

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	GRUMS
Fastighetsbeteckning	ÅS 1:115
Värdetidpunkt	2026-02-13



Gul tegelvilla med tomt i suterräng

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	16
	Bilaga II Kartor	17
	Bilaga III Planritning	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-13.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	GRUMS ÅS 1:115
Adress	Strandgatan 30 66440 Slottsbron
Område	Ed
Upplåtelseform	
D-nr	F-2081-25-17
Nybyggnadsår	1954
Värdeår	1954
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ÅS 1:115 i Grums kommun ligger 2 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad tegel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 107 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 80 m².

Markarealen uppgår till 1 028 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 220 tkr - 280 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 336
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,51

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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-02-13 av Håkan Bennetoff. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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

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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
BYGGNADSPÅN	1945-12-15	17-ED-333
-	Laga kraft: -	
DEL AV SLOTTSEBRONS SAMHÄLLE		
Anmärkingar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

<i>Areal totalt</i>	1 028 m ²
<i>Obebyggda delar</i>	Trädgård och buskar
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Villor
<i>Avstånd</i>	2 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät Avstängt *
<i>Vatten</i>	Kommunalt Avstängt * Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Avlopp</i>	Kommunalt Avstängt * Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Bredband via fiber</i>	Nej

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

<i>Byggnadstyp</i>	Friliggande
--------------------	-------------

Ålder	Byggår 1954	Källa: Metria
Boarea	107 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	80 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Förråd, tvättstuga och pannrum	
Entrévåning	Hall, 2 sovrum, vardagsrum, hygienrum och kök	
Våning 1 tr	Hall och 2 sovrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Tegel	
Fasad	Tegel	
Fönster	2-glas, kopplade	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och plastmatta	
Vägg	Tapet	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till oljepanna.	
	Avstängd.	
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis, köksfläkt, kyl/frys	
	Äldre inredning i mycket dåligt skick	
	Låg standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/dusch på entrévåning, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, sämre skick	
Tvättstuga	Tvättmaskin	
	Mycket dåligt skick	

	Golv betong, väggar betong
	Normal standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick. Byggnaden saknat uppvärmning under en längre tid.

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. VärderingsInstituttet 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 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 360 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	212 500 kr	1987-11-11	87/15594	
2	30 000 kr	1987-11-11	87/15595	
3	10 500 kr	1990-07-23	90/11418	
4	17 000 kr	1999-06-16	99/5229	
5	90 000 kr	1999-06-16	99/5230	

7.2 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 494 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 379 000 kr

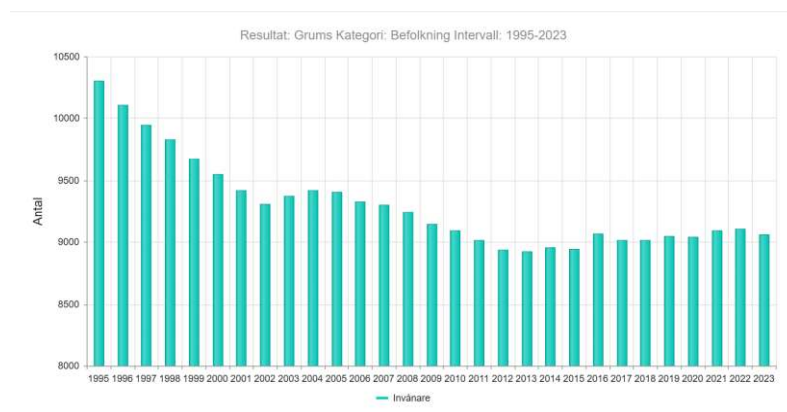
varav mark 115 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Grums kommun ligger i den södra delen av Värmlands län, vid Vänerens norra strand. Kommunen har en varierad natur med skogar, sjöar och vattenleder, där Väneren och Värmeån 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

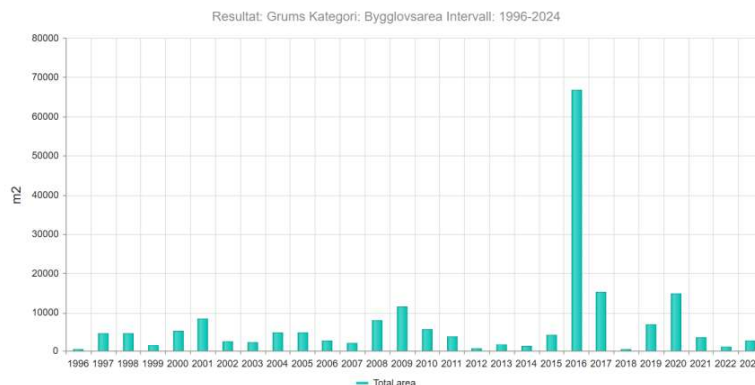
Grums kommun har goda transportmöjligheter och är en viktig knutpunkt i regionen. E18 går genom kommunen och förbinder Karlstad i öster med Oslo i väster. Kommunen har en järnvägsstation längs Värmlandsbanan, vilket ger tågförbindelser till Karlstad, Göteborg och Oslo. Kollektivtrafiken sköts av Värmlandstrafik, 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, Vänerens skärgård och Glaskogens naturreservat lockar både lokalbefolkning och besökare.

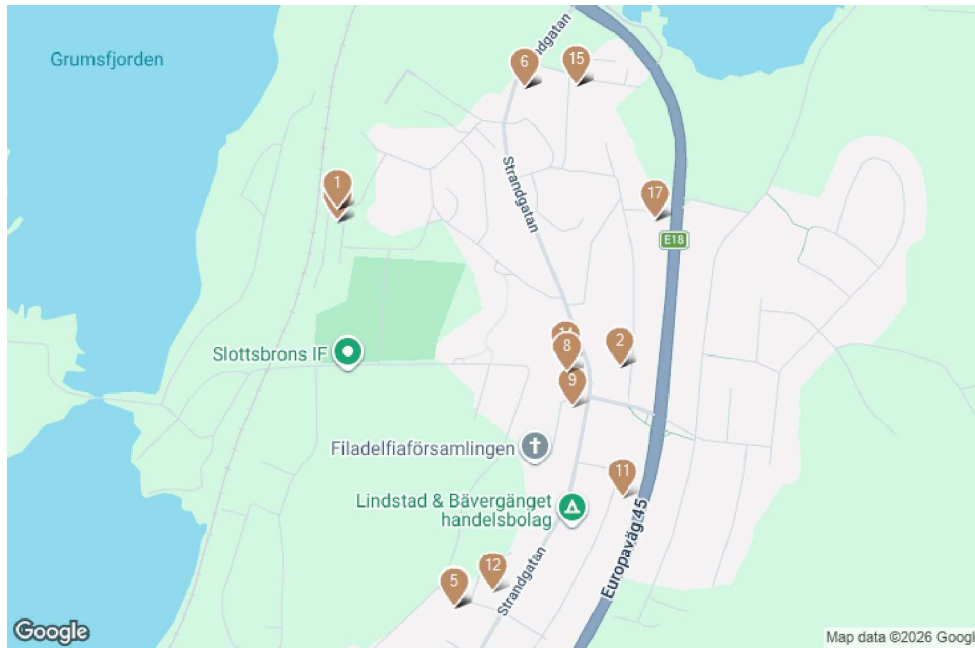
Byggande i kommunen

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

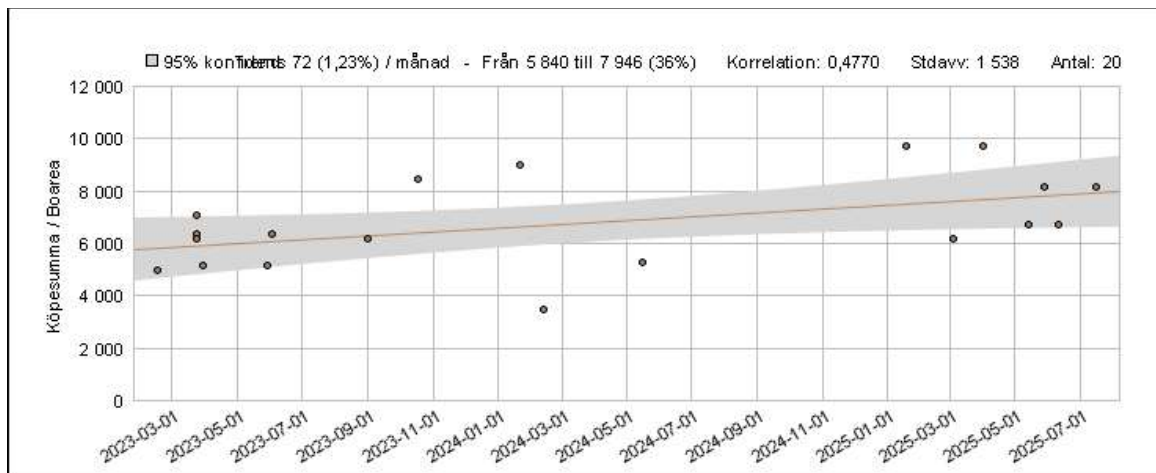


8.2 Ortsprisanalys

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 59 - 97 m², standardpoäng 23 - 32, byggår 1914 - 1947, areal tomt 910 - 1 803 m² under perioden 2023-03-24 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 375 000 - 875 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 185 - 9 722 kr/m² med medel 7 368 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,3 - 2,1 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Grums	Ås 1:108	2025-06-10	70	32	24	1938	1 203	E	L	1,4	6 714	470 000
Grums	Malöga 1:42	2025-04-01	90	54	32	1930	1 280	E	L	1,8	9 722	875 000
Grums	Eds-Strand 1:9	2025-03-04	97	17	23	1934	910	E	L	1,7	6 185	600 000
Grums	Ås 1:159	2024-01-22	78	78	24	1947	1 139	E	L	2,1	8 974	700 000
Grums	Malöga 1:79	2023-10-18	66		27	1944	1 803	E	L	1,7	8 454	558 000
Grums	Ås 1:104	2023-06-02	59	17	26	1914	1 230	E	L	1,3	6 355	375 000
Grums	Eds-Strand 1:9	2023-03-24	97			1934	910		L	1,9	6 185	600 000
Grums	Ås 1:104	2023-03-24	59			1914	1 230		L	1,3	6 355	375 000
Medel											1,7	7 368

Std=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand, UF=Uppläteform; L=Lagfart, T=Tomträtt, K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 250 000 kr, motsvarande 2 336 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtio tusenkronor

Bedömt värdeintervall 220 tkr - 280 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 336
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,51

Katrineholm 2026-02-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Bilaga I Foton utvändigt

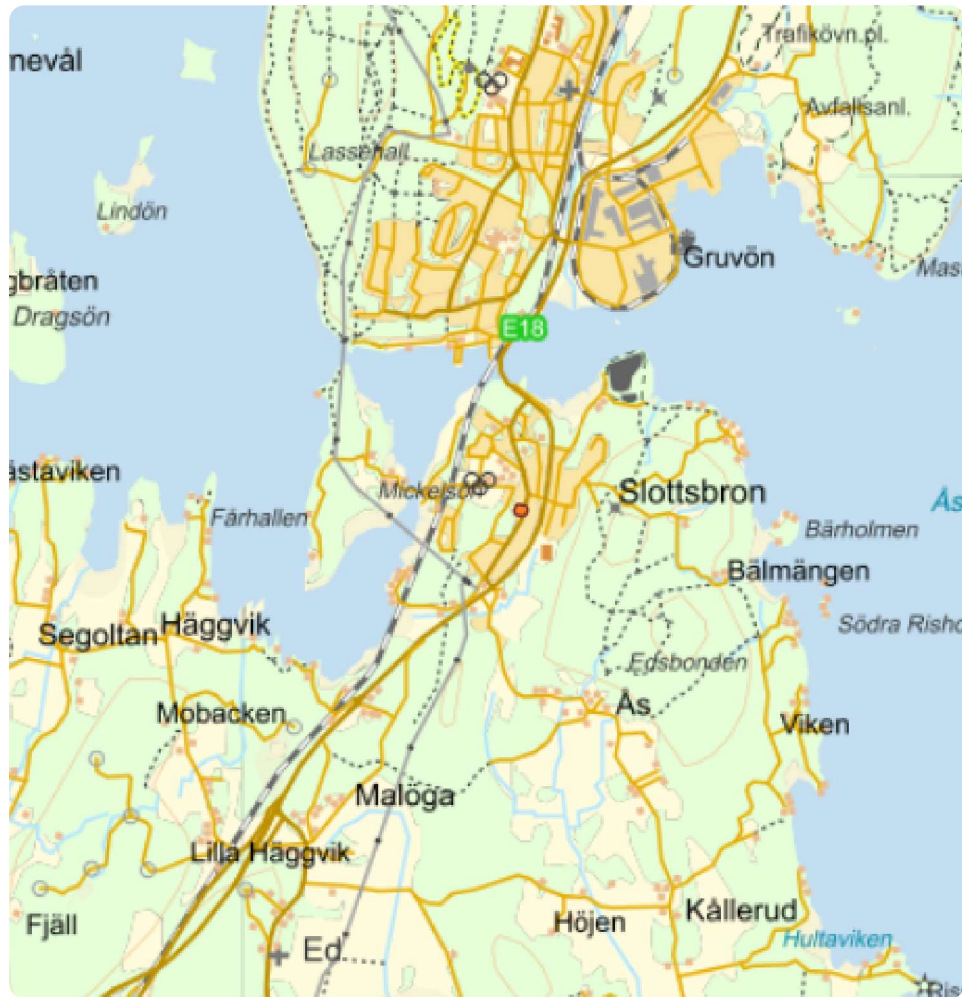


Vy från framsida

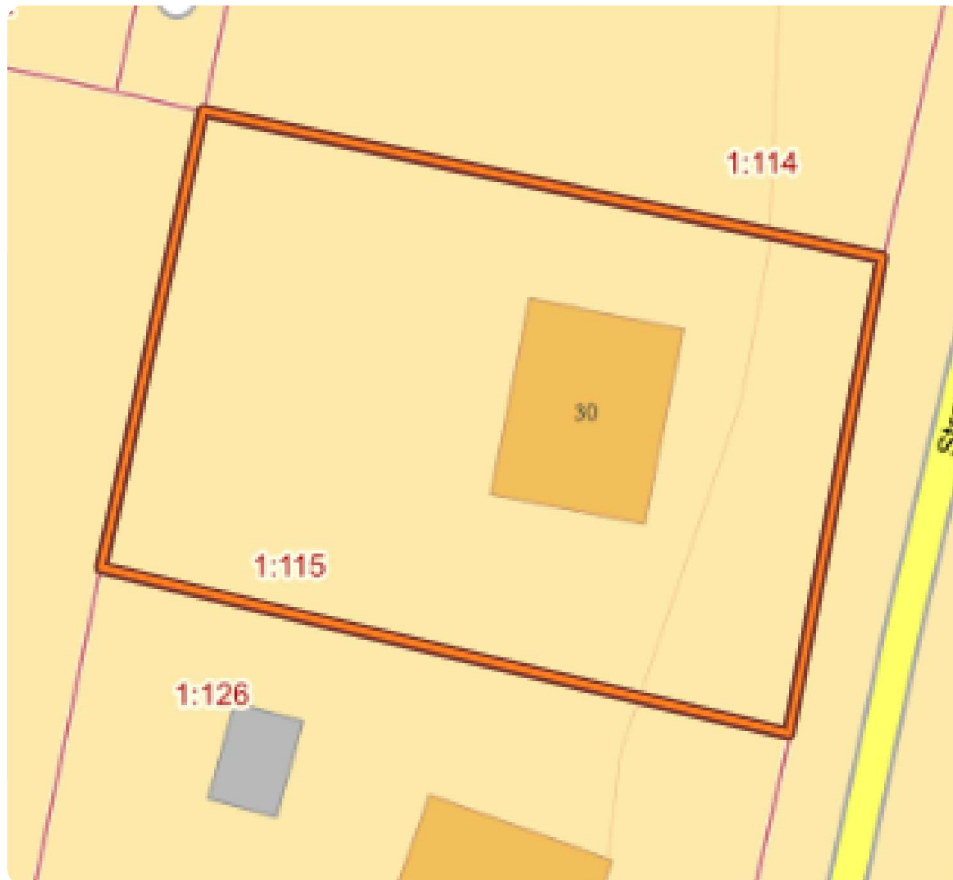


Vy från sida

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



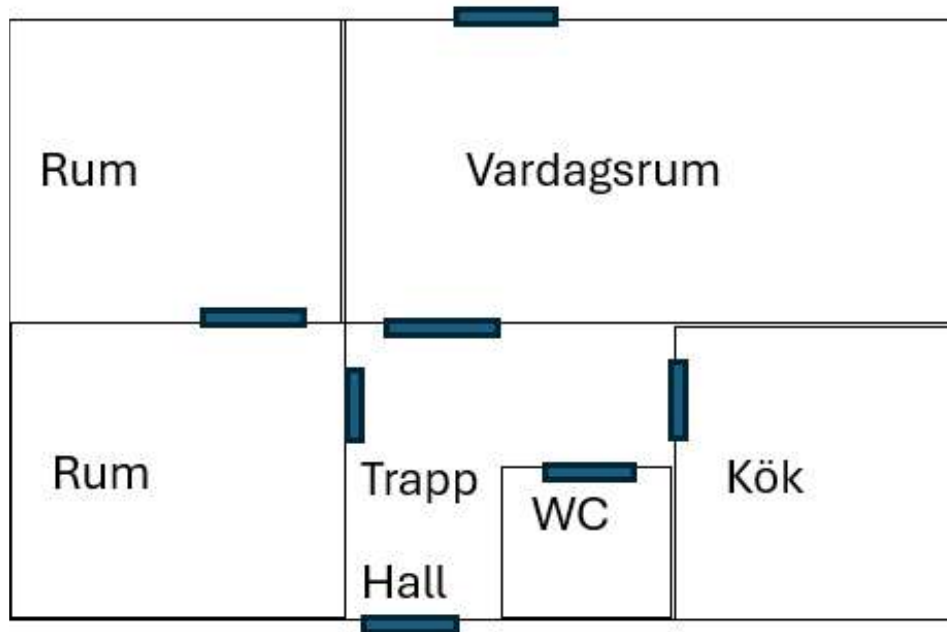
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



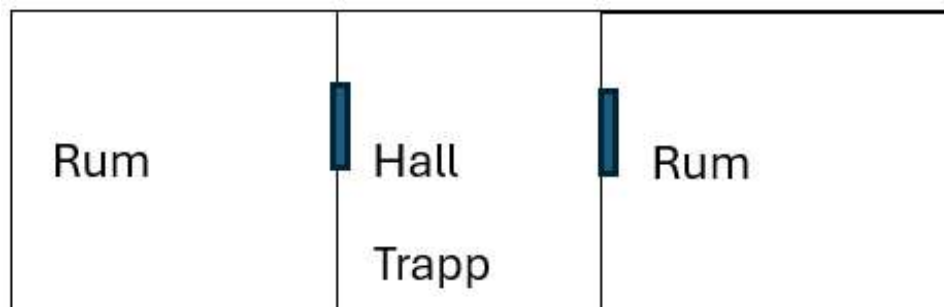
Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning entréplan



Planritning ovanvåning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.