

# Beskrivning och värdering

avseende fastigheten

## **Benebo 1:1**

Melleruds kommun



**Uppdragsgivarens DNR: 1560-25**

Bilagor:

1. Allmänna villkor fastighetsvärdering
2. Skogstillstånd och avdelningsbeskrivning
3. Skogskalkyler
4. Ortspris småhus
5. Fastighetsdatautdrag
6. Kartor

2025-10-29

**FORUM FASTIGHETSEKONOMI**



## SAMMANFATTNING

Värderingsobjektet utgörs av är en skogsdominerad lantbruksenhet på totalt 61,9 hektar varav 49,2 hektar beskrivs som skogsmark, 7,7 ha betesmark, 1,7 ha impediment, 1,7 ha övrigt inklusive vägar, 0,7 ha vatten, 0,9 ha gårdscentrum. Skogen utgörs i huvudsak av mark i behov av föryngringsåtgärder. Gårdscentrum består av bostad och två ekonomibygnader i gott skick. Fastigheten ligger ca 30 km söder om Åmål och ca 15 km norr om Mellerud.

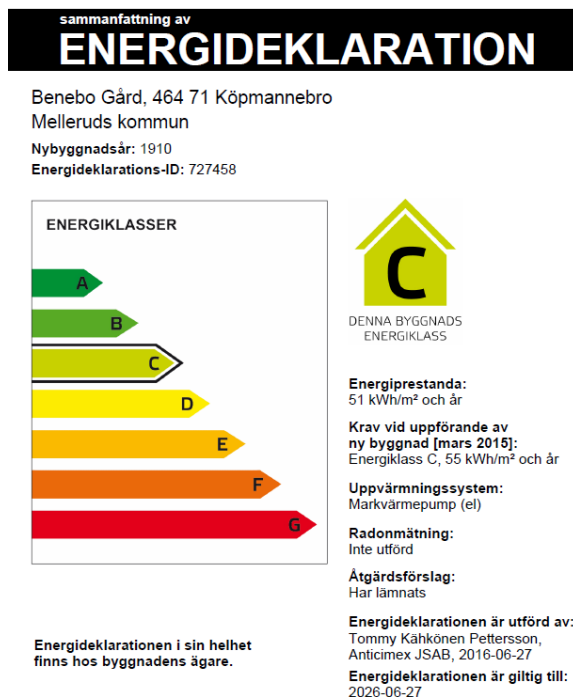
Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms till:  
**9 000 000 kronor.**

## UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Kronofogdemyndigheten, Försäljning Syd, Box 110, 971 04 Luleå.
<i>Syfte</i>	Utlåtandet syftar till att beskriva och att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och avses att ligga till grund för försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Fastigheten Benebo 1:1 i Melleruds kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkten är 2025-10-29.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Besiktning den 15/10 tillsammans med fastighetsägare</li><li>-Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).</li><li>-Taxeringsuppgifter.</li><li>-Marknadsinformation.</li><li>-Kartmaterial.</li><li>-Skogsbruksplan och övriga skogliga uppgifter</li><li>-Muntliga uppgifter från fastighetsägare.</li></ul>

## BESKRIVNING

<i>Lagfaren</i>	Privatperson.
<i>Fastighetstyp</i>	Fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksenhet (typkod 120).
<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är belägen på landsbygden, ca 30 km söder om Åmål och ca 15 km norr om Mellerud.
<i>Adress</i>	Benebo Gård 1, 464 71 Köpmannebro.
<i>Vägbeskrivning</i>	Från Mellerud. Kör E 45 norrut ca 14 km. Sväng av skyltat Snäcke. Kör sedan ca 1 km. Gårdscentrum ligger sedan på höger sida, skydd av en syrénhäck.
<i>Koordinater</i>	<u>SWEREF 99 TM</u> : N 6522362, E 356198 <u>WGS 84</u> : N 58.817129, E 12.509841
<i>Planförhållanden</i>	Inga planer finns över området.
<i>Inteckningar etc.</i>	På värderingsobjektet finns sammanlagt 12 inteckningar om sammanlagt 7 750 000 kr. Se vidare bifogat utdrag ur FDS:
<i>Servitut/rättigheter</i>	Objektet belastas av ett flertal avtalsservitut. Kraftledningar, vägar och elanläggning. Se bifogat utdrag ur FDS.
<i>Gemensamh.anlägggn.</i>	Mellerud Tomten GA:1. Ändamål: Väg med upplagsplatser.
<i>Samfällighet</i>	Ryrs vägförening. Gäller vägen ner till Ryr som går över värderingsobjektet.
<i>Jakt</i>	Älg- och kronhjortsjakt ligger inom Östra Skogsdals ÄSO och KSO.
<i>Energideklaration</i>	Bostaden på fastigheten innehar engiltig 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).



*Förvärvstillstånd*

Fastigheten räknas inte som glesbygdsområde. En privatperson/fysisk person, boende utanför kommunen, behöver därför inte ansöka om förvärvstillstånd inför ett köp.

*Areal*

Enligt mätning på ekonomiska kartan beräknas arealen till 40,9 hektar inklusive 1,1 ha vatten.

*Ägoslag*

Per ägoslag fördelar sig värderingsobjektet enligt följande:

PRODUKTIV SKOGSMARK	49,2 ha
IMPEDIMENT	1,7 ha
BETESMARK	7,7 ha
ÖVRIG MARK	1,7 ha
GÅRDSCENTRUM	0,9 ha
VATTEN	0,7 ha
<b>SUMMA</b>	<b>61,9 ha</b>

*Taxeringsvärde:*

Taxeringsvärdet taxeringsåret 2023 för fastigheten Mellerud Benebo 1:1 fördelar sig enligt följande:

TOMTMARK	240 000 SEK	
BOSTADSBYGGNAD	1 380 000 SEK	
SKOGSMARK	3 183 000 SEK	39 ha
SKOGSIMPEDIMENT	30 000 SEK	9 ha
BETESMARK	94 000 SEK	6 ha
EKONOMIBYGGNAD	234 000 SEK	
<b>SUMMA</b>	<b>5 161 000 SEK</b>	<b>54 ha</b>

*Handräckning* **Allmänt:** Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända sig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende. Köparen kan dock få betala för handräckning som behövs för annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

## BESKRIVNING BOSTADSBYGGNAD

*Småhus:* 1,5 plans byggnad.

*Byggnadsår:* Enligt fastighetsinformation 1929. Tillbyggnad från 1970-talet.

*Grundläggning:* Torpargrund och betongplatta.

*Stomme:* Timmer/trä.

*Fasad:* Stående gulmålad. Stuprör och hängrännor finns. Fasad i visst behov av underhåll.

*Yttertak:* Sadeltak av plåt. Skorstenar.

*Fönster:* Mockfjärds dubbla isolerglasfönster med spröjs. Installerat 2013 och 2024. Enstaka äldre kopplade rutor.

*Boarea:* Enligt fastighetsinformationen 190 m<sup>2</sup>.

*Biarea:* Biutrymme 65 m<sup>2</sup>.

*Anslutningar:* Enskilt vatten från, enligt uppgift, två borrhåll. Enskilt avlopp.

*Fiber* Fiber finns.

*Larm* Securitas Direct.

*Uppvärmning:* Vattenburna radiatorer genom Thermia bergvärmepump, installerad 2012. Vedspis, vedkaminer och kakelugn finns men med osäker funktion.  
Vedpanna finns installerad i ekonomibygnad. Kulvert går till mangårdsbyggnad. Inte inkopplad.

*Ventilation* Självdrag.

## Rumsbeskrivning

### Rumsbeskrivning

#### Entréplan

- *Kök:* Via köksingång. Köket är modernt med nyare köksinredning och vitvaror. Husqvarna spis, Electrolux kyl/frys, diskmaskin. Tapet, klickgolv, vitmålad träpanel i tak. Vedspis och bakugn.
- *Skafferi:* Mindre utrymme med hyllor.
- *Grovingång:* Klinkergolv, tapet. ElektroHelios frysskåp.
- *Tvättstuga.* Med ingång. Electrolux tvättmaskin och torktumlare. Grovzink. Klinkergolv och tapet.
- *TV-rum:* Trägolv, träpanel i tak och vägg.
- *Matrum:* Trägolv, tapet och trätak. Kakelugn.
- *Vardagsrum:* Vinkelutbyggnad från 1970-talet. Skiffergolv med golvvärme. Vedkamin, gipsvägg, målad träpanel i tak. Altanutgång. Spiraltrappa upp till övervåning.
- *Huvudingång:* Klickgolv, träpanel i tak och vägg. Trapp upp.
- *Toalett:* Mindre utrymme. Klinkergolv, kakelvägg. Vitmålad trätak.
- *Kontor:* Klickgolv, tapet, träpanel i tak. Öppen spis.
- *Altan:* Smalare utrymme med trädäck, åtkomlig från köksingång och vardagsrum. Öppen spis.

