

Beskrivning och värdering

avseende fastigheten

Ekelöv 1:36

Kungälv kommun



Uppdragsgivarens DNR: F-409-26-14

Innehåll

SAMMANFATTNING	1
UPPDRAG.....	1
BESKRIVNING BOSTADSBYGGNAD	3
BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK	7
BESKRIVNING AV SKOGSMARK	8
VÄRDERING	9
MARKNADSVÄRDE.....	13

Bilagor:

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

SAMMANFATTNING

Värderingsobjektet utgörs av en bebyggd lantbruksfastighet på totalt 5,4 hektar (ha) varav 2,8 hektar utgörs av skogsmark, 1,7 ha av betesmark och 0,8 ha övrigt. Ett gårdscentrum med bostadshus och en komplementbyggnad i form av poolhus. Fastigheten ligger ca 8 km väster om Kungälv.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms till: 9 400 000 kr

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Kronofogdemyndigheten, Försäljning Syd, Box 110, 971 04 Luleå.
<i>Syfte</i>	Utlåandet syftar till att beskriva och bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som avses att ligga till grund för exekutiv försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Fastigheten Ekelöv 1:36 i Kungälv kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkten är 2026-05-11.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".
<i>Underlag</i>	-Besiktning och inventering den 6/5 2026 tillsammans med fastighetsägare -Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). -Taxeringsuppgifter. -Marknadsinformation. -Kartmaterial. -Muntliga uppgifter från fastighetsägare.

BESKRIVNING

<i>Lagfaren</i>	Privatperson.
<i>Fastighetstyp</i>	Fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksenhet (typkod 120).
<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är belägen ca 8 km väster om Kungälv. Läge framgår av bifogat kartutdrag, se bilaga 7.
<i>Adress</i>	Bredsten 420, 442 94 Ytterby
<i>Planförhållanden</i>	Värderingsobjektet berörs inte av någon plan eller bestämmelser enligt bifogat FDS-utdrag.
<i>Inteckningar etc.</i>	Se FDS.
<i>Servitut/rättigheter</i>	Fastigheten belastats av avtalsservitut gällande brunn, kraftledning och officialservitut gällande väg samt ledningsrätt gällande VA.
<i>Gemensamh.anlägg.</i>	Kungälv Bredsten GA:1 - Väg
<i>Samfällighet</i>	Kungälv Ekelöv S4- Väg.
<i>Energideklaration</i>	Byggnaderna på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).
<i>Förvärvstillstånd</i>	Fastigheten ligger i Kungälv kommun, vilken inte räknas som glesbygdsområde.
<i>Areal</i>	Enligt mätning i digitalt kartmaterial beräknas arealen till 5,6 hektar.
<i>Ägoslag</i>	Per ägoslag fördelar sig värderingsobjektet enligt följande:

PRODUKTIV SKOGSMARK	2,9 ha
IMPEDIMENT	0,0 ha
ÅKERMARK	0,0 ha
BETESMARK	1,7 ha
GÅRDSCENTRUM	0,8 ha
SUMMA	5,4 ha

Taxeringsvärde: Taxeringsvärdet 2023 för värderingsobjektet fördelar sig enligt följande:

TOMTMARK	1 875 000 SEK	
BOSTADSBYGGNAD	3 897 000 SEK	
SKOGSMARK	254 000 SEK	2 ha
SKOGSIMPEDIMENT	0 SEK	
ÅKERMARK	0 SEK	
BETESMARK	174 000 SEK	3 ha
EKONOMIBYGGNAD	0 SEK	
ÖVRIG MARK		
SUMMA	6 200 000 SEK	5 ha

Jordbruksarrende Nej.

Jakt Älgjakten är ej upptagen i Licensområde eller Älgskötselområde.

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 2004.

Grundläggning: Platta på mark

Stomme: Betong.

Fasad: Putsad fasad

Yttertak: Sadeltak belagd med tegelpannor.

Fönster: Kopplade tvåglasfönster.

<i>Boyta:</i>	Enligt fastighetsinformationen 200 m ² . Enligt uppgift uppgår den verkliga boarean till ca 289 m ² . Boarean har rimlighetskontrollerats men ej kontrollerats.
<i>Biyta:</i>	Enligt fastighetsinformation 100m ² .
<i>Anslutningar:</i>	Enskilt vatten och avlopp. Borrbrunn för dricksvatten och nygjord avloppsanläggning, vid kontroll hos Kungälv kommuns miljöenhet erhålls följande svar: <i>Fastigheten Ekelöv 1:36 har nyligen anlagt en ny godkänd anläggning, men vi har ännu inte mottagit installationsintyget för att kunna granska att anläggningen har utförts enligt tillståndet.</i> Fiberanslutning finns.
<i>Elektricitet</i>	Ja.
<i>Uppvärmning:</i>	Bergvärme, Vattenburet system med golvvärme på bottenplan, vattenburna radiatorer plan 2 och el golvvärme i badrum på plan 2.
<i>Ventilation</i>	Självdreg.
<i>Fornlämning.</i>	Värderingsobjektet berörs inte av några kända fornlämningar.
<i>Rumsbeskrivning</i>	

Entréplan

- *Grovingång med tvättstuga:* Klinker på golv, målade väggar och målat tak. Garderober, avställningsyta med vattenho, Cylinda tvättmaskin
- *Toalett:* Klinker på golv, halvkaklade väggar, dusch, WC och handfat, målat tak med downlights.
- *Kök:* Ekgolv, träpanel i tak, målade väggar. Bulthaup kök, fullstor kyl & frys från Gram. Gaggenau ugn. Gaggenau Varmluftugn. Diskmaskin och Spis. Skafferier. Utgång till altan genom helglasad dörr.
- *Vardagsrum/huvudentré:* Klinker på golv, målade väggar och träpanel i tak. Avskiljningsvägg mellan hall och vardagsrum. Öppet upp inock med landgång mellan rummen på plan 2.
- *Sovrum:* Ekgolv, målade väggar och träpanel i tak. Utgång till altan genom glasad dörr.
- *Kontor/gästrum:* Ekgolv, målade väggar och träpanel i tak.
- *Altan:* Trädäck, som sedan övergår i stenplattor mot poolområdet.

Övre plan

- *Hall/vardagsrum* ekgolv, träpanel i tak, målade väggar.

- Toalett: Klinker på golv, kaklade väggar och träpanel i tak. Dusch och WC.
- Klädkammare: Ekgolv, målade väggar och träpanel i tak.
- Sovrum: Ekgolv, målade väggar, träpanel i tak. Öppningsbara dörrar med fransk balkong.

Standard och skick

Arkitekt ritad villa, Gott skick, materialval med hög standard.



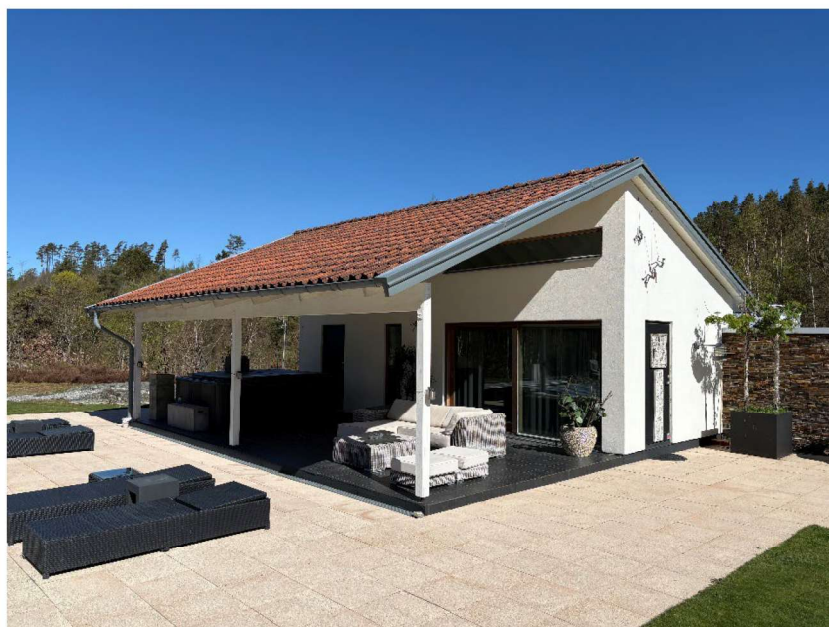
Framsida hus.



Baksida hus.

Komplementbyggnad

Ett poolhus med vardagsrum, och WC/dusch och bastu. Stomme av betong, pannor på taket och putsade väggar. Pool med måtten ca 10*5 m, enligt uppgift.



Poolhus.



Poolhus med pool till höger i bild.

Tomt

Delvis inramad med insynsskydd och enstaka buskar och träd.

BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK

Areal

Enligt undertecknads indelning utgörs 1,7 hektar av betesmark. Mindre skogsholme har hänförs till betesmarksarealen. Betesmarksfälten bedöms vara av normal beskaffenhet, vid

besiktningstillfället stod det delvis vatten närmast framfartsväg. Betesmarken har en god arrondering i anslutning till gårdscentrum.

Betesmark

3 hektar inägomark klassas vid 2023 års taxering som Betesmark. Den åsattes ett taxeringsvärde om totalt 174 000 kr.

BESKRIVNING AV SKOGSMARK

Besiktning

Skogsinventeringen har genomförts som beståndsvis okuläruppskattning med utläggning av relaskopytor.

Areal

Enligt digital arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs arealen av ca 2,9 hektar produktiv skogsmark.

Skogstillstånd

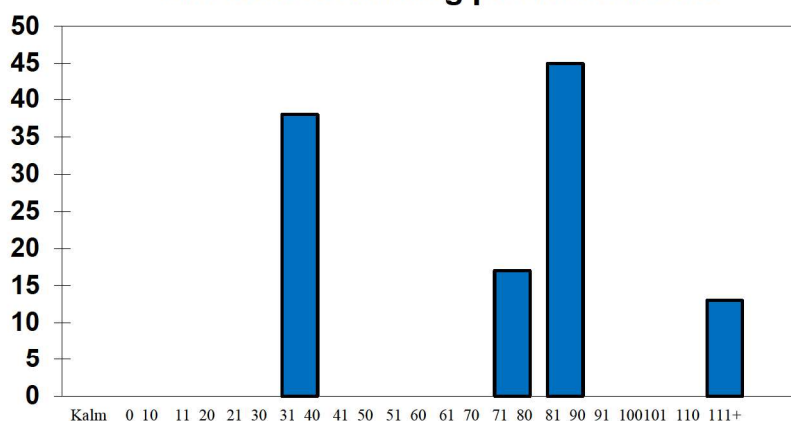
Virkesförråd uppskattas till ca 648 m³sk eller 223 m³sk/hektar. Medelboniteten bedöms till 6,7 m³sk/hektar och år.

Skogliga nyckeltal

MEDELBNITET	6,7 m ³ sk/ha, år
LÖPANDE TILLVÄXT	6,2 m ³ sk/ha, år
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	223 m ³ sk/ha
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	648 m ³ sk
PRODUKTIV AREAL	2,9 ha
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall: 52 % Gran: 28 % Björk: 14 % Löv: 4 % Ek: 1 % Bok: 1 %

Åldersklassfördelning

Arealens fördelning på åldersklasser



Nyckelbiotop

Värderingsobjektet berörs inte av några nyckelbiotoper eller andra naturvårdsområden.

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.

Av praktiska skäl görs inför värdebedömningen en uppdelning av värderingsobjektet i tre delar:

- | | |
|-----|-----------------------------|
| I | Bostadsbyggnad och tomtmark |
| II | Betesmark |
| III | Skogsmark och jakt |

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

I Bostadsbyggnad inklusive tomtmark

Värdebedömningen av bostadshus och tomt görs med hjälp av en jämförelse med liknande bostadshus, belägna i närområdet under perioden 2025-01-01 och framåt.

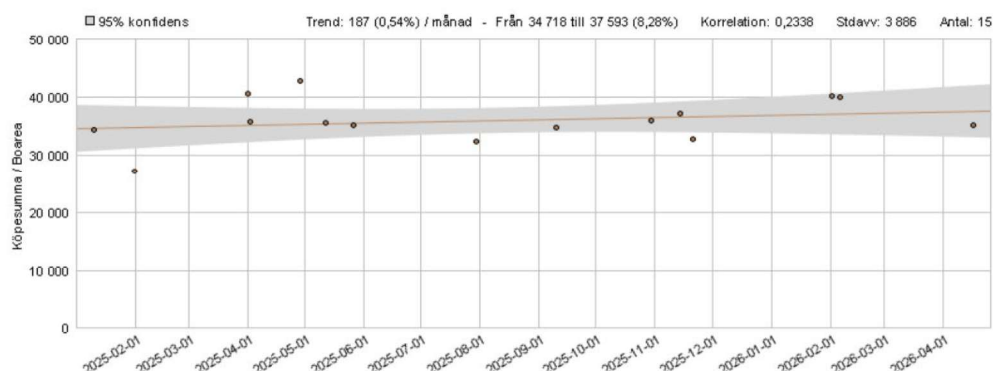
Med följande kriterier

- Friliggande bebyggelse
- Ej strand eller strandnära tomt
- Boyta större än 150 kvm.
- Byggår år 2000 och framåt

Ortsprismaterialet nedan redovisar totalt 15 liknande objekt som sålts. Se detaljerad lista i bilaga 5. Boarean för alla objekten är i snitt ca 183 kvm och köpesumman 6 581 000 kr i medeltal, och ett genomsnittligt medelpris på drygt ca 36 026 kr/kvm BOA. Se diagram nedan. Värderingsobjektet har både större boyta och tomt än det genomsnittliga jämförelseobjektet. Generellt tenderar större boyta att inte prissättas fullt ut, eftersom marginalnyttan av ytterligare yta avtar ju större bostaden blir. När det gäller

tomtstorlek är marknadsvärdet främst kopplat till byggrätt och läge. Tomtens storlek påverkar sällan byggrätten, och andra faktorer såsom närhet till vatten, utsikt, avskildhet, och grundförhållanden har ofta större betydelse än arealen. Därför följer värdeskillnaden mellan tomter med olika storlek inte en linjär relation till arealen.

Enligt Svensk Mäklarstatistik har prisutvecklingen varit -4,4% senaste 12 mån i Kungälv kommun. Med hänsyn tagen till de positiva egenskaper som pool och poolhus, bedöms bostadshuset med tomt och komplementbyggnad samt pool till ett värde om **8 700 000 kr**, vilket motsvarar ca 30 000 kr/BOA.



Prisutveckling för kr/kvm boarea under perioden 2025 och framåt.

Kungälv Uppdaterat: 09 april 2026 Bostadsrätter Villor Fritidshus	3 månader	42 054 kr/kvm	5 324 000 medelpris	91 antal sålda	+0.2% prisutveckling
	12 månader	43 620 kr/kvm	5 248 000 medelpris	379 antal sålda	-4.4% prisutveckling

Prisutveckling för Kungälvs kommun senaste 3 mån samt 12 månaders sikt.

Källa: Svensk mäklarstatistik.

II Betesmark

Ortprismaterialet avseende försäljningar av ren åkermark i närområdet är få i stället görs en bedömning av värdet på jordbruksmarken utifrån Skatteverkets riktvärden, inom aktuellt riktvärdeområde anges 130 000 kr/hektar. Riktvärdet avser perioden 2026–2028. Vid ett antagande där taxeringsvärdet skall motsvara 75 % av marknadsvärdet 2 år före taxeringsåret (2026) ger det ett nyckeltal om ca 175 000 kr/hektar. Prisutvecklingen över åkermark under 2024 och in på 2025 bedöms som relativt oförändrad.

Det genomsnittliga betesmarksvärdet ligger normalt inom intervallet 30–60% av lokala åkermarkspriser. För utpräglade slättbygder (tex. södra Skåne, västgötaslätten, östgötaslätten m.fl.) med

mycket höga åkermarksvärden ligger nivån normalt sätt inom den lägre delen av intervallet medan den för utpräglade skogsbygder (där skillnaden mellan åker- och betesmarksvärden är mindre) ligger inom den övre delen av intervallet. Med hänsyn tagen till värderingsobjektets sammansättning, vilket gör den intressant för möjlighet till mindre djurhållning bedöms betesmarksvärdet återfinnas inom det övre intervallet.

Utifrån tidigare redovisade nivåer av åkermark bedöms det i det aktuella fallet att värdet för betesmarken uppgår till 105 000 kr/hektar.

Appliceras ovan givna nyckeltal på arealen betesmark erhålls ett värde om ca = **180 000 kr.** (1,7 ha x 105 000 kr)

III Skogsmark och jakt

Beståndsmetoden

Skogen har värderats med beståndsmetoden, en intäkts- 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.

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 reallt avkastningskrav köparna haft. En glidande kalkylränta mellan 2,1–2,6 % har använts i beräkningen. Vid framtagandet av räntekravet har hänsyn tagits till att jaktvärdet inte ingår.

Värdekalkylen grundas på ett uttag år 0 om 523 m³sk. Vald avverkningstakt avses i värdehänseende spegla marknadens syn vid budgivning. Bifogade kalkyl indikerar ett värde på 496 000 kr.

Prislista

Gällande virkesprislistor för timmer och massaved från Södra Skogsägarna har använts i samband med värdebedömning. En uppjustering har gjorts för talltimmer med 80 kr/m³fub för gran-timmer med 80 kr/m³fub. Massavedspriset har justerats upp med 40 kr/m³fub. Påslagen är gjorda för att anpassa priserna till den högre nivå som förekommer vid rotpostförsäljning och vid avverkning av större volymer.

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

Värderingsobjektet, betraktat som en brukningsenhet.
Dock är arealen skogsmark under 50 hektar.

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

I värdekalkylen har naturvårdshänsyn av generell karaktär räknats in (5 %) i samband med de simulerade avverkningsberäkningarna.

Jaktvärde

Jaktvärdet har bedömts utifrån en uppskattad arrendenivå om ca 200 kr/ha i detta område. Kapitaliserat med 3,0 % kalkylränta ger värdet ca 6700 kr/hektar. För värderingsobjektets skogsmark om ca 2,3 ha bedöms det totala jaktvärdet till 15 000 kr för all framtid.

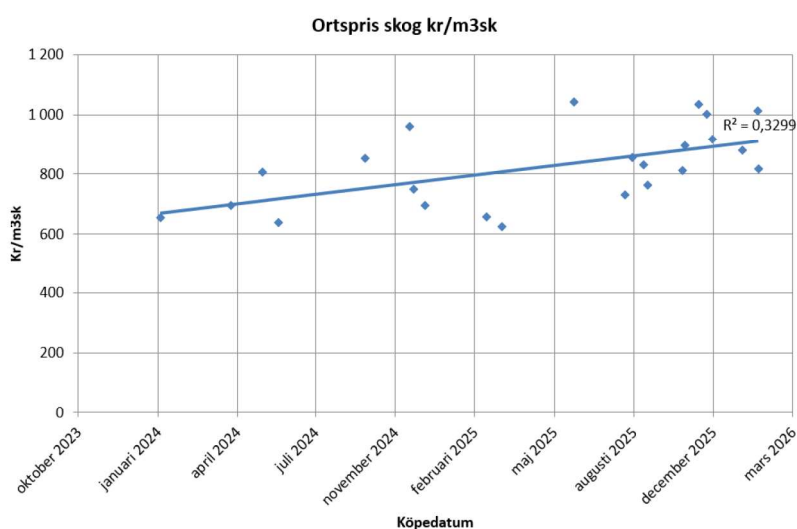
Avkastningsvärde

Enligt bilaga 3 bedöms värdet enligt avkastningsmetoden till **510 000 kr inkl. jaktvärde.**

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/m³sk. Beräkning av värde enligt ortsprismetoden har skett genom en analys av 23 försäljningar av skogsdominerade fastigheter i Västra Götalands län exklusive Dalsland med ett genomsnittligt virkesförråd över 200 m³sk/ha, för ortsprisanalysen har fastigheter sålda under 2024 och framåt valts ut. Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden. Ortsprismaterialets genomsnittliga virkesförråd är 240 m³sk/ha, boniteten är 8,6 m³sk/ha och år. En analys av jämförelseobjekten visar ett genomsnittspris under perioden på 823 kr/m³sk. Se diagram nedan samt ortsprismaterial i [bilaga 4](#).



Omräknat på värderingsobjektet pekar ortsprismetoden således på ett marknadsvärde om avrundat; **530 000 kr inkl. jaktvärde** (648 m³sk x 820 kr).

Avvägning mellan de båda metoderna

Marknadsvärdebedömningen grundar sig vanligen på en vägning mellan värderingsmetodernas resultat. I detta fall är det liten avvikelse mellan de båda värderingsmetoderna (510 000 kr resp. 530 000 kr). Marknadsvärdet bedöms återfinnas mellan de två värderingsmetoderna.

Med beaktande av ovanstående resonemang bedöms marknadsvärdet uppgå till; **520 000 kronor.**

Summan delvärdena

Summeras delvärden erhålls 9 400 000 kr, fördelning enligt nedan tabell.

Bostad	8 700 000 kr
Jordbruksmark	180 000 kr
Skog och jakt	520 000 kr

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. Lantligt boende med möjlighet till djurhållning med närhet till större tätort bedöms tilltala en presumtiv köpare, Likaså bostadshuset som har en hög standard med tillhörande komplementbyggnad och pool. Därav bedöms delvärdena kunna summeras.

MARKNADSVÄRDE

Med stöd av resonemanget ovan, bedöms marknadsvärdet för fastigheten Kungälv 1:36, i Kungälv kommun, vid värdetidpunkten Maj 2026 till:

NIOMILJONERFYRAHUNDRATUSEN KRONOR
[9 400 000 kr]

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

Skövde 2026-05-11



John Jakobsson
Skogstekniker



Ulf Weitze
Skogsmästare

AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE



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 Advice 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 2010-12-01 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 industriutrustning i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 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 rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 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".

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

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd 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.

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 förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningsstillfället.

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 (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (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 värderingstidpunkten.

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

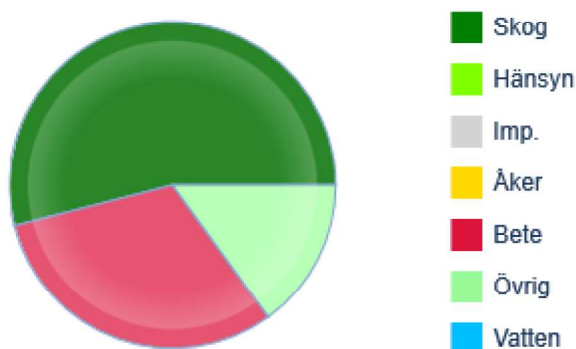
7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

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.

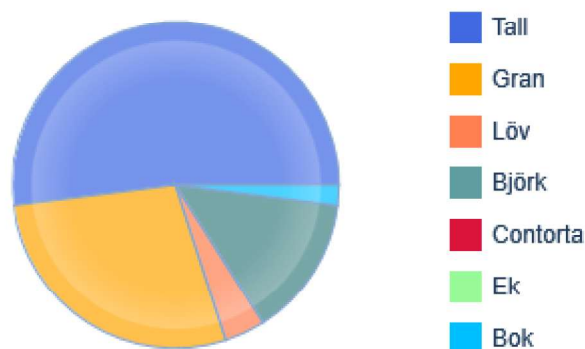
7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Län: Västra Götalands län
Församling:Kommun: Kungälv
Fältarbete: 2026-05-06**Arealfördelning**

	ha	%
Produktiv skogsmark	2,9	54
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	0,0	0
Betesmark	1,7	31
Övrig mark	0,8	15
Vatten	0,0	0
Total areal	5,4	

**Virkesförråd**

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	335	52
Gran	184	28
Löv	24	4
Björk	91	14
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	14	2
Totalt förråd	648	
Förråd per ha	223	

**Bonitet och löpande tillväxt**

Medelbonitet:	6,7 m3sk per ha
Tillväxt per år:	6,2 m3sk
Ideal prod.förmåga:	19,4 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	523 m3sk
Gallring	0 m3sk
Totalt	523 m3sk

Medeltransportavstånd

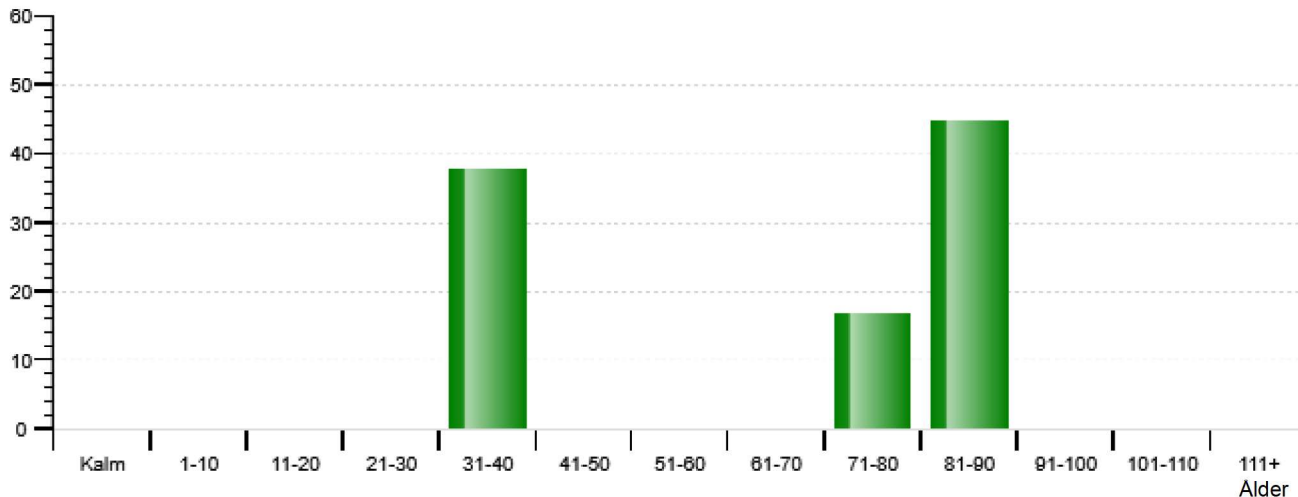
Slutavverkning:	300 m
Gallring:	300 m
Medel:	300 m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	174 m3sk
Gallring	0 m3sk
Medel ttrp.avst	300 m

Ålderklassfördelning

Areal %



ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Ekelöv 1:36
Församling:
Kommun: Kungälv
Län: Västra Götalands län
Värderare: John Jakobsson
Fältarbete: 2026-05-06
Värderingstidpunkt: 2026-05-06

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	335	52	0	0
Gran	184	28	4	3
Löv	24	4	26	19
Björk	91	14	106	78
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	14	2	0	0
Virkesförråd m3sk	648		136	
Virkesförråd m3sk/ha	223		47	

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 2.9 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 1.7 ha
Övrig mark 0.8 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 5.4 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 6.7
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 6.2

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	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
31-40	1.1	38	5.1	99	90	0.0	0	0	0.0	0	0
41-50	0.0	0	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	0.0	0	0
61-70	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
71-80	0.5	17	7.9	172	344	0.5	163	0	0.0	0	0
81-90	1.3	45	7.6	377	290	1.3	360	0	0.0	0	0
91-100	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0
101-110	0.0	0	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	0.0	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	2.9	100	---	648	--	1.8	523	0	0.0	0	0

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: Ekelöv 1:36
Församling:
Kommun: Kungälv
Län: Västra Götalands län
Värderare: John Jakobsson
Fältarbete: 2026-05-06
Värderingstidpunkt: 2026-05-06

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 2.9 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 1.7 ha
Övrig mark 0.8 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 5.4 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp. m3sk	%	År 7 m3sk	%
Tall	335	52	0	0
Gran	184	28	4	3
Löv	24	4	26	19
Björk	91	14	106	78
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	14	2	0	0
Virkesförråd m3sk	648		136	
Virkesförråd m3sk/ha	223		47	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 6.7
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 6.2

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- VÄRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÄRDha	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	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G2	1.1	38	5.1	99 90	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	4.2
S1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S2	1.8	62	7.7	549 305	523	1.8	0.0	0	0.0	1.8	7.3
S21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
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	2.9	100	---	648 --	523	1.8	0.0	0	0.0	1.8	--

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:** Ekelöv 1:36

[illegible]

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	134	0	17	151	44
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0
11 - 20	183	0	17	200	0
21 - 30	0	0	0	0	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRD SHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	kr/ha	
0	0	0	0	0	0	28
1 - 3	20700	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0
11 - 20	20700	0	5750	0	0	9
21 - 30	0	0	5750	0	0	0

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 2,10% Diskonteringsprocent 2: 2,60% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	523	287	348556	10631	0	0	359187	359187
1 - 3	0	0	0	0	37260	696	-37956	-36409
4 - 10	0	0	0	0	0	1624	-1624	-1382
11 - 20	163	0	35118	0	32193	2320	605	-815
21 - 30	0	0	0	0	6325	2320	-8645	-5048
31 - 40	37	0	7566	0	0	2320	5246	2637
41 +	--	--	--	--	--	--	--	178206

				SUMMA NUVÄRDE		496 376 kr
IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK				
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	AVRUNDAT VÄRDE		
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	Medelvärde per ha		
Markvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	Medelvärde per m3sk		
Grotvärde	0 kr	Summa värde				
Summa värde	0 kr	(inkl grot)	0 kr			

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	496 376 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	0 kr

.....
Ort & Datum

Summa avrundat värde **496 000 kr**

.....
Värderare

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 (inkl. förv.kostnader)	NUVÄRDE kr/ha	NUVÄRDE kr/totalt
0001	0	Skog	PG	0,80	S2	303	242	792	239580	191664
0002	0	Skog	PG	0,50	S2	272	136	748	203692	101846
0003	0	Skog	PG	1,10	G2	90	99	640	57615	63377
0004	0	Skog	PG	0,50	S2	344	172	810	278974	139487
SUMMA :				2,90						496374
SUMMA TOTALT :				2,90						496374

Datum: 2026-05-06
Körningsnr: 14-6-0001/00

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Ekelöv 1:36	Värderare : John Jakobsson
Församling :	
Kommun : Kungälv	Kartunderlag : Ortofoto
Län : O	Fältarbete : 2026-05-06
Länsdel : 1	Värderingstidpunkt : 2026-05-06
Totalareal : 6,00	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : O 30326	
Huggningskostnadstabell : O 10825	
Terrängtransportkostnadstabell : O 10825	
Indirekta avverkningskostnader : 15 kr/m3f	Röjningskostnad : 5000 kr/ha
Kulturstimkostnad : 18000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 5000 kr/ha
Kulturstimkostnad ädellöv : 20000 kr/ha	Allmänna omkostnader : 80 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 3300 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 0 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv : 4000 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 80 kr/m3fub	Tallmassa : 40 kr/m3fub
Grantimmer : 80 kr/m3fub	Granmassa : 40 kr/m3fub
Lövtimmer : 0 kr/m3fub	Lövmassa : 40 kr/m3fub
Björktimmer : 0 kr/m3fub	Björkmassa : 40 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 10825	Redovisa hänsynsmark? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-) : 20	Ransonering : Nej
Ädellöv (justering antal år +/-) : 0	Småträdsavdrag? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal %) : 0	Grotuttag? : Ja
Ädellöv (justering antal %) : 0	Naturprocent : 5

DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 2,10 %
	2 : 2,60 %
	Åldersjustering: 100

KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
BRUTTOPRISER				
Talltimmer	110	100	100	98
Grantimmer	110	100	100	98
Lövtimmer	110	100	100	98
Björktimmer	100	100	100	98
Contortatimmer	100	100	100	100
Ektimmer	100	100	100	100
Boktimmer	100	100	100	100
Tallmassa	110	100	100	98
Granmassa	110	100	100	98
Lövmassa	110	100	100	98
Björkmassa	110	100	100	98
Contortamassa	100	100	100	100
Ekved	100	100	100	100
Bokmassa	100	100	100	100
Grot	100	100	100	100
KOSTNADER				
Samtliga	110	115	115	115

Bilaga 4

PRISSTATISTIK PÅ LANTBRUKSFÄSTIGHETER

Under tidsperioden 2024-01-01-2026-05-11

Län	Kommun	fast beteckning	Total areal ha	Varav				Virkesf. M3sk	Vf/ha m3/ha	Bon m3/ha	Total Köpesk. Tkr	Andel skog > 75 %	Kri/ha prod.skog	Krim3sk *)	Ar	Måtl	Noteringar
				Skog	Åker	Bete	Imp										
O	Ale	Kattleberg 14:11	57	52				12 823	247	7,7	8 000	8 000	153 800	624	2025		Laserskannat
O	Bollebygd	Hökhult 1:6	73	73				15 225	209	9,1	12 350	12 350	169 200	811	2025		Skogsbyrå Sjuhärads
O	Bollebygd	Fagerhult 1:32	42	38				9 084	239	7,6	6 800	6 800	178 900	749	2024		Skogsfastighet i ett skifte med strandlinje i sjö. 1,2 ha vatten.
O	Borås	Åspered 4:11	20	19				4 000	214	11,3	3 225	3 225	172 500	806	2024		
O	Borås	Tämta 5:1	74	71				14 445	204	9,1	12 000	12 000	169 500	831	2025		Skogsbyrå Strand samt ca 12 hektar vatten utöver landareal.
O	Falköping	Brättnensby 1:2	58	55		2		11 583	211	8,3	8 110	7 400	135 000	639	2024		Ludvig & Skogsfastighet
O	Gullspång	Björnemossen 4:5	5	5				1 728	346		1 750	1 750	350 000	1 013	2026		Svenska ca 1500 m3sk slutavv. Telemast belägen på fastigheten, arrende intäkt ca 11-13kr/år.
O	Herrljunga	Grude 3:12	27	26		0		6 448	246	10,6	5 500	5 500	209 900	853	2024		Skogsfastighet samlat i ett skifte.
O	Herrljunga	Bollås 2:1	78	70		5		16 213	230	7,8	12 750	10 650	151 100	657	2025		Medelålders skog i ett skifte.
O	Herrljunga	Sebo 1:2 del av	10	9		0		2 857	317	9,6	2 950	2 950	327 800	1 033	2025		Skogsbyrå Sjuhärads
O	Mark	Öxabäcks Stom 1:119	22	20		1		5 558	278	7,7	5 100	5 100	255 000	918	2025		Skogsbyrå Sjuhärads
O	Mark	Broken 1:5 & Broken 1:10	13	9		3		2 008	214	7,3	2 100	1 800	191 500	896	2025		Skogsbyrå inägo+ekbyggnad om 300kr. Enklare maskinhall på plintar och grusat golv
O	Munkedal	Gerrebo 1:8	92	60	13		17	13 112	220	6,4	11 850	10 000	167 800	763	2025		Ludvig & Åker om 1300kr, bostad om 500kr. Boyta om 70m2, ekonomibyggnader i rivningskick.
O	Munkedal	Foss-Hult 1:4	5	4		1		1 039	281	7,8	1 120	1 000	270 300	962	2024		Ludvig & Liten skogsfastighet med dälliga byggnader.
O	Orust	Kollungertö 2:15	16	15			1	3 923	262	7,0	3 200	3 200	213 300	816	2026		Skånegårdar
O	Skara	Åstorp 1:23 1:26 1:29 och 1:30	4	4			0	793	227	8,0	550	550	157 100	694	2024		Ludvig & 4 st mindre skogsskiften
O	Skara	Tåstorp 1:19, 1:21 & 2:14	11	11				2 547	232	9,4	2 550	2 550	231 800	1 001	2025		Ludvig & Co
O	Skara	Oglunda 2:8, 11:5, 11:6	5	5				1 151	230	11,0	1 200	1 200	240 000	1 043	2025		Ludvig & Skogsmark. Strandlinje
O	Skövde	Häggum 16:9	41	40				10 349	256	10,9	9 100	9 100	225 200	879	2026		Areal Vål arronderad, berörs av 2 nyckelbiotoper
O	Svenljunga	Vattumosse 2:1	30	28		2		5 732	205	8,3	6 500	4 900	175 000	855	2025		Ludvig & Bostadhus, ekbyggnad + övrig mark om 1,6milj.
O	Tanum	Ryländ 1:3	20	14			6	2 901	209	7,1	1 900	1 900	136 700	655	2024		Laserskannat
O	Tranemo	Sävahult 1:17 1:20	75	66	2		8	14 231	216	9,5	9 900	9 900	150 200	696	2024		Skogsfastighet
O	Värgårda	Bögared 2:5	54	42	5		3	9 179	219		8 200	6 700	159 500	730	2025		Skogsbyrå Bostadshus + resterande mark om 1500kr.
SUMMA/MEDEL			36	32	7	2	4	7 258	240	8,6	5 944		199 613	823			

I priset/m3sk ingår jakt dock ej byggnader och jordbruksmark.

I priset/ha åker ingår endast ren åkermark.

Sammanställningen omfattar endast objekt som varit

ute på den öppna marknaden. Släktköp och dylikt ingår ej.

Färgkoder

= Skogsdominerat

= Åkerdominerat

= Sep. ekonomibyggnad

= Strandläge på bost.hus

Bilaga 5

Ortprismaterial småhus

Kommun	Beteckning	Adress	Datum	Boarea	Biare	Stan	Bygg	Tomtare	Köpesumma	Kvmpris
KUNGÄLV	MÄLLGARDE 1:15	Mällgårde 180	2026-04-17	190,0		31	2017	810	6 700 000	35 263
KUNGÄLV	BJÖRRÖD 1:17	Björrod 330	2026-02-06	185,0	85,0	32	2005	43 744	7 400 000	40 000
GÖTEBORG	SÄVE 4:52	Karlslundsvägen 18A	2026-02-02	162,0	38,0	31	2014	1 192	6 500 000	40 123
KUNGÄLV	KULPERÖD 1:49	Silvergnejsvägen 10	2025-11-21	172,0		37	2001	2 206	5 630 000	32 732
KUNGÄLV	TORSBY-TOFTA 1:33	Sundhammarsvägen 620	2025-11-14	160,0	40,0	33	2003	1 819	5 950 000	37 187
KUNGÄLV	TRANKÄRR 2:126	Rörmossevägen 140	2025-10-30	174,0	0,0	36	2000	1 407	6 250 000	35 919
KUNGÄLV	ULVESUND 1:86	Ulvesund 550	2025-09-10	184,0	0,0	30	2019	1 724	6 400 000	34 782
KUNGÄLV	BREMNÄS 3:12	Bremnäs 248	2025-07-30	185,0	17,0	30	2010	1 101	6 000 000	32 432
GÖTEBORG	GUNNESBY 3:18	Rävekullevägen 7	2025-05-27	188,0	0,0	26	2019	972	6 625 000	35 239
KUNGÄLV	BRUNNEFJÄLL 1:60	Drunnefjäll 132	2025-05-12	220,0	0,0	30	2009	1 076	7 050 000	35 601
KUNGÄLV	SKÅRA 1:13	Lahälla 590	2025-04-29	161,0		31	2020	2 027	6 900 000	42 857
KUNGÄLV	HARESTADS-KROKEN 1:31	Korseberget 160	2025-04-02	165,0	85,0	34	2011	967	5 900 000	35 757
GÖTEBORG	GULLÖ 1:22	Hamburg Torp 10	2025-04-01	220,0		36	2000	6 184	8 950 000	40 681
GÖTEBORG	SKÄLVISERED 1:31	Älvkullevägen 11	2025-01-31	200,0	40,0	29	2020	915	5 460 000	27 300
GÖTEBORG	KOCKHED 1:23	Kockhedsvägen 16	2025-01-10	180,0		32	2020	1 202	6 200 000	34 444
		Medel		183,1	30,5	32			6 581 000	36 026

Beteckningar

Beteckning Kungälv Ekelöv 1:36	UUID 909a6a6f-5157-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 140829650	Senaste ändringen i allmänna delen 2026-01-30
Län- och kommunkod 1482	Distrikt Håltå Socken: håltå	Distriktskod 109017	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-03-12 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-14

Adress

Adress

Bredsten 420
442 94 Ytterby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2009-09-11	Akt 09/30948
--------------	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

09/30948, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2009-04-29
Köpeskilling: 6 750 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Ägare

Andel 1/2	Inskrivningsdag 2009-09-11	Akt 09/30949
---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

09/30949, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2009-04-29
Köpeskilling: 6 750 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll

Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-03-06, 10 512 486 sek, beslutsnummer 1226671293	2026-03-11 D-2026-00085223:1
Utmätning 2026-03-06, 10 512 486 sek, beslutsnummer 1226670253	2026-03-11 D-2026-00085226:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 10 000 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4		1 000 000 SEK	2008-03-10	08/8729
5		1 262 500 SEK	2008-03-10	08/8730
6		1 200 000 SEK	2008-03-10	08/8731
7		1 000 000 SEK	2008-03-10	08/8732
8		2 000 000 SEK	2008-03-10	08/8733
9		937 500 SEK	2009-12-17	09/44383
10		500 000 SEK	2012-09-12	12/27273
11	Fastigheten har skriftligt pantbrev	2 100 000 SEK	2014-01-14	14/1078

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 3

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: brunn mm	1974-01-30	74/773

Anmärkningar

Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 99/7244

2	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: område	1981-05-27	81/6894
---	---	------------	---------

Anmärkningar

Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 99/7245

3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	2006-03-17	06/9254
---	--	------------	---------

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Uddevalla
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter	Gemensamhetsanläggningar
Kungälv Ekelöv S:4	Kungälv Bredsten GA:1

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål Väg	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 14-HÅL-475.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Kungälv Ekelöv 1:30			
Last Kungälv Ekelöv 1:36			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg i samfärd vägmark	Last	Officialservitut	14-HÅL-475.2

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Kungälv Ekelöv 1:30

Last

Kungälv Ekelöv 1:36

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Brunn mm	Last	Avtalsservitut	14-IM3-74/773.1

Beskrivning

Brunn mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Kungälv Ekelöv 1:30

Last

Kungälv Ekelöv 1:36

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	1482-2120.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Kungälv Bredsten 1:2,13-17,35,43, S:4,10, GA:1
Kungälv Bäckevarv 1:2
Kungälv Ekelöv 1:9-10,36, S:4
Kungälv Guddeby 1:4,9, 2:2, S:3
Kungälv Guddehjälm GA:1
Kungälv Harkeröd S:2, 1:2-3
Kungälv Risby 2:23
Kungälv Rånteröd S:1, 1:2,6
Kungälv Vävrå GA:1,9, 1:7, 2:3-4,7,9-10,35-36,43, 3:13, 9:1, 12:1, S:4,6,21
Kungälv Ytterby-Tunge 1:69,272, 2:66, S:7-8

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1482-981.1

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att för ut-och infart använda den befintliga vägen x.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Kungälv Ekelöv 1:36

Last

Kungälv Ekelöv 1:9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	1482IM-06/9254.1

Beskrivning

Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Kungälv Elektrikern 1

Last

Kungälv Ekelöv 1:36

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	716059-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde		Areal
2023	6 200 000 SEK		5 ha
Ingående värden			
Tomtmark	1 875 000 SEK		
Bostadsbyggnad	3 897 000 SEK		
Skogsmark	254 000 SEK		2 ha
Skog med avverkningsrestriktion	0 SEK		0 ha
Skogsimpediment	0 SEK		0 ha
Åkermark	0 SEK		0 ha
Betesmark	174 000 SEK		3 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK		0 ha
Övrig mark			0 ha
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
	1 / 2		Fysisk person

1 / 2 Fysisk person

Värderingsenhet betesmark 300523140 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Samfällid	Beskaffenhet
174 000 SEK	14013	Nej	Normal avkastning och kvalitet. Avviker högst 30 %

Värderingsenhet skog 300523141 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Virkesförråd barr
254 000 SEK	1410	2 ha	
Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt	Bonitetsklass	
	266 kbm/ha		

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300523145 (2023)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
3 897 000 SEK	Friliggande	29	200 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
100 kvm	220 kvm	2004	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
2004	Nej	1	
Värderingsenhet småhus tomtmark 300523143 (2023)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
1 875 000 SEK	1482012	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	13000 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Överenskommelse enligt anläggningslagen	2007-04-12	1482-981
Ledningsrättsåtgärd	2020-01-27	1482-2120
Undanröjd åtgärd	2024-05-06	1482-2021/82
Registreringsbeslut	2025-08-22	1482-2025/40
Ledningsrättsåtgärd	2025-08-26	1482-2120

Ursprung

Kungälv Ekelöv 1:9

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6420676.1	314366.9

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

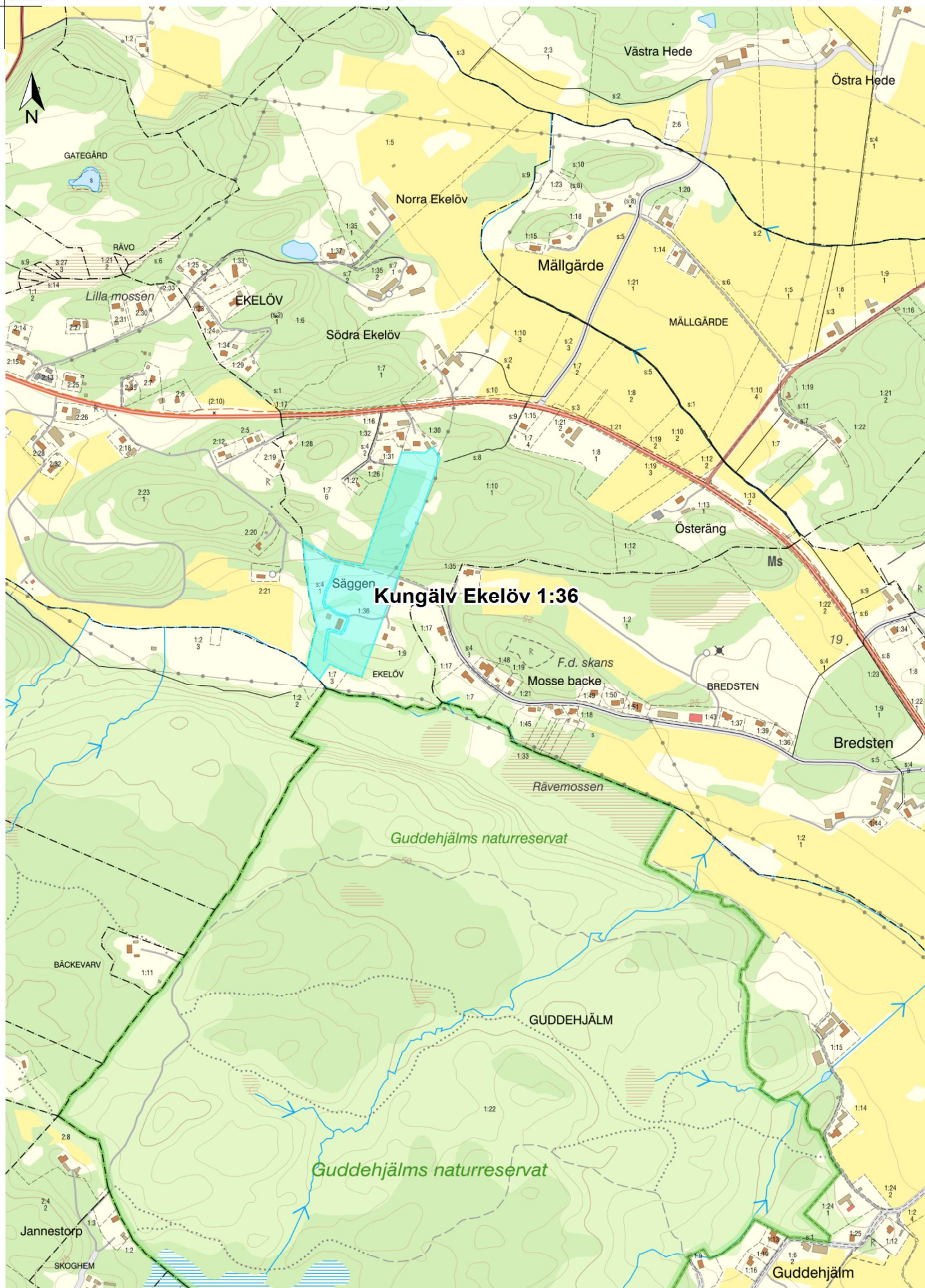
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	52 681 m ²	52 681 m ²	0 m ²

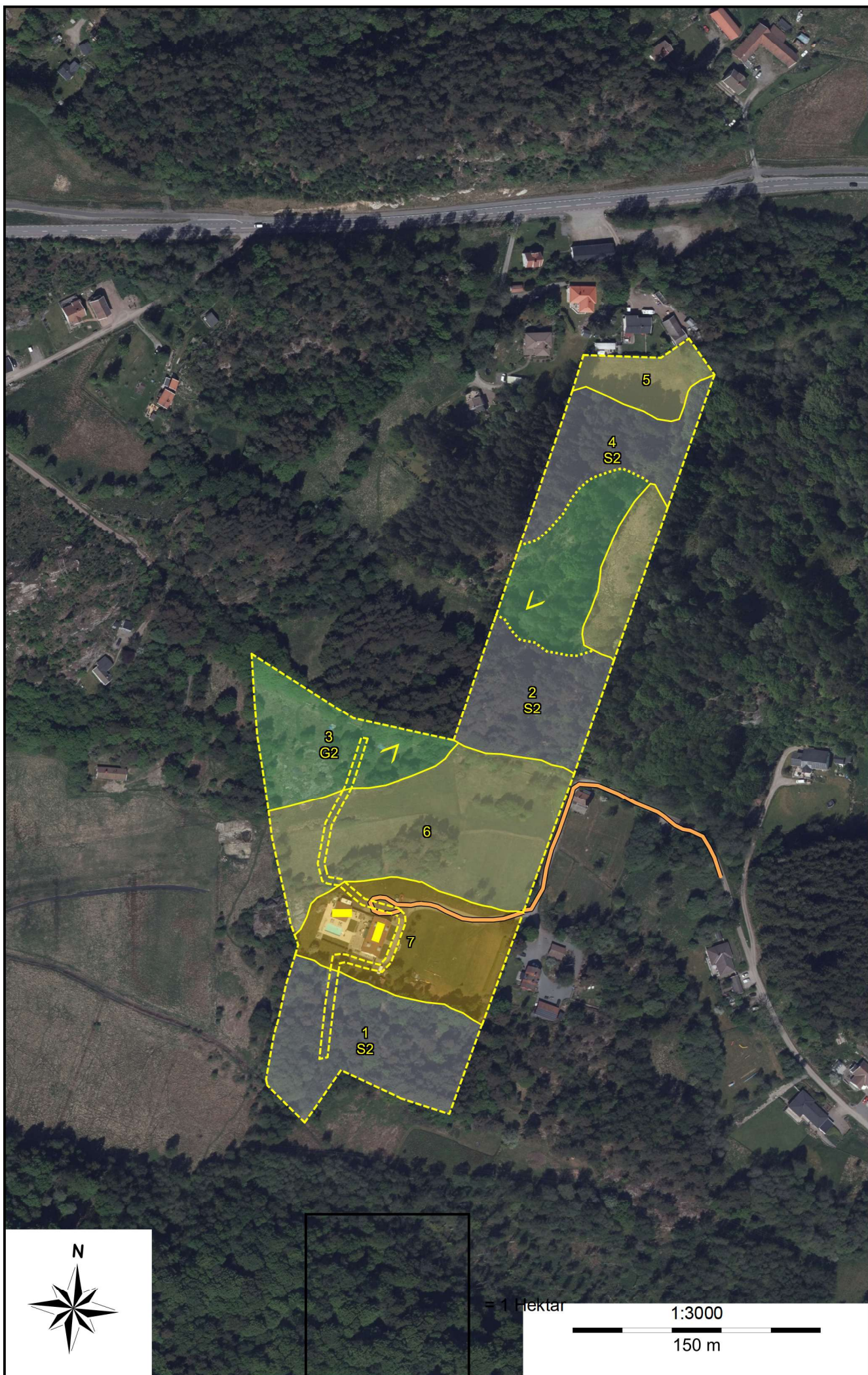
Källa: Lantmäteriet

E 306004

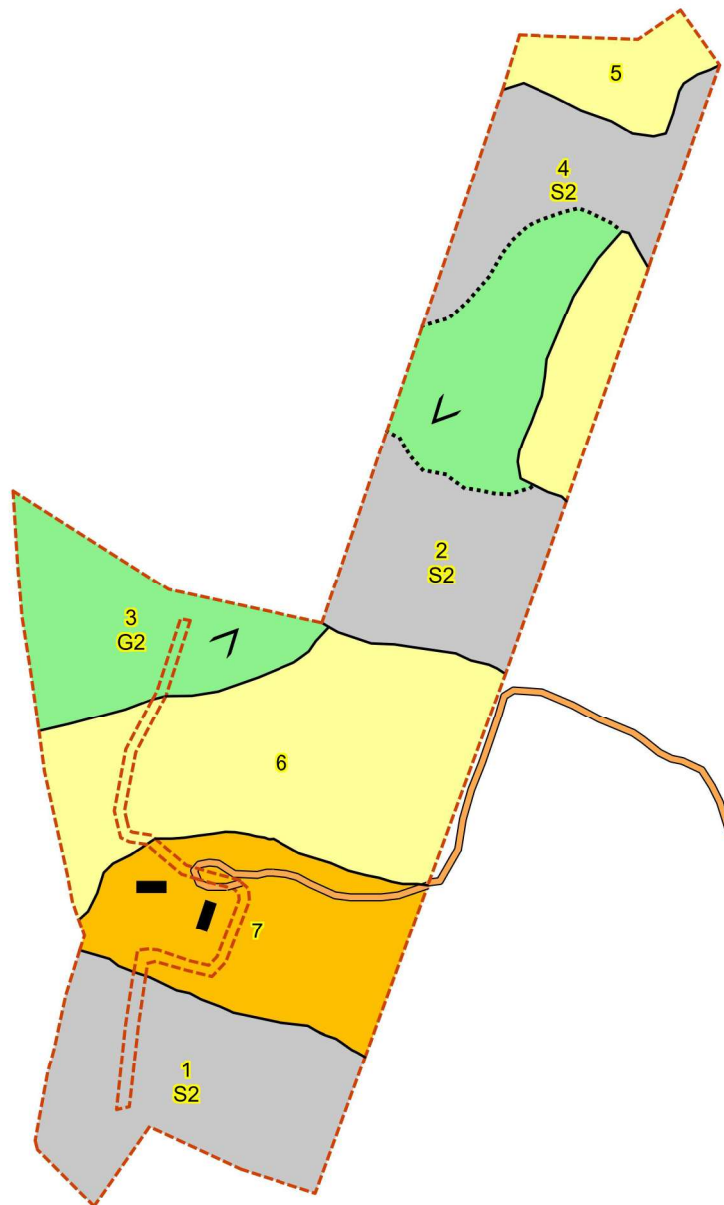


E 324904





Huggningsklass
Gallringsskog
Föryngr.avv-skog



= 1 Hektar

1:3000
150 m