

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Årjäng

Furskog 1:60

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt altandäck och högbevuxen trädgård.

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 Furskog 1:60	Lagfaren ägare	F-349-25-17
Objektets adress	Furskog Bäckén 1 672 94 Årjäng	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-02-25

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1930. Uppförd i 1,5 våning samt delvis källare.
Boarea	70 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök.
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen).
Tomtmark	4 586 kvm markareal. Obebyggda delar utgörs av tomtmark i suterräng.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 0,6 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 större förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

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

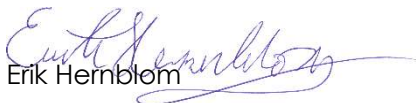
450 000 kronor

Bedömt värdeintervall 400 000 – 500 000 kronor

Kr/kvm Boarea	6 429 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,81
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-02-26

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Jägmästare/Civilekonom



Håkan Bennetoff

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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 häri 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 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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Enskilt vatten. Borråd brunn. Rekommenderar teknisk undersökning.
Avlopp	Enskilt avlopp. 3-kammarbrunn. Godkänd funktion ej verifierad. Rekommenderar teknisk undersökning samt kontakt med kommunen.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar samt delvis källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1930.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund/källargrund. Trä. Träpanel. 2-glas. Plåt. Direktverkande el/vedspis. Godkänd funktion rökkanaler ej verifierad. Teknisk kontroll rekommenderas. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med förråd. Entréplan med hall, WC, dusch, allrum och kök. Våning 1 trappa med hall och 2 rum.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Normal standard i smutsigt skick. Grå/blå skåpluckor. Spis (okänt), fläkt (okänt), kyl/frys (Electrolux), vedspis (okänt)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC. Vägg med tapet. Golv med plastmatta. Tvättställ och toalett.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Dusch.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/plastmatta Tapet. Träpanel.
Övrigt		Byggnaden var belamrad med div bråte och utan värme. Troligen under en längre tid.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Delar av invändiga ytskikt under renovering men ej färdigställd.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard/skick. Byggnadsarea ca 40 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 554 000 kr, varav byggnad 290 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 264 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 404 000 kr.
	Inteckningshavare	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 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 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-07-30 och framåt med en boarea mellan 72 och 118 kvm, tomtareal mellan 1 989 och 14 016 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 850 000 – 1 450 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 7 589 – 18 750 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,3 – 2,7, med en genomsnittlig nivå på 1,7.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
FÖLSBYN 1:82	2024-07-25	118,0	29,0	28	1909	14 016	1 350 000	11 440	1,5
FURSKOG 1:81	2024-07-03	110,0	8,0	24	1909	2 832	1 450 000	13 181	2,7
SUNDSTABYN 1:115	2024-04-12	72,0	72,0	29	1970	3 785	1 000 000	13 888	1,5
FÖLSBYN 1:72 m.f.	2023-11-15	72,0		25	1998	13 690	1 350 000	18 750	1,5
SUNDSTABYN 1:143	2021-07-30	112,0	10,0	33	1920	1 989	850 000	7 589	1,3
								12 970	1,7

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnad med normal standard men troligen saknat uppvärmning under en längre period. Pågående renovering av ytskikt invändigt som avstannat, delvis eftersatt underhåll. Värdet bedöms återfinnas under den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, förrådsbyggnad med huvudbyggnaden i bakgrunden.

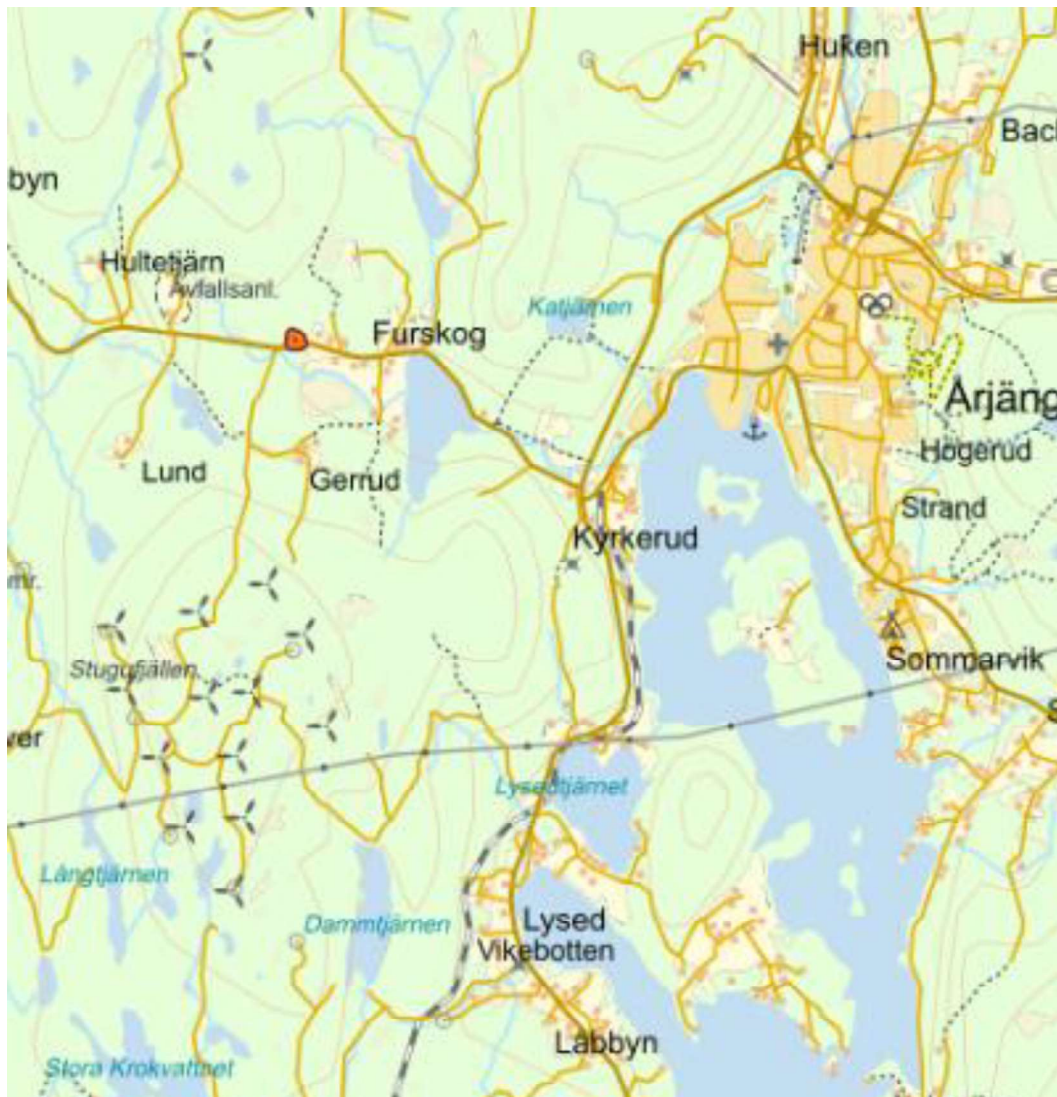


Foto, vy från baksidan med källarplan i suterräng.

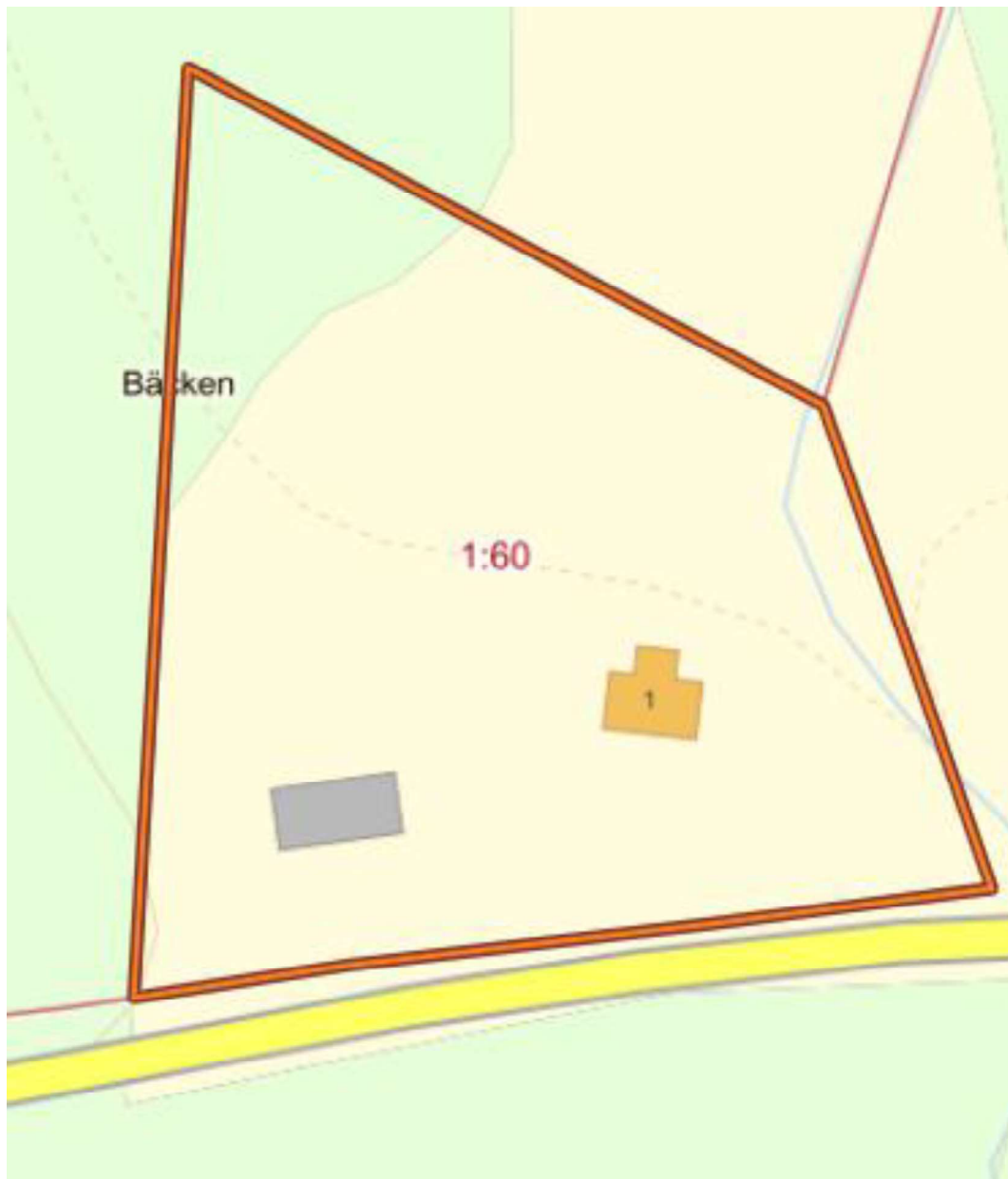


Foto, vy från framsida med buskar och högbevuxen trädgård.

Kartor



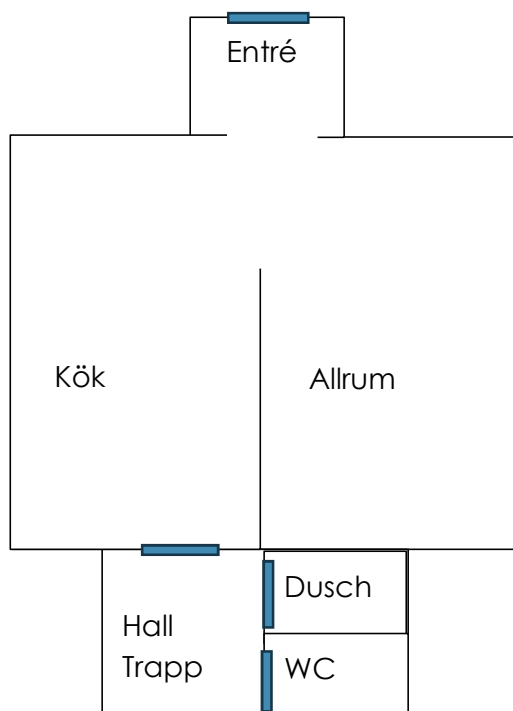
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



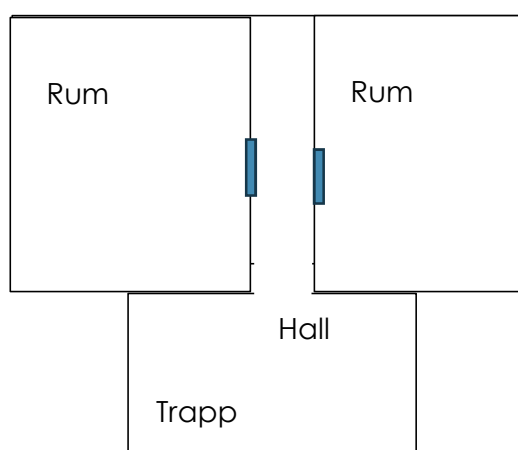
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Årjäng Furskog 1:60	UUID: 909a6a72-7c1d-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 170193392	Län- och kommunkod 1765	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2011-07-21
Distrikt Silbodal Socken: Silbodal	Distriktskod 213026	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-21

Adress

Adress Furskog Bäckén 1 672 94 Årjäng	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6586602.5	333108.1	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 586 kvm	4 586 kvm	

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 404.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	404.000 SEK	2011-07-21	11/14811

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
308450-3			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	554.000 SEK	290.000 SEK	264.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 021017395.		
Taxeringsvärde 264.000 SEK	Riktvärdeområde 1765013	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 4 586 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 021018395.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 290.000 SEK	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 70 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 70 kvm
Nybyggnadsår 1930	Tillbyggnadsår	Värdeår 1930
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1974-05-03	17-H-944 Akt

Ursprung

Årjäng Furskog 1:23

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Silbodal Furskog 1:60	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