PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**ÅRJÄNG**
Fastighetsbeteckning	**HÄN 1:136**
Värdetidpunkt	**2026-06-04**



Huvudbyggnad med sjönära läge och naturtomt med buskar och träd

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

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 17
Bilaga II Kartor 18
Bilaga III Planritning 20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-06-04.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÅRJÄNG HÄN 1:136
Adress	Hän Udden 1 672 94 Årjäng
Område	Holmedal
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-212-26-17
Nybyggnadsår	1965
Värdeår	1965
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HÄN 1:136 i Årjäng kommun ligger 20 km från centralorten. Omgivningen utgörs av fritidshus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med plintar och krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 94 m², fördelat på 3 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 2 617 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

2 500 000 KRONOR

Tvåmiljonerfemhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 2 400 tkr - 2 600 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**26 596**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,49**

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

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-06-04 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag 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.

Detaljplan

Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
DETALJPLAN	Datum	Akt
-	2020-02-24	1765-P2021/7
Detaljplan för Udden Hän, Hän 1:96, 1:97 samt delar av Hän 1:118 och s:4Laga kraft: 2021-10-07		
Anmärkningar		
Genomf. start: 2021-10-07, Genomf. slut: 2026-10-06		

Bygglov

Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 617 m²
Obebyggda delar	Gräsmatta, buskar och träd
Läge	Klass 2: Strandnära högst 75 m utan egen strand
Omgivning	Fritidshus
Avstånd	20 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	*Källa: Okulärbesiktning*
Vatten	Enskilt	*Källa: Okulärbesiktning*
	Borrad brunn	*Källa: Fastighetsägaren*
	Gemensamhetsanläggning	
Avlopp	Enskilt	*Källa: Okulärbesiktning*
	Minireningsverk	
	Gemensamhetsanläggning	
Bredband via fiber	Nej	*Källa: Okulärbesiktning*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1965	*Källa: Metria*
Boarea	94 m²	*Källa: Metria*
	Fördelat på 3 rum och kök	
Våningar	Ett plan	
Entrévåning	Hall, hygienrum, allrum, 2 sovrum och kök	
Grund	Plintar och krypgrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, kopplade	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Trägolv och plastmatta	
Vägg	Panel	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	*Källa: Okulärbesiktning*
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. *Källa: Okulärbesiktning*	
Ventilation	Självdragsventilation	
Kök	Elspis, köksfläkt, kyl/frys	
	Äldre inredning	
	Normal standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv Mosaik, väggar kakel	
	WC, tvättställ, duschkabin, tvättmaskin	
	Normal standard, normalt skick	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Äldre inredning.	

5.5 Övrig byggnad

Garage	Trästomme
	Äldre byggnad
	Låg standard, normalt skick

Byggnadsarea: 10 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring Saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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 del-marknad, 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 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 Anteckningar

Källa: Metria

```
Utmätning 2025-11-17, 3 216 098 SEK jämte ränta och kostnader (Utslagsnummer 01-602773-25).: 2025-11-19, D-2025-00424485:1
Utmätning 2026-02-04, 3 767 443 SEK (Beslutsnummer 1226329504): 2026-02-06, D-2026-00042415:1
Utmätning 2026-02-04, 3 767 443 SEK (Beslutsnummer 1226329637): 2026-02-06, D-2026-00042418:1
```

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 4 500 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	*Källa: Metria*
2	3 000 000 kr	2020-12-30	D-2020-00552242:2	
3	1 500 000 kr	2024-01-23	D-2024-00022923:1	

Innehavare: 6009 Avenida Cresta, La Jolla, 920 37 California

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

```
1 Avtalsservitut 2020-12-16 D-2020-00534262:1 Övrigt ändamål: -
```

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

```
Ändamål                 Rättsförhållande      Rättighetstyp          Beteckning
se beskrivning          LAST                  AVTALSSERVITUT         D202000534262:1.1

Beskrivning
Utsikt

Övrig berörkrets, med rättsförhållande
Förmån: ÅRJÄNG HÄN 1:134
Last:   Årjäng HÄN 1:136
```

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

```
Gemensamhetsanläggningar
ÅRJÄNG HÄN GA:10, ÅRJÄNG HÄN GA:12, ÅRJÄNG HÄN GA:13, ÅRJÄNG HÄN GA:7, ÅRJÄNG HÄN GA:8, ÅRJÄNG HÄN GA:9
```

7.6 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 677 000 kr
varav byggnad	1 045 000 kr
varav mark	632 000 kr

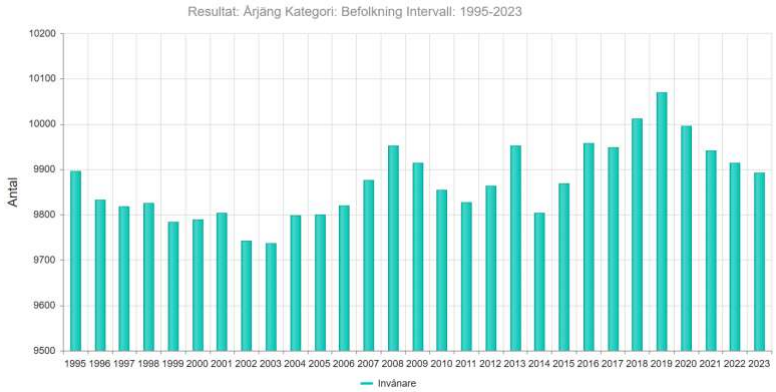
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Årjäng kommun ligger i den västra delen av Värmlands län och gränsar till Norge, vilket ger kommunen en strategisk position för handel och turism. Kommunen präglas av en kuperad och skogrik natur med många sjöar och vattendrag. Dalslands kanal, som går genom kommunen, är en viktig vattenväg och en populär turistattraktion. Centralorten Årjäng är den största tätorten, medan andra mindre orter inkluderar Sillerud, Töcksfors och Svensbyn. Kommunen har en befolkning på nästan 9 900 personer (2023, MSCI), där majoriteten bor i centralorten Årjäng och Töcksfors. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

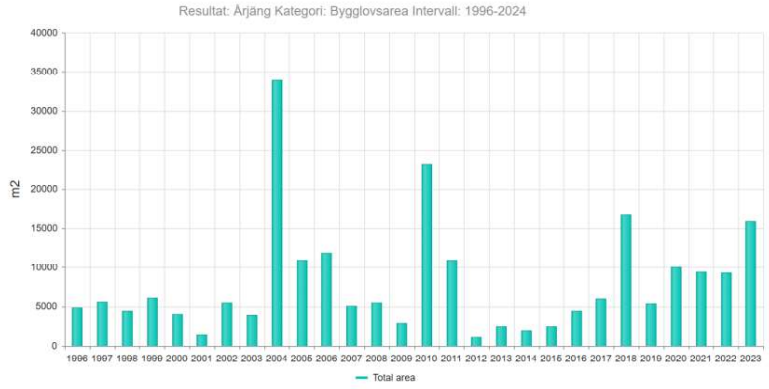
Årjäng har goda vägförbindelser, där E18 är den viktigaste vägen genom kommunen. Den förbinder Årjäng med Karlstad i öster och Oslo i väster, vilket gör kommunen till en viktig genomfartsled för både gods- och persontrafik. Busstrafiken drivs av Värmlandstrafik, med linjer till Karlstad, Arvika och Oslo. Närmaste tågstation finns i Arvika, cirka 50 km öster om Årjäng, med vidare förbindelser till Stockholm och Oslo. Närmaste flygplats är Karlstad Airport, som ligger cirka 1 timme och 20 minters bilresa från kommunen. Dalslands kanal och sjösystemet ger också möjlighet till transport och rekreation, vilket gör kommunen attraktiv för båttrafik och turism.

Näringsliv

Årjäng kommun har ett näringsliv som präglas av handel, industri och turism. Kommunen har närmare 1 000 registrerade företag, där många småföretag är verksamma inom träindustri, service och gränshandel. De största arbetsgivarna är Årjängs kommun, Förenade Care AB och Töcksfors Shoppingcenter, där gränshandeln i Töcksfors spelar en viktig roll för kommunens ekonomi. Turismen är en viktig del av näringslivet, med attraktioner som Dalslands kanal, Glaskogens naturreservat och Nordiska Travmuseet. Kommunen är även känd för sina travbanor och hästsportsevenemang, särskilt på Årjängstravet.

Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 2000 m 2 (2015) och över 15 000 m² (år 2018) (MSCI). Se diagram nedan:

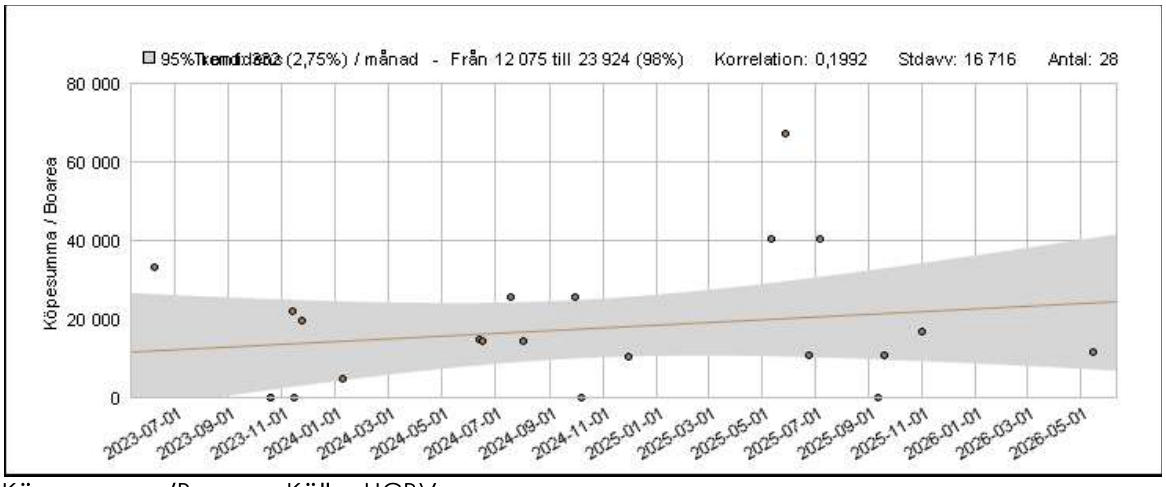


8.2 Ortsprisanalys

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 120, 220 med boyta 53 - 110 m², standardpoäng 19 - 45, byggår 1800 - 1921, areal tomt 2 896 - 68 065 m² under perioden 2023-11-13 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 890 000 - 2 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 10 909 - 40 350 kr/m² med medel 20 950 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 3,3 med medel 2,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Årjäng	Gröttnäs 1:90	2026-05-15	90			1921	16 075		L	1,5	11 666	1 050 000
Årjäng	Årjäng Hällesrud 1:60	2025-10-31	53			1800	2 970		äg	2,6	16 792	890 000
Årjäng	Sollom 1:41	2025-09-19	110	8	31	1909	68 065	E	L	0,9	10 909	1 200 000
Årjäng	Gröttnäs 1:89	2025-07-07	57	25	25	1909	50 600	E	L	3,2	40 350	2 300 000
Årjäng	Hällesrud 1:61	2024-10-01	90		45	1909	3 682	N	L	1,4	25 555	2 300 000
Årjäng	Myrevarv 1:64	2023-11-24	87	12	23	1905	6 341	E	L	2,3	19 540	1 700 000
Årjäng	Holmedals-Breviken 1:42	2023-11-13	87	29	19	1890	2 896	E	L	3,3	21 839	1 900 000
Medel										2,1	20 950	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge med normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 500 000 kr, motsvarande 26 596 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

2 500 000 KRONOR

Tvåmiljonerfemhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 2 400 tkr - 2 600 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**26 596**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,49**

Katrineholm 2026-06-04

ValueringsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Håkan Bennetoft
Jurist & Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Vy från altan



Vy från altan





Vy från entré



Garage

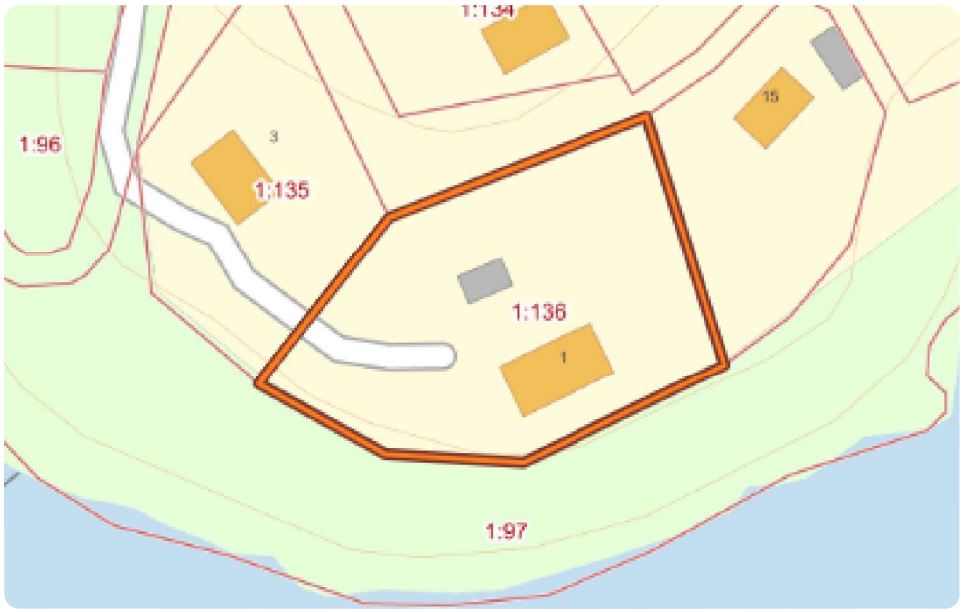


Uteplats

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



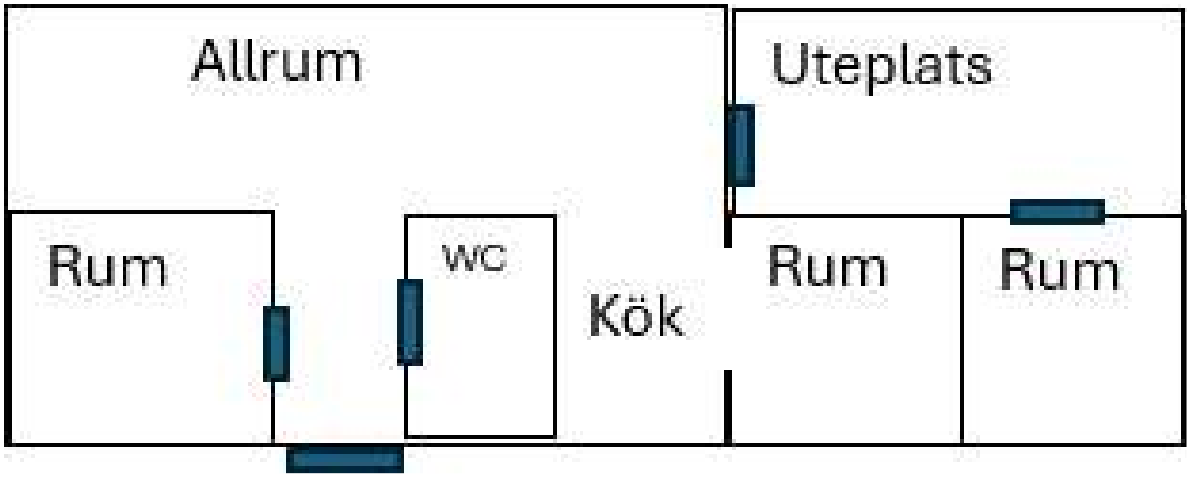
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.