#### Övre plan 1

Åtkomlig via trappa vid huvudentré

- *Hall med balkong:* Klickgolv, tapet/träpanel på vägg, träpanel i tak.
- *Sovrum:* Klickgolv, tapet, träpanel i tak. Två garderober. Kattvind.
- *Badrum med duschkabin:* Plastmatta, delvis plastvägg och träpanel. Snedtak.
- *Sovrum:* Klickgolv, tapet, träpanel i tak.
- *Badrum med duschkabin:* Plastmatta och kakelvägg, Snedtak med träpanel.
- *Sovrum:* Klickgolv, tapet, träpanel i tak.
- *Mindre utrymme:* Snedtak, gipsvägg och -tak, plastmatta.

## Övre plan, del 2

Utbyggnad från 1970-talet. Åtkomlig via spiraltrappa.

- Två separata rum med snedtak Massivt trägolv. Gipsplattor på vägg, vitmålad träpanel i tak. Frilagda takstolar.

### Tomt

Tomten runt huvudbyggnaden består av större gräsytor, buskar, frukt- och lövträd.

### Standard och skick

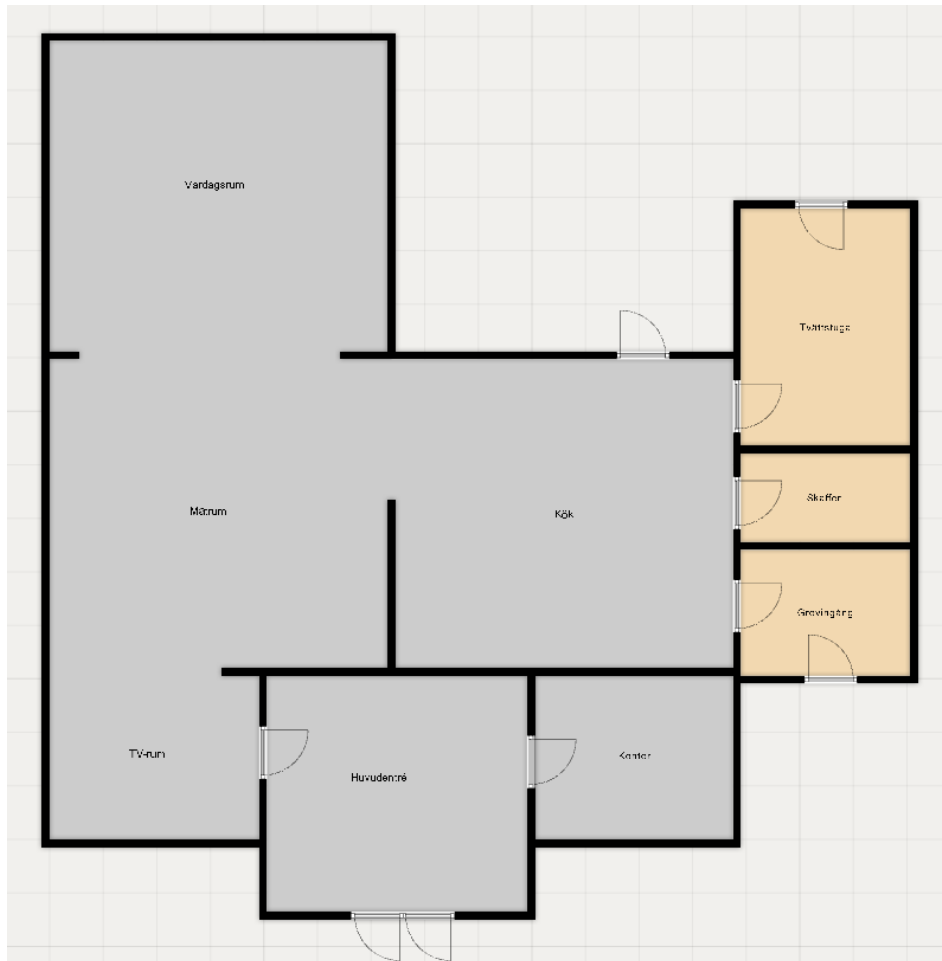
Byggnaden är i, okulärt sett, mycket gott inre och yttre skick med normalt slitage. Värmekällor och skorstenar är enligt muntlig uppgift genomgångna men vid besiktningstillfället inte godkända. Fasaderna behöver omvårdnad.



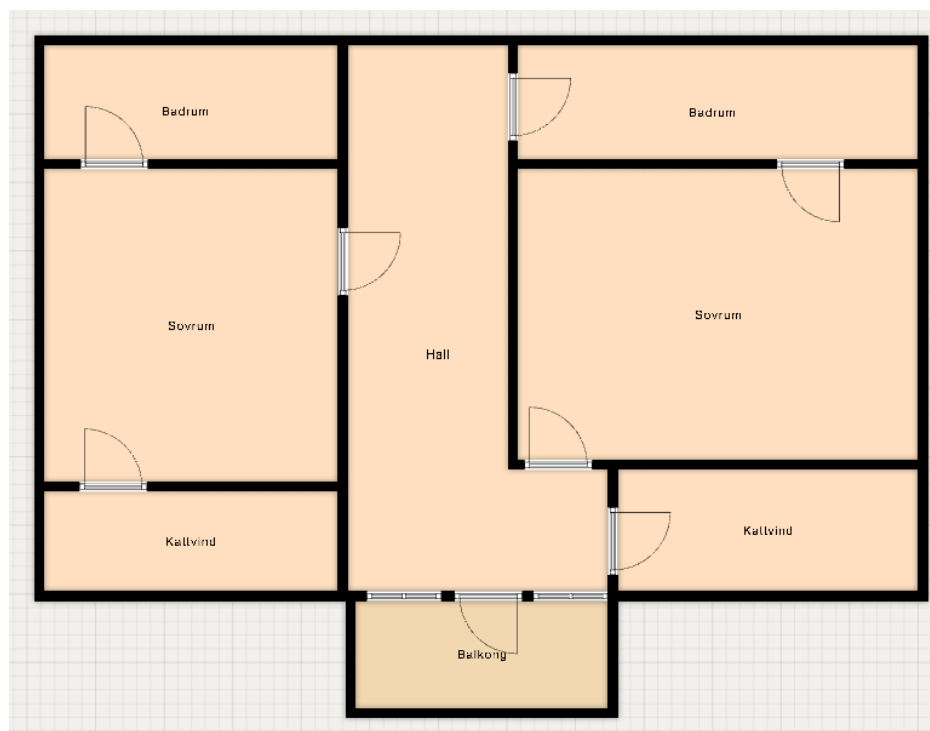
Framsida huvudbyggnad med huvudentré



Huvudbyggnad från sidan. Reparation av skorstenen pågår



Principskiss över entréplan. Fel kan förekomma



Principskiss över övre plan. Fel kan förekomma

## BESKRIVNING EKONOMIBYGGNAD 1 MED LÄGENHET/VERKSTAD MM

### Övervåning

Tre sammanhängande rödmålade byggnader. Ca 300 m<sup>2</sup> byggyta. Väl hållna belagda med plåttak. Okulärt i gott skick. Flera separata större utrymmen. Luft-/luft-värmepump.

Lägenhet/lokalytor. Hela övervåningen består av inredda ytor. Toalett finns. Kopplade fönster, direktverkande el Fyra separata rum.

*Rum 1:* Större rum. Träpanel i tak, delvis snedtak. Plastmatta och tapet. Plastmattan delvis uppriven pga fuktskada.

*Rum 2:* Sovrum med våningssängar. Plastmatta, tapet och plattor i tak.

*Rum 3:* Sovrum. Klickgolv, tapet, skivor i tak.

