

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**Årjäng**

**Fastighetsbeteckning**

**Hän 1:139**

**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](http://www.properate.se)

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Beskrivning och värdering

### Värderingsobjekt

|                      |                              |                     |              |
|----------------------|------------------------------|---------------------|--------------|
| Fastighetsbeteckning | Årjäng<br>Hän 1:139          | Lagfaren ägare      | F-1729-25-17 |
| Objektets adress     | Hän Udden 8<br>Årjäng 672 94 | Uppdragsgivare      | Kronofogden  |
|                      |                              | Värdetidpunkt       | Mars 2026    |
|                      |                              | Besiktningstidpunkt | 2025-03-12   |

### Allmän beskrivning

|            |                                                                                                                                                                                      |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tomtmark   | Totalt 841 kvm areal varav 841 kvm landareal (enligt Metria).<br>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

**600 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 550 000 – 650 000 kronor

|                  |            |                                    |      |
|------------------|------------|------------------------------------|------|
| Kr/kvm Tomtareal | 713 kr/kvm | Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T) | 2,14 |
|------------------|------------|------------------------------------|------|

Katrineholm 2026-03-12

**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>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.</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 tomtareal samt taxeringsuppgifter. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.</p> |
| 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       | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| Besiktning         | <p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Håkan Bennetoft utan närvaro av fastighetsägaren.</p> <p>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.</p>                                                                                                                      |
| 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                                                                                             | Saknas 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<br>Taxeringsvärde/år | 210 Småhusenhet, tomtmark<br>280 000 kr<br>Tax.år: 2024                                                                                               |
| Pantbrev                                                                  | Inteckningshavare           | Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 250 000 kr.<br>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.<br>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.

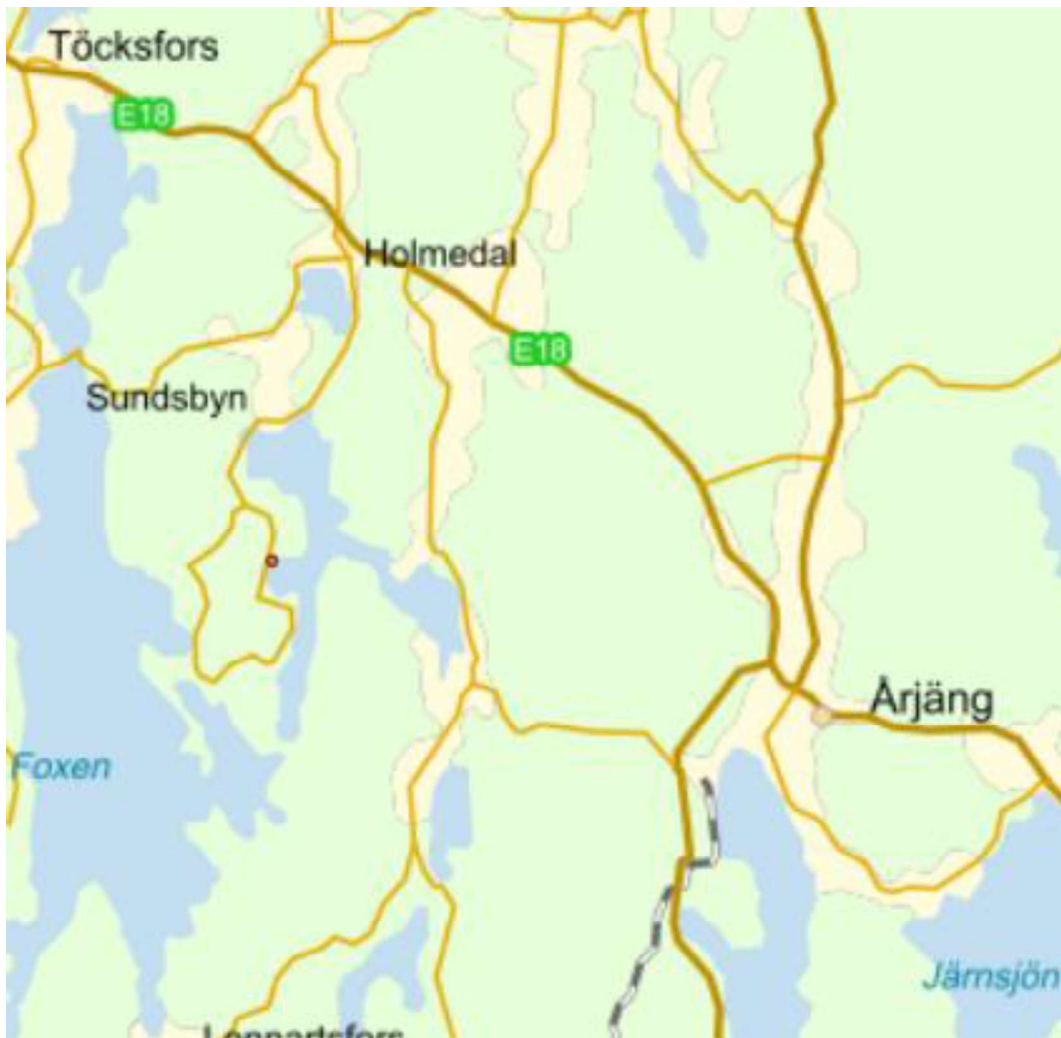


Foto, vy från infart till tomtmark

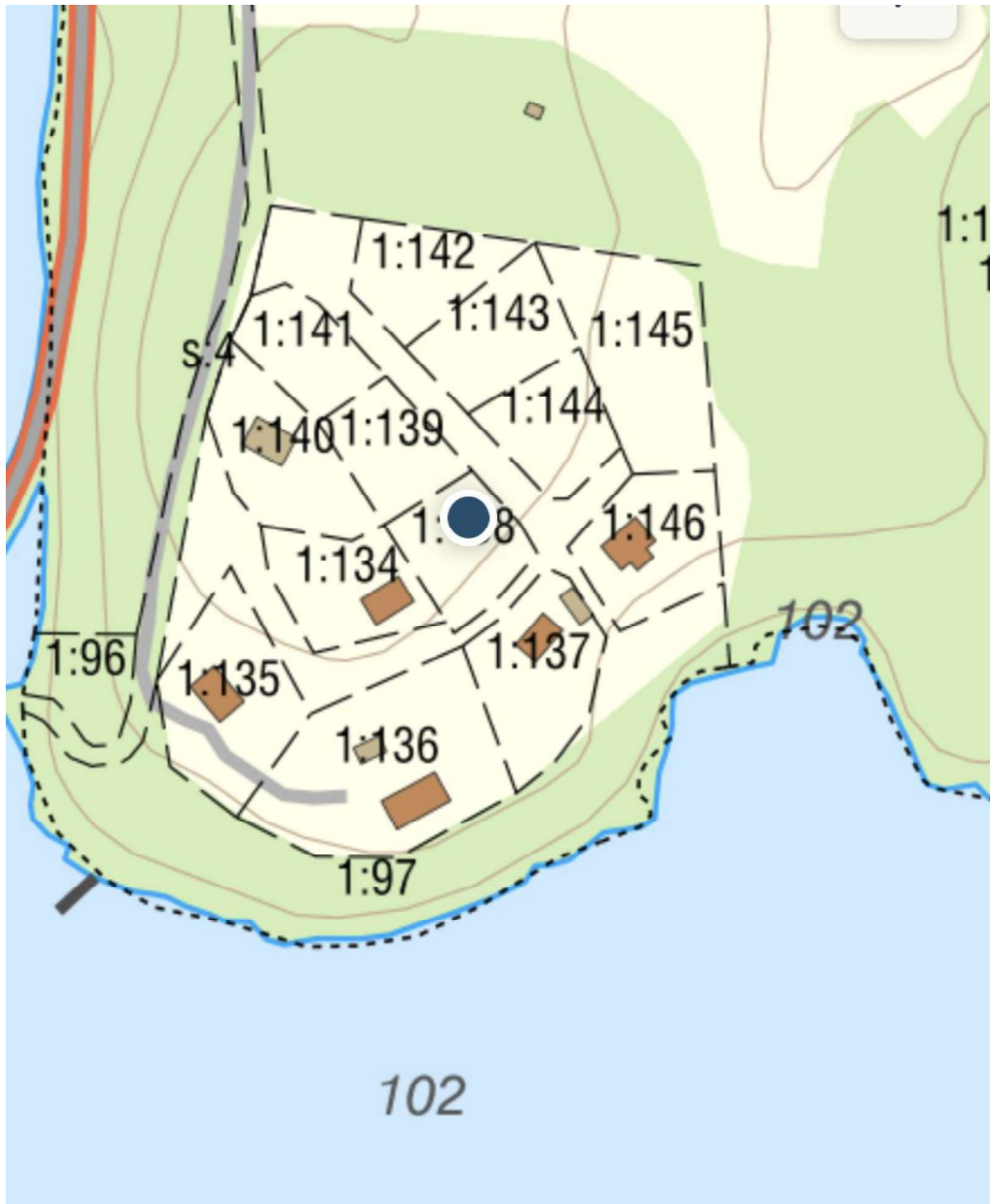


Foto, vy från infart mot tomtmark

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och läge. Källa: Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgräns. Källa: Metria



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria

## Beteckningar

|                                       |                                                     |                                      |                                                                                                                             |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beteckning</b><br>Årjäng Hän 1:139 | <b>UUID</b><br>3348c875-3bc9-4ecb-8814-7ad535f03a86 | <b>Fastighetsnyckel</b><br>170236660 | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>2025-03-05                                                                     |
| <b>Län- och kommunkod</b><br>1765     | <b>Distrikt</b><br>Holmedal<br>Socken: holmedal     | <b>Distriktskod</b><br>213038        | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2023-08-21<br><br><b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2026-03-06 |

## Adress

## Adress

Hän Udden (8)

## Inskrivningsinformation

## Lagfart

|                                                            |                     |                                      |                                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Ä</b><br>Inteckningar                                   | <b>Andel</b><br>1/1 | <b>Inskrivningsdag</b><br>2021-03-26 | <b>Akt</b><br>D-2021-<br>00124599:2 |
| Totalt antal inteckningar: 1<br>Totalt belopp: 250 000 SEK |                     |                                      |                                     |
| <b>Nr</b><br>1                                             |                     |                                      |                                     |

|                              |                                      |                                 |
|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Belopp</b><br>250 000 SEK | <b>Inskrivningsdag</b><br>2023-08-18 | <b>Akt</b><br>D-2023-00256111:1 |
|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|

## Ajourförande inskrivningsmyndighet

|                                       |                                              |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Myndighet</b><br>Lantmäteriet      | <b>Kontorbeteckning</b><br>Uddevalla         |
| <b>Telefonnummer</b><br>0771-63 63 63 | <b>E-mail</b><br>fastighetsinskrivning@lm.se |

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

## Gemensamhetsanläggningar

Årjäng Hän GA:7-9,11-13

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan  
Detaljplan för udden hän, hän 1:96, 1:97 samt delar av hän 1:118 och s:4

Datum

2020-02-24  
Genomf. start: 2021-10-07  
Genomf. slut: 2026-10-06  
Laga kraft: 2021-10-07

Akt

1765-P2021/7

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod

Småhusenhet, tomtmark (210)

Taxeringsenhetsnummer

749523-2

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

280 000 SEK

därav byggnadsvärde

Andel

1 / 1

därav markvärde

280 000 SEK

Juridisk form

Värderingsenhet småhus tomtmark 301807953 (2024)

Taxeringsvärde

280 000 SEK

Riktvärdeområde

1765009

Fastighetsrättsliga förhållanden

Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal

841 kvm

Strand

Strandnära mer än 75 m men högst 150 m

Vatten och avlopp

Enskilt vatten  
Enskilt avlopp

Antal lika

1

Justeringsorsak

Trädgårdsanläggning saknas helt

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2022-10-18

Akt

1765-2020/73

Anläggningsåtgärd

2025-03-05

1765-2024/69

Ursprung

Årjäng Hän 1:97

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6590256.3 326002.6



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

841 m<sup>2</sup>

Därav landareal

841 m<sup>2</sup>

Därav vattenareal

0 m<sup>2</sup>

Källa: Lantmäteriet

