

VÄRDEUTLÅTANDE

**Fastigheterna
Vångerslät 8:10 och Vångerslät 8:13
i Kalmar kommun**

Kfm dnr F-1959-25-08



Innehållsförteckning

1	Uppdragsbeskrivning	3
1.1	Värderingsobjekt	3
1.2	Uppdragsgivare	3
1.3	Syfte	3
1.4	Värdetidpunkt	3
1.5	Värderingsunderlag	3
1.6	Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtandet	3
2	Beskrivning	4
2.1	Läge	4
2.2	Allmänt om fastigheten	4
2.3	Areal	5
2.4	Planförhållanden och bestämmelser	6
2.5	Förvärvstillstånd	6
2.6	Inskrivningar, servitut, samfälligheter, mm	6
2.7	Arrende, hyror, nyttjanderätter	7
2.8	Åsatt taxeringsvärde	7
2.9	Mangårdsbyggnad med tomtmark och komplementbyggnader	7
2.10	Ekonomibyggnader	10
2.11	Torp sydost om gårdscentrum	13
2.12	Jordbruksmark	14
2.13	Skogsmark	15
2.14	Övrig mark och vatten	15
3	Värderingsmetoder	16
3.1	Ortsprismetod	16
3.2	Avkastningsmetod	16
3.3	Produktionskostnadsmetod	16
4	Värdering	17
4.1	Delvärdesmetoden	17
5	Marknadsvärdebedömning	22

Bilagor:

1. Kartor (översiktskarta, fastighetskarta)
2. Fastighetsregisterutdrag och utdrag Naturvårdsavtal (NVA) med tillhörande karta
3. Sammanställning skog och mark i Beståndsmetoden
 - Bilaga 3:1-3:8 = Vångerslät 8:10
 - Bilaga 3:9-3:17 = Vångerslät 8:13
4. Indelningskarta
5. Ortspris småhus
 - Bilaga 5:1-5:3 = Ortspris småhus (bostadshus) inkl. beräknat taxeringsvärde
 - Bilaga 5:4-5:5 = Torp med mycket låg standard
6. Produktionskostnadskalkyler ekonomibyggnader
7. Marknadsanpassad avkastningskalkyl skog och produktiv skogsmark i Beståndsmetoden
 - Bilaga 7:1-7:3 = Vångerslät 8:10
 - Bilaga 7:4-7:6 = Vångerslät 8:13
8. Ortspris skog
9. Ortspris mindre gårdar

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Fastigheterna Vångerslät 8:10 och Vångerslät 8:13 i Kalmar kommun.

Läge och omfattning framgår av bifogade kartbilagor.

1.2 Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.

1.3 Syfte

Ändamålet är att beskriva och bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som beslutsunderlag inför eventuell exekutiv försäljning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

I värderingsuppdraget ingår att bedöma marknadsvärdet:

- Uppdelat per fastighet
- Hela värderingsobjektet

1.4 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är december 2025.

1.5 Värderingsunderlag

- Inventering av skog och mark genomfördes under december månad -25, besiktning byggnader genomfördes tillsammans med Kronofogden samt en av de boende på värderingsobjektet den 18 december -25.
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartmaterial från Lantmäteriet
- Utdrag avseende inskrivningar på värderingsobjektet från *dels* Riksarkivet *dels* Lantmäteriet
- Information från boende på värderingsobjektet avseende bostadshus; information om jordbruksmark från anhörig till fastighetsägaren. Ovan är de som åsyftas vid "enligt uppgift" i detta värdeutlåtande.

Fastighetsägaren var ej närvarande vid besiktning varför inga uppgifter har kunnat erhållas från denne som berör värderingsobjektet.

1.6 Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtandet

Undertecknad ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av felaktigt erhållna sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga. Bifogade utdrag från Lantmäteriet och uppgifter från kommuner eller andra myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i beskrivning. Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift.

Fastighetsbeskrivningen avser endast ge en översiktlig information av värderingsobjektet. Med besiktning avses inte funktionskontroll av byggnadskonstruktioner, befintlig utrustning eller fast inredning i de fall fastigheten är bebyggd. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsmannen hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan.

Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella intäkter i nuläget och på sikt.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om byggnaders funktion, standard och rationalitet, skogens och markernas sammansättning, gränser mm. Inför exekutiv auktion hålls fastighetsvisning då sådan information kan inhämtas. Utlåtandet fritar inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt enligt JB 4:19.

Enligt uppdragsgivaren ska nedan text ingå i utlåtandet men värderingsmannen ska inte ta hänsyn till ett eventuellt behov av handräckning i sin marknadsvärdebedömning.

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) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. 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. 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.

2 Beskrivning

2.1 Läge

Värderingsobjektet är beläget knappt 2 mil nordväst om Kalmar och knappt 5 km nordväst om Läckby. Läge framgår av bifogat kartutdrag.

2.2 Allmänt om fastigheten

Värderingsobjektet omfattar fastigheterna Vångerslät 8:10 och Vångerslät 8:13 i Kalmar kommun.

Enligt bifogade fastighetsregisterutdrag med tillhörande taxeringsinformation är Vångerslät 8:10 taxerad som en bebyggd lantbruksenhet (typkod 120) och Vångerslät 8:13 som en obebyggd lantbruksenhet (typkod 110). Vid kontroll gentemot fastighetskartor bedöms fastigheterna ha blandats ihop eftersom byggnaderna är belägna inom Vångerslät 8:13. Fastigheterna ingår ej i en samtaxering men har samma ägarförhållanden och bedöms brukas som en brukningsenhet.

Officiell areal uppgår till totalt ca 115,7388 ha fördelat på ca 67,3204 ha inom Vångerslät 8:10 och ca 48,4184 ha inom Vångerslät 8:13.

Vångerslät 8:13 och dess gårdscentrum är bebyggt med ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader inom tomtmark, en maskinhall, en mindre ekonomibyggnad som förr använts som hönsbarnhus m.m., en större ekonomibyggnad som nyttjas som loge, en loge i bättre skick, ett äldre magasin, ett äldre bostadshus i mycket dåligt skick vid uppfarten till gårdscentrum (rivningsobjekt alt. en stomme för att upprätta ny byggnad från). Sydost om gårdscentrum finns ett torp i mycket dåligt skick (rivningsobjekt) med tillhörande förrådsbyggnad sydost om gårdscentrum. Marken inom fastigheten omfattar främst skogsmark (ca 39, ha) och mindre del åkermark (ca 7,3 ha) samt mindre del övrig mark och vatten (damm och dikessystem). Ca 8,6 ha av skogsmarken berörs av ett 50-årigt naturvårdsavtal tecknat januari 2001.

Vångerslät 8:10 omfattar ca 26,4 ha skogsmark, 38,8 ha åker samt mindre del övrig mark.

I fastigheterna har uttagits 9 penninginteckningar om totalt 10 500 000 kr.

För mer information se bifogat fastighetsregisterutdrag med tillhörande taxeringsuppgifter (FDS-utdrag) i **bilaga 2**.

2.3 Areal

Officiell areal uppgår till totalt ca 115,7388 ha fördelat på ca 67,3204 ha inom Vångerslät 8:10 och ca 48,4184 ha inom Vångerslät 8:13.

Efter digitalisering gentemot lantmäteriets digitala fastighetsgränser erhålls följande arealer per fastighet, och är den areal som aktuell värdering utgår från.

- **Vångerslät 8:10**

Skogsmark	26,4 ha
Åkermark	38,8 ha
(varav ca 38,45 ha berörs av jordbruksblock avseende åker enligt SAM-internet)	
Övrig mark	2 ha
(vägar, fältkanter, grustag etc.)	
Vatten	0,1 ha
Summa	67,3 ha

- **Vångerslät 8:13**

Skogsmark	39,1 ha
Åkermark	7,3 ha
(varav ca 7,3 ha berörs av jordbruksblock avseende åker enligt SAM-internet)	
Övrig mark	1,9 ha
(gårdscentrum, torp, vägar, fältkanter etc.)	
Vatten	0,1 ha
Summa	48,4 ha

2.7 Arrende, hyror, nyttjanderätter

Okänt.

2.8 Åsatt taxeringsvärde

- **Vångerslät 8:10**

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 9 211 000 kr enligt lantbrukstaxeringen 2023, uppgiftsår 2023.

- **Vångerslät 8:13**

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 5 247 000 kr enligt lantbrukstaxeringen 2023, uppgiftsår 2023.

Mot bakgrund av vad som beskrivits under avsnitt 2.2 ovan bedöms taxeringsvärdena ej korrekta.

2.9 Mangårdsbyggnad med tomtmark och komplementbyggnader

TOMT

Tomtmark omfattar uppfart till bostadsbyggnad, mindre gräsytor som delvis är starkt påverkade av bök av vildsvin, samt äldre lövträd och buskar.

BOSTADSHUS



Byggnaden består av ett 1½-planshus med mindre källare.

Nybyggnadsår okänt.

Finns två småhusbyggnader upptagna i taxeringsinformationen (för Vångerslät 8:10).

Utgår man från byggnad med störts boyta är nybyggnadsåret 1950.

Tillbyggnation genomförd under senare tid, årtal okänt.

Byggnaden genomgick större renovering för ca 20 år sedan enligt uppgift.

Boyta 130 kvm avseende den större småhusbyggnaden i taxeringsuppgifterna.

Efter tillbyggnation uppgår boytan till ca 160-165 kvm enligt uppgift.

Stomme i trä.

Träfasad, isolering okänd.

Pannor på tak.

Över lag kopplade 2-glasfönster.

Enskilt vatten och avlopp enligt taxering, trekammarbrunn med infiltration enligt uppgift.

Okänd status på avlopp, inväntar information från Kalmar kommun.

Uppvärmningssystem: vattenburet system, äldre vedpanna i källaren enligt uppgift med tillhörande ackumulatortankar, anläggningen ok enligt uppgift.

Vattenburna element, golvvärme i tillbyggda delen på markplan (tvättutrymme, badrum etc.) samt kök enligt uppgift. Okänt om golvvärmen är vattenburen.

Under plan med huvudentré med tillhörande glasveranda och hall, groventré med tillhörande hall, badrum, tvätttrum, kök, vardagsrum och ett rum.

Övre plan med mindre hall/ korridor, tre rum och duschrumb.

Källare med mindre förrådsutrymme och utrymme för vedpanna med tillbehör.

Kök med träluckor av ek, bänkskiva av sten, spishäll med fläkt, separat inbyggd ugn och mikrovågsugn, diskmaskin, kyl och frys. Vitvaror ca 20 år gamla bortsett från kyl och frys som är ca 5 år gamla enligt uppgift.

Badrum på nedre plan med kommod med tillhörande tvättställ, spegelskåp, wc och badkar.

Kakel och klinker på väggar och golv.

Tvätttrum med tvättmaskin, torktumlare, tvättho, arbetsbänk och förvaringsutrymmen.

Kakel och klinker på väggar och golv.

Duschrumb på övre plan med kommod med tillhörande tvättställ, spegel, wc och dusch.

Kakel och klinker på väggar och golv.

Ytskikt

Utgörs över lag av skivor i tak; klinker i glasveranda, hall groventré, badrum, tvätttrum, kök och duschrumb; i övrigt parkett på nedre plan och övrigt trägolv/ laminat på övre plan; tapeter på väggar.

Övrigt

Enklare trätrall/ altan vid groventré.

Omdöme

Inga synliga skador på husets konstruktion och enligt uppgift.

Byggnaden är i normalt skick sett till dess ålder för senaste större renovering och tillbyggnation.

Normalt underhållsbehov så som målning och översyn av tak utvändigt.

KOMPLEMENTBYGGNADE

Geografiskt läge komplementbyggnader se numrering nedan och syftar till efterföljande beskrivning av byggnaderna.



Byggnad 1 a



Byggnad 1 b



Byggnad 1 a och b omfattar två jordkällare varav den bakom bostadshuset är i sämre skick (taket har delvis satt sej).

Byggnad 2 a



Byggnad 2 b



Byggnad 2 a omfattar en mindre förrådsbyggnad/ vedbod med tillhörande utedass. Trästomme, plåttak, jordgolv.

Byggnad 2 b omfattar en mindre bod för förvaring. Trästomme, eternittak och gjuten platta.

Byggnad 3



Byggnad 3 omfattar en mindre stuga (f.d. dräng- och pigstuga) som idag endast nyttjas som förrådsutrymme. Tillbyggt förvaringsutrymme på baksidan av huset. Trästimme, pannor på tak, tillbyggnation plåttak och enklare gjuten platta.

Omdöme komplementbyggnader

Byggnaderna i behov av yttre underhåll.

Som byggnaderna är inredda idag bedöms de mest lämpade för enklare förvaring.

2.10 Ekonomibyggnader

Geografiskt läge ekonomibyggnader se numrering nedan och syftar till efterföljande beskrivning av byggnaderna.



Byggnad 4

Byggnad 4 omfattar en mindre verkstad om ca 77 kvm enligt taxering samt efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått. Från 1992 enligt taxering. Murad stomme, gjuten platta, plåttak, el anslutet. Utgör en rationell byggnad för dess ändamål.

Byggnad 5Byggnad 6

Byggnad 5 utgör en äldre ekonomibyggnad som förr delvis tjänat som hönsbushus. Byggnadsyta ca 150 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått. Står idag oanvänd. Trästomme, eternittak, golv okänt pga. av nedskräpning, mest troligt äldre gjuten platta.

Byggnad 6 utgör äldre loge, trästomme, delvis eternittak delvis plåttak. Byggnadsyta ca 450-500 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått. Nyttjas i dag för förvaring av skrymmande föremål, maskiner.

Byggnad 7Byggnad 8

Byggnad 7 utgör loge i bättre skick för dess ålder. Trästomme, plåttak.
Byggnadsyta ca 180 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.
Nyttjas i dag för förvaring av skrymmande föremål, maskiner.

Byggnad 8 utgör ett äldre magasin. Trästomme/ liggtimmer, plåt- och eternittak, trägolv.
Byggnadsyta ca 100 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.
Nyttjas idag bl.a. som enklare samlingslokal m.m.

Byggnad 9

Byggnad 9 utgör en stuga i mycket dåligt skick, utgör endast ett skal där stommen bedöms ok.
Antingen rivningsobjekt eller totalrenovering från en gammal stomme.

Omdöme ekonomibyggnader och stuga

Byggnad 4 och 7 (maskinhall och loge) bedöms utgöra rationella byggnader i normalt skick med mindre underhållsbehov.

Byggnad 5 (f.d. höns hus m.m.) bedöms vara i behov av stort underhållsbehov för att utgöra en rationell och användbar byggnad.

Byggnad 6 (större loge) utgör en rationell byggnad för förvaring av skrymmande föremål, dock förhållandevis stort yttre underhållsbehov.

Byggnad 8 (magasin) utgör en äldre och förhållandevis välbevarad byggnad för dess ålder vars användningsområde främst bedöms vara som samlingslokal etc. Är i behov av en del yttre och invändigt underhåll.

Byggnad 9 bedöms ej tillföra värderingsobjektet något större mervärde pga. dess skick.

2.11 Torp sydost om gårdscentrum

Geografiskt läge se nedan, beskrivning och numrering syftar till efterföljande beskrivning av byggnaderna.



Torp



Torpet är i så pass dåligt skick att stommen ej bedöms kunna räddas.

Utgör ett rivningsobjekt. Byggnaden är dock vackert belägen på en höjd omgiven av äldre ädellövträd, varför det bedöms kunna finnas intresse av att upprätta ett nytt hus inom samma plats.

Byggnad 10



Inom tomten finns en mindre förrådsbyggnad i normalt skick.
Trästomme, plåttak och gjuten platta.

2.12 Jordbruksmark

Åker

Åkermarksarealen är erhållen via kontroll mot Jordbruksverkets blockindelning av jordbruksmark på SAM-internet, blockkarta med pilar till värderingsobjektets berörda block se nedan.



Med utgångspunkt från ovan, samt mindre areal som ej ingår i något block, erhålls följande areal per fastighet:

- **Vångerslät 8:10** 38, 8 ha varav 38,45 ha berörs av blockindelning på SAM-internet.
- **Vångerslät 8:13** 7,3 ha där all areal berörs av blockindelning på SAM-internet.

Produktionsförmågan normal och dränering tillfredsställande enligt taxering.
Enligt uppgift finns ett par bevattningsdammar med tillhörande borrhål samt hydranter till all stödberrättigad åkermark.

Åkermarken omfattar delvis mindre fält med oregelbunden fältform, i öster är fälten större och har bättre fältform. Arrondering gentemot andra angränsande fastigheters jordbruksmark bedöms relativt god. Åkermarken ligger dock i utkanten av det öppna jordbrukslandskapet vilket minskar antalet angränsande jordbruksfastigheter som skulle kunna erhålla bättre arrondering vid förvärv av värderingsobjektet. Även trycket från vilt är stort i anslutning till skogslandskapet.

2.13 Skogsmark

- **Vångerslät 8:10**

Total areal ca 26,4 ha, total virkesvolym ca 4 952 m³sk, motsvarade ca 188 m³sk/ha.
Virkesvolymen är kontrollerad mot Skogsstyrelsens laserdata för en rimlighetskontroll.
Medelboniteten har bedömts till 5,1 m³sk/ha och år, den låga boniteten beror på hög andel ädellövskog. Trädslagsfördelningen är bedömd till 17% tall, 11% gran, 7% löv (trivialt löv som asp och klibbal), mindre andel björk, 62% ek och 3% bok.
Huggningsklassfördelningen är bedömd till 56% 1:a-gallringsskog, 4% 2:a-gallringsskog och 39% slutavverkningsbar eller slutavverkningsmogen skog. Slutavverkningsbar och slutavverkningsmogen skog omfattar stor andel ädellövskog med förnygring genom successionsavveckling

Markförhållandena och drivningsavstånden bedöms som normala för regionen.
Detaljerade uppgifter om skog och skogsmark inklusive indelningskarta bifogas i **bilaga 3:1-3:8**.

- **Vångerslät 8:13**

Total areal ca 39,1 ha, total virkesvolym ca 9 152 m³sk, motsvarade ca 234 m³sk/ha.
Virkesvolymen är kontrollerad mot Skogsstyrelsens laserdata för en rimlighetskontroll.
Medelboniteten har bedömts till 5,8 m³sk/ha och år, den låga boniteten beror på hög andel ädellövskog. Trädslagsfördelningen är bedömd till 10% tall, 11% gran, 10% löv (trivialt löv som asp och klibbal samt mindre andel övrigt ädellöv som lönn), 19% björk, 28% ek och 22% bok.
Huggningsklassfördelningen är bedömd till 25% 1:a-gallringsskog, 42% 2:a-gallringsskog och 33% slutavverkningsbar eller slutavverkningsmogen skog. Slutavverkningsbar och slutavverkningsmogen skog omfattar stor andel ädellövskog med förnygring genom successionsavveckling samt ca 8,6 ha naturvårdsavtal (främst avd. 31, 32 och 33 på indelningskarta i **bilaga 4**). Avtalet är tecknat på 50 år varav ca 25 år återstår. Naturvårdsavtalet beaktas genom framflyttad avverkningstidpunkt om 25 år i den marknadsanpassade avkastningskalkylen nedan.

Markförhållandena och drivningsavstånden bedöms som normala för regionen.
Detaljerade uppgifter om skog och skogsmark inklusive indelningskarta bifogas i **bilaga 3:9-3:17**.

2.14 Övrig mark och vatten

- **Vångerslät 8:10**

Övrig mark om totalt ca 2 ha. Omfattar vägar, fältkanter, grustag etc.
Vatten om totalt ca 0,1 ha. Omfattar diken och bevattning.

- **Vångerslät 8:13**

Övrig mark om totalt ca 1,9 ha. Omfattar gårdscentrum och mark kring torp, vägar, fältkanter etc.
Vatten o totalt ca 0,1 ha. Omfattar diken och bevattning

3 Värderingsmetoder

Värderingen har utförts med tillämpning av en s.k. delvärdesmetod, dvs. värderingsobjektets olika delar marknadsvärderas var för sig varefter erhållna delvärden summeras till ett totalvärde för objektet.

I slutsatsen har värderingsobjektets marknadsvärde bedömts med beaktande av objektsspecifika avvikelser som inte värderingsmetoderna hanterar, exempelvis det lokala läget.

Olika objekt värderas vanligtvis med varierande metoder. Nedan följer en kort genomgång av de vanligaste förekommande metoderna anpassade för lantbruksvärdering.

3.1 Ortsprismetod

Metod för bedömning av marknadsvärde för hel fastighet, eller del av (skog, inägomark, byggnader etc.), med ledning av priser som erlagts för likartade fastigheter, jämförelseobjekt. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon eller några värdepåverkande egenskaper hos fastigheterna. Vanliga jämförelsetal på lantbruk är kr/m³sk, kr/ha, K/T (Köpeskilling/Taxeringsvärde för jämförelseobjekten).

Ortsprismetoden har fördelen att den ger en direkt indikation på marknadsvärdet förutsatt att ett antal likvärdiga fastigheter omsatts på senare tid, detta fungerar bra på småhusmarknaden men är oftast en begränsning vid värdering av hela lantbruksfastigheter som omöjliggör en direkt jämförelse fastigheters köpeskillingar emellan. I stället används med fördel K/T för större geografiska områden med ett jämförelseurval likvärdigt värderingsobjektet. För skogsmark är annars kr/m³sk och kr/ha de mest använda jämförelsetalen.

3.2 Avkastningsmetod

Metod för att bedöma avkastningsvärde med utgångspunkt från förväntade intäkter och kostnader vilka, tillsammans med restvärdet, nuvärdeberäknas till värdetidpunkten. Genom att utgå från marknadens framtidsbedömningar och förräntningskrav kan metoden användas som underlag för marknadsvärdebedömningar. Objektets restvärde avseende skog och skogsmark utgörs av värdet av alla framtida skogsgenerationer (utöver innevarande generation).

Avkastningen kan även beräknas utifrån förväntade årsresultat, hyror eller arrendeintäkter med beaktande av förvaltningskostnader, detta är ett normalt förehavande vid värdering av industrier, inägomark, jakt och hyresbostäder.

3.3 Produktionskostnadsmetod

Produktionskostnadsmetoden utgår från en byggnads återanskaffningskostnad vilket korrigeras med hänsyn till rationalitet, ålder och skick. Metoden kan exempelvis användas vid värdering av ekonomibyggnader på lantbruksfastigheter.

4 Värdering

4.1 Delvärdesmetoden

BOSTADSHUS MED TILLHÖRANDE TOMT OCH KOMPLEMENTBYGGNADER

Värdebedömningen har skett enligt ortsprismetoden, jämförelseobjekten består av småhusfastigheter som omsatts på den öppna fastighetsmarknaden.

Sedan 2024 har 4 stycken äldre permanentbostäder med en boyta från 115 kvm och med förhållandevis jämförbar standard sålts inom samma värdeområde i närområdet till värderingsobjektet.

Det genomsnittliga försäljningspriset för de 4 objekten är 2 431 000 kr, prisutvecklingen bedöms obefintlig under perioden. Jämförelsematerialets pris per kvm boarea är 15 232 kr och K/T-talet är 1,5.

För en korrekt jämförelse med ortspriset har värderingsobjektets taxeringsvärde räknats om enligt småhustaxering 2024-2026, varvid ett totalt taxeringsvärde om 1 468 000 kr erhålls, beräkning bifogas i **bilaga 5:3**.

Om fastighetens boarea (160-165 kvm) och beräknade taxeringsvärde ovan appliceras på ovan redovisade genomsnittliga nyckeltal, samt beaktan av genomsnittlig köpeskilling, erhålls en värdenivå kring 2 350 000-2 400 000 kr.

Det fristående marknadsvärdet av tomt och bostadshus bedöms till **2 300 000 kr**.

Ortspris småhus se **bilaga 5:1-5:2**.

TORP MED TILLHÖRANDE KOMPLEMENTBYGGNAD SYDOST OM GÅRDSCENTRUM

Beaktat vad som beskrivits under avsnitt 2.9 ovan bedöm det finnas intressenter pga. det vackra geografiska läget. Ortspris avseende småhusfastigheter typkod 210 med mycket låg standard, samt typkod 213 (byggnadsvärde <50 000 kr) visar på prisnivåer kring 450 000 kr respektive 159 000 kr. Beaktat värderingsobjektets extremt dåliga skick bedöms den lägsta prisnoteringen som avser typkod 213 mest jämförbar med värderingsobjektet. Mot bakgrund av ovan bedöms värderingsobjektets fristående marknadsvärde till **160 000 kr**.

Ortspris småhus typkod 210 med mycket låg standard samt typkod 213 bifogas i **bilaga 5:4-5:5**.

EKONOMIBYGGNADER

Byggnad 4-7 bedöms tillföra fastigheten något mervärde. Det ekonomiska nuvärdet av ekonomibyggnaderna har utifrån Jordbruksverkets produktionskostnadsmetod beräknats till efter avrundning ca **350 000 kr**.

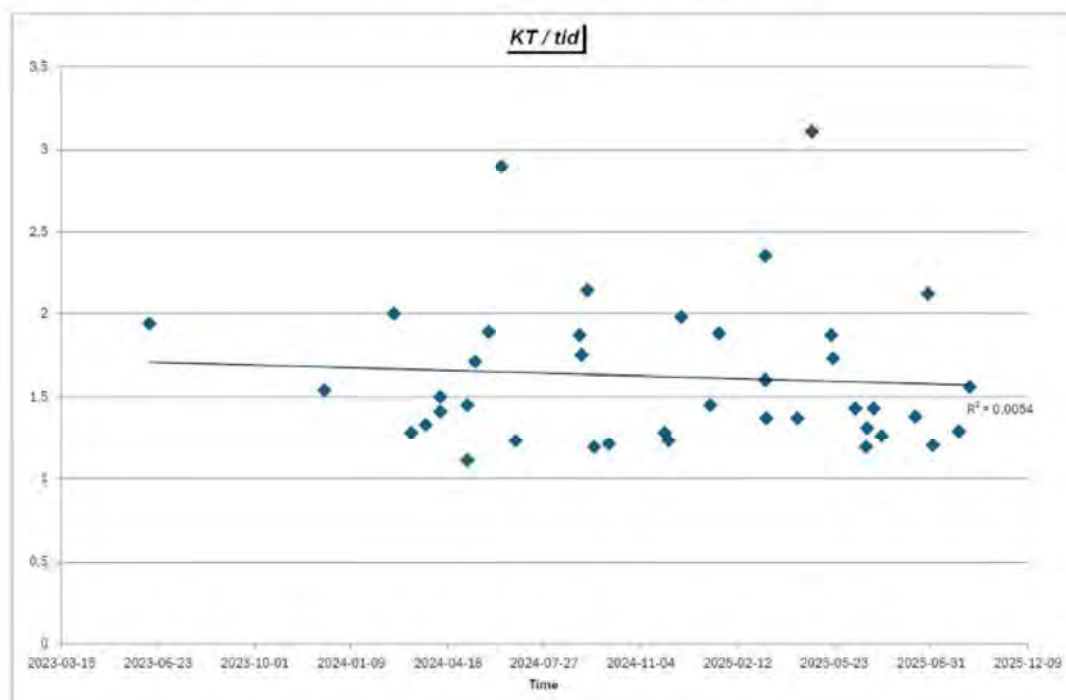
Beräkningar se **bilaga 6**.

JORDBRUKSMARK

Åker

Åkermark har värderats genom en ortsprismetod avseende nyckeltalet K/T.

Prisutvecklingen under den senaste treårsperioden har varit nedåtgående med en årlig nedgång om i genomsnitt ca 3-3,5%, se ortspris avseende nyckeltalet K/T med tillhörande regressionsgraf nedan avseende södra och sydöstra Götalands jordbruksdominerade bygder. Under 2025 har en något positivare trend dock kunnat skönjas på marknaden varvid prisnedgången bromsats in. Genomsnittligt K/T-tal vid aktuell värdetidpunkt bedöms ligga kring 1,5-1,6.



Riktvärdet för åkermark för aktuellt värdeområde är 140 000 kr/ha.

Värderingsobjektets delvis små och oregelbundna fält bedöms till viss del kompenseras av möjlighet till bevattning. Exklusive bevattningsmöjligheter bedöms marknadsvärdenivån ligga inom intervallet för den lägre nivån och genomsnittet (1,1-1,55). Beaktat bevattningsmöjligheter bedöms värdenivån ligga strax under genomsnittet (1,35-1,55). Applicerat på vårdområdets riktvärde om 140 000 kr/ha erhålls ett hektarvärde om 200 000 kr. Överfört på fastigheternas åkermarksareal erhålls följande resultat:

- **Vångerslät 8:10** **7 760 000 kr** (38,8 ha x 200 000 kr/ha)
- **Vångerslät 8:13** **1 460 000 kr** (7,3 ha x 200 000 kr/ha)

SKOG OCH SKOGSMARK

- **Vångerslät 8:10**

Marknadsanpassad avkastningsmetod

Skog

Efter simulerade kalkyler gentemot tillgänglig försäljningsstatistik har god överensstämmelse erhållits med en linjärt glidande diskonteringsats från 3,55% för den yngsta till 4,55% för den äldsta skogen inom denna region vid användande av aktuella prislister och kostnader vid redovisad värdetidpunkt.

En generell naturvårdshänsyn om 5% av föryngringsavverkningsvolymen har lämnats som evighetsträd vid avverkning. Nivån är något högre än normalt pga. värderingsobjektets höga angränsning till hänsynskrävande miljöer som jordbruksmark etc. och bedöms spegla hur en presumtiv köpare ser på denna typ av objekt.

Med Beståndsmetoden (BM) erhålls för aktuellt objekt ca 3 174 000 kr som ett fristående skogsvärde. Detta värde innefattar inte jakt som redovisas separat nedan. Kalkyl bifogas i **bilaga 7:1-7:3**.

Jakt

Beaktat det geografiska läget till Kalmar och god arrondering bedöms jakten attraktiv och rationell att bedriva, varvid jaktvärdet bedöms till 5 800 kr/ha (motsvarande en jaktarrendenivå om 150-200 kr/ha och år vid 3% kalkylränta). För 26,4 ha erhålls ca 153 000 kr.

Samlat värde

Totalt värde uppgår till **3 327 000 kr**.

Ortsprismetod

Ortsprismaterial sålda skogsobjekt inom Kalmar omfattar följande gallringskriterier:

- Köp från 2024
- Närmast hela rena skogsmarksfastigheter

Enligt ortsprisstatistikens regressionsanalyskurvor är sambandet mellan m^3sk/ha och kr/ha relativt linjärt medan sambandet m^3sk/ha och kr/m^3sk har en mer utplanande tendens vid högre volymer. Analysen beaktar den positiva prisutveckling som varit på skogsmarknaden under det senaste året. Värdenivån för norra och södra länsdelen beaktas i ortsprisets regressionsgrafer.

Den produktiva skogsmarksarealen har beräknats till 26,4 ha och virkesförrådet har uppskattats till ca 4 952 m^3sk motsvarande 188 m^3sk/ha . Vid avläsning av graffunktionen vid 188 m^3sk/ha erhålls 150 000 kr/ha och 840 kr/ m^3sk .

Efter applicering av nyckeltalen på värderingsobjektets totala areal och volym erhålls ett totalt värde om ca **4 060 000 kr**. Regressionsgrafer ortspris bifogas i **bilaga 8**.

Samlad marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdet grundas på en vägning mellan ovan redovisad delvärdesumma och ortsprismetodens samlade resultat. Normalt läggs då störst vikt vid den marknadsanpassade avkastningsmetodens resultat som vid kontroll av värderade objekt som omsatts på den öppna marknaden visat sig ha bäst överensstämmelse mot erlagda köpeskillingar.

I aktuellt fall hamnar värderingsmetodernas resultat långt ifrån varandra och beror på värderingsobjektets låga bonitet och höga andel löv och ädellöv av ej grövre dimensioner (vars virkespriser är betydligt lägre jämfört med gran), vilket får fullt genomslag i den marknadsanpassade avkastningskalkylen. Vid analys av större ortsprismaterial kan man inte se att en presumtiv köpare beaktar sämre egenskaper fullt ut, då de styrs av kända nyckeltal. Mot bakgrund av ovan bedöms marknadsvärdet ligga inom värderingsmetodernas resultat, med en tyngdpunkt mot den marknadsanpassade avkastningskalkylens resultat.

För värderat område bedöms det inte finnas uppenbara skäl att subjektivt korrigera värderingsmetodernas samlade resultat för annan marknadspåverkan (ickemonetära nyttor eller motsvarande) som inte metoderna hanterar (läge, arrondering etc.) eftersom man vid analys av större ortsprisstatistik inte kan se någon tendens till högre marknadsvärde för objekt som t.ex. angränsar mot mindre sjöar, gölar och vattendrag.

Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan bedöms det enskilda marknadsvärdet till **3 600 000 kr**.

Värdebedömningen motsvarar följande nyckeltal:

- 136 364 kr/ha
- 727 kr/m³sk

Värdenivån ligger under genomsnittet i ortsprisets regressionsgrafer och bedöms fullt rimligt beaktat aktuellt skogstillstånd.

- **Vångerslät 8:13**

Med utgångspunkt från samma principer som för Vångerslät 8:10 ovan, en areal om 39,1 ha och en virkesvolym om 9 152 m³sk (234 m³sk/ha), erhålls följande resultat:

Marknadsanpassad avkastningsmetod

Skog

4 500 000 kr

Kalkyl bifogas i **bilaga 7:4-7:6**.

Jakt

227 000 kr

Samlat värde

4 727 000 kr

Ortsprismetod

Med genomsnittliga nyckeltal om 185 000 kr/ha och 800 kr/m³sk vid aktuell virkesvolym (234 m³sk/ha) erhåll ett resultat om **7 278 000 kr**.

Samlad marknadsvärdebedömning

I aktuellt fall hamnar värderingsmetodernas resultat långt ifrån varandra och beror på värderingsobjektets låga bonitet, höga andel löv och ädellöv av ej grövre dimensioner (vars virkespriser är betydligt lägre jämfört med gran) samt naturvårdsavtal, vilket får fullt genomslag i den marknadsanpassade avkastningskalkylen. Vid analys av större ortsprismaterial kan man inte se att en presumtiv köpare beaktar sämre egenskaper fullt ut, då de styrs av kända nyckeltal. Mot bakgrund av ovan bedöms marknadsvärdet ligga inom värderingsmetodernas resultat, med en tyngdpunkt mot den marknadsanpassade avkastningskalkylens resultat.

För värderat område bedöms det inte finnas uppenbara skäl att subjektivt korrigera värderingsmetodernas samlade resultat för annan marknadspåverkan (ickemonetära nyttor eller motsvarande) som inte metoderna hanterar (läge, arrondering etc.) eftersom man vid analys av större ortsprisstatistik inte kan se någon tendens till högre marknadsvärde för objekt som t.ex. angränsar mot mindre sjöar, gölar och vattendrag.

Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan bedöms det enskilda marknadsvärdet till **5 700 000 kr**.

Värdebedömningen motsvarar följande nyckeltal:

- 145 780 kr/ha
- 623 kr/m³sk

Värdenivån ligger under genomsnittet i ortsprisets regressionsgrafer och bedöms fullt rimligt beaktat aktuellt skogstillstånd.

ÖVRIG MARK OCH VATTEN

Övrig mark och vatten bedöms ej innehå något enskilt marknadsvärde, utan bedöms utgöra en förutsättning för övriga delvärden.

SUMMERING AV DELVÄRDEN

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

- **Vångerslät 8:10**

Jordbruksmark	7 760 000	kr
Skogsmark	3 600 000	kr
Summa	11 360 000	kr

- **Vångerslät 8:13**

Bostadshus med tomt och komplementbyggnader	2 300 000	kr
Torp med tomt och komplementbyggnad	160 000	kr
Ekonomibyggnader	350 000	kr
Jordbruksmark	1 460 000	kr
Skogsmark	5 700 000	kr
Summa	9 970 000	kr

5 Marknadsvärdebedömning

Summan av delvärdena ligger normalt sätt inte i nivå med vad hela värderingsobjektet, eller för den delen hela fastigheterna, skulle inbringa vid försäljning i dess helhet.

En presumtiv köpare är normalt sätt endast intresserad av vissa delar varför man ej är benägen att betala fullt pris för alla ingående delvärden, prisnivåer inom intervallet 80-100% av delvärdesmetodens samlade resultat är vanligt förekommande.

I synnerhet gårdscentrum till bebyggda objekt med stor areal skog- och jordbruksmark kan missgynnas av att säljas i större enheter.

Presumptiva köpare av mindre gårdar för möjlig djurhållning (s.k. hästgårdar) faller normalt sätt bort från större objekt pga. höga köpeskillingar och att man inte har intresse av att förvärva större areal skogs- eller jordbruksmark. Ortspris mindre bebyggda gårdar (s.k. hästgårdar) inom aktuell region (med en areal om i genomsnitt 6 ha och bostadsstandard jämförbar med värderingsobjektet) ligger inom intervallet 2 650 000-3 900 000 kr med ett genomsnitt strax under 3 300 000 kr. Ortspris se **bilaga 9**. När denna köparkategori faller bort faller även priset på gårdscentrum.

Mot bakgrund av ovan bedöms fastigheternas enskilda marknadsvärde och hela värderingsobjektets marknadsvärde enligt nedan:

- | | |
|---------------------------|---|
| • Vångerslät 8:10 | 9 900 000 kr (Niomiljonerniohundratusen kronor) |
| • Vångerslät 8:13 | 7 900 000 kr (Sjumiljonerniohundratusen kronor) |
| • Hela värderingsobjektet | 17 800 000 kr (Sjuttonmiljoneråttahundratusen kronor) |

En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Nybro 2025-12-30



Janna Björk
Skogsmästare
Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

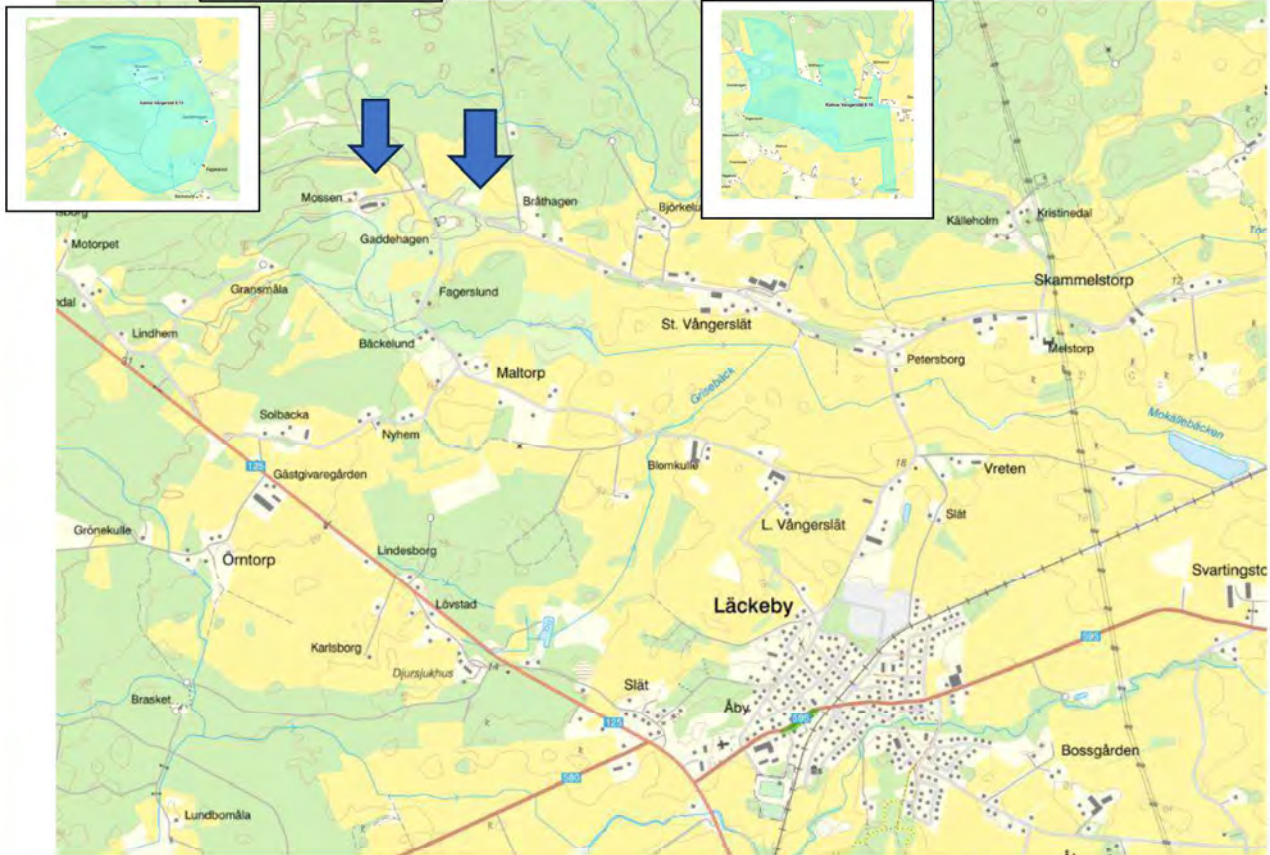
**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**



Översiktskarta

Vångerslät 8:13

Vångerslät 8:10

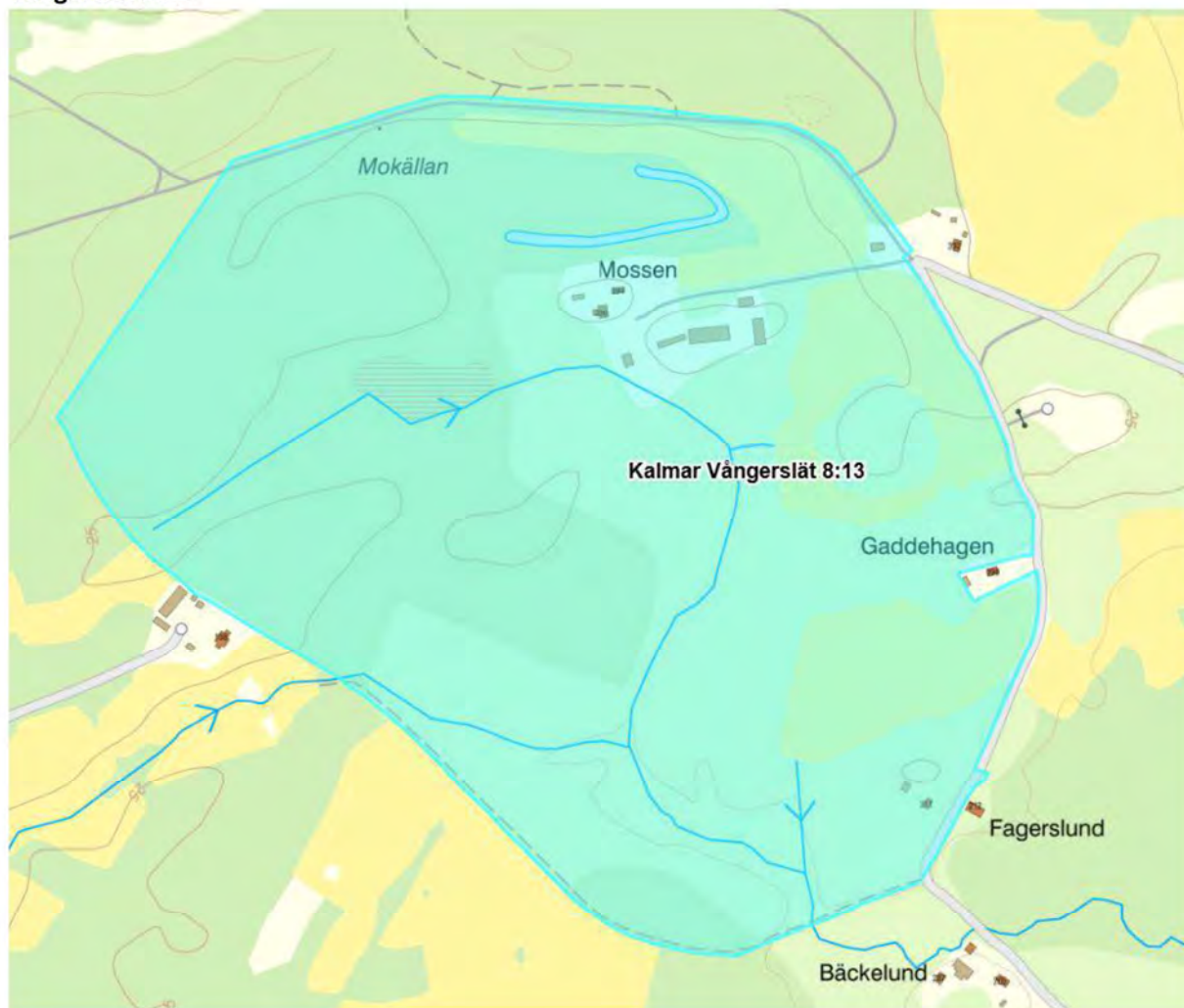


Fastighetskarta

Vångerslät 8:10



Vångerslät 8:13



Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Kalmar Vångerslät 8:10	909a6a55-cc73-90ec-e040-ed8f66444c3f	080155193	2025-10-07
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0880	Åby Socken: åby	105072	2025-10-07
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-11-28

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2012-04-16	12/6970

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-08-08, 9 442 371 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-415189-25	2025-08-12	D-2025-00282512:1

Anmärkningar

Belastar Kalmar Vångerslät 8:13

Avser inteckning 91/12356

Avser inteckning 94/19333

Avser inteckning 94/19335

Avser inteckning 03/7538

Avser inteckning 07/16626

Avser inteckning 07/16627

Avser inteckning 08/30876

Avser inteckning 09/4749

Avser inteckning 12/6971

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 10 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100 000 SEK	1991-04-25	91/12356

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Belastar även: Kalmar Vångerslät 8:13			
2	900 000 SEK	1994-09-15	94/19333
Anmärkningar			
Belastar även: Kalmar Vångerslät 8:13			
3	1 100 000 SEK	1994-09-15	94/19335
Anmärkningar			
Belastar även: Kalmar Vångerslät 8:13			
6	750 000 SEK	2003-04-07	03/7538
Anmärkningar			
Belastar även: Kalmar Vångerslät 8:13			
8	650 000 SEK	2007-07-06	07/16626
Anmärkningar			
Belastar även: Kalmar Vångerslät 8:13			
9	850 000 SEK	2007-07-06	07/16627
Anmärkningar			
Belastar även: Kalmar Vångerslät 8:13			
10	1 500 000 SEK	2008-12-08	08/30876
Anmärkningar			
Belastar även: Kalmar Vångerslät 8:13			
11	1 500 000 SEK	2009-03-02	09/4749
Anmärkningar			
Belastar även: Kalmar Vångerslät 8:13			
12	3 150 000 SEK	2012-04-16	12/6971
Anmärkningar			
Belastar även: Kalmar Vångerslät 8:13			
Avsåg ursprungligen även: Kalmar Vångerslät 8:13			

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 5

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: naturvård	2001-02-26	01/1993
5	Avtalsservitut Övrigt ändamål: elledning mm	2002-01-18	02/1866
7	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	2004-02-17	04/3454
13	Nyttjanderätt område	2022-02-03	D-2022-00045272:1
14	Avtalsservitut Övrigt ändamål: elanläggning	2025-09-26	D-2025-00344794:1

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Eksjö

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Kalmar Vångerslät GA:2

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Elledning mm

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

0880IM-02/1866.1

Beskrivning

Elledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Olofström Hallandsboda 1:82

Olofström Härnäs 1:94

Last

Kalmar Vångerslät 8:10

Ändamål

Kraftledning

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

0880IM-04/3454.1

Beskrivning

Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Olofström Hallandsboda 1:82

Olofström Härnäs 1:94

Last

Kalmar Vångerslät 8:10

Ändamål

Starkström

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

0880K-11/20.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

E.On Elnät Sverige AB

Last

Kalmar Bröttorp 1:1

Kalmar Gransmåla 1:3

Kalmar Maltorp 1:2-3,6,16

Kalmar Remmiaremåla 1:3

Kalmar Skammelstorp 1:12, 2:6, 10:1

Kalmar Solbacka 3:1

Kalmar Tokebo 1:1,6

Kalmar Vångerslät 1:3, 4:6, 7:68,78,84,101-102, 8:2,10, 9:15,17,19, 10:1,17, 12:1,7
Kalmar Åby-Slät 1:2,28,83,102
Kalmar Örntorp 2:2-3, S:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Elanläggning	Last	Avtalsservitut	D202500344794:1.1
Beskrivning			
Elanläggning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Olofström Hallandsboda 1:82			
Olofström Härnäs 1:94			
Last			
Kalmar Vångerslät 8:10			

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	489822-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår		Taxeringsvärde	Areal
2023		9 211 000 SEK	67 ha
Ingående värden			
Tomtmark		538 000 SEK	
Bostadsbyggnad		1 184 000 SEK	
Skogsmark		4 417 000 SEK	50 ha
Skog med avverkningsrestriktion		0 SEK	0 ha
Skogsimpediment		0 SEK	0 ha
Åkermark		2 525 000 SEK	20 ha
Betesmark		0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad		547 000 SEK	0 ha
Övrig mark			1 ha
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet åkermark 90766159 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Beskaffenhet
2 525 000 SEK	8025	20 ha	Normal produktionsförmåga
Dränering			
Tillfredsställande (1)			

Värderingsenhet ekonomibyggnad 90767159 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggnadsyta	Byggnadskategori
382 000 SEK	8025	1 022 kvm	Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)

Beskaffenhet Enklare utformning samt i mindre gott skick (3)	Värdeår	Under uppförande Nej	Bilaga 2:5
--	----------------	--------------------------------	-------------------

Värderingsenhet ekonomibyggnad 90768159 (2023)

Taxeringsvärde 165 000 SEK	Riktvärdeområde 8025	Byggnadsyta 77 kvm	Byggnadskategori Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1980
Beskaffenhet Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)	Värdeår 1992	Under uppförande Nej	

Värderingsenhet skog 90765159 (2023)

Taxeringsvärde 4 417 000 SEK	Riktvärdeområde 810	Areal 50 ha	Virkesförråd barr 105 kbm/ha
Virkesförråd löv 242 kbm/ha	Virkesförråd totalt	Bonitetsklass C	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 90771159 (2023)

Taxeringsvärde 648 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 25	Bostadsyta 115 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 115 kvm	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 90772159 (2023)

Taxeringsvärde 536 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 22	Bostadsyta 129 kvm
Biutrymmesyta 6 kvm	Värdeyta 130 kvm	Nybyggnadsår 1950	Tillbyggnadsår
Värdeår 1950	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 90769159 (2023)

Taxeringsvärde 301 000 SEK	Riktvärdeområde 880900	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 3000 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 90770159 (2023)

Taxeringsvärde 237 000 SEK	Riktvärdeområde 880900	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 3000 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Avlopp saknas	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

 Det finns pågående ärenden

Pågående ärenden

Status	Ärende	Datum
Lantmäteriförrättning pågår	25 6052	2025-05-02

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1990-12-20	0880K-90/123
Fastighetsreglering	1994-08-30	0880K-94/56
Fastighetsreglering	1994-11-04	0880K-94/56
Ledningsrättsåtgärd	2011-02-02	0880K-11/20

Ursprung

Kalmar Vångerslät 8:2

Avskild mark

Kalmar Vångerslät 8:13

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6295809.2	577916.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	673 204 m ²	673 204 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Kalmar Vångerslät 8:13	909a6a56-01c3-90ec-e040-ed8f66444c3f	080168842	2022-08-01
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0880	Åby Socken: åby	105072	2025-08-13
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-11-28

Adress

Adress

Maltorp 211
395 98 Läckeby

Vångerslät 394, 396
395 98 Läckeby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2012-04-16	12/6970

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-08-08, 9 442 371 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-415189-25	2025-08-12	D-2025-00282512:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar		
Belastar Kalmar Vångerslät 8:10		
Avser inteckning 91/12356		
Avser inteckning 94/19333		
Avser inteckning 94/19335		
Avser inteckning 03/7538		
Avser inteckning 07/16626		
Avser inteckning 07/16627		
Avser inteckning 08/30876		
Avser inteckning 09/4749		
Avser inteckning 12/6971		
Inteckningar		
Totalt antal inteckningar: 9		
Totalt belopp: 10 500 000 SEK		
Nr	Belopp	Inskrivningsdag
1	100 000 SEK	1991-04-25
Anmärkningar		
Belastar även: Kalmar Vångerslät 8:10		
Avsåg ursprungligen även: Kalmar Vångerslät 8:10		
2	900 000 SEK	1994-09-15
Anmärkningar		
Belastar även: Kalmar Vångerslät 8:10		
Avsåg ursprungligen även: Kalmar Vångerslät 8:10		
3	1 100 000 SEK	1994-09-15
Anmärkningar		
Belastar även: Kalmar Vångerslät 8:10		
Avsåg ursprungligen även: Kalmar Vångerslät 8:10		
5	750 000 SEK	2003-04-07
Anmärkningar		
Belastar även: Kalmar Vångerslät 8:10		
Avsåg ursprungligen även: Kalmar Vångerslät 8:10		
6	650 000 SEK	2007-07-06
Anmärkningar		
Belastar även: Kalmar Vångerslät 8:10		
Avsåg ursprungligen även: Kalmar Vångerslät 8:10		
7	850 000 SEK	2007-07-06
Anmärkningar		
Belastar även: Kalmar Vångerslät 8:10		
Avsåg ursprungligen även: Kalmar Vångerslät 8:10		
8	1 500 000 SEK	2008-12-08

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Belastar även: Kalmar Vångerslät 8:10			
Avsåg ursprungligen även: Kalmar Vångerslät 8:10			
9	1 500 000 SEK	2009-03-02	09/4749
Anmärkningar			
Belastar även: Kalmar Vångerslät 8:10			
Avsåg ursprungligen även: Kalmar Vångerslät 8:10			
10	3 150 000 SEK	2012-04-16	12/6971
Anmärkningar			
Belastar även: Kalmar Vångerslät 8:10			
Avsåg ursprungligen även: Kalmar Vångerslät 8:10			

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: naturvård	2001-02-26	01/1993
11	Avtalsservitut parkering Övrigt ändamål: uppfart	2022-07-05	D-2022-00285233:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Eksjö

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Kalmar Vångerslät GA:2

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Parkering, uppfart	Last	Avtalsservitut	D202200285233:1.1
Beskrivning			
Parkering, uppfart			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Kalmar Maltorp 1:10			
Last			
Kalmar Vångerslät 8:13			

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, obebyggd (110)	720139-6	Nej	Fastighet
Taxeringsår		Taxeringsvärde	Areal
2023		5 247 000 SEK	48 ha
Ingående värden			
Tomtmark			
Bostadsbyggnad			
Skogsmark		1 928 000 SEK	20 ha
Skog med avverkningsrestriktion		0 SEK	0 ha
Skogsimpediment		0 SEK	0 ha
Åkermark		3 319 000 SEK	26 ha
Betesmark		0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad		0 SEK	0 ha
Övrig mark			0 ha
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet åkermark 300772131 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Beskaffenhet
3 319 000 SEK	8025	26 ha	Normal produktionsförmåga
Dränering			
Tillfredsställande (1)			

Värderingsenhet skog 300772135 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Virkesförråd barr
1 928 000 SEK	810	20 ha	
Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt	Bonitetsklass	
	264 kbm/ha		

Allmänna delen



Det finns pågående ärenden

Pågående ärenden

Status	Ärende	Datum
Lantmäteriförrättning pågår	25 6051	2025-05-02
Lantmäteriförrättning pågår	25 6119	2025-11-14
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2009-05-27	0880K-09/55

Ursprung

Kalmar Vångerslät 8:10

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6296041.5	576965.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	484 184 m ²	484 184 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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

Datum
2001-01-24

Virke 2001 -02- 2 6

Diarienum
31/01 4.45

1993

Naturvårdsavtal

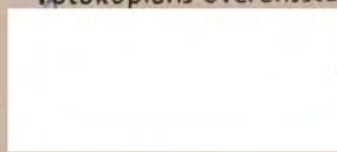
Mellan Staten genom Skogsvårdsstyrelsen Östra Götaland, nedan kallad SVS, och [redacted] ägare till fastigheten Vångerslät 8:10 i Kalmar kommun, nedan kallad fastighetsägaren, träffas följande avtal.

Syftet med avtalet är att bevara och utveckla ett ädellövdominerat område med tillhörande växter och djur. På sikt bör ett mer flerskiktat ek/bokbestånd skapas med ett bevarande av gamla senvuxna ekar. Döda stående och liggande träd bör finnas i större mängd. Områdets naturvärden redovisas i bilaga 2.

1. Avtalet avser det på bifogade karta (bilaga 1) angivna området, omfattande **8,6 hektar**, på fastigheten Vångerslät 8:10. Fastighetsägaren godkänner att området märks ut genom vit färgmärkning på träd och stolpar i områdets ytterkant.
2. Fastighetsägaren förklarar sig inom avtalsområdet och under avtalstiden avstå från
 - a) alla former av avverkning,
 - b) uttag i någon form av död ved,
 - c) transporter eller annan verksamhet som kan vålla skador på mark eller vegetation.
3. SVS medges rätt att inom avtalsområdet och under avtalstiden
 - a) röja undan mindre träd och buskar,
 - b) genom kapning av träd skapa högstubbar,
 - c) bestämma i vilken utsträckning virke och död ved skall tas ut från området.
4. Innan SVS genom egen försorg utför sådana åtgärder som angetts i punkt 3, skall SVS erbjuda fastighetsägaren att själv utföra åtgärderna. Om fastighetsägaren då utför åtgärderna sker det på hans egen bekostnad.

Virke och död ved som tas ut från avtalsområdet tillfaller fastighetsägaren om denne så önskar. I annat fall svarar SVS för omhändertagandet. Skulle i sådant fall virket avyttras så att ett överskott uppkommer skall detta tillfalla fastighetsägaren.
5. Detta avtal gäller under **femtio (50) år** från det att det undertecknats av båda parterna.

Protokollans överensstämmelse

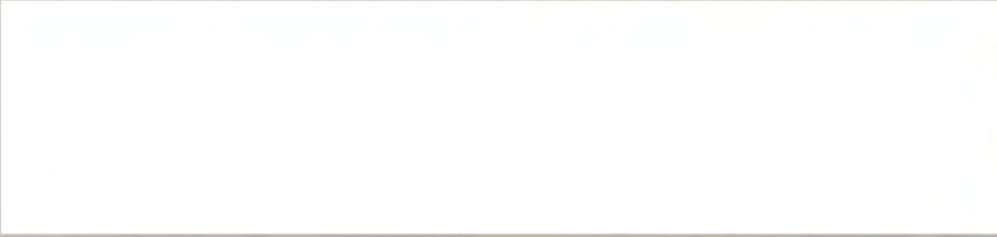


6. Som ersättning för den inskränkning i nyttjandet av fastigheten som detta avtal innebär betalar SVS till fastighetsägaren **femtio två tusen (52000) kronor** i ett för allt. Ersättningen betalas inom två veckor från det att avtalet börjat gälla.
7. Enligt 7 kap. 3 § jordabalken skall vad som överenskommits genom ett naturvårdsavtal anses som en nyttjanderätt, som kan göras gällande även mot en ny ägare av fastigheten. Mot denna bakgrund är parterna överens om att avtalet skall inskrivas. För denna kostnad skall SVS svara.
8. Fastighetsägaren förbinder sig att vid eventuell överlåtelse av fastigheten till ny ägare underrätta denne om avtalets existens och även informera SVS om överlåtelsen.
9. Ändringar och tillägg till detta avtal skall göras skriftligen.

I den slutliga handläggningen av detta avtal har förutom undertecknad
länsjägmästare deltagit skogsvårdskonsulent 

Vångerslät den 9/2 2001

Västervik den 15/2 2001

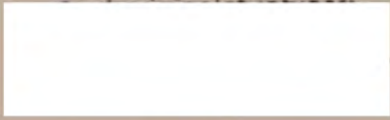

Samtycke enligt 7 kap. 5 § äktenskapsbalken lämnas till detta avtal.


Bilagor:

- 1) Karta över avtalsområdet
- 2) Beskrivning av områdets naturvärden

Kopia till:

SVS distriktskontor i Kalmar
Lantmäterimyndigheten i Kalmar län

Fotokopians överensstämmelse




Skogsvårdsstyrelsen
Östra Götaland

①

Naturvårdsavtal

Naturvårdsavtal
SVS dnr 31/01 4.45
Ekonomiskt kartblad 4G9f
Koordinater X=6297356, Y=152780



0 100 200 300 400 500 Meters

1:10000



Fotokopians överensstämmelse

0000000000

(2)



Objekt med naturvärden

Fastighet			Inventerare		Inv.datum	Kartbeteckning
VÄNGERSLÄT 8:10					980827	N 95 51
Län	Kommun	Församling	Distrikt	Ekonomisk karta	Objektnr	Areal
08	80	06	09	04G 9F	51	8.6

Objektnamn

S MOSSEN

Biotopnamn

Ädellövskog

Marks lag

Marks lag	Andel	Källor
Produktiv skogsmark	1	IRF-bilder

Beskrivning och allmän bedömning

Stort och välslutet ek/bokbestånd. Beståndet är delvis olikåldrigt med inslag av äldre senvuxna ekar och bokar. På många av de senvuxna ekarna finns en riklig lavförekomst. I beståndet finns också ett flertal ihåliga gamla aspar samt torrakor av ek. Genom att skapa s.k. evighetsträd av endel äldre träd samt spara död ved så gynnas naturvärdena bäst.

Signalarter och rödlistade arter

Art - Svenskt namn	Art - Vetenskapligt namn		Frekvens
Rostfläck	Arthonia vinosa	Signalart	1
Blekspikar	Sclerophora spp.	Signalart	1

Fotokopians överensstämmelse



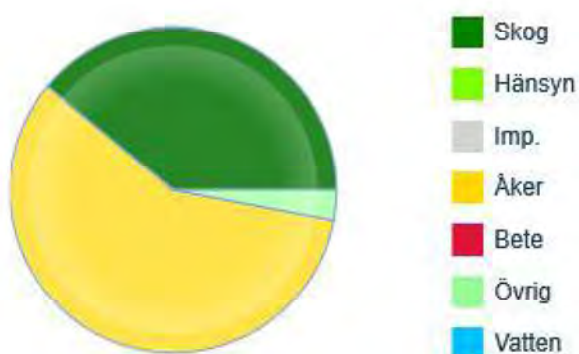
Frekvens: 0 = ej bedömd 1 = enstaka-sparsam 2 = tämligen allmän 3 = allmän-riklig 9 = spår

Län: Kalmar län
 Församling: Åby

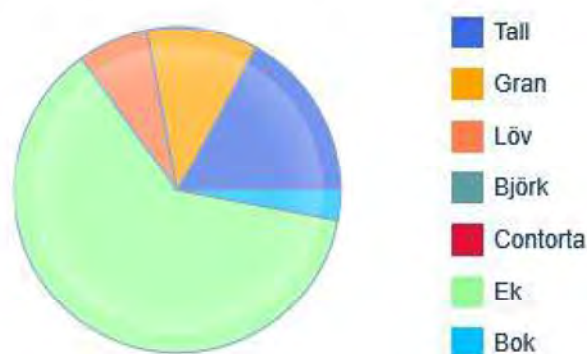
 Kommun: Kalmar
 Fältarbete: 2025-12

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	26,4	39
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	38,8	58
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	2,0	3
Vatten	0,1	0
Total areal	67,3	


Virkesförråd

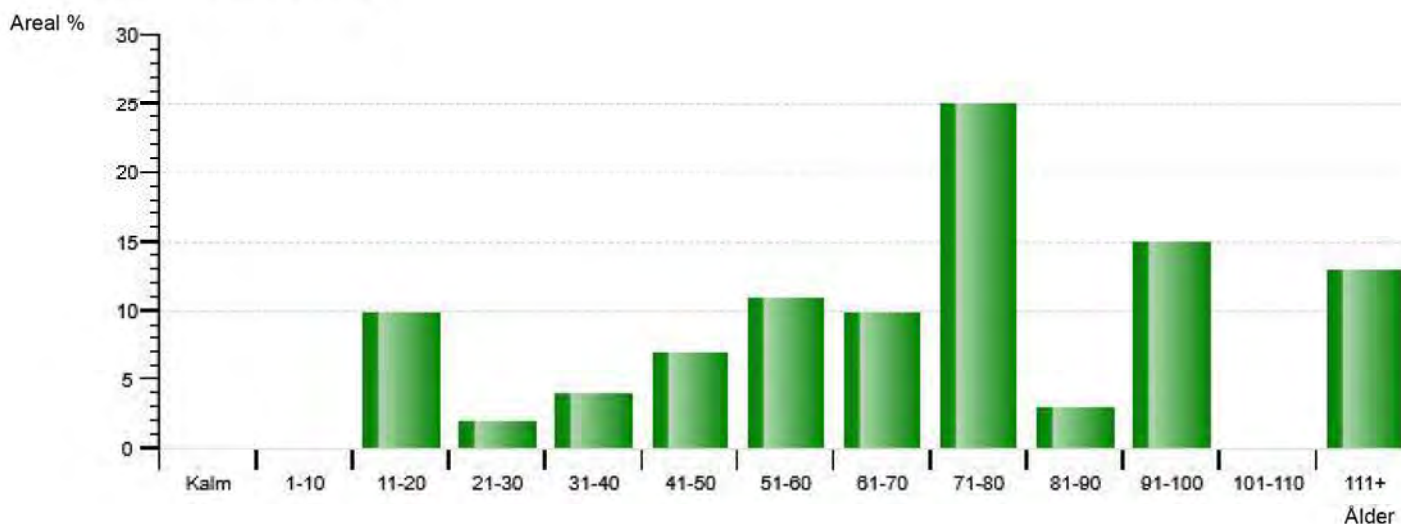
(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	859	17
Gran	528	11
Löv	326	7
Björk	39	0
Contorta	0	0
Ek	3 050	62
Bok	150	3
Totalt förråd	4 952	
Förråd per ha	188	


Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	5,1 m3sk per ha
Tillväxt per år:	5,4 m3sk
Ideal prod.förmåga:	133,7 m3sk

Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	304 m
Gallring:	285 m
Medel:	293 m

Ålderklassfördelning

Föreslagen avverkning under tio års perioden

Slutavverkning	1 922 m3sk
Gallring	337 m3sk

Totalt 2 259 m3sk

Medeluttag per avverkning under tio års perioden

Slutavverkning	148 m3sk
Gallring	26 m3sk
Medel ttrp.avst	315 m

BESTÄNDSMETODEN Version 4.3.3
LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA
 NYBRO

SKOGSTILLSTÅND
 fördelning på åldersklasser

Datum: 2025-12-30
 Körningsnr: 08-2-5015/00

R01

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Vångerslät 8:10
 Församling: Åby
 Kommun: Kalmar
 Län: Kalmar län
 Värderare: Janna Björk
 Fältarbete: 2025-12
 Värderingstidpunkt: 2025-12

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	859	17	763	22
Gran	528	11	216	6
Löv	326	7	201	6
Björk	39	0	36	1
Contorta	0	0	0	0
Ek	3050	62	2154	62
Bok	150	3	87	3
Virkesförråd m3sk	4952		3457	
Virkesförråd m3sk/ha	188		131	

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 26.4 ha
 Hänsynsmark 0.0 ha
 Skogsimpediment 0.0 ha
 Åkermark 38.8 ha
 Betesmark 0.0 ha
 Övrig mark 2.0 ha
 Vatten 0.1 ha
 Totalareal 67.3 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 5.1
 Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.4

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 m3sk		GALLR m3sk	SLUTAVVERKN. ha m3sk		GALLR m3sk
Kalm.	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
11-20	2.7	10	5.0	205	76	0.0	0	0	0.0	0	73
21-30	0.5	2	9.2	85	170	0.0	0	30	0.0	0	0
31-40	1.1	4	4.9	141	128	0.0	0	0	0.0	0	61
41-50	1.8	7	3.9	175	97	0.0	0	0	0.0	0	60
51-60	3.0	11	6.1	356	119	0.0	0	4	0.1	8	0
61-70	2.7	10	6.5	641	237	0.0	0	0	1.3	349	109
71-80	6.5	25	4.9	1514	233	1.0	185	0	0.0	0	0
81-90	0.8	3	4.0	90	113	0.2	31	0	0.6	41	0
91-100	3.9	15	4.4	862	221	1.2	276	0	2.7	399	0
101-110	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
111-120	3.4	13	4.6	883	260	1.4	337	0	2.0	296	0
121+	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
ÖF	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
ÖVR.SK.	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
SUMMA	26.4	100	---	4952	--	3.8	829	34	6.7	1093	303

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

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

BESTÄNDSMETODEN Version 4.3.3
LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA
NYBRO

SKOGSTILLSTÅND
fördelning på huggningsklasser

Datum: 2025-12-30
Körningsnr: 08-2-5015/00

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Vångerslät 8:10
Församling: Åby
Kommun: Kalmar
Län: Kalmar län
Värderare: Janna Björk
Fältarbete: 2025-12
Värderingstidpunkt: 2025-12

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 26.4 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 38.8 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 2.0 ha
Vatten 0.1 ha
Totalareal 67.3 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	859	17	763	22
Gran	528	11	216	6
Löv	326	7	201	6
Björk	39	0	36	1
Contorta	0	0	0	0
Ek	3050	62	2154	62
Bok	150	3	87	3
Virkesförråd m3sk	4952		3457	
Virkesförråd m3sk/ha	188		131	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 5.1
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.4

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG- NINGSS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING					ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha		AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÅRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÅRDha	LÖP m3sk
K1	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K11	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K21	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R1	0.0	0	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	0.0	0.0
R2	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R21	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	14.9	56	4.8	2360	159	30	0.5	0.0	226	5.4	0.0	5.4
G2	1.1	4	8.1	250	227	4	0.1	0.0	85	1.3	0.1	6.7
S1	2.8	10	4.5	675	245	644	2.8	0.0	0	0.0	2.8	5.5
S2	3.5	13	6.2	655	187	185	1.0	0.0	512	2.5	3.5	4.9
S21	4.1	16	4.5	1012	244	0	0.0	0.0	573	4.1	4.1	5.5
S3	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E1	0.0	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	0.0
E3	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
ÖF	(0.0)	-	0.0	0	0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
ÖVR.SK	(0.0)	-	0.0	0	0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	26.4	100	---	4952	--	863	4.4	0.0	1396	13.3	10.5	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

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

KARTA NR: 000 SKIFTE: 0000 RES NR: 0 Fastighet: Vångerslät 8:10

FIGUR				MARK och BESTÅND									TRÄD		AVVERKNING				SKOGS-VÅRD			ANMÄRKNING				
Avdel-ning	Res nr	Ordn tal	Areal	Ågosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng transp	Sl	Ung-skog	Ålder	Volym	Tidp för avv	Trädslag	Dgv	Styr-ka	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim-mer just	Huggn kostn %	Natur %	Tidp	Åtg	Kost		
			ha	Andel				Avst just			/ha	tot														
0001	0	0	1,20	SkogPG	G1		2	E22		50	110	132	2	T G E	5 5 90	21 19 15				30 30 30						
0002	0	0	0,40	SkogPG	S2		3	T24		70	220	88		T E	50 50	26 23										
0003	0	1	3,10	93	SkogPG	G1		1	T24		55	120	346		T E	90 10	25 19									
0003	0	2	3,10	7	Övr ma																					
0004	0	1	1,00	90	SkogPG	G1		1	T22		40	120	108	7	T L B	70 10 20	21 15 18		35 35 35		0	0	100	0		L = främst asp
0004	0	2	1,00	10	Övr ma																					
0005	0	1	1,30	92	SkogPG	G1		1	T24		20	110	132	7	T E	90 10	10 10		30 30							
0005	0	2	1,30	8	Övr ma																					
0006	0	0	0,60		SkogPG	G1		1	E22		15	50	30		E	100	10									
0007	0	0	0,30		Övr ma																					

KARTA NR: 000

SKIFTE: 0000

RES NR: 0

Fastighet: Vångerslät 8:10

FIGUR				MARK och BESTÅND									TRÄD		AVVERKNING					SKOGS-VÅRD			ANMÄRKNING		
Avdel-ning	Res nr	Ordn tal	Areal	Ågosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng transp	SI	Ung-skog	Ålder	Volym	Tidp för avv	Trädslag	Dgv	Styr-ka	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim-mer	Huggn kostn %	Natur %	Tidp	Åtg	Kost	
			ha Andel				Avst just				/ha tot			cm											
0008	0	0	0,60	SkogPG	G1		2	E22		20	45	27	G E	10 90	10 10										
0009	0	0	38,80	Åker																				Ca 38,45 ha berörs av stöd enligt blockkarta SAM	
0010	0	0	0,20	SkogPG	G2		3	E22		40	160	32	L E	20 80	17 16	30 30		0	0	100	0				L = främst asp
0011	0	0	0,40	SkogPG	S2		5	G26		80	230	92	G E	90 10	30 27										
0012	0	0	0,90	SkogPG	S2		2	T24		70	250	225	T L E	60 10 30	30 27 25			0	0	100	0				L = främst asp
0013	0	0	0,20	SkogPG	S2		1	T24		90	60	12	T	100	35										
0014	0	1	0,20	50	SkogPG	G1		1	E22		15	30	3	E	100	10	30								
0014	0	2	0,20	50	Övr ma																				
0015	0	0	1,00		Övr ma																				
0016	0	1	0,70	86	SkogPG	G1		1	E22		50	70	42	T E	10 90	13 11	30 30								

KARTA NR: 000 SKIFTE: 0000 RES NR: 0 Fastighet: Vångerslät 8:10

FIGUR					MARK och BESTÅND									TRÄD		AVVERKNING					SKOGS-VÅRD			ANMÄRKNING		
Avdel-ning	Res nr	Ordn tal	Areal		Ågosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng transp	SI	Ung-skog	Ålder	Volym	Tidp för avv	Trädslag	Dgv	Styr-ka	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim-mer just	Huggn kostn %	Natur %	Tidp	Åtg	Kost	
			ha	Andel				Avst just				/ha	tot		cm											
0016	0	2	0,70	14	Övr ma																					
0017	0	1	1,10	91	SkogPG	S2		1	E22		100	135	135	I E	10 90	30 35										
0017	0	2	1,10	9	Övr ma																					
0018	0	0	0,60		SkogPG	G1		1	E22		70	200	120	7 T L E	5 5 90	26 24 35	30 30 30		0	0100	0					L = främst asp
0019	0	0	3,60		SkogPG	G1		2	E22		80	240	864	T L E	10 10 80	30 25 28			0	0100	0					L = främst asp
0020	0	0	0,60		SkogPG	S2		2	G28		75	170	102	G L E	60 30 10	26 20 22			0	0100	0					L = främst asp
0021	0	0	0,10		SkogPG	G2		3	B26		60	100	10	0 L	100	28	35		0	0100	0					L = främst asp
0022	0	0	0,50		SkogPG	G1		4	G28		30	170	85	0 G L B	70 10 20	17 15 15	35 35 35		0	0100	0					L = främst asp

BESTÄNDSMETODEN Version 4.3.3
LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA
NYBRO

FÄLTUPPGIFTER

Sida: 4 R10 G
Datum: 2025-12-30
Körningsnr: 08-2-5015/00

KARTA NR: 000 **SKIFTE:** 0000 **RES NR:** 0 **Fastighet:** Vångerslät 8:10

FIGUR				MARK och BESTÅND									TRÄD			AVVERKNING				SKOGS-VÅRD			ANMÄRKNING
Avdel- ning	Res nr	Ordn tal	Areal ha Andel	Ägosf /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng transp Avst Kostn just	SI	Ung- skog	Ålder	Volym /ha tot	Tidp för avv	Trädslag	Dgv cm	Styr- ka	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim- mer kostn just	Huggn natur %	Tidp Åtg Kost		
0023	0	0	1,90		SkogPG	G1	4	E24		80	240	456	T G L E	10 10 10 70	28 25 20 26			0	0100	0		L = främst asp	
0024	0	1	2,90	40	SkogPG	S1	5	E24		100	250	290	0	G L E	10 10 80	30 29 42		0	0100	0		L = främst asp	
0024	0	2	2,90	60	SkogPG	S21	1	5	E24		100	250	435	7	G L E	10 10 80	30 29 45	100 100 40	0	0100	0		
0024	0	3	2,90	60	SkogPG	S21	2	5	E24		100			E	100	48							
0025	0	0	0,80		SkogPG	G2	4	G28		70	260	208	2	G E F	50 20 30	24 26 22	30 30 30						
0026	0	1	0,60	40	SkogPG	S1	7	E20		90	130	31	0	G L E	5 15 80	18 15 22		0	0100	0		L = främst asp Olikåldrigt och bergbundet	
0026	0	2	0,60	60	SkogPG	S21	1	7	E20		90	130	47	7	G L E	5 15 80	18 15 22	100 100 40	0	0100	0		
0026	0	3	0,60	60	SkogPG	S21	2	7	E20		90			E	100	22							

[illegible]

Län: Kalmar län
 Församling: Åby

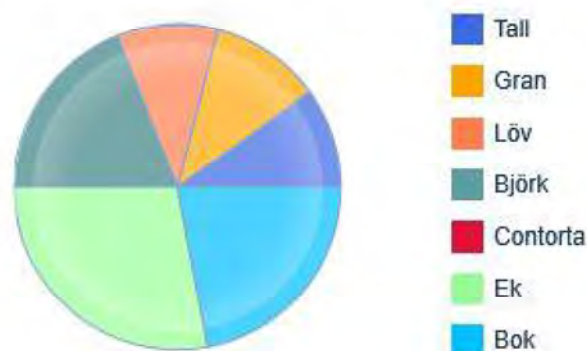
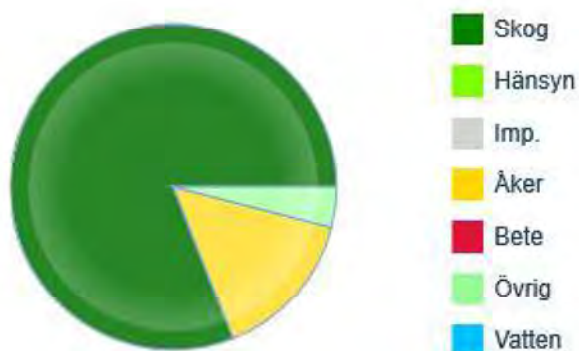
 Kommun: Kalmar
 Fältarbete: 2025-12

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	39,1	81
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	7,3	15
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	1,9	4
Vatten	0,1	0
Total areal	48,4	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	910	10
Gran	1 006	11
Löv	923	10
Björk	1 718	19
Contorta	0	0
Ek	2 588	28
Bok	2 007	22
Totalt förråd	9 152	
Förråd per ha	234	


Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	5,8 m3sk per ha
Tillväxt per år:	7,2 m3sk
Ideal prod.förmåga:	227,0 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	730 m3sk
Gallring	1 399 m3sk

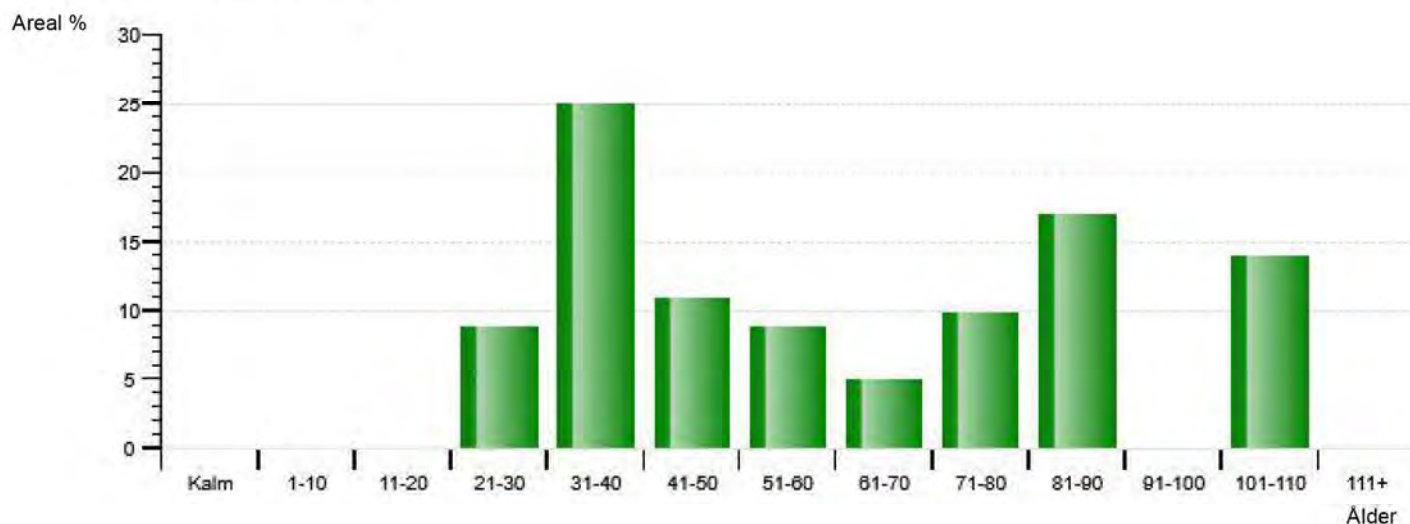
Totalt 2 129 m3sk

Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	238 m
Gallring:	230 m
Medel:	233 m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	122 m3sk
Gallring	78 m3sk
Medel ttrp.avst	233 m

Ålderklassfördelning


BESTÄNDSMETODEN Version 4.3.3
LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA
 NYBRO

SKOGSTILLSTÅND
 fördelning på åldersklasser

Datum: 2025-12-30
 Körningsnr: 08-2-5016/00

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Vångerslät 8:13
 Församling: Åby
 Kommun: Kalmar
 Län: Kalmar län
 Värderare: Janna Björk
 Fältarbete: 2025-12
 Värderingstidpunkt: 2025-12

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	910	10	730	7
Gran	1006	11	996	11
Löv	923	10	767	9
Björk	1718	19	1457	17
Contorta	0	0	0	0
Ek	2588	28	2870	33
Bok	2007	22	2009	23
Virkesförråd m3sk	9152		8829	
Virkesförråd m3sk/ha	234		226	

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	39.1 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	7.3 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	1.9 ha
Vatten	0.1 ha
Totalareal	48.4 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 5.8
 Löpande tillv, m3sk/ha, år: 7.2

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 m3sk		GALLR m3sk	SLUTAVVERKN. ha m3sk		GALLR m3sk
Kalm.	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
1-10	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
11-20	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
21-30	3.7	9	7.5	456	123	0.0	0	0	0.0	0	106
31-40	9.9	25	6.1	2027	205	0.0	0	53	0.0	0	566
41-50	4.3	11	6.3	997	232	0.0	0	0	0.0	0	199
51-60	3.5	9	6.2	705	201	0.0	0	54	1.7	352	101
61-70	1.8	5	6.1	306	170	0.6	114	0	0.8	167	4
71-80	3.8	10	5.4	1051	280	0.6	97	0	0.0	0	257
81-90	6.5	17	4.6	2014	310	0.0	0	0	0.0	0	59
91-100	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
101-110	5.6	14	5.1	1596	285	0.0	0	0	0.0	0	0
111-120	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
121+	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
ÖF	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
ÖVR.SK.	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0	-
SUMMA	39.1	100	---	9152	--	1.2	211	107	2.5	519	1292

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

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

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Vångerslät 8:13
Församling: Åby
Kommun: Kalmar
Län: Kalmar län
Värderare: Janna Björk
Fältarbete: 2025-12
Värderingstidpunkt: 2025-12

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 39.1 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 7.3 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 1.9 ha
Vatten 0.1 ha
Totalareal 48.4 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp. m3sk %	År 7 m3sk %
Tall	910 10	730 7
Gran	1006 11	996 11
Löv	923 10	767 9
Björk	1718 19	1457 17
Contorta	0 0	0 0
Ek	2588 28	2870 33
Bok	2007 22	2009 23
Virkesförråd m3sk	9152	8829
Virkesförråd m3sk/ha	234	226

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 5.8
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 7.2

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG- NINGSS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING					ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha		AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÅRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÅRDha	LÖP m3sk
K1	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K11	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K21	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R1	0.0	0	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	0.0	0.0
R2	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R21	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	9.9	25	6.5	1556	157	53	1.1	0.0	268	6.8	0.0	7.0
G2	16.5	42	5.9	3937	239	54	1.2	0.0	1473	19.5	2.1	7.6
S1	4.9	13	5.3	1418	289	0	0.0	0.0	70	0.4	0.4	6.8
S2	1.2	3	7.3	228	190	211	1.2	0.0	0	0.0	1.2	5.4
S21	6.6	17	4.6	2013	305	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	6.9
S3	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E1	0.0	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	0.0
E3	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
ÖF	(0.0)	-	0.0	0	0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
ÖVR.SK	(0.0)	-	0.0	0	0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SUMMA	39.1	100	---	9152	--	318	3.5	0.0	1811	26.7	3.7	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

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

FÄLTUPPGIFTER

KARTA NR: 000 SKIFTE: 0001 RES NR: 0 Fastighet: Vångerslät 8:13

FIGUR				MARK och BESTÅND									TRÄD		AVVERKNING					SKOGS- VÅRD			ANMÄRKNING			
Avdel- ning	Res nr	Ordn tal	Areal ha Andel	Ägosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng transp Avst Kostn just	Sl	Ung- skog	Ålder	Volym /ha tot	Tidp för avv tot	Trädslag	Dgv cm	Styr- ka	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim- mer just	Huggn kostn %	Natur %	Tidp	Åtg	Kost		
0001	0	0	1,00	SkogPG	G1		1	E24		60	175	175	7	T B E F	5 5 80 10	26 18 24 20	30					10 10 10 10			Berörs eventuellt till viss del av NVA	
0002	0	0	1,20	SkogPG	G2		3	B26		60	180	216	0	L B F	50 30 20	25 20 22	25	0	0	100	0				L = främst asp	
0003	0	0	1,00	SkogPG	G1		1	E24		50	210	210		E	100	23										
0004	0	0	7,35	Åker																						
0005	0	0	0,20	Övr ma																						Torp
0006	0	0	0,80	SkogPG	G1		1	E22		60	220	176	2	B E F	30 60 10	15 25 18	20 20 20									
0007	0	0	0,90	SkogPG	G2		2	B24		35	210	189	2	L B	90 10	24 24	25	0	0	10	90				L = främst klibbal, mindre andel asp	
0008	0	0	3,00	SkogPG	G2		3	B24		40	225	675	2	T G L B	10 10 30 50	26 24 26 24	20 20 20 20		0	0	100	0			L = främst asp	

KARTA NR: 000

SKIFTE: 0001

RES NR: 0

Fastighet: Vångerslät 8:13

FIGUR				MARK och BESTÅND								TRÄD		AVVERKNING					SKOGS-VÅRD			ANMÄRKNING				
Avdel-ning	Res nr	Ordn tal	Areal	Ågosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng transp	Sl	Ung-skog	Ålder	Volym	Tidp för avv	Trädslag	Dgv	Styr-ka	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim-mer just	Huggn kostn %	Natur %		Tidp	Åtg	Kost	
			ha Andel					Avst just			/ha tot		cm													
0017	0	0	2,00	SkogPG	G1		3	G26		30	130	260	2	G	80	15	30				10			Berörs eventuellt till viss del av NVA		
														B	20	10	30			10						
0018	0	0	0,40	SkogPG	G1		2	F22		70	60	24	7	F	100	22	15									
0019	0	0	1,10	SkogPG	G2		2	E24		90	230	253	7	G	5	27	20									
														E	60	38	20									
														F	35	30	20									
0020	0	0	0,80	SkogPG	G1		2	E22		30	110	88	7	G	10	10	15									
														E	90	13	15									
0021	0	0	0,70	SkogPG	G1		1	T24		35	135	95	7	T	90	17	25									
														B	5	14	25									
														E	5	16	25									
0022	0	0	0,60	SkogPG	S2		1	G26		80	170	102		T	40	17										
														G	40	25										
														B	20	19										
0023	0	0	0,60	SkogPG	S2		3	B24		70	210	126		T	20	26					10			L = klibbal och asp Berörs eventuellt till viss del av NVA		
														L	20	24									10	
														B	50	25									10	
														F	10	20								10		
0024	0	0	0,70	SkogPG	G1		1	G26		45	140	98		G	80	22								L = främst klibbal		
														L	10	19										
														B	10	18						0	0		0	100

FIGUR				MARK och BESTÅND									TRÅD			AVVERKNING					SKOGS-VÅRD			ANMÄRKNING		
Avdel- ning	Res nr	Ordn tal	Areal	Ägosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng transp	SI	Ung- skog	Älder	Volym	Tidp för avv	Trädslag	Dgv	Styr- ka	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim- mer just	Huggn kostn %	Natur %	Tidp	Ätg	Kost		
			ha	Andel			Avst just				/ha	tot		cm												
0025	0	0	0,50		SkogPG	G2	1	G28		60	270	135	G L B F	70 10 10 10				0 0 0 100							L = främst klibbal	
0026	0	0	2,60		SkogPG	G2	2	B24		50	265	689	2	T G L B	10 10 20 60	22 23 23 26		25 25 25 25			10 10 10 10			L = klibbal och asp Berörs eventuellt till viss del av NVA		
0027	0	0	0,10		SkogPG	G1	1	E24		80	350	35	2	T L E	10 10 80	22 25 30		20 20 20			10 10 10			Berörs eventuellt till viss del av NVA		
0028	0	0	0,10		SkogNS	S1	1	E24		80	150	15	55	L	100	25					30			Allé av lönn Allé av lönn		
0029	0	0	0,10		Vatten																					
0030	0	1	0,50	80	SkogPG	S1	1	T24		70	150	60		T	100	30										
0030	0	2	0,50	20	Övr ma																					
0031	0	1	5,60	40	SkogPF	S1	3	F24		110	285	638	25	T E F	10 50 40	27 40 23									Merparten av avdelningen berörs av NVA	

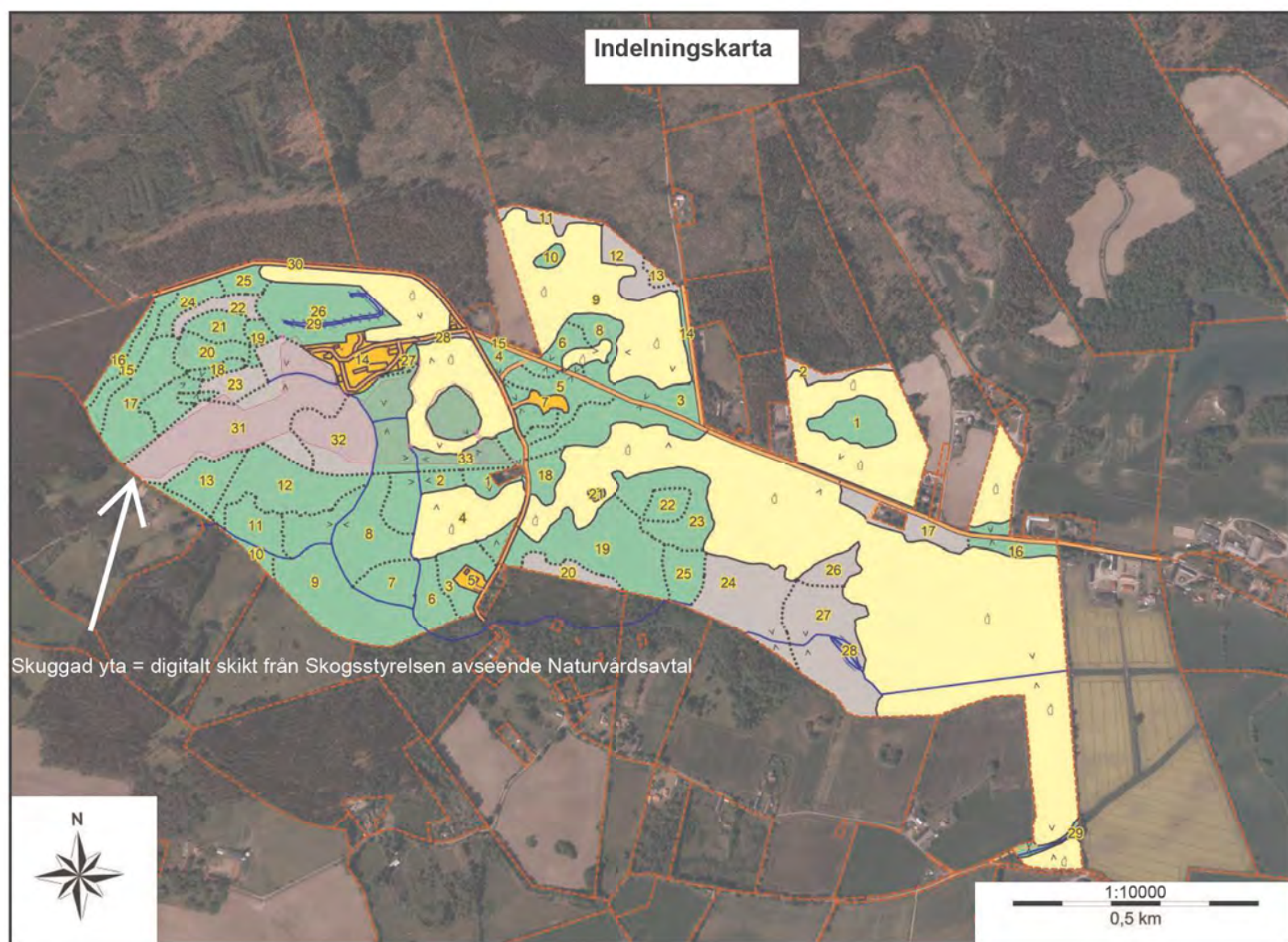
KARTA NR: 000

SKIFTE: 0001

RES NR: 0

Fastighet: Vångerslät 8:13

FIGUR					MARK och BESTÅND										TRÄD			AVVERKNING					SKOGS-VÅRD			ANMÄRKNING
Avdel- ning	Res nr	Ordn tal	Areal		Ägosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng transp	Sl	Ung- skog	Ålder	Volym	Tidp för avv	Trädslag	Dgv		Styr- ka	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim- mer just	Huggn kostn %	Natur %	Tidp Åtg	Kost	
			ha	Andel				Avst just				/ha	tot		cm											
0031	0	2	5,60	60	SkogPF	S21	1	3	E24		110	285	958	35	T E F	10 50 40	27 40 23	100 45 45								
0031	0	3	5,60	60	SkogPF	S21	2	3	E24		110				E F	55 45	40 23									
0032	0	1	2,00	40	SkogPF	S1		2	F24		90	370	296	25	T G E F	5 5 20 70	29 25 40 32								Merparten av avdelningen berörs av NVA	
0032	0	2	2,00	60	SkogPF	S21	1	3	F24		90	370	444	35	T G E F	5 5 20 70	29 25 40 32	100 100 45 45								
0032	0	3	2,00	60	SkogPF	S21	2	3	F24		90				E F	22 78	40 32									
0033	0	1	3,40	40	SkogPF	S1		3	E22		90	300	408	25	T G L E	10 10 20 60	25 23 20 22		0	0	100	0			Merparten av avdelningen berörs av NVA 80-90 år L = främst asp	
0033	0	2	3,40	60	SkogPF	S21	1	3	E22		90	300	612	35	T G L E	10 10 20 60	25 23 40 22	100 100 40 40		0	0	100	0			



Karta ortspris småhus

Bilaga 5:2

Ortspris småhus

#	Län	Kommun	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Totalareal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggår	Standardpoäng
1	Kalmar län	Kalmar	220	ÅBY 10:7	Åbygatan 47	2025-03-11	2 325	20 217	2,18	1 710	4	115	115	0	1929	1924	26
2	Kalmar län	Kalmar	220	TOKEBO 1:7	Tokebo 108	2024-07-17	3 500	18 817	1,92	2 500	4	186	186	0	1974	1974	29
3	Kalmar län	Kalmar	220	VÄNGERSLÄT 3:12	Lilla Vångerslät 340	2024-03-25	1 100	8 871	0,77	900	4	125	124	7	1938	1934	31
4	Kalmar län	Kalmar	220	FRÖSTINGSTORP 1:22	Fröstingstorp 350	2024-03-15	2 890	13 023	1,13	8 200	1	215	215	0	1929	1750	36
Medel:							2 431	15 232	1.50	3 328		160	160	2	1943	1896	31

Resultat

Beräknat taxeringsvärde		1 468 000 kr
taxeringsår 2024, 2025 och 2026		
Markvärde		302 000 kr
Byggnadsvärde		1 166 000 kr

Uppgifter som du beräknat på 

Värdeområde

Värdeområdesnummer	580900
--------------------	--------

Gemensamma uppgifter om tomtmark och bostadsbyggnad

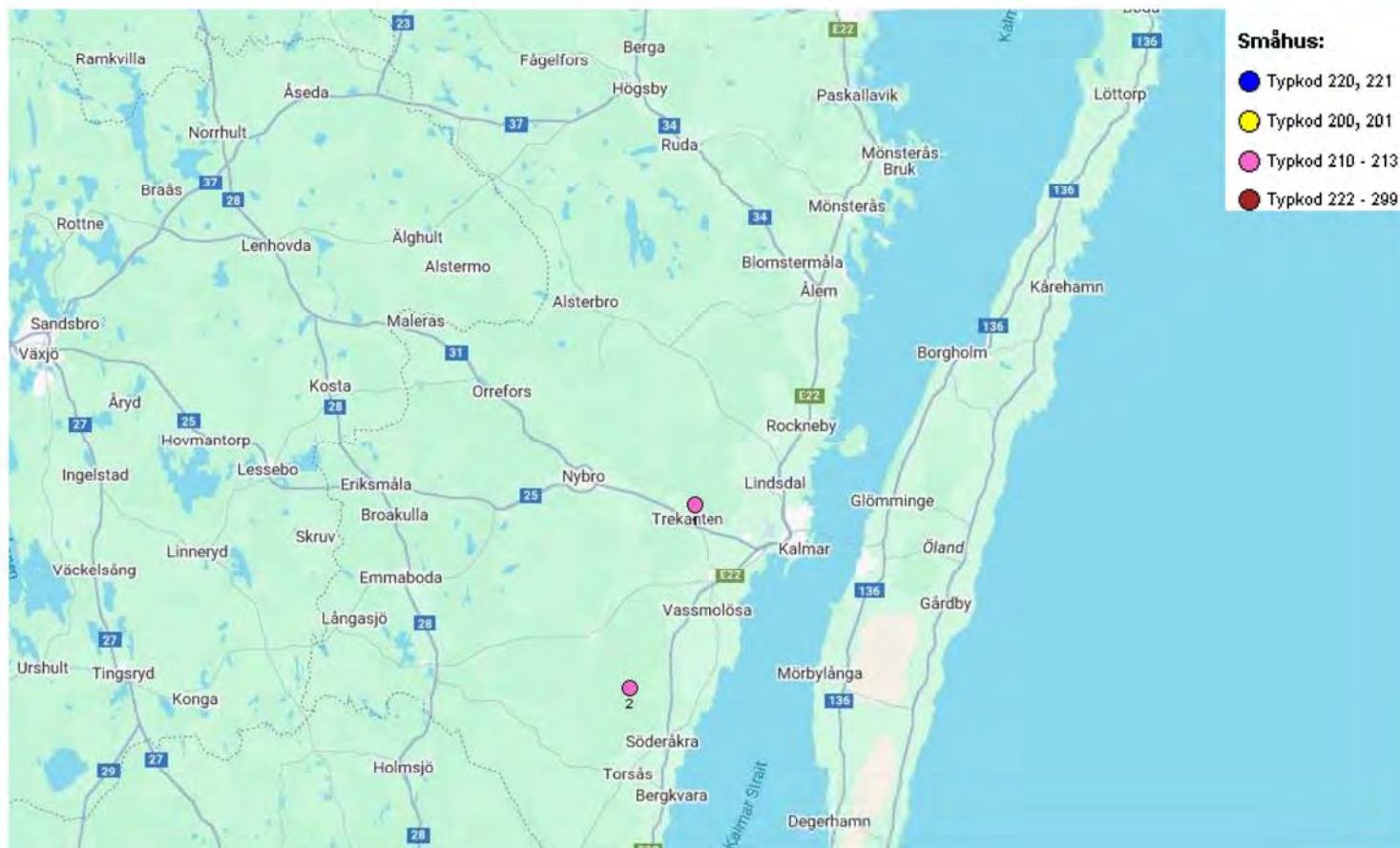
Tomten är bebyggd med	Friliggande bostadsbyggnad
Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomten kan bilda en egen fastighet
Tomten ingår i ett grupphusområde	Nej

Uppgifter om tomtmark 

Tomtstorlek	3 000 m²
Avstånd till hav, insjö eller vattendrag	151 meter eller längre
Dricksvatten	Enskilt året om
Wc-avlopp	Enskilt
VA-klass	3

Uppgifter om bostadsbyggnad 

Värdeår	1929
Boyta	162 m²
Blyta	0 m²
Värdeyta	162 m²
Standardpoäng	31



Bilaga 5:5

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Kalmar	0880900	OLOFSBÖLE 1:2	210	3276	0	0			0	04	450	2025-04-11	137	1.93
2	Kalmar	0	ÅLEBO 1:33	213	1690	0	0			0	04	159	2023-09-05	94	0.64

Värdeberäkning ekonomibyggnader

Fastighet:

Vångerslät 8:13

Belägenhetsfakt:

1,00

Byggnad:	4		
Åldersklass:	26_30	Byggnadsyta:	77 kvm
Nuvärde%:	35	Rat.klass:	3
	Grund-kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads-kostnad
Återuppbyggnadskostnad inkl. anslutningar		4500	346 500 kr
Summa		4500	346 500 kr

Ekonomiskt nuvärde: 0,35 x 346 500 kr = 121 275 kr

Byggnad:	5, 6, 7, 8		
Åldersklass:	26_30	Byggnadsyta:	925 kvm
Nuvärde%:	10	Rat.klass:	4
	Grund-kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads-kostnad
Återuppbyggnadskostnad inkl. anslutningar		2500	2 312 500 kr
Summa		2500	2 312 500 kr

Ekonomiskt nuvärde: 0,10 x 2 312 500 kr = 231 250 kr

Byggnad:			
Åldersklass:	11_15	Byggnadsyta:	
Nuvärde%:	24	Rat.klass:	2
	Grund-kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads-kostnad
Stomme golv EI			
Summa			

Ekonomiskt nuvärde: 0,24 x =

Totalt:

352 525 kr

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3	SKOGSVÄRDERING	R02G
LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA	värdeberäkning för fastigheten	Sida: 1 (2)
NYBRO	Vångerslät 8:10	Datum: 2025-12-30
		Körningsnr: 08-2-5015/00

Församling: Åby	Värderare: Janna Björk
Kommun: Kalmar	Fältarbete: 2025-12
Län: Kalmar län	Värderingstidpunkt: 2025-12

ÄGOSLAG		SKOGSEGENSKAPER		Invent.tidp.		År 7	
		(exkl. hänsynsmark)		m3sk	%	m3sk	%
Produktiv skogsmark	26.4 ha	Tall		859	17	763	22
Hänsynsmark	0.0 ha	Gran		528	11	216	6
Skogsimpediment	0.0 ha	Löv		326	7	201	6
Åkermark	38.8 ha	Björk		39	0	36	1
Betesmark	0.0 ha	Contorta		0	0	0	0
Övrig mark	2.0 ha	Ek		3050	62	2154	62
Vatten	0.1 ha	Bok		150	3	87	3
Totalareal	67.3 ha	Virkesförråd totalt		4952		3457	
		Virkesförråd per ha		188		131	
		Medelbonitet, m3sk/ha, år:		5.1			
		Löpande tillv, m3sk/ha, år:		5.4			

ÅLDERSKLASSFÖRDELNING

	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	0.0	0.0	2.7	0.5	1.1	1.8	3.0	2.7	6.5	0.8	3.9	0.0	3.4
Areal, %	0	0	10	2	4	7	11	10	25	3	15	0	13
Förråd, m3sk	0	0	205	85	141	175	356	641	1514	90	862	0	883

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3sk
0	0	0	0	1616	68	650	1251	28	558	844
1 - 3	0	50	650	1538	63	650	1251	3	558	597
4 - 10	1458	64	650	1613	66	650	1251	37	558	820
11 - 20	1528	68	650	1573	69	650	1190	12	558	1037
21 - 30	1521	69	650	1689	72	650	1242	34	558	729

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	ved	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3s
0	0	0	635	1346	67	478	0	0	706	360
1 - 3	0	0	0	888	17	478	0	0	706	0
4 - 10	1098	13	635	1515	64	478	0	0	706	340
11 - 20	1098	8	635	1468	79	478	0	0	706	385
21 - 30	1088	20	635	1208	62	478	0	0	0	240

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	166	191	14	181	88
1 - 3	0	213	14	227	0
4 - 10	153	218	14	175	89
11 - 20	144	208	14	161	88
21 - 30	160	186	14	176	87

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRD SHÄNSYN 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	0	0	0	44
1 - 3	17250	3450	0	0	0	0
4 - 10	17250	3450	0	0	0	58
11 - 20	17250	0	5175	4025	0	70
21 - 30	17250	3450	5175	4025	0	121

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 3,55% Diskonteringsprocent 2: 4,55% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS- NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	863	587	596863	160743	0	0	757606	757606
1 - 3	125	0	51477	0	26772	3957	20748	18588
4 - 10	1271	502	863830	127243	43245	9233	938595	689129
11 - 20	1404	408	1301249	122037	83817	13191	1326278	684729
21 - 30	2299	1056	1343099	162548	60670	13191	1431786	500400
31 - 40	689	175	483879	25992	25489	13191	471191	117011
41 +	--	--	--	--	--	--	--	406792

					SUMMA NUVÄRDE	3 174 255 kr
IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK				
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	AVRUNDAT VÄRDE		3 174 000 kr
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	Medelvärde per ha		120 318 kr
Markvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	Medelvärde per m3sk		641 kr
Grotvärde	0 kr	Summa värde				
Summa värde	0 kr	(inkl grot)	0 kr			

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	3 174 255 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	0 kr
Summa avrundat värde	3 174 000 kr

.....
Ort & Datum

.....
Värderare

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Vångerslät 8:10	Värderare : Janna Björk
Församling : Åby	Kartunderlag : Ortofoto
Kommun : Kalmar	Fältarbete : 2025-12
Län : H	Värderingstidpunkt : 2025-12
Länsdel : 6	
Totalareal : 67,30	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : H 10425	
Huggningskostnadstabell : H 10225	
Terrängtransportkostnadstabell : H 10125	
Indirekta avverkningskostnader : 12 kr/m3f	Röjningskostnad : 4500 kr/ha
Kulturkostnad : 15000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 3500 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 3000 kr/ha	Allmänna omkostnader : 50 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 3000 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 6000 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv : 3000 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 40 kr/m3fub	Tallmassa : 33 kr/m3fub
Grantimmer : 40 kr/m3fub	Granmassa : 33 kr/m3fub
Lövtimmer : 40 kr/m3fub	Lövmassa : 69 kr/m3fub
Björktimmer : 40 kr/m3fub	Björkmassa : 69 kr/m3fub
Contortatimmer : 40 kr/m3fub	Contortamassa : 0 kr/m3fub
Ektimmer : 40 kr/m3fub	Ekved : 40 kr/m3fub
Boktimmer : 40 kr/m3mi	Bokmassa : 69 kr/m3fub
	Grot : 15 kr/m3s

AVVERKNING

Kvalitetstabell : H 10125	Redovisa hänsynsmark? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-) : 10	Ransonering : Nej
Ädellöv (justering antal år +/-) : 20	Småträdsavdrag? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal %) : 0	Grotuttag? : Ja
Ädellöv (justering antal %) : 0	Naturprocent : 5

DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 3,55 %
	2 : 4,55 %
	Åldersjustering: 100

KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
BRUTTOPRISER				
Talltimmer	102	102	102	102
Grantimmer	102	102	102	102
Lövtimmer	102	102	102	102
Björktimmer	102	102	102	102
Contortatimmer	102	102	102	102
Ektimmer	102	102	102	102
Boktimmer	102	102	102	102
Tallmassa	102	102	102	102
Granmassa	102	102	102	102
Lövmassa	102	102	102	102
Björkmassa	102	102	102	102
Contortamassa	102	102	102	102
Ekved	102	102	102	102
Bokmassa	102	102	102	102
Grot	102	102	102	102
KOSTNADER				
Samtliga	115	115	115	115

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3**SKOGSVÄRDERING****R02G**

LANTBRUKSVÄRDERARE JANNA

värdeberäkning för fastigheten

Sida: 1 (2)

NYBRO

Vångerslät 8:13

Datum: 2025-12-30

Körningsnr: 08-2-5016/00

Församling: Åby
 Kommun: Kalmar
 Län: Kalmar län

Värderare: Janna Björk
 Fältarbete: 2025-12
 Värderingstidpunkt: 2025-12

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	39.1 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	7.3 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	1.9 ha
Vatten	0.1 ha
Totalareal	48.4 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)

Invent.tidp.**År 7**

	m3sk	%	m3sk	%
Tall	910	10	730	7
Gran	1006	11	996	11
Löv	923	10	767	9
Björk	1718	19	1457	17
Contorta	0	0	0	0
Ek	2588	28	2870	33
Bok	2007	22	2009	23

Virkesförråd totalt 9152 8829

Virkesförråd per ha 234 226

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 5.8

Löpande tillv, m3sk/ha, år: 7.2

ÅLDERSKLASSFÖRDELNING

	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	0.0	0.0	0.0	3.7	9.9	4.3	3.5	1.8	3.8	6.5	0.0	5.6	0.0
Areal, %	0	0	0	9	25	11	9	5	10	17	0	14	0
Förråd, m3sk	0	0	0	456	2027	997	705	306	1051	2014	0	1596	0

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke kr/m3sk
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	1423	52	650	1474	52	650	1203	32	558	632
1 - 3	1532	66	650	1610	52	650	1157	35	558	597
4 - 10	1484	66	650	1755	78	650	1221	38	558	702
11 - 20	1529	69	650	1625	63	650	1138	40	558	632
21 - 30	1539	70	650	1673	66	650	1122	31	558	839

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot kr/m3s
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	ved	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	1093	22	635	0	0	0	0	0	706	234
1 - 3	1082	14	635	875	26	478	0	0	706	234
4 - 10	1083	25	635	1090	47	478	0	0	706	234
11 - 20	1087	24	635	1055	49	478	917	1	706	234
21 - 30	1089	17	635	1549	69	478	1283	8	706	376

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	140	202	14	175	90
1 - 3	119	199	14	205	86
4 - 10	133	183	14	169	88
11 - 20	153	183	14	169	88
21 - 30	157	170	14	173	88

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRDHÄNSYN 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	0	0	0	18
1 - 3	17250	0	0	0	0	5
4 - 10	17250	0	0	0	0	22
11 - 20	17250	3450	5175	0	0	240
21 - 30	17250	3450	5175	4025	0	130

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 3,55% Diskonteringsprocent 2: 4,55% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	318	153	157984	22641	0	0	180625	180625
1 - 3	1064	49	459914	7291	20700	5857	440648	403933
4 - 10	747	245	418200	36324	41446	13667	399411	292926
11 - 20	4041	1543	1996639	228932	203036	19525	2003010	1034627
21 - 30	2907	1529	2018567	443312	93953	19525	2348401	794465
31 - 40	2702	1606	2073754	400225	88105	19525	2366349	532198
41 +	--	--	--	--	--	--	--	1261613

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha
Markvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk
Grotvärde	0 kr	Summa värde	
Summa värde	0 kr	(inkl grot)	0 kr

SUMMA NUVÄRDE 4 500 387 kr

AVRUNDAT VÄRDE 4 500 000 kr
 Medelvärde per ha 115 246 kr
 Medelvärde per m3sk 492 kr

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog 4 500 387 kr
 Hänsyn 0 kr
 Impediment 0 kr
 Summa avrundat värde **4 500 000 kr**

Ort & Datum

Värderare

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Vångerslät 8:13	Värderare : Janna Björk
Församling : Åby	Kartunderlag : Ortofoto
Kommun : Kalmar	Fältarbete : 2025-12
Län : H	Värderingstidpunkt : 2025-12
Länsdel : 6	
Totalareal : 48,40	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : H 10425	
Huggningskostnadstabell : H 10225	
Terrängtransportkostnadstabell : H 10125	
Indirekta avverkningskostnader : 12 kr/m3f	Röjningskostnad : 4500 kr/ha
Kulturkostnad : 15000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 3500 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 3000 kr/ha	Allmänna omkostnader : 50 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 3000 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 6000 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv : 3000 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 40 kr/m3fub	Tallmassa : 33 kr/m3fub
Grantimmer : 40 kr/m3fub	Granmassa : 33 kr/m3fub
Lövtimmer : 40 kr/m3fub	Lövmassa : 69 kr/m3fub
Björktimmer : 40 kr/m3fub	Björkmassa : 69 kr/m3fub
Contortatimmer : 40 kr/m3fub	Contortamassa : 0 kr/m3fub
Ektimmer : 40 kr/m3fub	Ekved : 40 kr/m3fub
Boktimmer : 40 kr/m3mi	Bokmassa : 69 kr/m3fub
	Grot : 15 kr/m3s

AVVERKNING

Kvalitetstabell : H 10125	Redovisa hänsynsmark? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-) : 10	Ransonering : Nej
Ädellöv (justering antal år +/-) : 20	Småträdsavdrag? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal %) : 0	Grotuttag? : Ja
Ädellöv (justering antal %) : 0	Naturprocent : 5

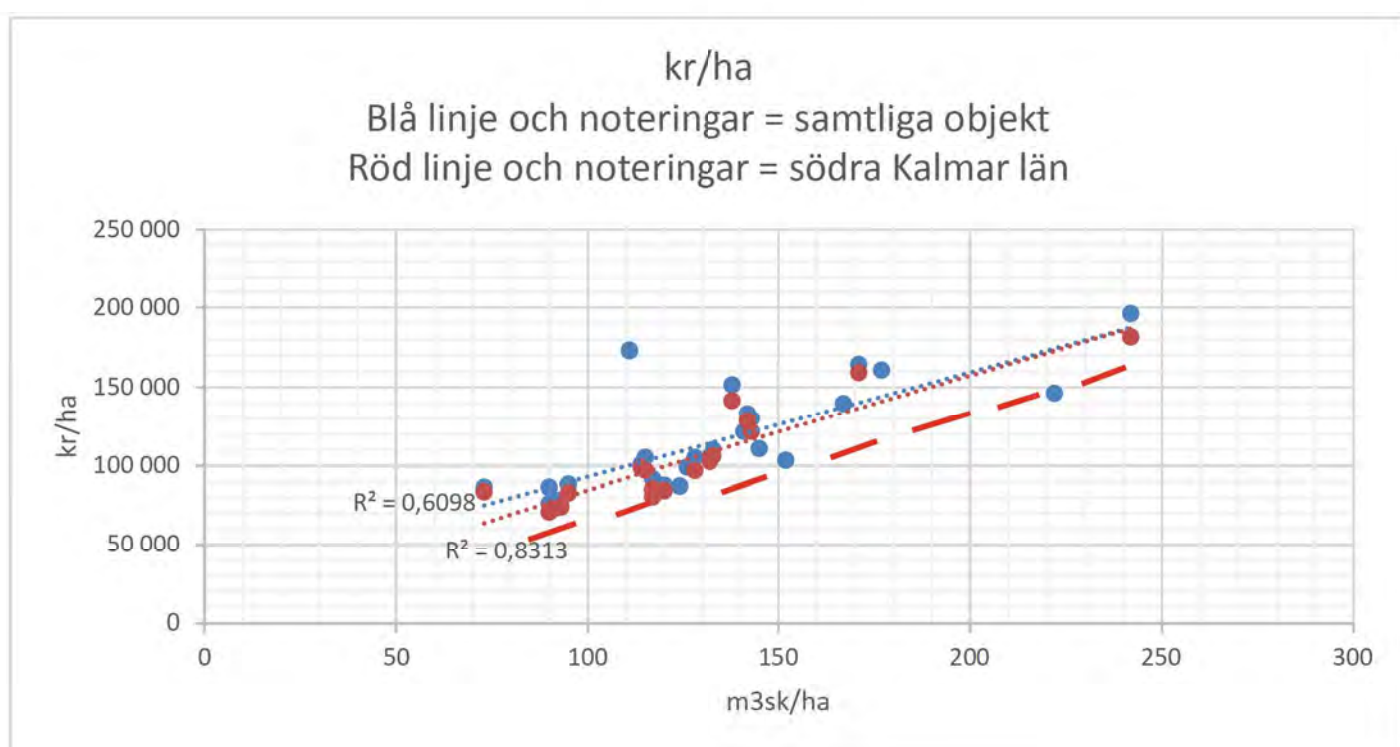
DISKONTERING

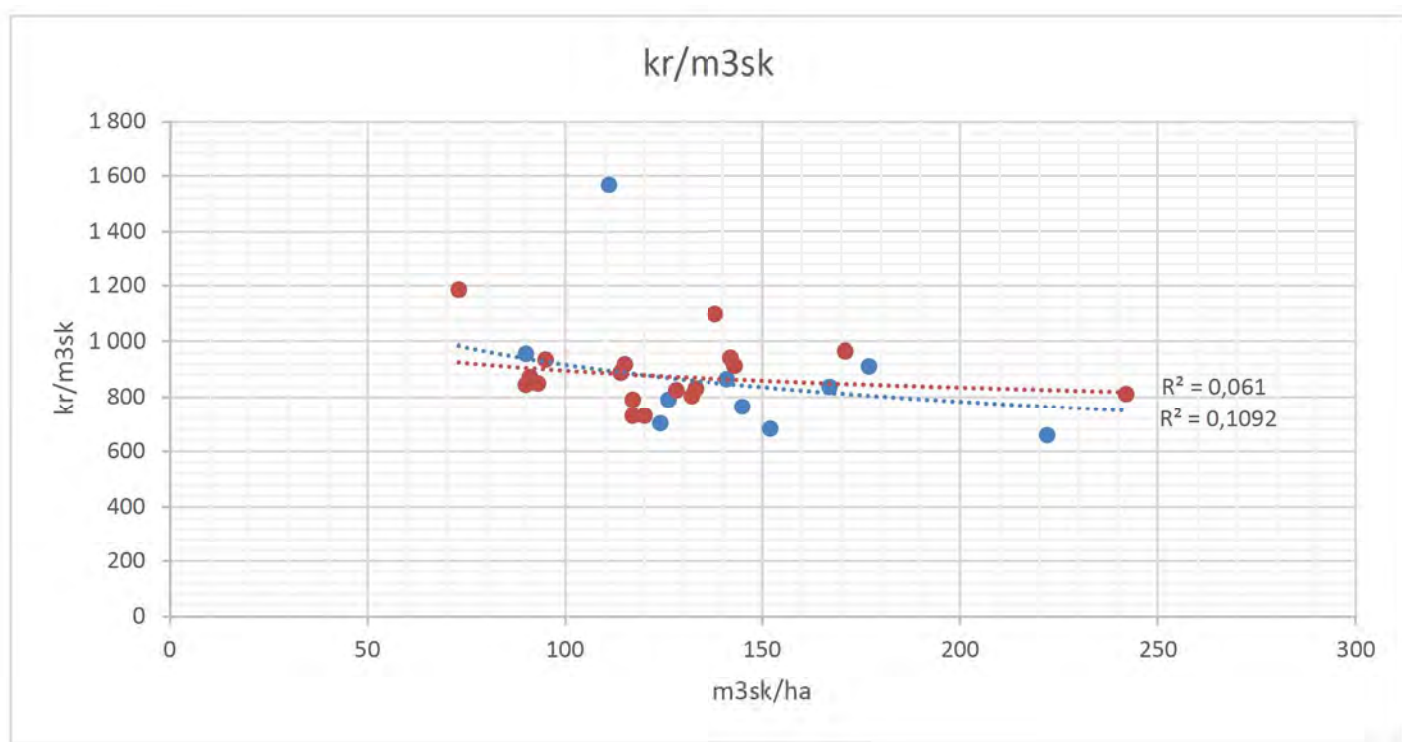
Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 3,55 %
	2 : 4,55 %
	Åldersjustering: 100

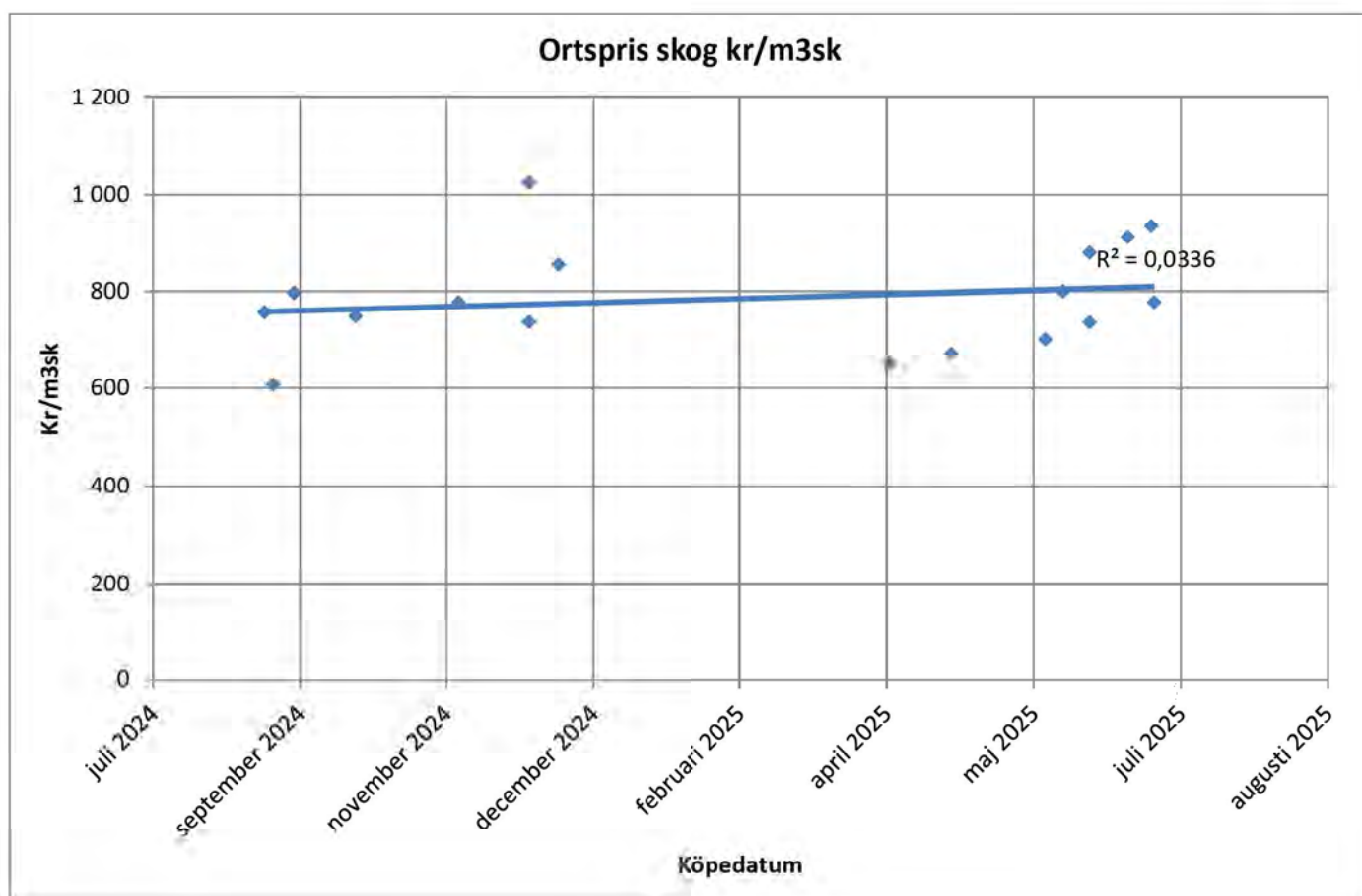
KORREKTION

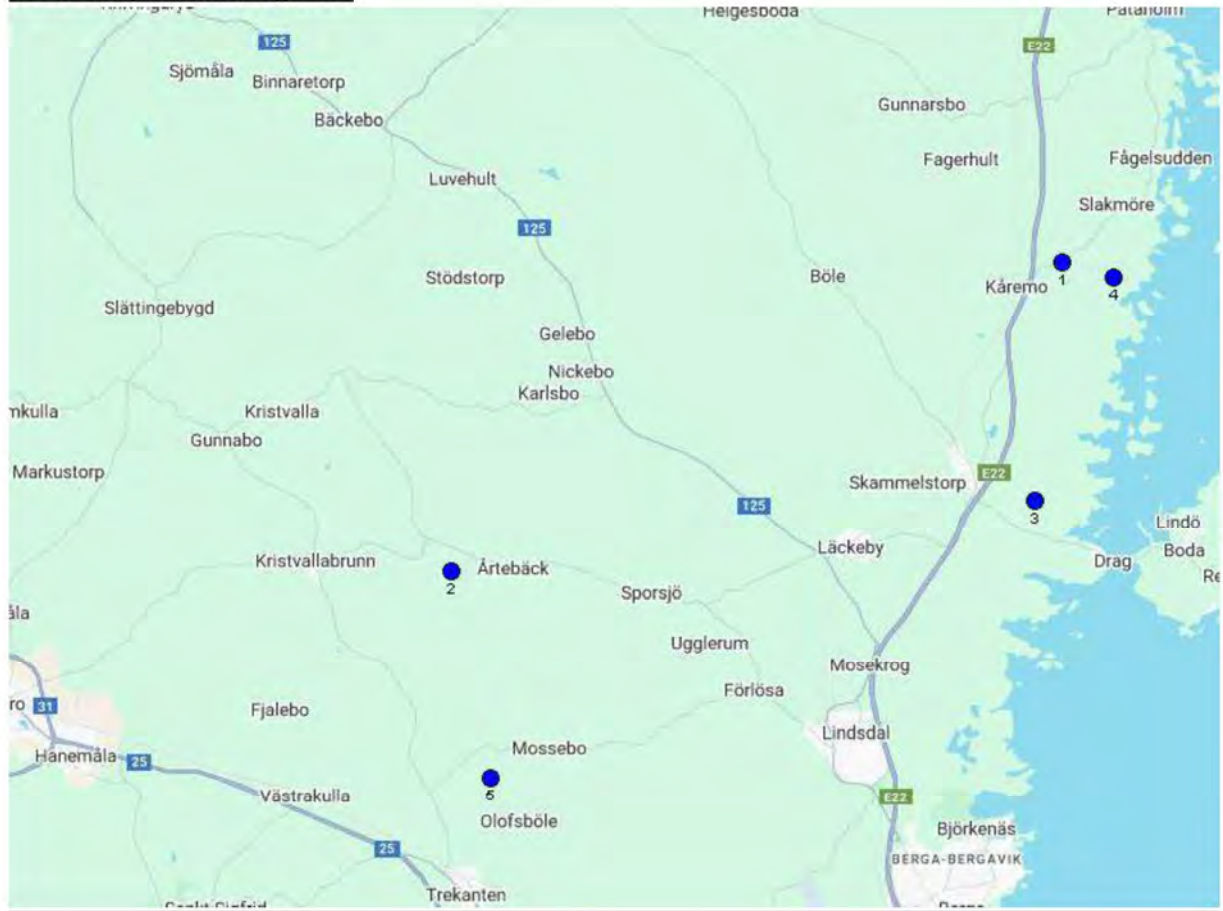
	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
BRUTTOPRISER				
Talltimmer	102	102	102	102
Grantimmer	102	102	102	102
Lövtimmer	102	102	102	102
Björktimmer	102	102	102	102
Contortatimmer	102	102	102	102
Ektimmer	102	102	102	102
Boktimmer	102	102	102	102
Tallmassa	102	102	102	102
Granmassa	102	102	102	102
Lövmassa	102	102	102	102
Björkmassa	102	102	102	102
Contortamassa	102	102	102	102
Ekved	102	102	102	102
Bokmassa	102	102	102	102
Grot	102	102	102	102
KOSTNADER				
Samtliga	115	115	115	115

Ortspris skog Kalmar län







Karta ortspris mindre gårdar

Bilaga 9:2

Ottspris mindre gårdar

#	Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/areal ha	K/T	Areal ha	SKV %	JBRV %	BOV %	Areal Skog	Areal Åker	Värde Bete	Ant.ve Shbygg	Värdeyta Shbygg	Värdeår Shbygg	Stidpoäng Shbygg
1	Kalmar	120	KÄREMO 2:4	2025-11-14	3 500	717 669	0,54	5	50	31	18	34	12	0	1	162	1929	29
2	Kalmar	120	ÄRTEBACK 1:11	2025-10-30	3 400	670 215	1,81	5	0	28	72	0	1	219	1	170	1929	29
3	Kalmar	120	ROCKNEBY 1:175	2025-09-16	2 625	568 206	0,85	5	0	41	59	0	3	0	1	224	1929	29
4	Kalmar	120	HÄGNEN 1:1	2024-10-18	3 000	357 381	1,22	8	4	38	59	1	8	0	1	134	1960	27
5	Kalmar	120	RAMNERVD 1:9	2024-08-13	3 900	439 179	1,39	9	21	9	70	7	2	0	1	240	1929	35
Medel:					3 285	550 530	6	15	29	56	8,4							