

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Årjäng

Vännacka 1:83

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gråmålad träpanel med vita detaljer samt trädgård med buskar och häck.

Företag

Adress

Värderingsinstitutet Norra AB

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon

Hemsida

E-post

026-10 29 04

www.properate.se

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Årjäng Vännacka 1:83	Lagfaren ägare	F-691-25-17
Objektets adress	Vännacka 402 672 93 Årjäng	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-28

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1927. Uppförd i 2 våning samt källare.
Boarea	72 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	22 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 581 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av infart och parkering.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1 mil från centralorten Årjäng, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även en garagebyggnad.

Marknadsvärde

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

700 000 kronor

Bedömt värdeintervall 600 000 – 800 000 kronor

Kr/kvm Boarea	9 722 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,32
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-03-31

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

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 Bennetoft 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 saknas.
Vatten	Enskilt vatten. Borrhål.
Avlopp	Enskilt avlopp. Avloppsbrunn finns. 3-kammarbrunn enligt fastighetsägare. För anläggningen rekommenderas kontakt med kommunen samt närmare teknisk undersökning.
Bredband (fiber)	Nej.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1927.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund. Trä. Träpanel. 2/3-glas. Betongpannor. Vatten/Luftvärmepump (Ej inkopplad). Elpatron. Vedspis. Kakelugn. Godkänd funktion rökkanaler ej verifierad. Teknisk kontroll rekommenderas. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med pannrum och förråd. Entréplan med stor altan, hall, 2 rum, WC och kök. Våning 1 trappa med hall och 2 rum.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Normal standard i bra skick. Vita skåpluckor. Gasolspis (okänt), vedspis (okänt), Fläkt (okänt), kyl/frys (Samsung), diskmaskin (okänt).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett, tvättmaskin, torktumlare och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/klinker. Tapet/träpanel. Träpanel.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Delar av ytskikt i behov av översyn.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Garage och förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Normal standard/skick. Byggnadsarea ca 40 kvm.
---------------------------	---

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 530 000 kr, varav byggnad 326 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 204 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 482 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven 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 byggnaden normalt möblerad. 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 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-12-15 och framåt med en boarea mellan 64 och 130 kvm. Tomtareal mellan 1 184 och 16 910 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 485 000 - 1 250 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 769 – 16 025 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 2,3, med en genomsnittlig nivå på 1,5.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
ULVSHUVDANE 4:2	2025-01-31	85,0		23	1909	16 910	950 000	11 176	1,7
ÖSTRA BÖN 1:94	2024-04-22	108,0	75,0	26	1946	3 780	1 200 000	11 111	2,0
LYSSÅS 1:103	2023-07-31	85,0	85,0	25	1966	3 572	700 000	8 235	1,1
VÄSTRA BÖN 1:125	2023-07-20	70,0		18	1920	2 954	485 000	6 928	1,5
SMOLMARK 1:140	2023-03-13	73,0	11,0	22	1945	1 510	740 000	10 136	1,8
VÄNNACKA 1:104	2023-01-16	78,0	33,0	30	1936	14 255	1 250 000	16 025	2,1
PIKSTAD 1:63	2022-10-25	80,0		31	1983	1 218	750 000	9 375	1,0
MOSSTAKAN 1:55	2022-08-01	76,0	15,0	26	1974	1 184	520 000	6 842	1,0
KORSBYN 1:113	2022-06-16	70,0		26	1937	1 770	880 000	12 571	2,3
ULVSHUVDANE 1:92	2022-04-01	64,0		25	1909	2 874	550 000	8 593	1,4
HÅLTEBYN 1:130	2022-01-31	75,0	48,0	25	1951	5 015	700 000	9 333	1,3
VÄNNACKA 1:48	2021-12-15	130,0	35,0	30	1930	2 031	750 000	5 769	1,0
								9 675	1,5

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnad med normal standard. Delar av ytskikt slitet. Värdet bedöms därav återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från parkering.



Foto, vy från baksida med ett större altandäck.



Foto, garage och förrådsbyggnad.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

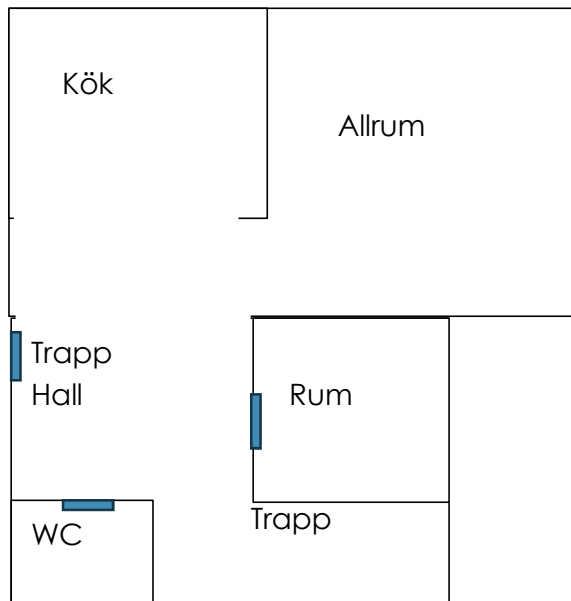


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

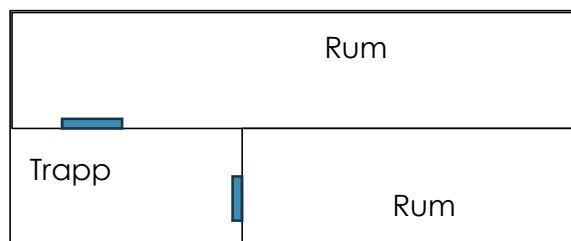


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Årjäng Vännacka 1:83	UUID: 909a6a72-abe8-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-05
Nyckel: 170205627	Län- och kommunkod 1765	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-13
Distrikt Karlanda Socken: Karlanda	Distriktskod 213047	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-28

Adress

Adress	
Vännacka 402 672 93 Årjäng	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6605627.5	337154.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 581 kvm	1 581 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-10. 757 411 sek, beslutsnummer 1225730876	2025-03-12	D-2025-00087061:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 482.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	202.000 SEK	1991-11-04	91/16429
Innehavare: D-2023-00285344:1 Alm. Brand Pia A/s Midtermolen 7 Dk-2100 Köpenhamn Ö 0 Danmark				
2	Skriftligt pantbrev	60.000 SEK	1993-09-06	93/9447
Innehavare: D-2023-00285344:2 Alm. Brand Pia A/s Midtermolen 7 Dk-2100 Köpenhamn Ö 0 Danmark				
3	Skriftligt pantbrev	40.000 SEK	1996-01-16	96/604

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Innehavare: D-2023-00285344:3 Alm. Brand Pia A/s Midtermolen 7 Dk-2100 Köpenhamn Ö 0 Danmark				
4	Skriftligt pantbrev	80.000 SEK	1998-06-08	98/3363
Innehavare: D-2023-00285345:1 Alm. Brand Pia A/s Midtermolen 7 Dk-2100 Köpenhamn Ö 0 Danmark				
5	Skriftligt pantbrev	100.000 SEK	2004-09-08	04/23472
Innehavare: D-2023-00285345:2 Alm. Brand Pia A/s Midtermolen 7 Dk-2100 Köpenhamn Ö 0 Danmark				

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	
Småhusenhet, bebyggd (220)	
314158-3	
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	530.000 SEK	326.000 SEK	204.000 SEK

--

Värderingsenhet småhusmark 038418395.		
Taxeringsvärde 204.000 SEK	Riktvärdeområde 1765013	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 581 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 038419395.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 326.000 SEK	Total standardpoäng 25

Bostadsyta 72 kvm	Biutrymmesyta 22 kvm	Värdeyta 76 kvm
Nybyggnadsår 1927	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1958-12-27	17-KAA-826 Akt

Ursprung

Årjäng Vännacka 1:58, 1:60

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Karlanda Vännacka 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