

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Årjäng

Fastighetsbeteckning

Hän 1:145

Värdetidpunkt

mars 2026



Foto taget på vy från värderingsobjektet.

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	Årjäng Hän 1:145	Lagfaren ägare	F-1559-25-17
Objektets adress	Hän Udden 11 Årjäng 672 94	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2026
		Besiktningstidpunkt	2026-03-12

Allmän beskrivning

Tomtmark	Totalt 1 933 kvm areal varav 1 933 kvm landareal (enligt Metria). Utgöres av naturtomt.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3 mil från centralorten Årjäng, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av fritidsområde. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Anslutningar finns till tomtgräns

Marknadsvärde

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

950 000 kronor

Bedömt värdeintervall 900 000 – 1 000 000 kronor

Kr/kvm Tomtareal	491 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	3,02
------------------	------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2026-03-12

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	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. 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	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.

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 2. 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.
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 inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på avvikelser från bygglov noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	Sankas Framdraget till tomtgräns
Vatten	Saknas. Framdraget till tomtgräns
Avlopp	Saknas. Framdraget till tomtgräns
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	210 Småhusenhet, tomtmark 315 000 kr Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 500 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen GA:7-9, 11-13. Ändamål: Väg, vattenanläggning, avloppsanläggning, grönområden, bad och båtanläggning
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen information
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Försäkring	Uppgift om försäkring ej verifierad.
Handräckning	Vid besiktningen var markområdet ej belamrat. 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 mindre antal försäljningar av småhus (typkod 210) har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-01-01 och framåt med en tomtareal 953 och 5 346 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 500 000 – 1 700 000 kr. I relation till ytan varierar köpeskillingarna mellan ca 156 – 1 941 kr/kvm med en genomsnittlig nivå på 942 kr, se punkter i nedanstående tabell.

Beteckning	Datum	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris
FÅGELVIKS STOM 1:55	2025-09-18	Ej strand, mer än 150 m	3 210	500 000	156
HÄN 1:142	2024-06-05	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	953	1 850 000	1 941
HÄN 1:146	2022-12-09		1 248	1 500 000	1 202
HÄN 1:137	2022-10-18		1 375	1 500 000	1 091
FÅGELVIKS STOM 1:22 m.f.	2021-06-04	Strandnära, högst 75 m utan egen strand	5 346	1 700 000	318
					942

Tabell över köpesumma/tomtareal. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett trevligt läge med närhet till vatten/dalslandskanal. Värdet bedöms därav återfinnas under den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, infart till fastighet.

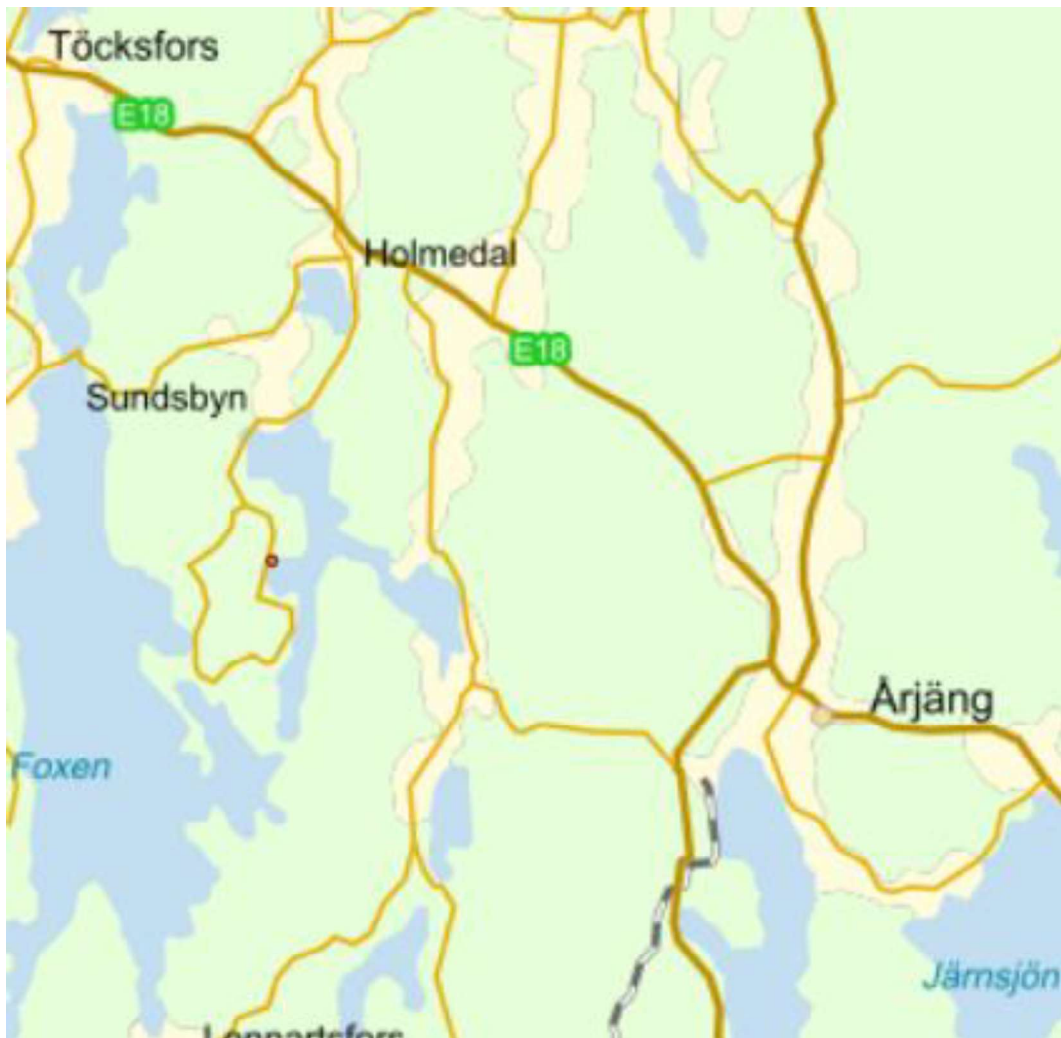


Foto, tomtmark.

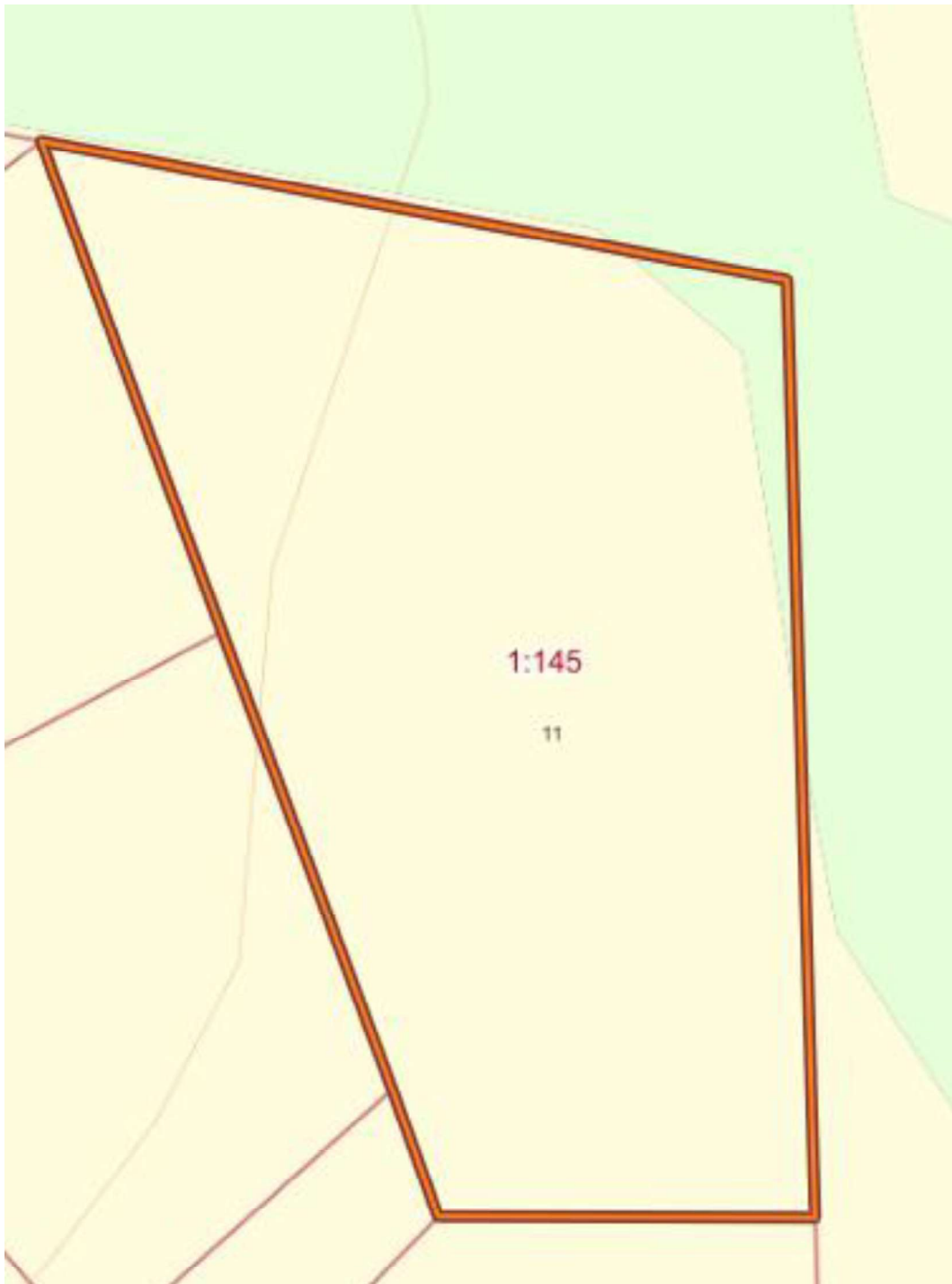


Foto, vy från tomtområde

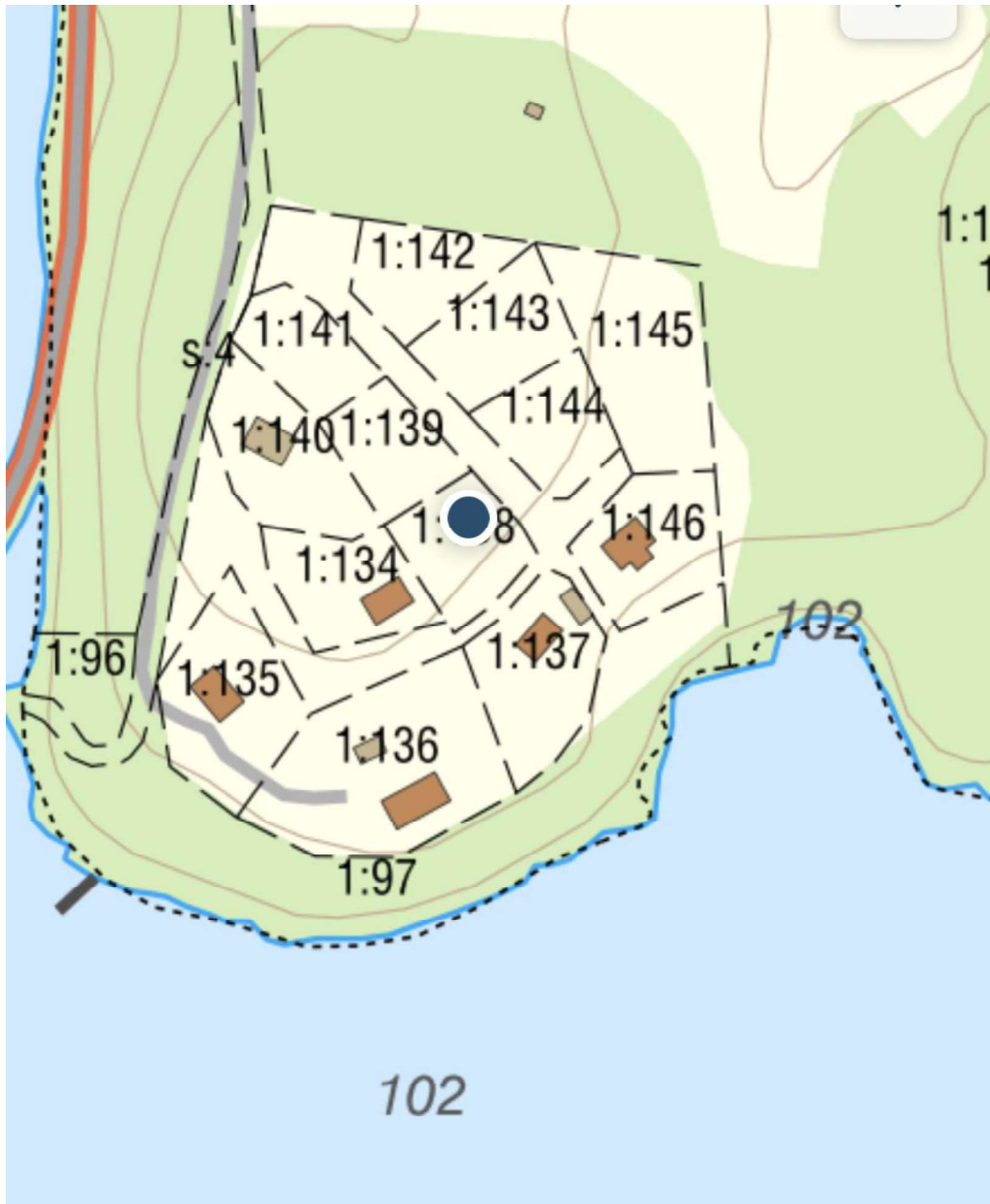
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgräns. Källa: Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgräns och läge. Källa: Metria



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektet. Källa: Metria

Beteckningar

Beteckning Årjäng Hän 1:145	UUID d64aa5e0-cf63-4c47-9c1f-09b94c1712a2	Fastighetsnyckel 170236656	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-03-05
Län- och kommunkod 1765	Distrikt Holmedal Socken: holmedal	Distriktskod 213038	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-15 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-06

Adress

Adress

Hän Udden 11
672 94 Årjäng

Inskrivningsinformation

Berört fång D-2021-00124599:2, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 2020-09-01 Ingen köpeskilling redovisad	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2021-03-26	Akt D-2021-00124599:2
---	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-03-10, 200 000 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 5915-24	Inskrivningsdag 2025-04-14	Akt D-2025-00129741:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

Belastar Årjäng Hän 1:138,144
Avser inteckning D-2023-00400360:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	400 000 SEK	2023-08-18	D-2023-00256097:1
2	100 000 SEK	2023-12-15	D-2023-00400360:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Uddevalla
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter	
Gemensamhetsanläggningar	
Årjäng Hän GA:7-9,11-13	

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

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, tomtmark (210)	749517-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	315 000 SEK		315 000 SEK
		Andel	Juridisk form
		1 / 1	
Värderingsenhet småhus tomtmark 301807947 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
315 000 SEK	1765009	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1933 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Strandnära mer än 75 m men högst 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	Trädgårdsanläggning saknas helt

Allmänna delen		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2022-10-18	1765-2020/73
Anläggningsåtgärd	2025-03-05	1765-2024/69
Ursprung		
Årjäng Hän 1:97		
Läge, Karta		

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6590279.7	326071.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 933 m ²	1 933 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige