

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Arvika

Fastighetsbeteckning

Åstenäs 1:83

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet beläget på en ö i sjön Mangen. Byggnaden har rödmålad träpanel med vita 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 Åstenäs 1:83 | Lagfaren ägare | F-914-25-17 |
| Objektets adress | Åstenäs Holmen 1 671 96 Mangskog | Uppdragsgivare | Kronofogden |
| | | Värde tidpunkt | April 2025 |
| | | Besiktningstidpunkt | 2025-04-16 |

Allmän beskrivning

| | |
|------------|---|
| Byggnad | Småhusbyggnad med byggår okänt. Uppförd i 1 våning samt vind. |
| Boarea | 50 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 2 rum och kök. |
| Biarea | 0 kvm (enligt taxeringen) |
| Tomtmark | 4 320 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av naturtomt. |
| Belägenhet | Värderingsobjektet är beläget ca 2 mil från centralorten Arvika, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av vatten. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten. |
| Övrigt | Det finns även 2 övriga byggnader. |

Marknadsvärde

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

1 300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 200 – 1 400 000 kronor

| | | | |
|--|--|------------------------------------|------|
| | | Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T) | 1,08 |
|--|--|------------------------------------|------|

Katrineholm 2025-04-17

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 | <p>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 utbudet 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.</p> <p>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.</p> |
| Kvalitetssystem samt värderingsstandard | <p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).</p> <p>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.</p> <p>Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.</p> |

| 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 Bennetoff i 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 | Information ej erhållits. |
| El | El ansluten till allmänt nät |
| Vatten | Enskilt vatten. Endast sommarvatten direkt från sjön. |
| Avlopp | Saknas. |
| Bredband (fiber) | Nej. |
| Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts. | |

| Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad | | |
|---|---|--|
| Byggnadstyp | | Bostadsbyggnad i 1 våningar samt vind. |
| Byggår/om- & tillbyggnadsår | | Okänt. |
| Byggteknik | Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt | Plintar. Trä. Träpanel. 2-glas. Äldre. Plåt. Vedkamin. Självdraagsventilation. Byggnaden är ett oisolerat fritidshus. |
| Planlösning | Våning 1 Våning 2 | Entréplan med 2 rum och kök. Våning 1 utvändig trappa med loft. |
| Kök | Utformning | Kök utan matplats. Sämre skick med låg standard. |
| | Utrustning | Mörka skåpluckor. Spis (okänt), kyl/frys (saknas). |
| Invändiga ytskikt | Golv | Råspånt |
| | Vägg | Tapet. |
| | Tak | Träpanel. |
| Standard/skick | | Byggnad med låg standard. Äldre fritidshus med omfattande renoverings- och underhållsbehov. |

| Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader | |
|---|---|
| Byggnad 1 | Byggnad med träfasad och plåttak. Äldre byggnad med sovrum och hall med dusch och varmvattenberedare. Låg standard/skick. Byggnadsarea ca 25 kvm. |
| Byggnad 2 | Byggnad med träfasad och plåttak. Byggnad under uppbyggnad. Stommen klar men golv och innerväggar saknas. Byggnadsarea ca 35 kvm. |

| Ekonomiska data | | |
|---|-----------------------------|--|
| Taxering | Typkod Taxeringsvärde/år | 213 Småhusenhet, bebyggd 1 208 000 kr, varav mark 1 208 000 kr. Tax.år: 2024 |
| Pantbrev | | Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 120 000 kr. |
| | Inteckningshavare | Se fastighetsutdrag i bilaga 2 |
| Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar | | Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Arvika Åstenäs GA:2. Ändamål: Vägar |
| Inskrivna Servitut, rättigheter m.m. | | Ingen 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 belamrade med diverse saker. 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 210,211,212,213,221) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-06-18 och framåt med en tomtareal mellan 2 228 och 7 110 kvm

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 700 000 - 1 775 000 kr. Köpeskillingarna varierar mellan ca 98 – 622 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,6 – 10,7, med en genomsnittlig nivå på 4,9.

| Beteckning | Adress | Datum | Boarea | Biarea | Belägenhet | Tomtareal | Köpesumma | K/T |
|---------------------|---------------------------|------------|--------|--------|---|-----------|-----------|------|
| ÖJERUD 1:41 m.f. | Öjerud Skottaviken 2 m.f. | 2023-03-24 | | | Strand, högst 75 m och egen strand | 2 855 | 1 775 000 | 1,6 |
| Lilla Skärmnäs 1:63 | Lilla Skärmnäs Getviken 6 | 2021-08-22 | 71,0 | | | 2 228 | 1 100 000 | 3,1 |
| VIKENE 1:109 | Vikene Lövåsen 1 | 2021-07-08 | | | Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m | 7 110 | 700 000 | 4,1 |
| LERHOL 1:93 | Prästjärnsvägen 7 | 2021-06-18 | | | Ej strand, mer än 150 m | 3 140 | 1 300 000 | 10,7 |
| | | | | | | | | 4,9 |

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett avskilt läge Byggnad med låg standard. Äldre fritidshus med omfattande renoverings- och underhållsbehov. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad

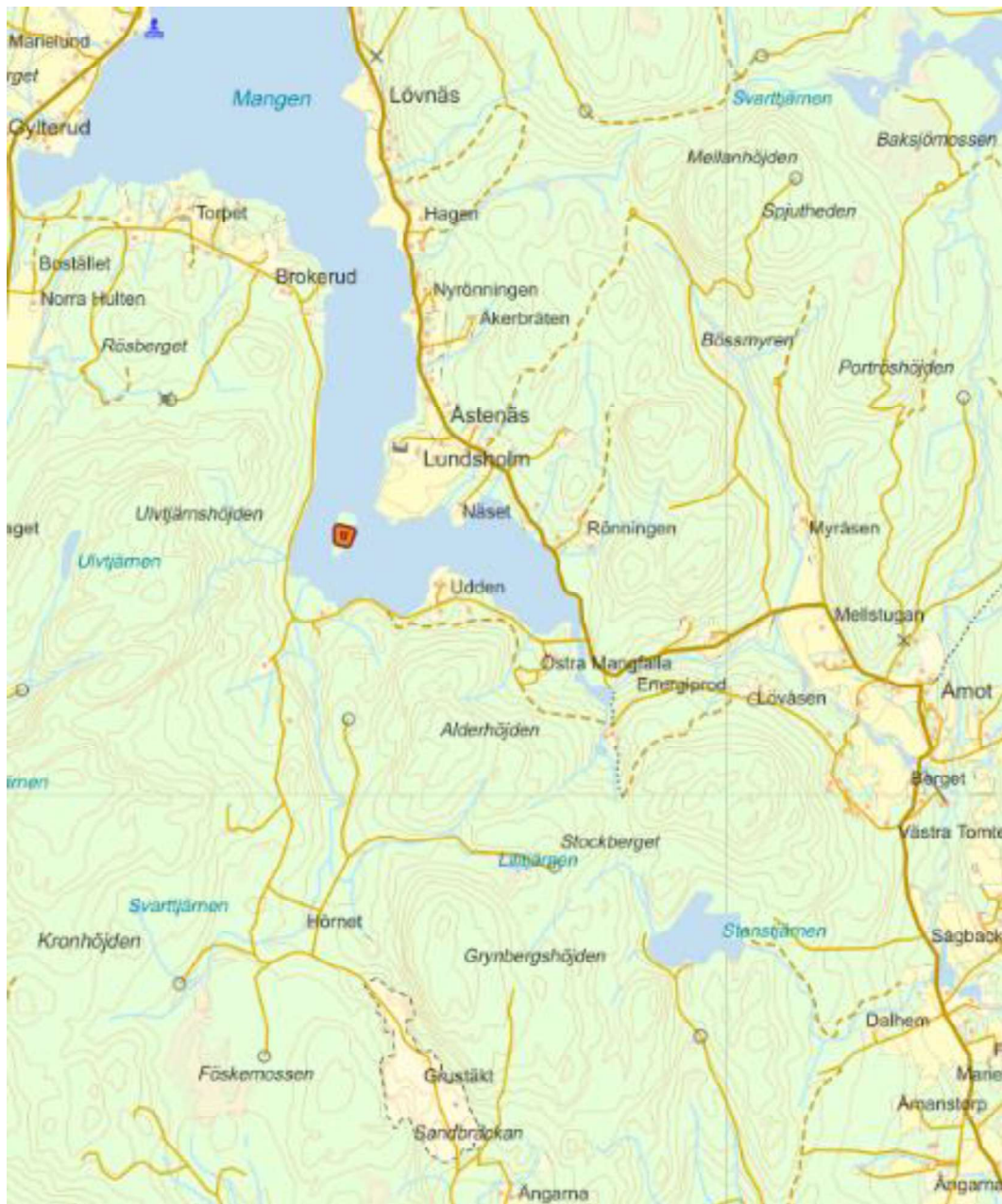


Foto, Byggnad 1.

