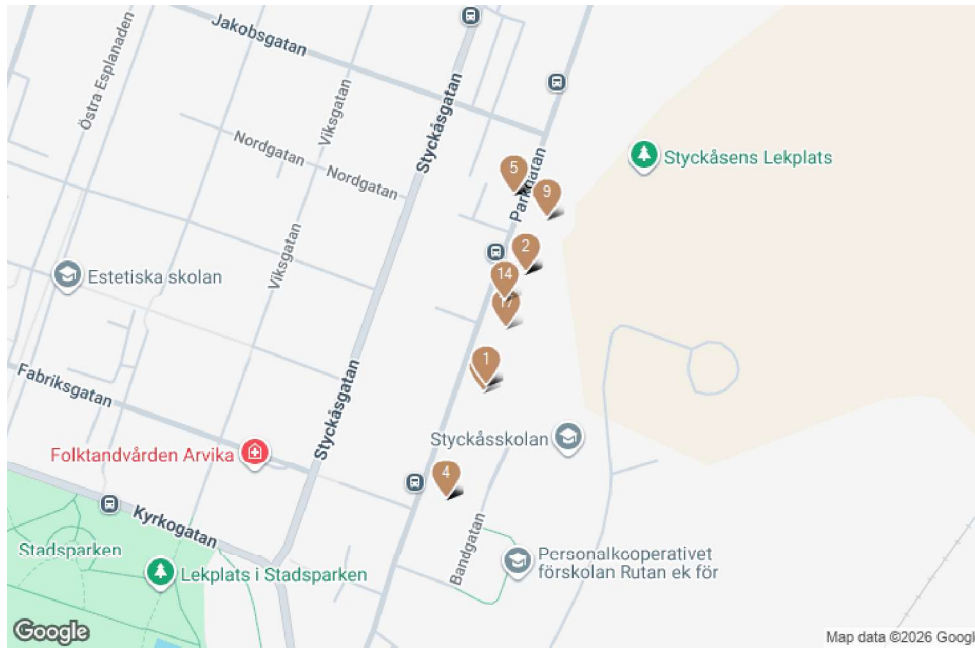
Byggnade i kommunen

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:

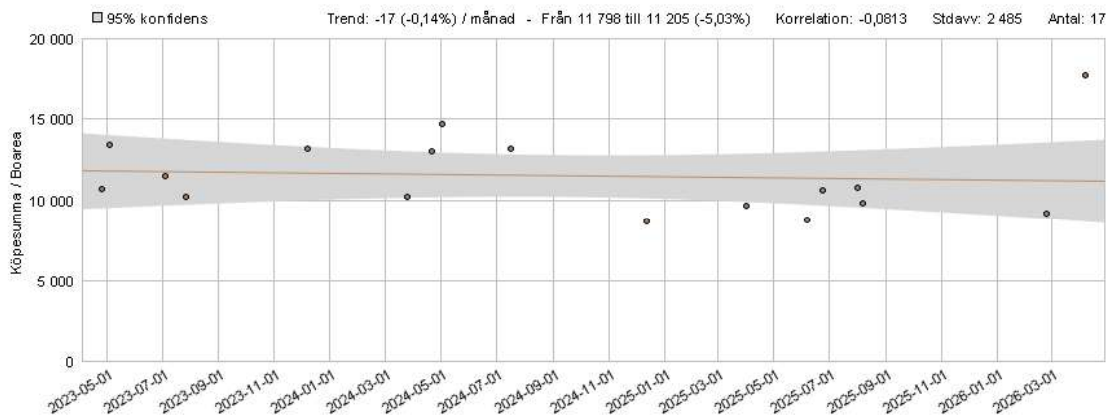


7.2 Ortsprisanalys

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 3 rum och kök och boyta 65 - 71 m².

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 575 000 - 860 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 712 - 13 230 kr/m² med medel 10 916 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB Brf Bindaren i Arvika	2026-02-24	66	3	5		4 184	9 166	605 000
HSB Brf Bindaren i Arvika	2025-08-06	66	3	6	1958	3 994	9 848	650 000
HSB Brf Bindaren	2025-08-01	65	3	5	1958	3 944	10 769	700 000
HSB Brf Mästaren	2025-06-23	70,5	3	1	1964	5 451	10 638	750 000
HSB BRF Bindaren i Arvika	2025-04-01	66	3	3	1958		9 696	640 000
HSB Brf Bindaren	2024-12-13	66	3	3	1958	3 721	8 712	575 000
HSB Brf Bindaren	2024-07-17	64,5	3	7	1958	3 827	13 178	850 000
HSB Brf Bindaren	2024-04-22	65	3	5	1958	3 792	13 076	850 000
HSB Brf Bindaren	2023-12-08	65	3	7	1958	3 840	13 230	860 000
HSB Brf Bindaren i Arvika	2023-07-27	66	3	4	1958	3 770	10 227	675 000
HSB Brf Bindaren i Arvika	2023-07-05	65	3	3	1958	3 692	11 538	750 000
Medel							10 916	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge med äldre inredning normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 650 000 kr, motsvarande 9 848 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

650 000 KRONOR

Sexhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 600 tkr - 700 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

9 848

Katrineholm 2026-04-25

VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från balkong



Vy från infart

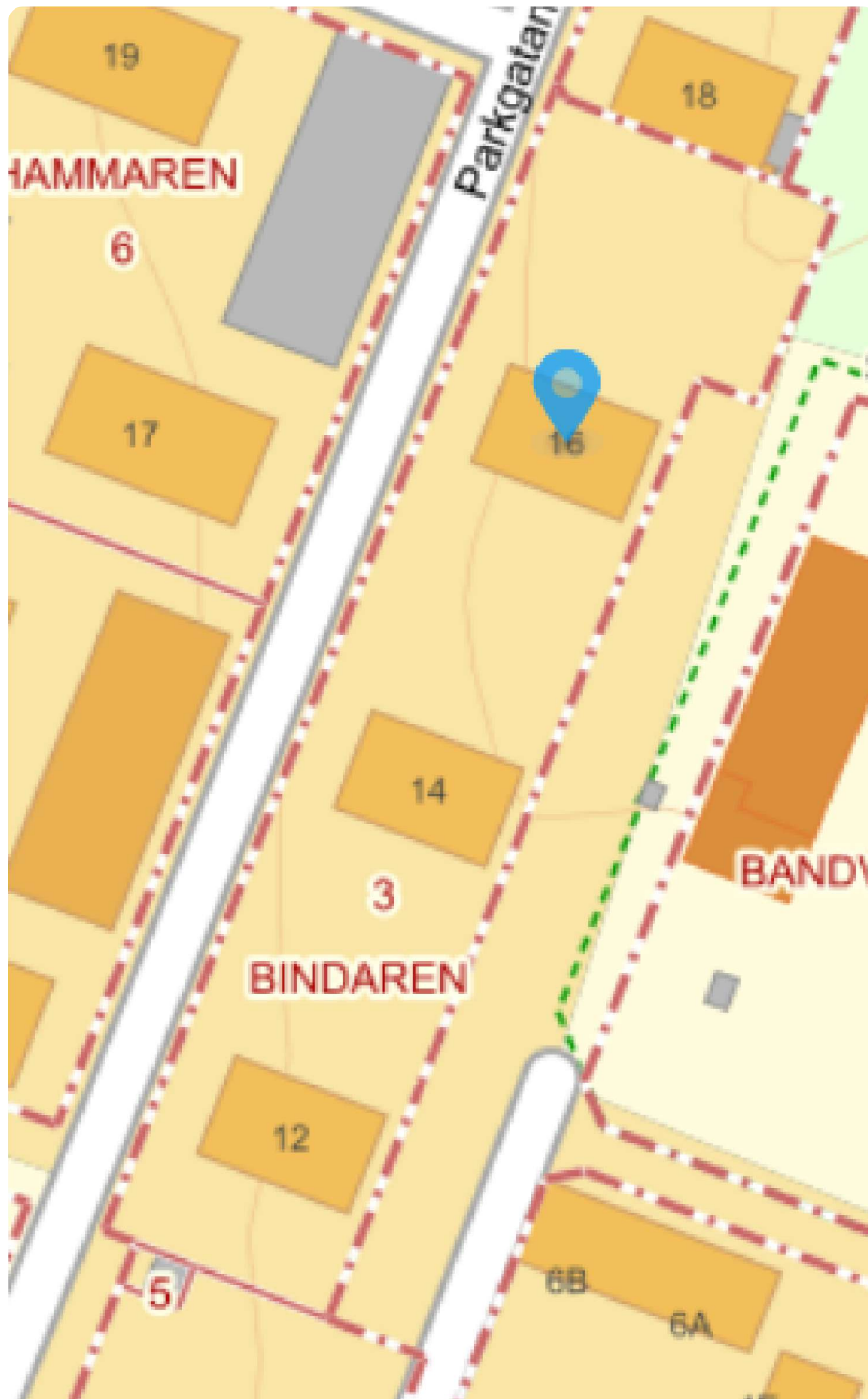


Vy från entré

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



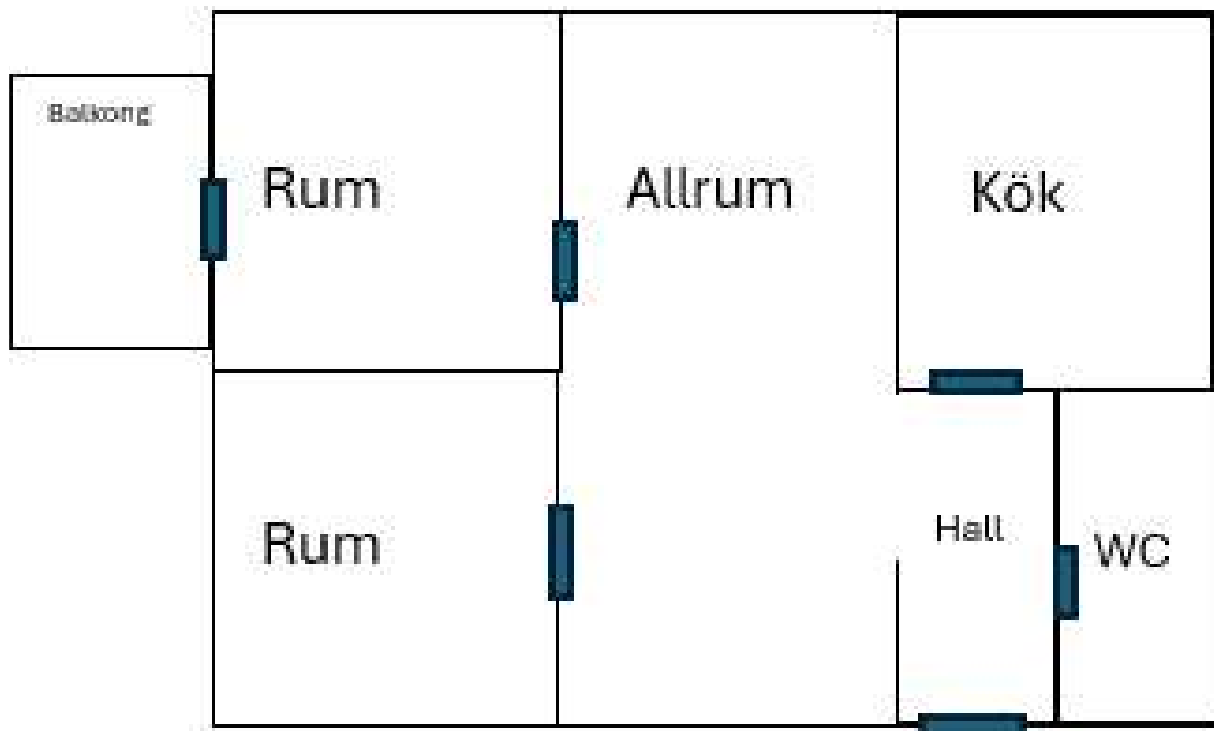
Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Arvika Bindaren 3	UUID 909a6a70-e59b-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 170089326	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-01-31
Län- och kommunkod 1784	Distrikt Arvika stadsdistrikt	Distriktskod 213056	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-01-30
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-10

Adress

Adress
Parkgatan 12, 14, 16
671 32 Arvika

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 4
Totalt belopp: 37 655 050 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 855 000 SEK	1996-05-03	96/4543
2	20 620 150 SEK	1996-05-03	96/4545
3	5 921 500 SEK	1996-05-03	96/4547
4	9 258 400 SEK	1996-05-03	96/4549

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Uddevalla
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan Styckåsskogen	1954-10-08	1784-P04/12
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Detaljplan Bindaren 3 och räfsan 1	2013-12-02 Genomf. start: 2014-01-04 Genomf. slut: 2029-01-03 Laga kraft: 2014-01-03	1784-P14/1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	362453-1	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet			
Arvika Bindaren 3 Arvika Räfsan 1			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	101 842 000 SEK	81 688 000 SEK	20 154 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
maskad			
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301747431 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
554 000 SEK	1784040	504 kvm	1 099 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 50983389 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
19 600 000 SEK	1784040	15 100 kvm	1 298 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 301729414 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
688 000 SEK	1784040	476 kvm	176 000 SEK/år

Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1958	Tillbyggnadsår 2011	Värdeår 1993
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 50981389 (2025)			
Taxeringsvärde 81 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1784040	Bostadsyta 12 080 kvm	Hyra 13 288 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1958	Tillbyggnadsår 2011	Värdeår 1993
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1966-02-11	17-ARS-1939
Sammanläggning	1966-03-22	
Fastighetsreglering	2014-08-29	1784 14/50

Ursprung

Arvika Arvika 1:585
Arvika Bindaren 1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6615381.6	365025.5

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	6 521 m ²	6 521 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Arvika Bindaren:3	1989-06-07	1784-89/1

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige