Beskrivning och värdering

avseende fastigheten

Varsundet 1:9

Gullspång kommun



Uppdragsgivarens DNR: F-201-26-14

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Innehåll

SAMMANFATTNING 1
UPPDRAG 1
BESKRIVNING BOSTADSBYGGNAD 3
BESKRIVNING EKONOMIBYGGNADER 7
BESKRIVNING AV SKOGSMARK 8
VÄRDERING 9
MARKNADSVÄRDE 12

Bilagor:

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

SAMMANFATTNING

Värderingsobjektet utgörs av en bebyggd lantbruksfastighet på totalt 6,0 hektar (ha) varav 5,5 hektar utgörs av skogsmark, 0,4 ha övrigt och 0,1 ha vatten. Skogen utgörs huvudsakligen av kalmark. Ett gårdscentrum med bostadshus, garage och verkstad. Samtliga byggnader på fastigheten är i dåligt skick och stort underhållsbehov föreligger. Fastigheten ligger ca 6 km öster om Gullspång.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms till: **700 000 kr**

UPPDRAG

Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten, Försäljning Syd, Box 110, 971 04 Luleå.
Syfte	Utlåtandet syftar till att beskriva och bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som avses att ligga till grund för försäljning.
Värderingsobjekt	Fastigheten Varsundet 1:9 i Gullspång kommun.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkten är 2026-05-04.
Förutsättningar	För uppdraget gäller bilagda ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.
Underlag	-Besiktning och inventering den 28/4 tillsammans med personal från kronofogden och fastighetsägare. -Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). -Taxeringsuppgifter. -Marknadsinformation. -Kartmaterial. - Information från fastighetsägare

BESKRIVNING

Lagfaren	Privatperson.
Fastighetstyp	Fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksenhet (typkod 120).
Läge	Värderingsobjektet är beläget på landsbygden, ca 6 km öster om Gullspång. Läge framgår av bifogat kartutdrag, se bilaga 6.
Adress	Varsundet Olofsro 1, 548 92 HOVA.
Planförhållanden	Värderingsobjektet berörs inte av någon plan.
Inteckningar etc.	Se FDS.
Servitut/rättigheter	Objektet belastas av ett avtalsservitut gällande kraftledning.
Gemensamh.anläggn.	Berörs ej av gemensamhetsanläggning.
Samfällighet	Gullspång Karsmossen S:1 – Oskiftad mark Gullspång Torsvid FS:5 – Fiske i Vänern Gullspång Varsundet FS:2 – Fiske i Skagern Gullspång Varsundet S:1 – Gemensam mark Skövde Häradsallmänning Östra Stöpen S:2- Samägd skog Tibro Häradsallmänning Östra Stöpen S:1- samägd skog *Vid senaste utdelningstillfället 2023-01-10 erhölls 90,67 kr från Häradsallmänning, enligt uppgift från Skövde och Tibro Häradsallmänningens Ekonomifunktion.*
Energideklaration	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).
Förvärvstillstånd	Fastigheten ligger i Amnehärad socken, vilket räknas som glesbygdsområde. Förvärvstillstånd krävs för den som inte varit boende i kommunen minst ett år.
Areal	Enligt mätning i digitalt kartmaterial beräknas arealen till 6,0 hektar.

Ägoslag

Per ägoslag fördelar sig värderingsobjektet enligt följande:

PRODUKTIV SKOGSMARK	5,5 ha
ÖVRIG MARK	0,4 ha
VATTEN	0,1 ha
SUMMA	**6,0 ha**

Taxeringsvärde:

Taxeringsvärdet 2023 för värderingsobjektet fördelar sig enligt följande:

TOMTMARK	168 000 SEK	
BOSTADSBYGGNAD	709 000 SEK	
SKOGSMARK	365 000 SEK	5 ha
SKOGSIMPEDIMENT	0 SEK	
ÅKERMARK	0 SEK	
BETESMARK	0 SEK	
EKONOMIBYGGNAD	0 SEK	
ÖVRIG MARK		1 ha
SUMMA	**1 242 000 SEK**	**6 ha**

Jakt

Älgjakten ligger inom Hova licensområde.

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

Reservation

Bostadsbyggnad i dåligt skick, kraftig nedskräpning invändigt och väldigt smutsiga ytskikt, Elen har varit avstängd i ca 3 år enligt uppgift.

Småhus:

1,5 plans byggnad.

Byggnadsår:

Enligt fastighetsinformation 1820. Tillbyggd 1961 enligt uppgift.

Grundläggning:	Torpargrund.
Stomme:	Trä.
Fasad:	Stående rödmålad lockläktpanel. Underhållsbehov.
Yttertak:	Sadeltak belagd med betongpannor. Kraftig mosspåväxt. Skorsten.
Fönster:	Kopplade 2 glasfönster samt äldre enkelfönster.
Boyta:	Enligt fastighetsinformationen 120 m^2. Vid översiktlig kontrollmätning bedöms boyta till ca 90 m^2. *Reservation görs dock med tanke på nedskräpning invändigt och därmed svårigheter att mäta.*
Biyta:	Ingen biyta registrerad.
Anslutningar:	Enskilt vatten och avlopp. Borrad brunn för dricksvatten och avloppsbrunn med markinfiltration för avlopp. Enligt muntlig uppgift godkänt. Vid kontroll hos Miljöenheten erhålls följande svar : *I våra arkiv finns ett tillstånd från 2006 avseende avloppsanläggning på fastigheten Varsundet 1:9. Tillståndet avser en då godtagbar anläggning enligt då gällande regler. För att se om anläggningen är godtagbar idag och uppnår dagens reningskrav behöver man göra en inventering.* Fiberanslutning finns men används ej i dagsläget enligt uppgift.
Elektricitet	Finns, men avstängd vid besiktningstillfälle.
Uppvärmning:	Luftluftvärmepump och kamin.
Ventilation	Självdrag.
Fornlämning.	Värderingsobjektet berörs inte av några kända fornlämningar.

Rumsbeskrivning

Entréplan

- *Entré med hall*: Plastmatta på golv, tapet på väggar och träpanel i tak.
- *Toalett:* Våtmatta på golv och väggar, duschkabin, toalett och handfat. Tvättmaskin.
- *Kök*: klickgolv, tapet på väggar och skivor i tak. Äldre kök med träluckor. Spis av okänt fabrikat, kyl och frys saknas. Cylinda diskmaskin.
- *Vardagsrum*: Öppen vedspis med kassett, tapet på väggar, skivor i tak och matta på golv.
- *Altan*: rillad trall

Övre plan

- *Sovutrymme:* Klickgolv, snedtak beklätt med takskivor, tapet på väggar.

- *Förvaringsutrymme:* Tapet på väggar, träpanel i snedtak och klickgolv.

Standard och skick

Dåligt skick, Kraftig nedskräpning inomhus och nedsmutsade ytskikt. Det finns också väldigt mycket lösöre invändigt, vilket gör det svårt att skapa sig en överblick över skicket. Generellt föreligger ett genomgående renoveringsbehov.



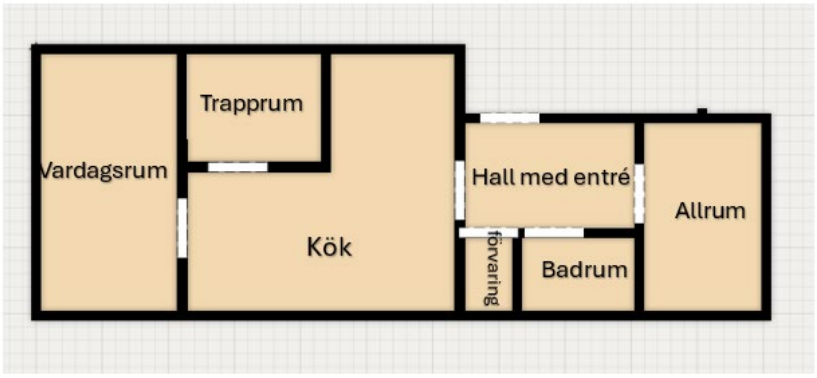
Bostadshus sett från framsida.



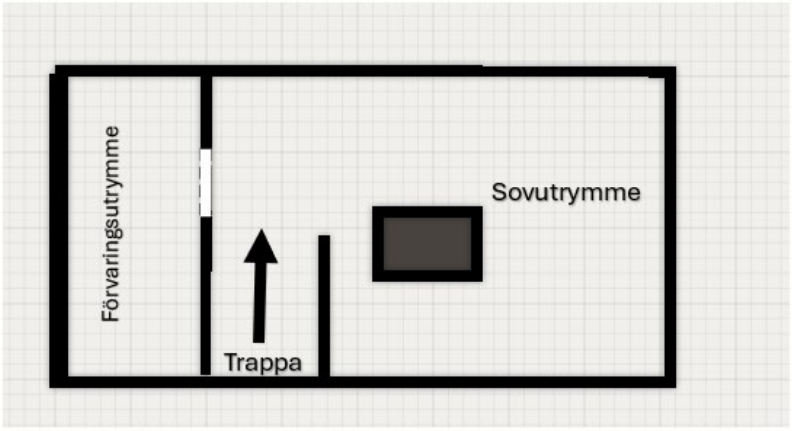
Bostadshus sett från baksida.

Planlösning

VÅN 1



VÅN 2



Planskissen är ej skalenlig och skall endast ses som en översiktlig illustration. Avvikelser kan förekomma.

Tomt

Sjöutsikt. Igenväxt tomt med äldre fruktträd, kraftigt nedskräpad.

BESKRIVNING EKONOMIBYGGNADER

Garage

Garage med förrådsutrymme. Plats för en bil. El finns indraget. Större fuktfläck i tak i förrådsdel.



Garage

Verkstad

Verkstad ca 10x8 m enligt digital mätning i kartmaterial. Betongplatta, el finns indraget. Tak av plåt, där takplåt delvis saknas. Hängrännor saknas.



Verkstad.

BESKRIVNING AV SKOGSMARK

Besiktning

Skogsinventeringen har genomförts som beståndsvis okulär-uppskattning med utläggning av relaskopytor.

Areal

Enligt digital arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs arealen av ca 5,5 hektar produktiv skogsmark.

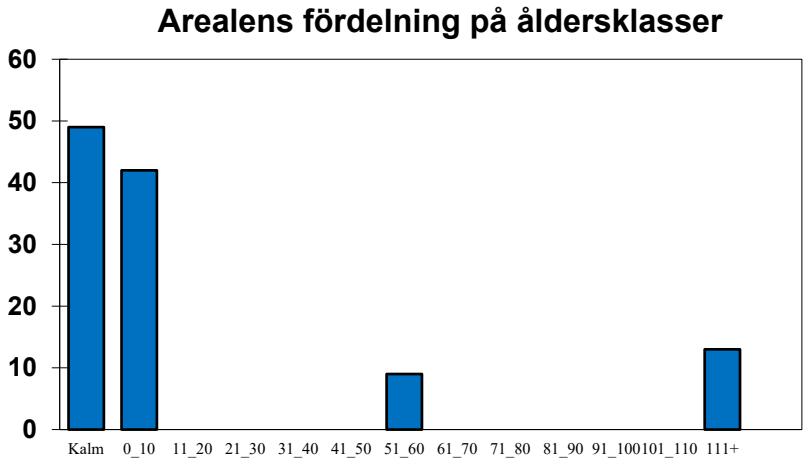
Skogstillstånd

Ett generellt behov av omplantering/hjälpplantering föreligger, likaså ett röjningsbehov i flera av bestånden. Virkesförråd uppskattas till ca 91 m³sk eller 17 m³sk/hektar. Medelboniteten bedöms till 7,2 m³sk/hektar och år.

Skogliga nyckeltal

MEDELBONITET	7,2 m³sk/ha, år
LÖPANDE TILLVÄXT	7,1 m³sk/ha, år
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	17 m³sk/ha
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	91 m³sk
PRODUKTIV AREAL	5,5 ha
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall: 4 % Gran: 12 % Björk: 49 % Löv: 36 %

Åldersklassfördelning



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 Ekonomibyggnader
III Skogsmark och jakt

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

I Bostadsbyggnad inklusive tomtmark

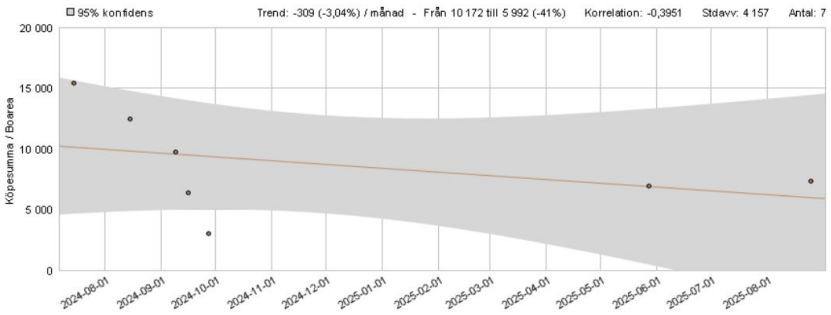
Värdebedömningen av bostadshus och tomt görs med hjälp av en jämförelse med liknande sålda bostadshus i närområdet under perioden 2024-01-01 och framåt.

Med följande kriterier

- Friliggande bebyggelsetyp
- Enskilt vatten och avlopp

Ortsprismaterialet nedan redovisar totalt 7 liknande objekt som sålts. Boarean för alla objekten är i snitt ca 115 kvm och köpesumman 898 571 kr i medeltal, och ett prisspann på drygt 3000 – 15 000 kr/kvm BOA. Se diagram nedan. Vid beaktning av att elen varit avstängd en längre period och det genomgående renoveringsbehov som föreligger bedöms värdenivån återfinnas i det lägre delen av spannet.

Sammantaget bedöms bostadshuset med tomt till ett värde om **360 000 kr**, *vilket motsvarar ca 4000 kr/BOA.*



Prisutveckling för kr/kvm boarea under perioden 2024 och framåt

II Ekonomibyggnad

Ekonomibyggnaderna består av garage och verkstad. Värdet bedöms schablonmässigt till **100 000 kronor**.

III Skogsmark och jakt

Ortsprismetoden

Skogsmarken har pga låga virkesförrådet endast värderats med ortsprismetoden. Den bygger på en jämförelse med likartade fastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område och i anslutning till värderingstidpunkten.
I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens med värderingsobjektet. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Inför värdebedömning bör normering av olika slag tillämpas, t ex kr/hektar eller kr/m^3sk.

Beräkning av värde enligt ortsprismetoden har skett genom en analys av 29 försäljningar av skogsdominerade fastigheter i nordöstra Västra Götaland, Sydöstra Värmland samt delar av västra Örebro län, för ortsprisanalysen har fastigheter sålda under 2023 och framåt valts ut. Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden. Ortsprismaterialets genomsnittliga virkesförråd är 156 m^3sk/ha, boniteten är 7,6 m^3sk/ha och år. En analys av jämförelseobjekten visar ett genomsnittspris under perioden på ca 119 879 kr/ha produktiv skogsmark. Pristrenden under perioden har varit stigande, *se diagram 1*.

För att beakta värderingsobjektet extremt låga virkesförråd (17 m^3sk/ha) har ett diagram tagits fram där kr/ha prod. skogsmark i förhållande till virkesförråd illustreras, *se diagram 2*. Utifrån det extremt låga virkesförrådet samt att hjälplanteringsbehov föreligger bedöms marknadsvärdenivån vid värdetidpunkten om ca 60 000 kr/ha produktiv skogsmark. Se ortsprismaterial i bilaga 3.

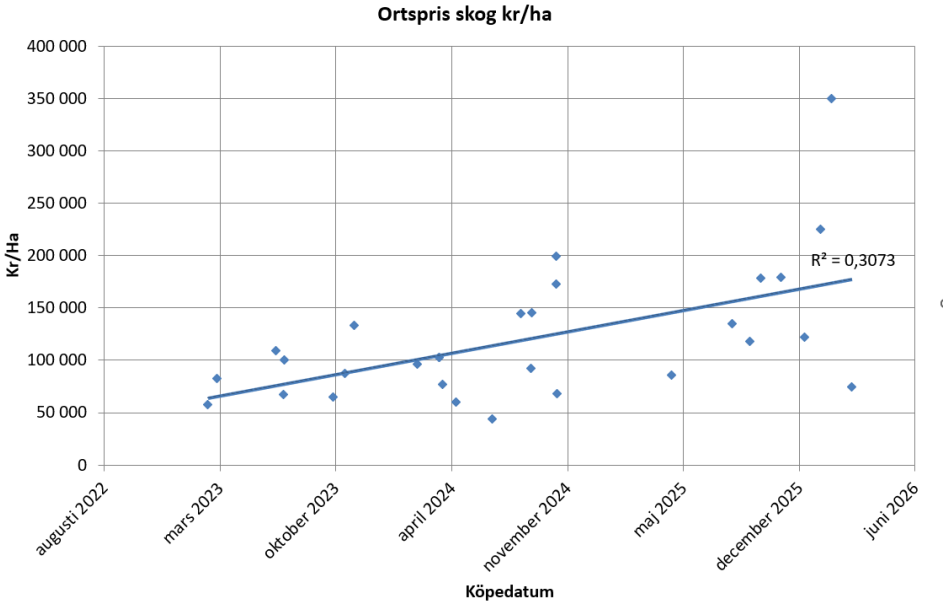


Diagram 1. Prisutveckling under utsökt period.

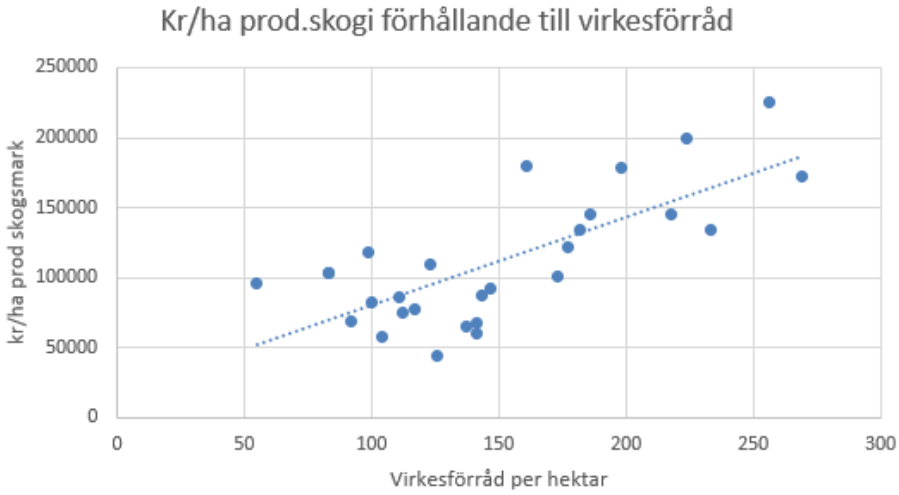


Diagram 2. Kr/ha prod skogsmark i förhållande till virkesförråd inom utsökt område.

Omräknat på värderingsobjektet pekar ortsprismetoden således på ett marknadsvärde om avrundat; **320 000 kr** inkl. jaktvärde (5,3 ha x 60 000kr).

Summan delvärdena

Summeras delvärden erhålls 780 000 kr, fördelning enligt nedan tabell.

Bostad	360 000 kr
Ekonomibyggnader	100 000 kr
Skog och jakt	320 000 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. Skogsmarken bör vara intressanta för grannar som vill utöka sitt markinnehav. De bebyggda delarna med stor osäkerhet om kostnader som uppkommer för rivning eller renovering och underhåll gör att värdet bedöms vara lägre än summan av delvärdena.

MARKNADSVÄRDE

Med stöd av resonemanget ovan, bedöms marknadsvärdet för fastigheten Varsundet 1:9, i Gullspångs kommun, vid värdetidpunkten maj 2026 till:

SJUHUNDRATUSEN KRONOR
[700 000 kr]

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

Skövde 2026-05-04

John Jakobsson
Skogstekniker

Ulf Weitze
Skogsmästare

AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

FORUM

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 industritillbehör 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 allmän 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 arrendeavtal 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 myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

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

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

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 besiktningstillfället.

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

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (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.

