

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Arvika

Fastighetsbeteckning

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

Allmän beskrivning

Tomtmark	840 kvm markareal utgörs av naturtomt.
Byggnad	Fastigheten är bebyggd med 2 byggnader om totalyta ca 18 kvm enligt okulärbesiktning.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2,5 mil från centralorten Arvika, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av vatten och fritidsområde
Övrigt	Del av huvudbyggnaden på fastigheten Älgå-Stubberud 1:29 överskrider på denna fastighet enligt kartmaterial.

Marknadsvärde

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

300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 250 000 – 350 000 kronor

Kr/kvm tomtmark	357 kr/kvm		
-----------------	------------	--	--

Katrineholm 2025-05-27

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom


Håkan Bennetoft
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 tomtareal samt taxeringsuppgifter. 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 – Byggnader

Gästhusbyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas för boende. Låg standard i bra skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.
Bastubyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Låg standard i normalt skick. Byggnadsarea ca 9 kvm. Lekstuga enligt bygglov från år 1978.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	199 lantbrukssenheter, obebyggd/Taxvärde under 1 000 kr Tax.år: 2023
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 000 000 kr. Belastar även Älgå Stubberud 1:29 Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen 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 sjönära tomter har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-09-01 och framåt med en tomtareal 1 052 och 2 933 kvm.

Köpeskillningarna återfinns i intervallet ca 119 000 – 1 100 000 kr. I relation till ytan varierar köpeskillningarna mellan ca 80 – 537 kr/kvm med en genomsnittlig nivå på 368 kr, se nedanstående tabell.

Beteckning	Datum	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris
ÖSTRA HUNGVIK 1:116	2024-05-06	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	1 052	240 000	228
ÖSTRA KNÄLL 1:96	2023-12-16	Strandnära, högst 75 m utan egen strand	2 933	700 000	239
ÖSTRA KNÄLL 1:97	2023-12-16	Strandnära, högst 75 m utan egen strand	2 771	900 000	325
BJÖRKENÄS 2:15	2022-08-08	Strandnära, högst 75 m utan egen strand	1 405	750 000	534
BJÖRKENÄS 2:20	2022-06-22	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	1 958	675 000	345
BJÖRKENÄS 2:17	2022-04-29	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	1 861	675 000	363
BJÖRKENÄS 2:14	2022-01-14	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	1 200	645 000	537
ÖSTRA KNÄLL 1:55	2021-09-10	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	1 479	119 000	80
TÄNGEBERG 1:103	2021-09-02	Strandnära, högst 75 m utan egen strand	2 232	1 100 000	493
BJÖRKENÄS 2:13	2021-09-01	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	1 426	595 000	417
					356

Tabell över köpesumma/tomtareal. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett mycket bra läge. Byggnader med låg standard. Normalt skick och inget synligt eftersatt underhåll. Enligt kommunens byggnadsavdelning är det svårt att få ytterligare bygglov på fastigheten. Värdet bedöms återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton

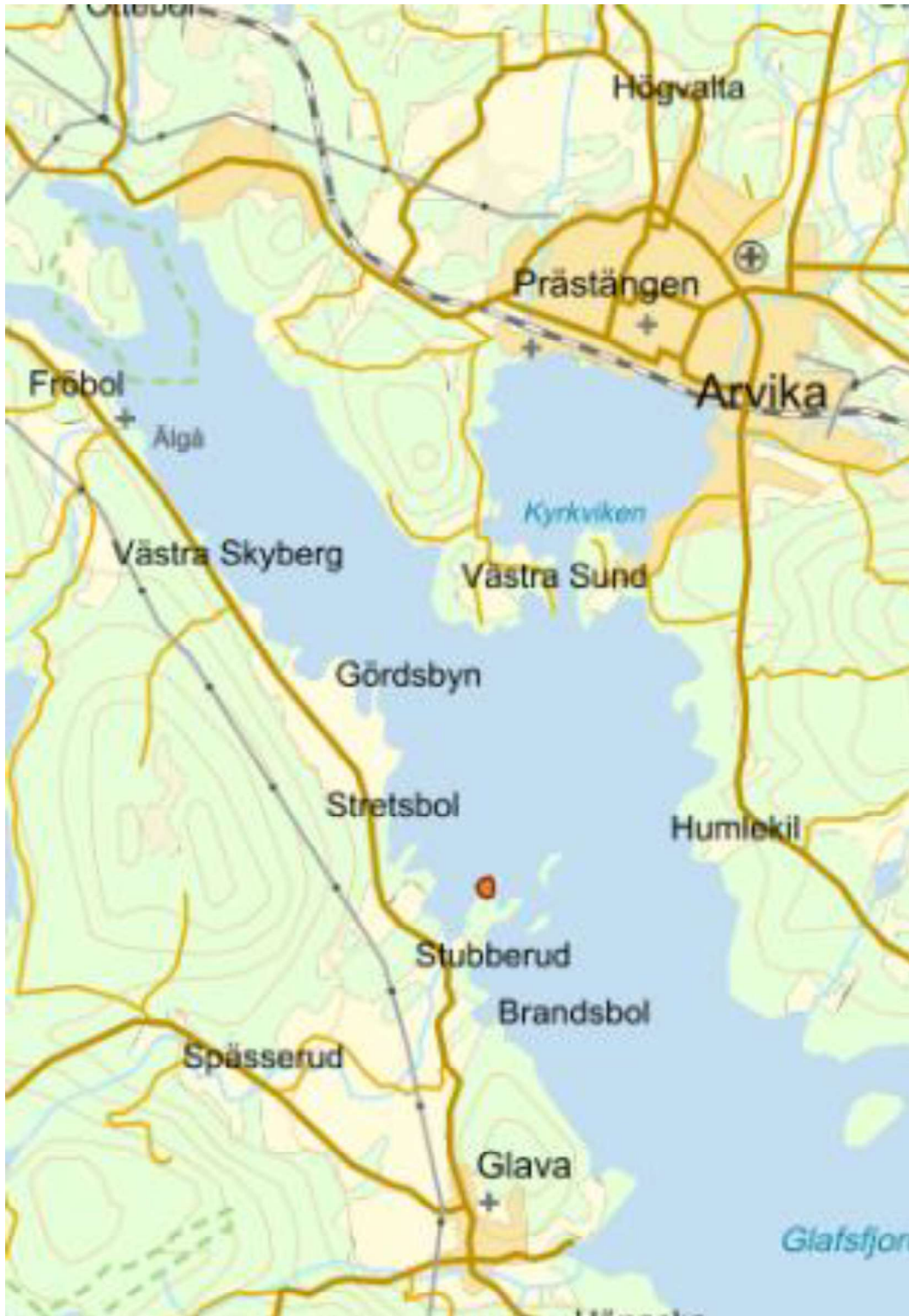


Foto, vy från altan mot mindre bastubyggnad. Enligt bygglov från 1978 är det en lekstuga.



Foto, gästhus vid infart.

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