*Rum 4:* Större yta, med snedtak med träpanel. Gipsskivor på vägg, plastmatta.

*Rum 5:* Snedtak med träpanel, trägolv, träpanel och tapet på vägg. Toalett.

*Rum 6:* Snedtak med träpanel, trägolv, träpanel och tapet på vägg.

### Nedervåning

Nedervåning består av större verkstad med betongplatta på golv och garageport.

Två kontorsutrymmen. Plastmatta, tapet, skivor i tak.

Mindre verkstadsutrymme med betongplatta

F.d. bastu, oinredd.

Garageutrymme på kortsida, grusgolv.



Ekonomibygnader. Större asfalterad gårdspan.

## BESKRIVNING EKONOMIBYGGNAD 2

### Ladugård

Träbyggnad med plåttak. Väl hållen byggnad. Flera separata för-  
råd-/verkstadsutrymmen med betongplatta. Loge på övervåning.  
Ca 320 m<sup>2</sup> byggyta. Luft-/luft-värmepump.

Solpaneler på hela taket, med styrpanel. Enligt uppgift 36 kW effekt.  
Dieseldrivet strömaggreat med osäker funktion.  
Garage på baksida med betongplatta.



*Ekonomibyggnad med lägenhet/lokalytor på övervåning*



*Ekonomibyggnad med förråds- och verkstadsutrymmen. Solpaneler på taket.*

## CARPORT

Byggnad i trä med plåttak. Plats för fyra fordon. Grusgolv.



*Carport*

## BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK

<i>Areal</i>	Jordbruksmarken omfattar totalt ca 7,7 ha betesmark.
<i>Användning</i>	Marken ligger i träda.
<i>Taxering</i>	All inägomark klassas vid 2023 års taxering som betesmark. Marken åsattes ett taxeringsvärde på totalt 94 000 kr och följande klassificeringsdata:  Beskaffenhet: 30 % lägre avkastning och kvalitet än normalt i värdeområdet.
<i>Produktionsområde</i>	Marken är belägen i produktionsområde 3, Götalands norra slättbygder.



*Betesmark*

<i>Arrondering</i>	Betesmarken ligger väl samlat vid gårdscentrum.
--------------------	---

<i>Diken</i>	Ingen uppgift gällande dikning.
<i>Jordbrukarstöd</i>	Stödrätterna är borttagna och man får som brukare av marken söka jordbruksstöd för den brukningsbara arealen. 2023 var stödet 143,51 euro/ha.

### BESKRIVNING AV SKOGSMARK

<i>Skogsbruksplan</i>	Den skogliga beskrivningen baseras på en skogsbruksplan upprättad 2015 samt översiktlig inventering oktober 2025.
<i>Besiktning</i>	Skoginventeringen har genomförts översiktligt med skogsbruksplanen som bas.
<i>Areal och läge</i>	Enligt digital arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs arealen av ca 49,2 hektar produktiv skogsmark.  Skogsmarken ligger på båda sidor om brukningscentrum.
<i>Skogstillstånd</i>	Virkesförråd uppskattas till ca 2 823 m <sup>3</sup> sk eller 57 m <sup>3</sup> sk/hektar. Medelboniteten bedöms till 7,7 m <sup>3</sup> sk/hektar och år. Större avverkningsbar volym är som följd av detta liten. Det är därmed också stor andel skogsvård. Lövinslaget består främst av ek, björk, asp, al och ask.



*Avdelning 1.*

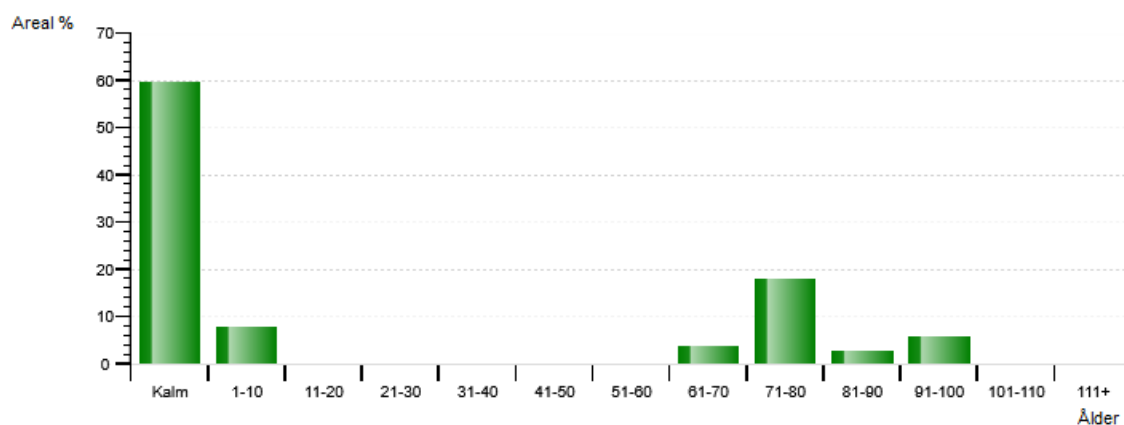


Avdelning 12

### Skogliga nyckeltal

<b>MEDELBNITET</b>	7,7 m <sup>3</sup> sk/ha, år
<b>LÖPANDE TILLVÄXT</b>	1,5 m <sup>3</sup> sk/ha, år
<b>VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL</b>	57 m <sup>3</sup> sk/ha
<b>VIRKESFÖRRÅD, TOTALT</b>	2 823 m <sup>3</sup> sk
<b>PRODUKTIV AREAL</b>	49,2 ha
<b>TRÄDSLAGSFÖRDELNING</b>	Tall: 24 % Gran: 2 % Ädellöv: 27 % Björk: 12 % Löv: 35 %

### Åldersklassfördelning



### Nyckelbiotop

Det finns inga registrerade nyckelbiotoper på värderingsobjektet.

## VÄRDERING

### Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. Värdet för bostaden bedöms med hjälp av ortsprisjämförelser från den lokala småhusmarknaden.

Marknadsvärdet för jord och skog bedöms dels med stöd av ortsprisjämförelser från den aktuella regionen. Först värderas hela taxeringsenheten. Därefter görs en värdebedömning per fastighet. Av praktiska skäl görs inför värdebedömningen en uppdelning av värderingsobjektet i fyra delar:

- I Bostadsbyggnad och tomtmark
- II Ekonomibygnader
- III Åkermark
- IV Skogsmark och jakt

Delobjekten värderas som självständiga enheter. Därefter görs en sammanfattande bedömning av hela värderingsobjektets marknadsvärde.

### I Bostadsbyggnad inklusive tomtmark

En sökning har gjorts efter gjorda köp, av storleks- och standardmässigt jämförbara småhus, i Melleruds och Åmåls kommuner fr.o.m. 2022-01-01. 16 köp återfanns. Materialet spänner mellan 600 000 kr till 3 000 000 kr. Medelvärde på köpeskillingarna är ca 1 610 000 kr och medianköpeskillingen är 1 300 000 kronor. De högsta 25 % bland köpeskillingarna i sökningen ligger på ca 2 175 000 kr.

Byggnadens skick är bra både interiört och exteriört med stora utrymmen. Nyare fönster och bergvärme. Läget är också ostört med tillgång till stora ytor och nära till sjön Åminnen. Sammantaget bedöms värderingsobjektet ligga bland de högsta noteringarna i ortsprismaterialet, värdet uppskattas till; **3 000 000 kronor**.  
Se jämförelseobjekt nedan.

### II Ekonomibygnader

Ekonomibygnaden består av två byggnader med många utrymmen, bl.a. lokaler, verkstäder, förråds- och uppställningsytor. Solpaneler på taket. Värdet bedöms till **1 000 000 kronor**.

### III Betesmark

Betesmarken värderas med utgångspunkt från Jordbruksverkets statistik på gjorda försäljningar av betesmark i produktionsområde Götalands skogsbygder samt taxeringsvärde. Materialet visar på värden kring 50 000 kr/ha. Värdet bedöms totalt till **400 000 kronor**.

### IV Skogsmark och jakt

#### *Beståndsmetoden*

Skogen har värderats med beståndsmetoden, en intäcks- och kostnadsmetod baserad på skoglig virkesavkastning. Det simulerade avverkningsalternativet i beståndsmetoden grundar sig på behovet av intäkter för en sannolik köpare. Det betyder inte att det ur skogsskötselsynpunkt behöver vara det bästa.

Skogsmarken ligger i ett bergigt och kuperat område delvis med längre transportavstånd. Då mycket av skogen består av yngre gallringsbar skog finns inte större volymer avverkningsbar skog.

Redovisade värden (bilaga 3) är marknadsanpassade genom att kalkylräntan (diskonteringsprocenten) har hämtats genom en analys av genomförda köp på den öppna marknaden, varvid det beräknats vilket realt avkastningskrav köparna haft. En glidande kalkylränta mellan 3,25-3,75 % har använts i beräkningen. Vid framtagandet av räntekravet har hänsyn tagits till att jaktvärdet ingår. Marknadsvärdet för ingående impediment har på grund av de marginella värdena bedömts mer schablonmässigt. Värdekalkylen grundas på ett uttag år 0 om 354 m<sup>3</sup>sk. Vald avverkningstakt avses i värdehänseende spegla marknadens syn vid budgivning. Bifogade kalkyl indikerar ett värde på 3 838 000 kr eller 78 025 kr/ha.

#### *Prislista*

I oktober 2025 gällande virkesprislistor för timmer och massaved från Södra har använts i samband med värdebedömning.

#### *Skogsvårdslagens ransoneringsregel (11 § SVL, 1979:429)*

Värderingsobjektet, betraktat som en brukningsenhet, omfattas av skogsvårdslagens ransoneringsregler. Detta har beaktats i i värderingen.

#### *Naturvårdshänsyn (30 § SVL, 1979:429)*

I värdekalkylen har naturvårdshänsyn av generell karaktär räknats in (3 %) i samband med de simulerade avverkningsberäkningarna.

#### *Jaktvärde*

Jaktens värde har bedömts utifrån en uppskattad arrendenivå om ca 100 kr/ha i detta område. Nuvärdet efter 3 % diskontering blir då ca 3 400 kr/ha för all framtid. För värderingsobjektets

skogsmark om ca 49 ha bedöms det totala jaktvärdet till ca 170 000 kr för all framtid.

#### Avkastningsvärde

Enligt bilaga 3 bedöms värdet enligt avkastningsmetoden till 4 008 000 kr motsvarande ca 81 500 kr/ha.

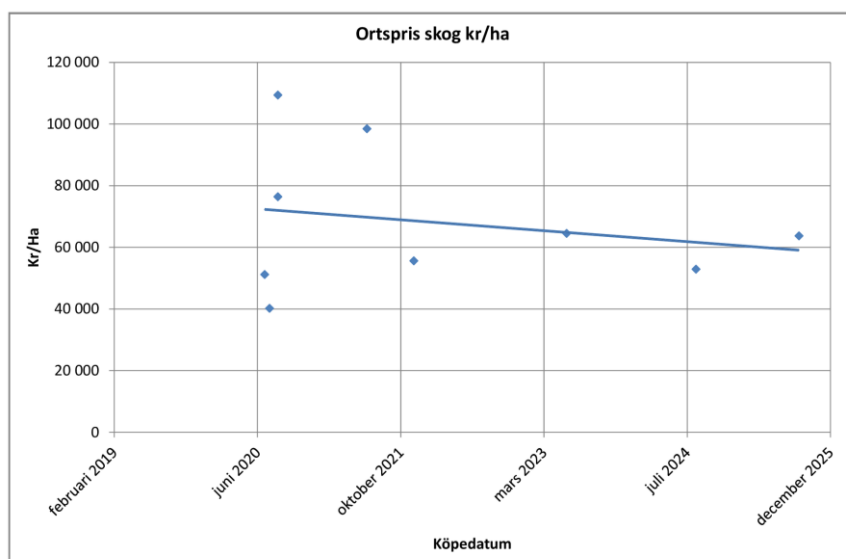
#### Ortsprismetoden

Skogsmarken har även värderats med ortsprismetoden. Den bygger på en jämförelse med likartade fastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område och i anslutning till värderingstidpunkten.

I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens med värderingsobjektet. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Inför värdebedömning bör normering av olika slag tillämpas, t ex kr/hektar eller kr/m<sup>3</sup>sk. Beräkning av värde enligt ortsprismetoden har skett genom en medeltalsanalys av försäljningar av skogsdominerade fastigheter med lägre virkesförråd i Dalsland och Årjäng 2020 och framåt. Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden och virkesförråd, arealer mm är kända genom försäljningsprospekt, egen besiktning eller muntlig information.

I diagrammet nedan går att se att priserna ligger relativt stadigt. Genomsnittspriset vid värderingstidpunkten bedöms till ca 70 000 kr/ha. (bilaga 4).

Medelpriset inklusive jakt ger överfört på värderingsobjektet följande marknadsvärde enligt ortsprismetoden; 3 444 000 kr.



#### Utveckling av ortspris med lägre virkesförråd i Dalsland

#### Avvägning mellan de båda metoderna

I normala fall läggs ungefär lika stor vikt vid de båda metodernas resultat. Beståndsmetoden beaktar på ett bra sätt de specifika skogliga förhållandena på värderingsobjektet, medan ortsprismetoden ger en direkt indikation om nivån på marknadsvärdet.

Objektet har lägre bonitet än jämförelsematerialet och bedöms något lägre än densamma.

Sammantaget bedöms värderingsobjektet ligga mellan de båda metodernas värden.

Marknadsvärdet för skogsmarken inklusive impediment och jakt uppskattas till **3 725 000 kronor** motsvarande ca 75 700 kr/ha.

*Summan delvärdena*

*8 125 000 kronor.*

<b>Bostad</b>	3 000 000 kr
<b>Ekonomibyggnader</b>	1 000 000 kr
<b>Jordbruksmark</b>	400 000 kr
<b>Skog och jakt</b>	3 725 000 kr

## MARKNADSANALYS

Marknadsvärdet för hela fastigheten kan inte erhållas genom en enkel summering av delobjektens marknadsvärden. Eftersom delobjekten värderats som självständiga enheter måste en sammanvägning ske där hänsyn tas till att delobjekten ingår i en större enhet.

En sökning har gjorts efter lantbruksfastigheter sålda i Tanums och omgivande kommuner:

Sökkriterier:

20-100 hektar. Mellerud, Säffle och Åmåls kommuner

Köp fr.o.m. 2020. 6 köp återfanns.

Genomsnittlig K/T (köpeskilling/taxeringsvärde): 1,7

För värderingsobjektet innebär ovanstående K/T:

Taxeringsvärde 5 161 000 kr x 1,7 = 8 773 000 kr.

Den ovanstående jämförelsen indikerar att marknadsvärdet är högre än summan av delvärdena.

Värderingsobjektet erbjuder en attraktiv helhet för den som söker ett lantligt boende. Läget är tilltalande med närhet och tillgång till sjön Åminnen samt goda möjligheter till jakt.

Bostad och ekonomibyggnader är välhållna och i gott skick. Det är Avståndet till både Åmål och Mellerud är överkomligt vilket me för god tillgänglighet.

Skog- och jordbruksmark är lättåtkomlig och ligger samlad runt gårdscentrum med god tillgång till vägar.

Gården kan vara intressant för den som vill utöka sitt markinnehav eller äga en fin gård. Det bör dock noteras att skogen vid värderingstillfället inte erbjuder några större avverkningsvolymmer. Snarare blir det en extra kostnad för skogsvård.

## MARKNADSVÄRDE

Med stöd av resonemanget ovan, bedöms marknadsvärdet för fastigheten Benebo 1:1, i Melleruds kommun, vid värdetidpunkten oktober 2025 till:

**Niomiiljoner kronor**  
**[9 000 000 kr]**

FORUM FASTIGHETSEKONOMI  
2025-10-29



Eddie Runsten  
Jägmästare

AUKTORISERAD  
LANTBRUKSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

# ALLMÄNNA VILLKOR

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.1 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

1.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.2 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.3 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

### 4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefilheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

### 5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingsstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingsstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2022-01-27

# SKOGSTILLSTÅND OCH AVDELNINGSBESKRIVNING

<b>BESTANDSMETODEN</b> Version 4.3.3 FORUM FASTIGHETSEKONOMI	<b>Sammanställning över fastigheten:</b> <b>Benebo 1:1</b>	<b>R12A</b> Datum: 2025-10-29 Körningsnr: 14-5-0009/00
---	---	--

Län: Västra Götalands län  
Församling: Skällerud

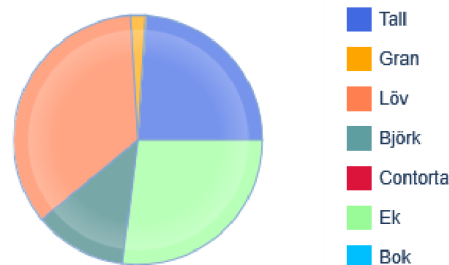
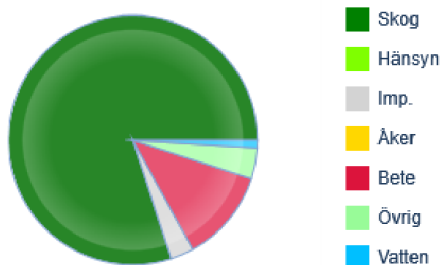
Kommun: Mellerud  
Fältarbete: 2025-10

## Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	49,2	80
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	1,7	3
Åkermark	0,0	0
Betesmark	7,7	12
Övrig mark	2,7	4
Vatten	0,7	1
<b>Total areal</b>	<b>61,9</b>	

## Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	678	24
Gran	45	2
Löv	985	35
Björk	337	12
Contorta	0	0
Ek	774	27
Bok	4	0
<b>Totalt förråd</b>	<b>2 823</b>	
Förråd per ha	57	



## Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	7,7 m3sk per ha
Tillväxt per år:	1,5 m3sk
Ideal prod.förmåga:	380,7 m3sk

## Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	390 m3sk
Gallring	0 m3sk
<b>Totalt</b>	<b>390 m3sk</b>

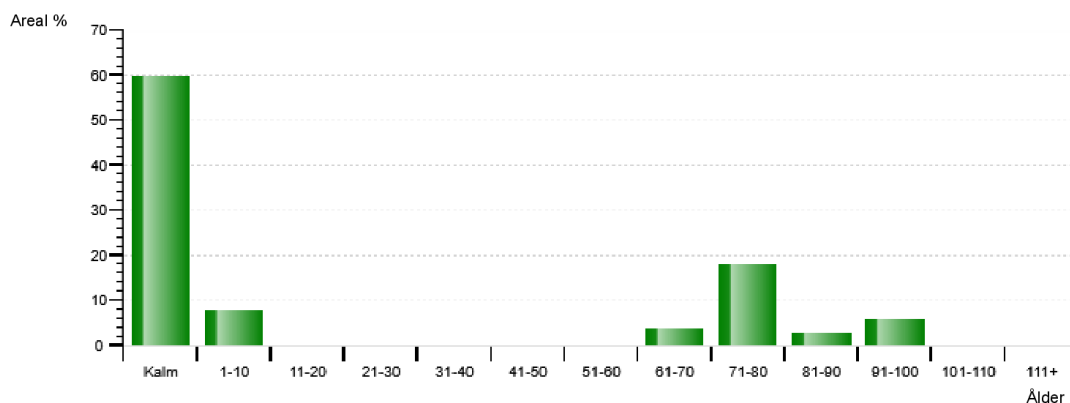
## Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	162 m
Gallring:	175 m
Medel:	171 m

## Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	130 m3sk
Gallring	0 m3sk
Medel trp.avst	133 m

## Ålderklassfördelning



BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3  
FORUM FASTIGHETSEKONOMISKOGSTILLSTÅND  
fördelning på åldersklasserDatum: 2025-10-29  
Körningsnr: 14-5-0009/00

R01

## ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Benebo 1:1  
Församling: Skällered  
Kommun: Mellerud  
Län: Västra Götalands län  
Värderare: ER  
Fältarbete: 2025-10  
Värderingstidpunkt: 2025-10-29

## SKOGSEGENSKAPER

	Invent.tidp		År 7	
(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%	m3sk	%
Tall	678	24	421	14
Gran	45	2	146	5
Löv	985	35	1154	38
Björk	337	12	386	13
Contorta	0	0	0	0
Ek	774	27	884	29
Bok	4	0	23	1
Virkesförråd m3sk	2823		3014	
Virkesförråd m3sk/ha	57		61	

## ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	49.2 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	1.7 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	7.7 ha
Övrig mark	2.7 ha
Vatten	0.7 ha
Totalareal	61.9 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 7.7  
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 1.5

## SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING

ÅLDERS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10		
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha	SLUTAVVERKN. ha	GALLR m3sk	SLUTAVVERKN. ha	GALLR m3sk		
Kalm.	29.7	60	9.4	0	0	0	0	0	0	0
1-10	4.0	8	6.8	23	6	0	0	0	0	0
11-20	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0
21-30	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0
31-40	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0
41-50	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0
51-60	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0
61-70	2.1	4	5.7	420	200	0	0	0	0	0
71-80	8.7	18	4.4	1487	171	0	0	0	0	0
81-90	1.7	3	6.0	442	260	0	0	0	0	0
91-100	3.0	6	5.0	421	140	2.2	354	0	0	0
101-110	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0
111-120	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0
121+	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0
ÖF	( 0.6)	-	9.2	30	50	( 0.0)	0	-	( 0.6)	36
ÖVR.SK.	( 0.0)	-	0.0	0	0	( 0.0)	0	-	( 0.0)	0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	49.2	100	---	2823	--	2.2	354	0	0.0	36

## IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal	0.0 ha, förråd	0 m3sk
MYR, areal	0.5 ha, förråd	0 m3sk
BERG, areal	1.2 ha, förråd	0 m3sk

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3  
FORUM FASTIGHETSEKONOMI

SKOGSTILLSTÅND  
fördelning på huggningsklasser

R03  
Datum: 2025-10-29  
Körningsnr: 14-5-0009/00

## ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Benebo 1:1  
Församling: Skållerud  
Kommun: Mellerud  
Län: Västra Götalands län  
Värderare: ER  
Fältarbete: 2025-10  
Värderingstidpunkt: 2025-10-29

## ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 49.2 ha  
Hänsynsmark 0.0 ha  
Skogsimpediment 1.7 ha  
Åkermark 0.0 ha  
Betesmark 7.7 ha  
Övrig mark 2.7 ha  
Vatten 0.7 ha  
Totalareal 61.9 ha

## SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	678	24	421	14
Gran	45	2	146	5
Löv	985	35	1154	38
Björk	337	12	386	13
Contorta	0	0	0	0
Ek	774	27	884	29
Bok	4	0	23	1
Virkesförråd m3sk	2823		3014	
Virkesförråd m3sk/ha	57		61	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 7.7  
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 1.5

## SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG- NINGSS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV LÖP m3sk
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha	AVVERKNING m3sk	SKOGS- VÅRDha	AVVERKNING m3sk	SKOGS- VÅRDha	LÖP m3sk		
K1	28.6	58	9.4	0	0	0.0	0	0.0	32.8	0.0	
K11	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	
K2	0.5	1	9.2	0	0	0.0	0	0.0	0.5	0.0	
K21	0.6	1	9.2	0	0	0.0	0	0.0	0.6	0.0	
R1	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	
R11	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	
R2	4.0	8	6.8	23	6	0.0	4.0	0.0	0.0	2.3	
R21	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	
G1	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	
G2	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	
S1	0.7	1	6.0	94	134	92	0.7	0.0	0.7	3.6	
S2	1.5	3	6.0	271	180	262	1.5	0.0	1.5	4.4	
S21	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
S3	13.3	27	4.7	2405	181	0	0.0	0.0	0.0	4.2	
E1	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
E2	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
E3	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
ÖF	( 0.6)	-	9.2	30	50	0 ( 0.0)	-	36 ( 0.6)	-	1.7	
ÖVR.SK	( 0.0)	-	0.0	0	0	0 ( 0.0)	-	0 ( 0.0)	-	0.0	
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
SUMMA	49.2	100	---	2823	--	354	2.2	4.0	36	0.0	
									36.1	--	

## IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk  
MYR, areal 0.5 ha, förråd 0 m3sk  
BERG, areal 1.2 ha, förråd 0 m3sk

BESTANDSMETODEN Version 4.3.3  
FORUM FASTIGHETSEKONOMI

FÅLTUPPGIFTER

R10

Benebo 1:1

Sida: 1  
Datum: 2025-10-29  
Körningsnr: 14-5-0009/00

FIGUR	MARK	BESTÅND		TRÄD	AVVERKNING	SKOGSV.																						
KARTA NR: 000		SKIFTE: 0000		RES NR: 0																								
Av- del- ning Nr	R O N r	O s d n t	Areal ha	A n d e l i	A/ gM o å s i l i k	Hkl i k	S i	Terräng transp. Kost- nads- st just	Sl	Ung- skog korr	A l d e r	Volym /ha	tot	Tidp för avv o d	Träd- slag Ar- del	Dgv	St- yr- ka	Ti %	D t o	kvalitet				Tim- mer pns just	Hugg- nings kost- nads- just	Nat- ur %	Skogsvård T Å K o s t	A n m
Nr																				1	2	3	4					
0001	0	1	24,90	98	PG	K1		3	G28																			
0001	0	2	24,90					2	55																			
0002	0	1	0,90	89	PG	S3		1	T15	100	70	56	25	T L E	64 9 27	45 35 15												
0002	0	2	0,90																									
0003	0	0	0,90		PG	S3		1	B24	70	200	180	25	L B	74 26	42 45												
0004	0	0	1,20		PG	S3		1	B22	70	200	240	25	L	100	22												
0005	0	1	3,00	93	PG	S3		1	B22	80	160	446	25	G L	10 90	30 32												
0005	0	2	3,00																									
0006	0	1	1,60	94	PG	S2		1	T24	95	180	271	0	T L E	84 11 5	43 48 32												
0006	0	2	1,60																									
0007	0	1	3,70	97	PG	R2		2	B24	111	10			L F	75 25													
0007	0	2	3,70																									
0008	0	0	0,40		PG	R2		2	G30	111	10			L	100													
0009	0	0	1,20		PG	S3		3	E24	80	280	336	25	L B E	20 1 79	55 40 44												
0010	0	0	0,50		PG	K2		1	G28					L	100													
0011	0	0	0,70		PG	S1		1	T24	95	135	95	0	T L	85 15	39 45												
0012	0	0	4,70		PG	S3		2	B20	80	150	705	25	T B E	8 31 61	40 47 42												
0013	0	1	0,60		PG	K21	1	2	G28					L	100													
0013	0	2	0,60		PG	K21	2	2	G28	90	50	30		T B E	60 20 20	36 17 22												
0014	0	0	4,20		PG	K1		2	G30																			
0015	0	0	1,70		PG	S3		2	T24	85	260	442	25	T L B E	59 17 14 10	46 38 40 36												
0100	0	1	7,90																									
0100	0	2	7,90																									
0110	0	1	0,30																									

BESTANDSMETODEN Version 4.3.3  
FORUM FASTIGHETSEKONOMI

FÅLTUPPGIFTER

R10

Benebo 1:1

Sida: 2  
Datum: 2025-10-29  
Körningsnr: 14-5-0009/00

FIGUR	MARK	BESTÅND	TRÄD	AVVERKNING	SKOGSV.																				
KARTA NR: 000 SKIFTE: 0000 RES NR: 0																									
Av- del- ning Nr	R O e r s d N n r t	Areal ha	A n d e l i k	A/ gM o å s l i k	Hkl i k	S i	Terräng transp. Kost- Av st just	Ung- skog korr e r	A l d e r	Volym /ha	Tidp för avv o	Träd- slag K o d e l	Dgv St- yr- ka	Ti % o	D t o	1	2	3	4	Kvalitet	Tim- mer pns just	Hugg- nings kost- nads- just	Natur % i d g s p	Skogsvård T Å K o m	A n m
0110	0 2	0,30	33	55																					
0120	0 0	0,50	2																						
0130	0 0	1,20	3																						
0140	0 0	0,60	6																						
0150	0 1	1,00	90	55																					
0150	0 2	1,00	10	55																					
0160	0 0	0,10	6																						
0170	0 0	0,10	55																						

## VÄRDEKAKYL

<b>BESTÄNDSMETODEN</b> Version 4.3.3	<b>SKOGSVÄRDERING</b>	<b>R02G</b>
FORUM FASTIGHETSEKONOMI	värdeberäkning för fastigheten	Sida: 1 (2)
	<b>Benebo 1:1</b>	Datum: 2025-10-29
		Körningsnr: 14-5-0009/00

Församling: Skållerud  
 Kommun: Mellerud  
 Län: Västra Götalands län

Värderare: ER  
 Fältarbete: 2025-10  
 Värderingstidpunkt: 2025-10-29

## ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	49.2 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	1.7 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	7.7 ha
Övrig mark	2.7 ha
Vatten	0.7 ha
<b>Totalareal</b>	<b>61.9 ha</b>

## SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	678	24	421	14
Gran	45	2	146	5
Löv	985	35	1154	38
Björk	337	12	386	13
Contorta	0	0	0	0
Ek	774	27	884	29
Bok	4	0	23	1
<b>Virkesförråd totalt</b>	<b>2823</b>		<b>3014</b>	
<b>Virkesförråd per ha</b>	<b>57</b>		<b>61</b>	
<b>Medelbonitet, m3sk/ha, år:</b>	<b>7.7</b>			
<b>Löpande tillv, m3sk/ha, år:</b>	<b>1.5</b>			

## ALDERSKLASSFÖRDELNING

	Kalm	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	101-110	111+
Areal, ha	29.7	4.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.1	8.7	1.7	3.0	0.0	0.0
Areal, %	60	8	0	0	0	0	0	4	18	3	6	0	0
Förråd, m3sk	0	23	0	0	0	0	0	420	1487	472	421	0	0

## VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke kr/m3sk
	tim.	tim. and.	mav	tim.	tim. and.	mav	tim.	tim. and.	mav	
	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	
0	1748	89	759	0	0	0	933	61	666	1090
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	1602	83	695	0	0	0	0	0	0	768
11 - 20	0	0	0	0	0	0	979	3	610	468
21 - 30	1636	95	695	1851	85	695	941	46	610	826

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot kr/m3s
	tim.	tim. and.	mav	tim.	tim. and.	ved	tim.	tim. and.	mav	
	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	
0	0	0	0	1081	57	580	0	0	0	270
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	1090	11	665	675	44	580	0	0	0	0
11 - 20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	1050	59	665	1597	77	580	1152	17	650	270

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3  
FORUM FASTIGHETSEKONOMISKOGSVÄRDERING  
värdeberäkning för fastigheten  
**Benebo 1:1**R02G  
Sida: 2 (2)  
Datum: 2025-10-29  
Körningsnr: 14-5-0009/00

## DRIVNINGSKOSTNADER, medeltal

PERIOD	HUGGNING- OCH TERR. TRP. KOSTNADER		INDIREKTA DRIVNINGSKOSTNADER kr / m3fub	DRIVNINGSKOSTNAD medeltal kr / m3fub	GROT.TERR.TRP. KOSTNADER kr / m3s
	Slutavv kr / m3fub	Gallring kr / m3fub			
0	98	0	13	111	35
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	140	0	13	153	0
11 - 20	0	245	13	258	0
21 - 30	118	295	13	139	37

## SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRDSHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder kr/ha	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha		
0	0	0	5200	0	0	11
1 - 3	15000	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	5200	0	0	1
11 - 20	0	0	5200	0	0	0
21 - 30	15000	15000	0	0	0	113

## VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 3,25% Diskonteringsprocent 2: 3,75% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	354	140	352877	33004	20743	0	365138	365138
1 - 3	0	0	0	0	462090	11804	-473894	-444496
4 - 10	36	0	23790	0	27560	27544	-31314	-25347
11 - 20	19	0	5358	0	138351	39348	-172341	-105556
21 - 30	3854	528	2740251	123228	187018	39348	2637113	1045512
31 - 40	1840	491	894638	114960	119002	39348	851248	274789
41 +	--	--	--	--	--	--	--	2727711

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK		SUMMA NUVÄRDE	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	AVRUNDAT VÄRDE	3 837 000 kr
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	Medelvärde per ha	78 025 kr
Markvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	Medelvärde per m3sk	1 359 kr
Grotvärde	0 kr	Summa värde			
Summa värde	0 kr	(inkl grot)	0 kr		

## VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	3 837 751 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	0 kr
<b>Summa avrundat värde</b>	<b>3 838 000 kr</b>

Ort &amp; Datum

Värderare

**BESTÅNDSMETODEN** Version 4.3.3 **VÄRDEBERÄKNING-  
AVDELNINGSVIS**  
FORUM FASTIGHETSEKONOMI  
- Benebo 1:1

R07

Sida: 1  
Datum: 2025-10-29  
Körningsnr: 14-5-0009/00

KARTA NR 000 SKIFTE 0000 RES NR 0

AVD NR	RES NR	ÄGO- SLAG	MÅL- KOD	AREAL ha	HKL	VOLYM m3sk hektar	VOLYM totalt m3sk	NUVÄRDE kr/m3sk	NUVÄRDE kr/ha ( inkl. förv.kostnader )	NUVÄRDE kr/totalt
0001	0	Skog	PG	24,90	K1	0	0	0	60355	1502857
0002	0	Skog	PG	0,90	S3	62	56	435	27124	24412
0003	0	Skog	PG	0,90	S3	200	180	482	96473	86826
0004	0	Skog	PG	1,20	S3	200	240	328	65712	78855
0005	0	Skog	PG	3,00	S3	149	446	412	61372	184116
0006	0	Skog	PG	1,60	S2	169	271	1199	203204	325127
0007	0	Skog	PG	3,70	R2	0	0	0	40732	150711
0008	0	Skog	PG	0,40	R2	0	0	0	88915	35566
0009	0	Skog	PG	1,20	S3	280	336	620	173813	208576
0010	0	Skog	PG	0,50	K2	0	0	0	29444	14722
0011	0	Skog	PG	0,70	S1	136	95	1206	163695	114587
0012	0	Skog	PG	4,70	S3	150	705	577	86661	407307
0013	0	Skog	PG	0,60	K21	50	30	0	60793	36476
0014	0	Skog	PG	4,20	K1	0	0	0	93944	394567
0015	0	Skog	PG	1,70	S3	260	442	617	160613	273043
0120	0	Myr		0,50		0	0	0	0	0
0130	0	Berg		1,20		0	0	0	0	0
SUMMA :				51,90						3837748
SUMMA TOTALT :				51,90						3837748

**BESTÄNDSMETODEN** Version 4.3.3  
FORUM FASTIGHETSEKONOMI

R11

Datum: 2025-10-29  
Körningsnr: 14-5-0009/00

**VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR****INFORMATION**

FASTIGHET : Benebo 1:1	Värderare : ER
Församling : Skållerud	Kartunderlag : Ortofoto, fastkarta
Kommun : Mellerud	Fältarbete : 2025-10
Län : O	Värderingstidpunkt : 2025-10-29
Länsdel : 1	
Totalareal : 61,00	

**BRUTTOPRISER/KOSTNADER**

Virkesprislsta : O 10325	
Huggningskostnadstabell : O 10124	
Terrängtransportkostnadstabell : O 10124	
Indirekta avverkningskostnader : 13 kr/m3f	Röjningskostnad : 5200 kr/ha
Kulturkostnad : 15000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 5200 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 15000 kr/ha	Allmänna omkostnader : 80 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 6000 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 0 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv : 6000 kr/ha	

**PRISTILLÄGG/AVDRAG**

Talltimmer : 100 kr/m3fub	Tallmassa : 50 kr/m3fub
Grantimmer : 100 kr/m3fub	Granmassa : 50 kr/m3fub
Lövtimmer : 50 kr/m3fub	Lövmassa : 50 kr/m3fub
Björktimmer : 50 kr/m3fub	Björkmassa : 50 kr/m3fub
Contortatimmer : 0 kr/m3fub	Contortamassa : 0 kr/m3fub
Ektimmer : 0 kr/m3fub	Ekved : 0 kr/m3fub
Boktimmer : 0 kr/m3mi	Bokmassa : 0 kr/m3fub
	Grot : 0 kr/m3s

**AVVERKNING**

Kvalitetstabell : O 10108	Redovisa hänsynsmark? : Nej
Slutavverkningsålder ( justering antal år +/- ) : 10	Ransonering : Nej
Ädellöv ( justering antal år +/- ) : 0	Småträdsavdrag? : Nej
Slutavverkningsålder ( justering antal % ) : 0	Grotuttag? : Ja
Ädellöv ( justering antal % ) : 0	Naturprocent : 3

**DISKONTERING**

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 3,25 %
	2 : 3,75 %
	Åldersjustering: 100

**KORREKTION**

	Ar 0	Ar 1 - 3	Ar 4 - 10	Ar 11 -
<b>BRUTTOPRISER</b>				
Talltimmer	110	110	100	100
Grantimmer	110	110	100	100
Lövtimmer	100	100	100	100
Björktimmer	100	100	100	100
Contortatimmer	100	100	100	100
Ektimmer	110	110	100	100
Boktimmer	100	100	100	100
Tallmassa	110	110	100	100
Granmassa	110	110	100	100
Lövmassa	110	110	100	100
Björkmassa	110	110	100	100
Contortamassa	100	100	100	100
Ekved	100	100	100	100
Bokmassa	100	100	100	100
Grot	100	100	100	100
<b>KOSTNADER</b>				
Samtliga	100	100	100	100

## ORTSPRIS SMÅHUS

Urvalskriterier: Typkod 220, strandnära eller ej strandnära, enskilt VA,  $\geq 150$  kvm boa

Beteckning	Medel av Köpesumma	Medel av Kvpris	Medel av K/T	Medel av Standardpoäng	Medel av Boarea
BOLSTADS PRÄSTGÅRD 1:9	600 000	3870	0,9	29	155
FAMSBOL 1:6	1 300 000	8074	1,4	28	161
GRINSTADS-ÅKER 1:20	2 150 000	12647	2,0	27	170
HALÄNGEN 1:31	2 100 000	11351	2,5	25	185
KILANE 1:78	900 000	5960	1,1	31	151
LÄGEN 1:13	2 250 000	12640	2,8	27	178
NORDKÄRR 3:14	3 000 000	10791	2,8	30	278
NORDKÄRR 3:25	1 100 000	7333	1,1	29	150
NORRA HAMRANE 1:13	995 000	5685	1,1	28	175
SALEBOL 1:18	1 300 000	7471	1,6	37	174
SLOBOL 1:57	1 600 000	9937	1,9	31	161
STORA BRÄCKE 2:4	2 400 000	7500	1,9	29	320
ÖRS PRÄSTGÅRD 1:4	1 050 000	5526	1,2	29	190
ÖSTANÅ 1:28	1 000 000	6024	0,5	31	166
ÖSTEBYN 3:1 m.f.	1 000 000	6250	1,0	29	160
<b>Medel</b>	<b>1 516 333 kr</b>	<b>8 071 kr</b>	<b>1,6</b>	<b>29</b>	<b>185</b>
<b>Median</b>	<b>1 300 000 kr</b>	<b>7 471 kr</b>	<b>1,4</b>	<b>29</b>	<b>170</b>
<b>Övre kvartil</b>	<b>2 125 000 kr</b>	<b>10 364 kr</b>	<b>2,0</b>	<b>31</b>	<b>182</b>

## UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET



FastighetSök

038 Allmän Taxering

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Mellerud Benebo 1:1	<b>UUID</b> 909a6a6e-2b17-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 140729333	<b>Län- och kommunkod</b> 1461
<b>Distrikt</b> Skållerud Socken: skållerud	<b>Distriktskod</b> 110026	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2024-07-01	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-06-16
<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-10-10			

## Anmärkningar

Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)

## Adress

## Adress

Benebo Gärd 1  
464 71 Köpmannebro

## Inskrivningsinformation

Lagfart

## Berört fång

Köp (inklusive transportköp): 2016-10-28  
Köpeskillning: 7 400 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll

Inskrivningsdag

Akt

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 12  
Totalt belopp: 7 750 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5		141 000 SEK	1972-06-28	72/3332

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
	Anmärkning Innehavare: 79/8783 Skaraborgsbanken, Box 166, 462 01 Vänersborg			
6		50 000 SEK	1972-09-06	72/4738
	Anmärkning Innehavare: 79/8784 Skaraborgsbanken, Box 166, 462 01 Vänersborg			
7		50 000 SEK	1975-02-05	75/613
	Anmärkning Innehavare: 79/8785 Skaraborgsbanken, Box 166, 462 01 Vänersborg			
8		250 000 SEK	1976-03-10	76/2136
	Anmärkning Innehavare: 79/8786 Skaraborgsbanken, Box 166, 462 01 Vänersborg			
9		300 000 SEK	1977-03-02	77/1258
	Anmärkning Innehavare: 79/8787 Skaraborgsbanken, Box 166, 462 01 Vänersborg			
10		85 000 SEK	1978-08-02	78/5909
	Anmärkning Innehavare: 79/8788 Skaraborgsbanken, Box 166, 462 01 Vänersborg			
11		265 000 SEK	1979-06-20	79/6350
	Anmärkning Innehavare: 79/6351 Skaraborgsbanken, Box 166, 462 01 Vänersborg			
15		9 000 SEK	2016-01-28	D-2016-00035278:2
16		350 000 SEK	2016-07-01	D-2016-00307960:1
18		2 250 000 SEK	2016-11-01	D-2016-00499332:2
19		2 000 000 SEK	2016-11-01	D-2016-00499332:3
20	Fastigheten har skriftligt pantbrev	2 000 000 SEK	2016-12-29	D-2016-00596573:1
	Anmärkning Innehavare: D-2016-00596573:2 556811-9274, Restrack AB Södra Boda Höglunda, 665 93 Kil			
Inskrivningar				

Totalt antal inskrivningar: 9

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning mm	1921-08-29	21/25
<b>Anmärkningar</b> Gäller i del av fastighet 21/25 Avser samma rättighet som 21/156 21/25			
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning mm	1921-12-20	21/156
<b>Anmärkningar</b> Gäller i del av fastighet 21/156 Avser samma rättighet som 21/25 21/156			
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning mm	1935-02-13	35/102
4	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning mm	1948-03-24	48/255
12	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning,nätstation	2008-01-11	08/1239
13	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	2011-09-21	11/28762
14	Avtalsservitut väg	2015-04-17	D-2015-00150838:1
17	Avtalsservitut väg	2016-10-12	D-2016-00465657:1
21	Avtalsservitut Övrigt ändamål: elanläggning	2024-06-24	D-2024-00198978:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**  
 Lantmäteriet

**Telefonnummer**  
 0771-63 63 63

**Kontorbeteckning**  
 Uddevalla

**E-mail**  
 fastighetsinskrivning@lm.se

## Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
---------	------------------	---------------	------------

Kraftledning,nätstation	Last	Avtalsservitut	1461IM-08/1239.1
<b>Beskrivning</b>			
Kraftledning,nätstation			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
<b>Förmån</b>			
Vänersborg Begonian 10			
<b>Last</b>			
Mellerud Benebo 1:1			
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Beteckning</b>
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	1461IM-11/28762.1
<b>Beskrivning</b>			
Kraftledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
<b>Förmån</b>			
Vänersborg Begonian 10			
<b>Last</b>			
Mellerud Benebo 1:1			
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Beteckning</b>
Kraftledning mm	Last	Avtalsservitut	15-IM5-21/156.1
<b>Beskrivning</b>			
Kraftledning mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
<b>Förmån</b>			
Trollhättan Lextorp 7:1			
<b>Last</b>			
Mellerud Benebo 1:1-4			
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Beteckning</b>
Kraftledning mm	Last	Avtalsservitut	15-IM5-21/25.1
<b>Beskrivning</b>			
Kraftledning mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
<b>Förmån</b>			
Trollhättan Lextorp 7:1			
<b>Last</b>			
Mellerud Benebo 1:1-4			
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Beteckning</b>
Kraftledning mm	Last	Avtalsservitut	15-IM5-35/102.1
<b>Beskrivning</b>			
Kraftledning mm			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**

Trollhättan Lextorp 7:1

**Last**

Mellerud Benebo 1:1,3-4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning mm	Last	Avtalsservitut	15-IM5-48/255.1
<b>Beskrivning</b>			
Kraftledning mm			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**

Åmål Stora Mossen 1:15

**Last**

Mellerud Benebo 1:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Avtalsservitut	D201500150838:1.1
<b>Beskrivning</b>			
Väg			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**

Mellerud Ryr 1:27,119

**Last**

Mellerud Benebo 1:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Avtalsservitut	D201600465657:1.1
<b>Beskrivning</b>			
Väg			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**

Mellerud Ryr 1:28

**Last**

Mellerud Benebo 1:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Elanläggning	Last	Avtalsservitut	D202400198978:1.1
<b>Beskrivning</b>			
Elanläggning			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**

Vänersborg Begonian 10

Last  
Mellerud Benebo 1:1

## Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	233130-6	Nej	Fastighet
<b>Taxeringsår</b> 2023		<b>Taxeringsvärde</b> 5 161 000 SEK	<b>Areal</b> 54 ha
<b>Ingående värden</b>			
Tomtmark		240 000 SEK	
Bostadsbyggnad		1 380 000 SEK	
Skogsmark		3 183 000 SEK	39 ha
Skog med avverkningsrestriktion		0 SEK	0 ha
Skogsimpediment		30 000 SEK	9 ha
Åkermark		0 SEK	0 ha
Betesmark		94 000 SEK	6 ha
Ekonomibyggnad		234 000 SEK	0 ha
Övrig mark			0 ha

### Värderingsenhet betesmark 14393306 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Samfällid	Beskaffenhet
94 000 SEK	14031	Nej	30 % lägre avkastning och kvalitet än normalt i värdeområdet

### Värderingsenhet ekonomibyggnad 14394306 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggnadsyta	Byggnadskategori
124 000 SEK	14031	335 kvm	Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)
<b>Beskaffenhet</b> Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)	<b>Värdeår</b>	<b>Under uppförande</b> Nej	

## Värderingsenhet ekonomibyggnad 61864306 (2023)

<b>Taxeringsvärde</b> 110 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 14031	<b>Byggnadsyta</b> 100 kvm	<b>Byggnadskategori</b> Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1980
<b>Beskaffenhet</b> Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)	<b>Värdeår</b> 1986	<b>Under uppförande</b> Nej	

## Värderingsenhet skog 14391306 (2023)

<b>Taxeringsvärde</b> 3 183 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1432	<b>Areal</b> 39 ha	<b>Virkesförråd barr</b> 161 kbm/ha
<b>Virkesförråd löv</b> 85 kbm/ha	<b>Virkesförråd totalt</b>	<b>Bonitetsklass</b> C	

## Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 14392306 (2023)

<b>Taxeringsvärde</b> 30 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1432	<b>Areal</b> 9 ha
-------------------------------------	--------------------------------	----------------------

## Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 14396306 (2023)

<b>Taxeringsvärde</b> 1 380 000 SEK	<b>Bebyggelseyp</b> Frliggande	<b>Total standardpoäng</b> 30	<b>Bostadsyta</b> 190 kvm
<b>Blutrymmesyta</b> 65 kvm	<b>Värdeyta</b> 203 kvm	<b>Nybyggnadsår</b> 1929	<b>Tillbyggnadsår</b> 1970
<b>Värdeår</b> 1949	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>

## Värderingsenhet småhus tomtmark 14395306 (2023)

<b>Taxeringsvärde</b> 240 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1461004	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Utgör en eller flera självständiga fastigheter	<b>Tomtareal</b> 3000 kvm
<b>Strand</b> Inte strand eller strandnära mer än 150 m	<b>Vatten och avlopp</b> Enskilt vatten Enskilt avlopp	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>


## Allmänna delen

Skattetal

<b>Skattetal</b> 1/2	<b>Skattetyyp</b> Mantal
-------------------------	-----------------------------

Åtgärd

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
EVL-förrättning	1944-01-16	15-SKÅ-431

Avskild mark			
Mellerud Benebo 1:2-4 Mellerud Skålleruds-Järnvägen 1:1			
Läge, Karta			
<b>Område</b>	<b>Typ</b>	<b>N (SWEREF99 TM)</b>	<b>E (SWEREF99 TM)</b>
1	Markområde	6522377.8	355924.9
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Anmärkningar Arealuppgift saknas			
Tidigare beteckningar			
<b>Beteckning</b>	<b>Om registreringsdatum</b>	<b>Akt</b>	
P-Skållerud Benebo 1:1	1991-05-15	1580-450	

Källa: Lantmäteriet

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

## KARTOR