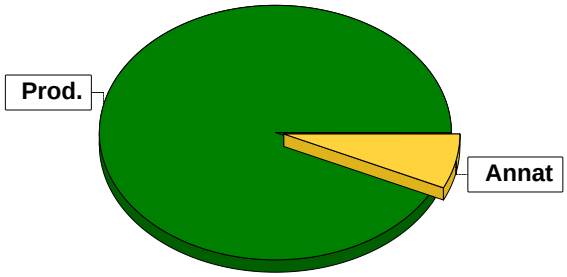
7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

FORUM

Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	5,5	93
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	0,0	<1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	0,4	7
Summa landareal	5,9	
Vatten	0,1	



Virkesförråd

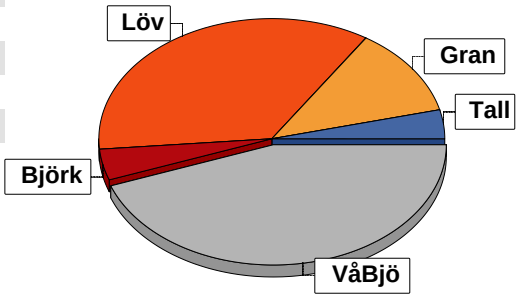
Totalt

m³sk
91

Medeltal

m³sk per hektar
17

	m³sk	%	ha
Tall	3	4	0,1
Gran	11	12	0,4
Löv	33	36	0,9
Björk	3	4	0,1
VåBjö	41	45	1,4



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
7,2

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-04-28 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
12

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	0
Gallring	0
Totalt under perioden	**0**

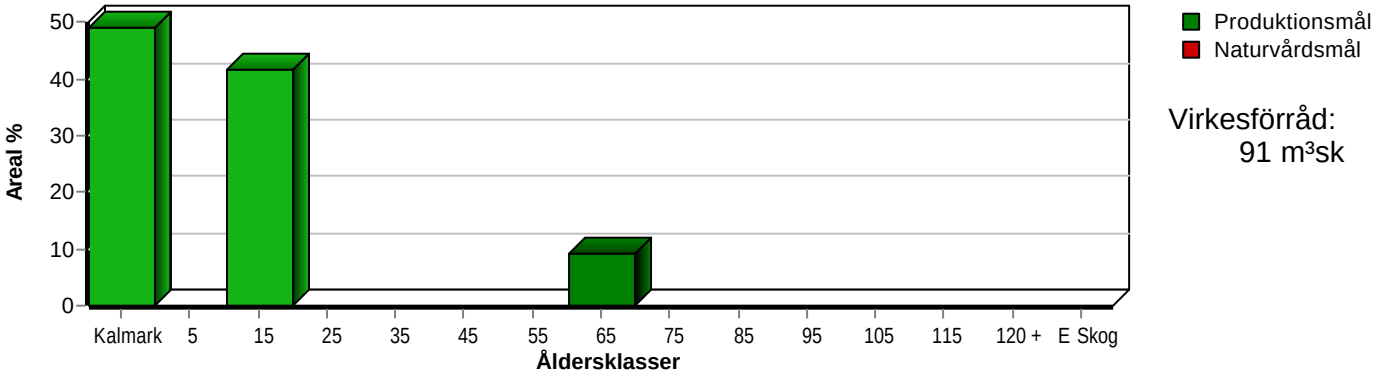
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk
11
m³sk per ha
2,0

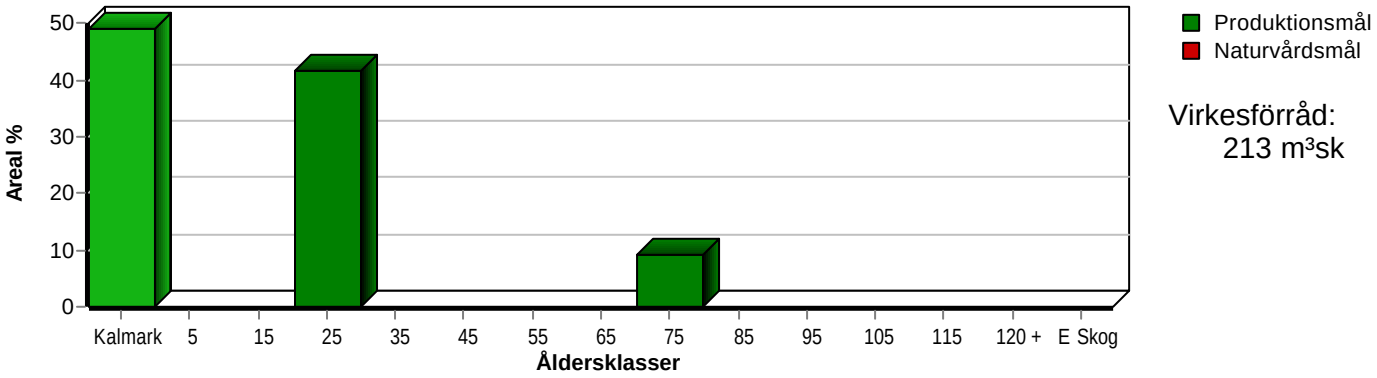
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	VåBjö %	Löv %	Gran %	Tall %	Björk %
Kalmark	2,7	49							
- 9 år									
10 - 19	2,3	42	59	26	69	12	18		
20 - 29									
30 - 39									
40 - 49									
50 - 59									
60 - 69	0,5	9	32	64		80		10	10
70 - 79									
80 - 89									
90 - 99									
100 - 109									
110 - 119									
120 +									
Lågprodskog(E)									
ÖF/Skikt									
Summa/Medel	5,5	100	91	17	45	36	12	4	4

Arealfördelning, aktuell



Arealfördelning, om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs)



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass		Areal		Virkesförråd						
		ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	VåBjö %	Löv %	Gran %	Tall %	Björk %
Kalmark	**K1**	2,7	49							
	K2									
Röjningsskog	**R1**									
	R2	2,3	42	59	26	69	12	18		
Gallringsskog	**G1**									
	G2									
Föryngrings-	**S1**									
avverknings-	**S2**	0,5	9	32	64		80		10	10
skog	**S3**									
Lågproducer-	**E1**									
ande skog	**E2**									
	E3									
Överstånd/Skikt										
Summa/Medel		5,5	100	91	17	45	36	12	4	4

Kalmark

K1 **Obehandlad kalmark**
Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.

K2 **Behandlad kalmark**
Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

R1 **Plantskog**
Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.

R2 **Ungskog**
Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

Gallringsskog

G1 **Normal gallringsskog**
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).

G2 **Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

S1 **Skog som kan föryngringsavverkas**
Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.

S2 **Skog som är mogen att föryngringsavverkas**
Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.

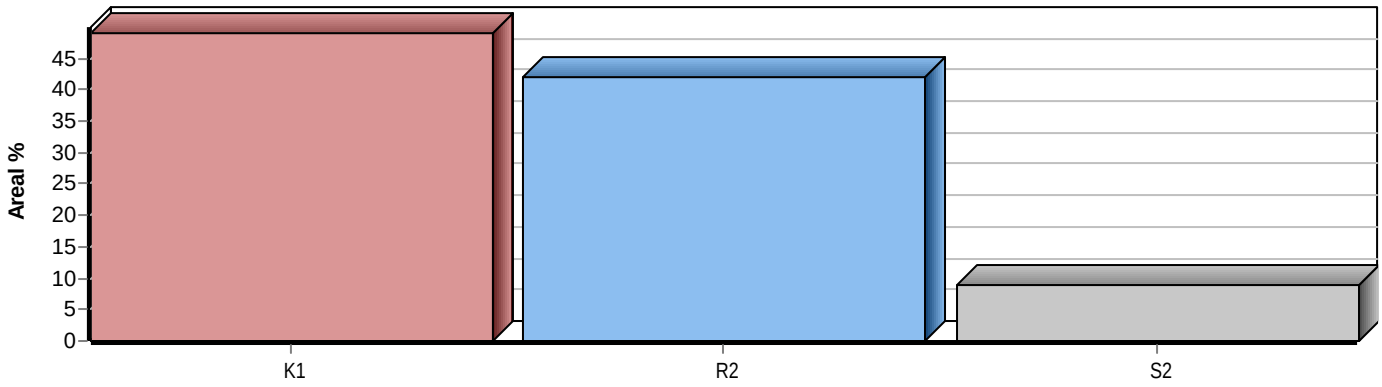
S3 **Skog i föryngringsbar ålder**
Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

Lågproducerande skog

E1 **Restskog**
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 **Gles skog**
Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 **Skog av hagmarkskaraktär**
Gles skog av hagmarkskaraktär.



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

[1] i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ägo	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk ha	Virkesförråd m³sk avd	Träd-slag		Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk per ha	Priotal	Not [1]
1	2,0	1	0	K1	G26	0	0				Ej planterat							
2	0,6	1	15	R2	G26	15	9	Gran	20	4	Hassel					3,4		
								Löv	80	2	Ojämnt							
3	1,0	1	15	R2	B24	40	40	Gran	20	4	Röjningsbehov					6,2		
								VåBjö	80	3								
4	0,5	1	60	S2	B24	64	32	Tall	10	50	Diameter spridning					2,2	VP 6,0	
								Löv	80	12	Åldersspridning							
								Björk	10	12	Ojämnt							
5	0,7	1	10	R2	B24	15	11	Gran	10	2	Betat					4,1		
								VåBjö	90	2	Ojämnt							
6	0,7	1	0	K1	G24	0	0				Behov av markberedning+pl							
7	0,3	5									Tomt							
8	0,1	5									Strandkant							
											Vass							
9	0,1	6									Vatten							

Bilaga 3

PRISSTATISTIK PÅ LANTBRUKSFASTIGHETER

Under tidsperioden 2024-01-01--2026-04-28

Län	Kommun	fast.beteckning	Total areal ha	Varav				Virkesf. M3sk	Vf/ha m3/ha	Bon m3/ha	Total Köpesk. Tkr	Andel skog > 75 %	Kr/ha prod.skog	Kr/m3sk *)	År	Mäkl	Noteringar
				Skog	Åker	Bete	Imp										
O	Gullspång	Torpa 2:43	33	33				2 711	83	8,2	**3 350**	3 350	103 100	**1 236**	2024	Areal	Skog i ett skifte
O	Gullspång	Ålön 1:5 1:6 Mörtenstad 2:58	28	27		1	0	3 425	126	8,0	**1 200**	1 200	44 100	**350**	2024	Ludvig &	Skogsfastigheter i flera skiften. Ett skifte med äldre byggnader
O	Gullspång	Torpa 2:43	33	32			1	2 711	83	8,2	**3 350**	3 350	103 100	**1 236**	2024	Areal	Skogsfastighet i ett skifte. Ungskog.
O	Gullspång	Rustningstorp 1:13	40	38			1	6 690	177	8,8	**4 600**	4 600	121 700	**688**	2025	Areal	Bestående av 4 skiften, varav 1 skifte har strandlinje i Vänern.
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 11-13kkr/år.
O	Hjo	Råskullen 2:1	69	49			20	7 166	147	6,6	**5 100**	4 500	92 400	**628**	2024	Areal	Ca 18,7 ha Naturreservat. Strandlinje i Björsjön.
O	Karlsborg	Lindbergslid 1:15	35	33		1	1	4 722	143	6,7	**3 125**	2 900	87 600	**614**	2023		
T	Karlskoga	Stråbergsmyren 2:156, 2:159, 2:161, 2:162, 2:169	62	59			3	10 287	173	8,4	**5 950**	5 950	100 300	**578**	2023	Areal	Fyra separata skiften
T	Karlskoga	Stråbergsmyren 2:206	28	25			3	2 778	111	7,7	**2 150**	2 150	85 700	**774**	2025	Länsfast	
T	Karlskoga	Högåsen 2:196	46	31	2		13	4 228	137	5,5	**2 000**	2 000	64 700	**473**	2023	Ludvig	Nära Karlskoga
S	Kristinehamn	Bäckäng 1:1, 1:2	39	36	1		2	3 758	104	6,8	**2 100**	2 100	58 000	**559**	2023	Ludvig	
S	Kristinehamn	Stora Lerdala 1:28	45	21	1		24	2 930	141	6,8	**1 400**	1 400	67 300	**478**	2023	Ludvig	Ett sammahållet skifte
S	Kristinehamn	Mellan-Rudsberg 1:6, N Rudsberg 1:6, S Rudsberg 1:6, