

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Arvika

Fastighetsbeteckning

Älgå Stubberud

1:29 & Glava

Brandsbol 1:68

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Brunmålad träpanel med röda detaljer samt naturtomt.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Arvika Älgå Stubberud 1:29 & Glava Brandsbol 1:68	Lagfaren ägare	F-1161-25-17
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Älgå-Stubberud Hellebo 1,2. 671 93 Arvika	Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-26

Allmän beskrivning

Byggnad	1 småhusbyggnad. Uppförd i 1,5 våning samt delvis källare. Obs ! Byggnaden är taxerad på fastigheten Älgå Stubberud 1:29 men delvis belägen på Glava Brandsbol 1:68 enligt kartbild. Enligt fastighetskontoret i Arvika är troligen gränsdragningen enligt kartmaterialet felritat.
Boarea	45 kvm (enligt taxeringen).
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	5 055 + 840 = 5 895 kvm markareal.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2,5 mil från centralorten Arvika, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av vatten och fritidsområde.
Övrigt	Det finns även 5 st övriga byggnader.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

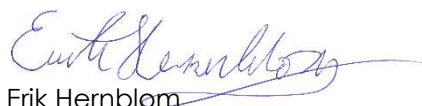
2 600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 500 000 – 2 700 000 kronor

Kr/kvm Boarea	28 000 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	3,23
---------------	---------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-05-27

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom


Håkan Bennetoff
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Håkan Bennetoft utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Sommarvatten. Ingen synlig brunn utan vatten pumpas från sjön.
Avlopp	Saknas.
Bredband (fiber)	Nej.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – småhusbyggnad

Byggnadstyp	Bostadsbyggnad i 1,5 våningar samt delvis källare.	
Byggår/om- & tillbyggnadsår	1935	
Byggteknik	Grund	Källargrund/plintar.
	Stomme	Trä.
	Fasad	Träpanel.
	Fönster	2-glas.
	Yttertak	Plåt.
	Värme	Direktverkande el/vedkamin. Funktionskontroll rekommenderas.
	Ventilation	Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1	Källare med litet förråd. Ingång från utsidan.
	Våning 2	Entréplan med 2 rum och kök.
	Våning 3	Våning 1 trappa med sovloft.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard i bra skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (okänt), kyl/frys (okänt).
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat.
	Vägg	Tapet/panel.
	Tak	Fiberskivor.
Standard/skick	Modern byggnad med låg standard. Bra skick. Inget synligt underhållsbehov.	

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Gästhusbyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas för boende. Låg standard i bra skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.
Förrådsbyggnad med utedass.	Byggnad med träfasad och plåttak. Låg standard i normalt skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.
Bastubyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Låg standard i normalt skick. Byggnadsarea ca 9 kvm.
Lekstuga	Byggnad med träfasad och plåttak. Låg standard i normalt skick. Byggnadsarea ca 5 kvm.
Gästhus/förråd	Byggnad med träfasad och plåttak. Låg standard i normalt skick. Byggnadsarea ca 28 kvm.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd & 199 lantbruksenhet, taxvärde under 1 000kr.
	Taxeringsvärde/år	804 000 kr, varav byggnad 124 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 680 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 000 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i gemensamhetsanläggning		Arvika Älgå-Stubberud GA:1. Ändamål: väg.

Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Ingen inskriven information hittades.
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.	

Övrigt

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).
Försäkring	Information saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 210,220) har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-10-14 och framåt med en tomtareal 1 247 och 10 937 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 000 000 – 3 700 000 kr. I relation till ytan varierar köpeskillingarna mellan ca 19 607 – 53 623 kr/kvm med en genomsnittlig nivå på 37 259 kr den senaste tiden, se punkter i nedanstående tabell.

Datum	Boarea	Biarea	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
2024-07-23	49,0		15,0 Strändnåra, högst 75 m utan egen strand	1 535	1 850 000	37755	2,6
2024-07-12	51,0		50,0 Strändnåra, mer än 75 m men högst 150 m	1 500	1 000 000	19607	2,3
2023-09-15	65,0		Strändnåra, mer än 75 m men högst 150 m	1 247	2 800 000	43076	3,6
2022-11-01	69,0		Strändnåra, högst 75 m utan egen strand	2 130	3 700 000	53623	5,5
2022-10-14	76,0		4,0 Strändnåra, högst 75 m utan egen strand	10 937	2 450 000	32236	3,5
						37259	3,5

Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett mycket bra läge. Byggnader med låg standard. Normalt skick och inget synligt eftersatt underhåll. Värdet bedöms återfinnas i den lägre/mellersta jämförelsenivån

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från sjösidan.



Foto, huvudbyggnad.



Foto, vy från altan med bastuhus vid tomtgräns.

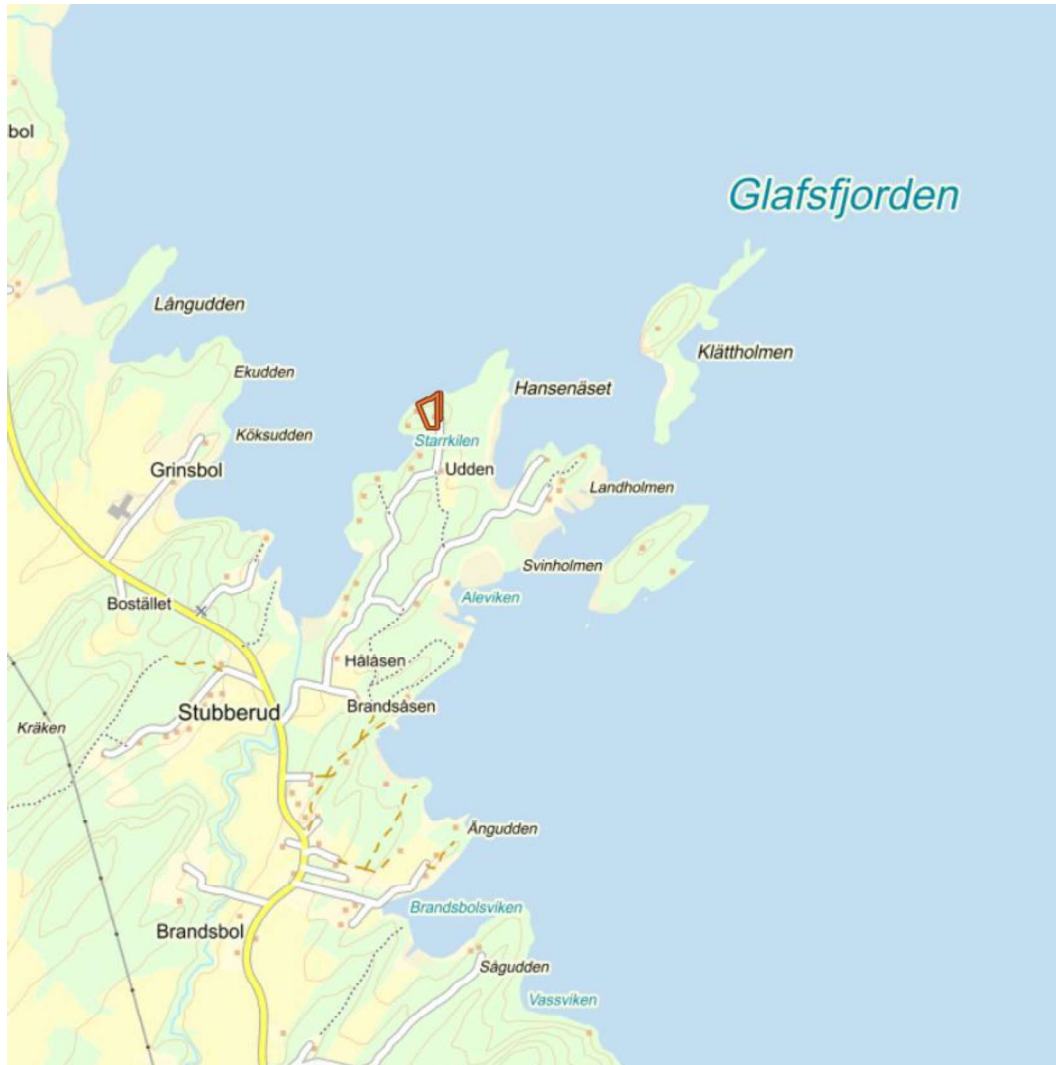


Foto, övriga byggnader, förråd och gästhus.

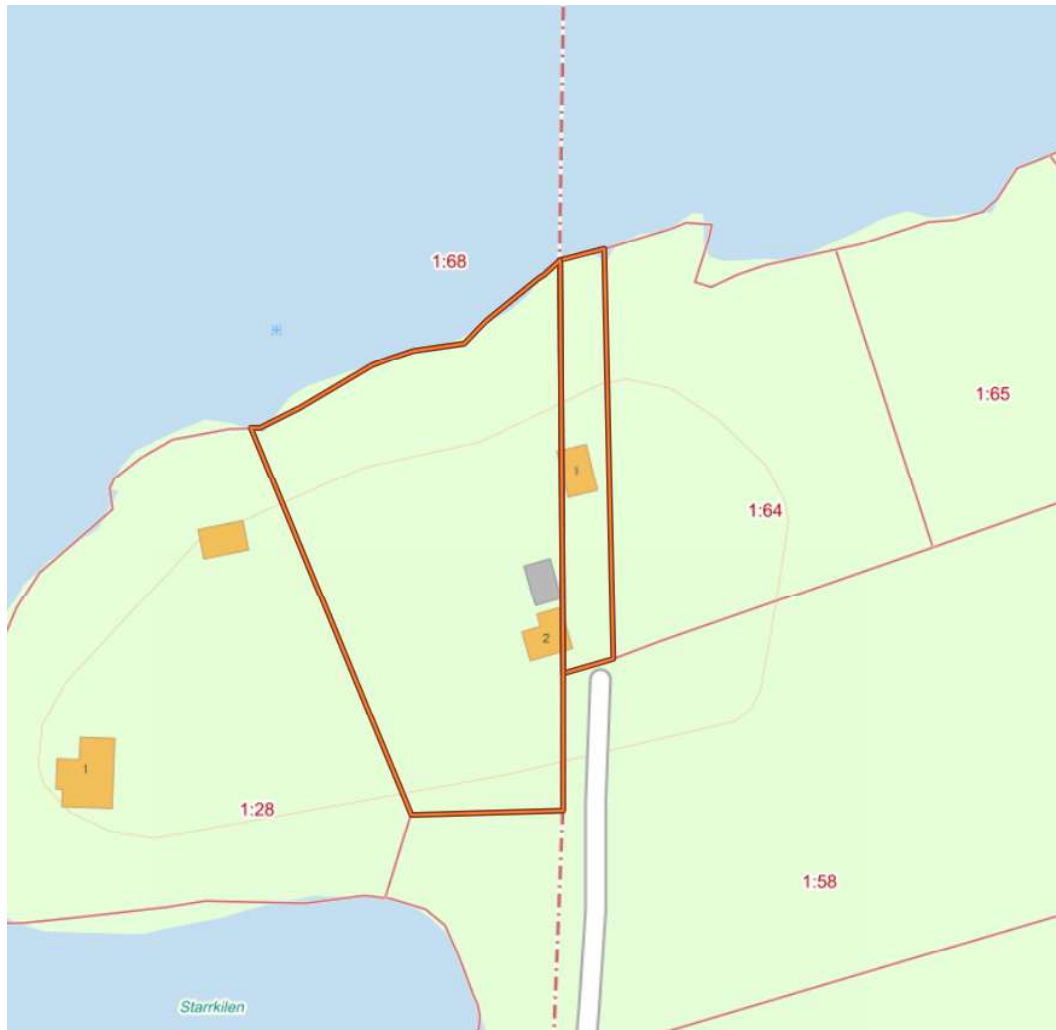


Foto, övriga byggnader, gästhus.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-09

Fastighet

Beteckning Arvika Glava- Brandsbol 1:68	UUID: 909a6a70-f49c-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-03-26
Nyckel: 170093167	Län- och kommunkod 1784	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-15
Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)		
Distrikt Glava Socken: Glava	Distriktskod 213039	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-08

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6608617.5	362407.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	840 kvm	840 kvm	
Anmärkning: Beviljad 13/28877			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-13, 39 712 sek, beslutsnummer 12245634006.	2024-11-14	D-2024-00383209:1
Anmärkningar: Avser inteckning 12/12705FASTIGHET arvika älgå-stubberud 1:29 Avser inteckning 72/7949FASTIGHET arvika älgå-stubberud 1:29 Belastar arvika älgå-stubberud 1:29		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 1.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	60.000 SEK	1972-11-22	72/7949
Beviljad i/Belastar även: Arvika Älgå-Stubberud 1:29			
2	940.000 SEK	2012-05-03	12/12705
Anmärkning: Beviljad 12/20989 Beviljad i/Belastar även: Arvika Älgå-Stubberud 1:29			

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Lantbruksenhet, taxeringsvärde under 1 000 kr (199)			
363962-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår			
2023			

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar		
Arvika Älgå-Stubberud GA:1		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1952-01-25	17-GLA-843 Akt

Ursprung

Arvika Glava-Brandsbol 1:58

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Glava Brandsbol 1:68	1989-06-07	1784-89/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Uddevalla
	Telefon: 0771-63 63 63

038 Allmän+Taxering 2025-05-09

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Arvika Älgå-Stubberud 1:29	909a6a71-3694-90ec-e040-ed8f66444c3f	2025-03-26
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
170110055	1784	2024-11-15
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Älgå	213055	2025-05-08
Socken: Älgå		

Adress

Adress

Älgå-Stubberud Hellebo 1, 2
671 93 Arvika

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6608602.1	362376.6	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 055 kvm	5 055 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-13, 39 712 sek, beslutsnummer 12245634006.	2024-11-14	D-2024-00383209:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 12/12705FASTIGHET arvika glava-brandsbol 1:68

Avser inteckning 72/7949FASTIGHET arvika glava-brandsbol 1:68

Belastar arvika glava-brandsbol 1:68

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 1.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	60.000 SEK	1972-11-22	72/7949
Beviljad i/Belastar även: Arvika Glava-Brandsbol 1:68			
2	940.000 SEK	2012-05-03	12/12705
Anmärkning: Beviljad 12/20989			
Beviljad i/Belastar även: Arvika Glava-Brandsbol 1:68			

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
377433-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde
			därav markvärde
2024	804.000 SEK	124.000 SEK	680.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 040035389.		
Taxeringsvärde 680.000 SEK	Riktvärdeområde 1784019	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 5 055 kvm	Strand (Strand) högst 75 m och egen strand	Vatten o avlopp Vatten saknas Avlopp saknas
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 300295189.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 124.000 SEK	Total standardpoäng 19
Bostadsyta 45 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 45 kvm
Nybyggnadsår 1937	Tillbyggnadsår	Värdeår 1937
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Arvika Älgå-Stubberud GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1964-12-28	17-R-199 Akt

Ursprung

Arvika Älgå-Stubberud 1:22, 1:24

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Älgå Stubberud 1:29	1989-06-07	1784-89/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63