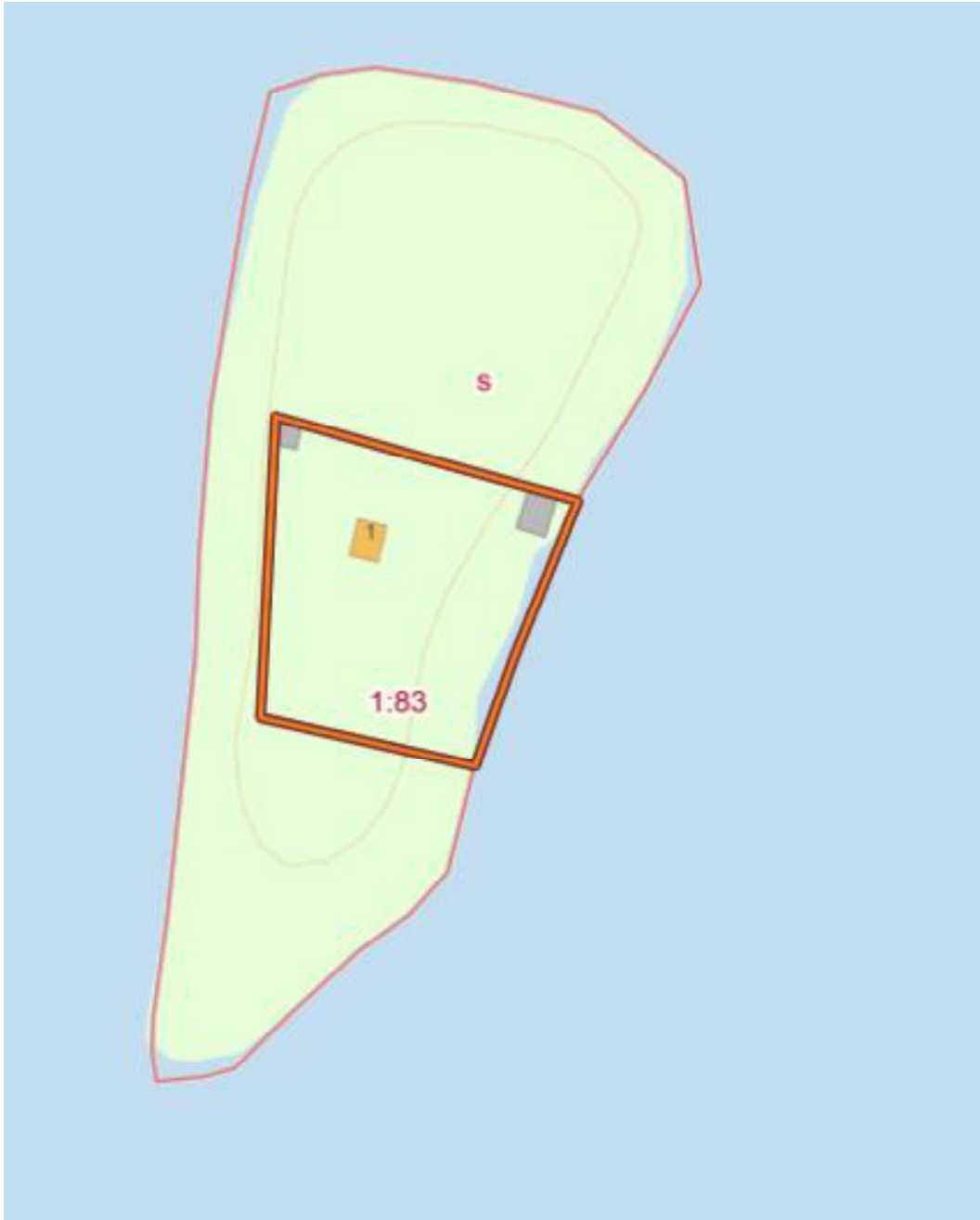


Foto, Byggnad 2.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

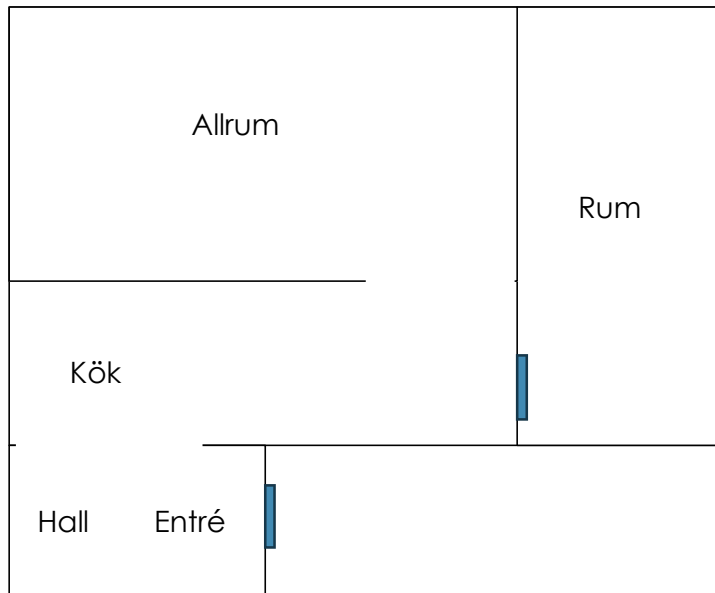


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

| | | |
|---|--|--|
| Beteckning Arvika Åstenäs 1:83 | UUID: 909a6a71-3521-90ec-e040- ed8f66444c3f | |
| Nyckel: 170109684 | Län- och kommunkod 1784 | Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-08 |
| Distrikt Mangskog Socken: Mangskog | Distriktskod 213066 | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-10 |

Adress

| | |
|--|--|
| Adress Åstenäs Holmen 1 671 96 Mangskog | |
|--|--|

Läge, karta

| Område | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) | |
|--------|------------------|------------------|--|
| 1 | 6621379.2 | 377967.4 | OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta |

Areal

| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|---------------|------------|-----------------|-------------------|
| Totalt | 4 320 kvm | 4 320 kvm | |

Anteckningar

| Innehåll | Inskrivningsdag | Akt |
|--|-----------------|-------------------|
| Utmätning 2025-03-31, 142 245 sek, beslutsnummer: 1225984143 | 2025-04-04 | D-2025-00118919:1 |
| Anmärkningar: Avser inteckning 66/1840 Avser inteckning 78/4515 Avser inteckning 88/2170 | | |
| Utmätning 2025-03-31, 142 245 sek, beslutsnummer: 1225984184 | 2025-04-04 | D-2025-00118925:1 |

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 120.000 SEK

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|----|-------------|-----------------|---------|
| 1 | 10.000 SEK | 1966-08-24 | 66/1840 |
| 2 | 10.000 SEK | 1978-05-24 | 78/4515 |
| 3 | 100.000 SEK | 1988-03-09 | 88/2170 |

Taxeringsuppgifter

| Taxeringsenhet | | | |
|--|--|---|------------------------|
| Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (213) | | | |
| 368919-1 | | | |
| Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. | | | |
| Taxeringsvärde | Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav markvärde |
| 2024 | 1.208.000 SEK | 1.208.000 SEK | |
| Värderingsenhet småhusmark 015488389. | | | |
| Taxeringsvärde 1.208.000 SEK | Riktvärdeområde 1784017 | Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig | |
| Tomtareal 4 320 kvm | Strand (Strand) högst 75 m och egen strand | Vatten o avlopp Vatten saknas Avlopp saknas | |
| | Antal lika 1 | | |

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Arvika Åstenäs GA:2

Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
|------------------------------------|------------|-------------|
| Förrättning enligt ensittarlagen A | 1964-09-25 | 17-R-26 Akt |

Ursprung

Arvika Åstenäs 1:10-12, 1:14, 1:15, 1:19, 1:20, 1:27, 1:32, 1:33, 1:35, 1:37, 1:39, 1:41-43, 1:45, 1:46, 1:48-50, 1:52, 1:53, 1:55, 1:57, 1:59, 1:60, 1:72, 1:82

Tidigare Beteckning

| Beteckning | Omregistreringsdatum | Akt |
|--------------------------------------|----------------------|---------------|
| S-Mangskog Åstenäs Med Brokerud 1:83 | 1964-10-23 | 17-B-931 Akt |
| S-Mangskog Åstenäs 1:83 | 1989-06-07 | 1784-89/1 Akt |

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige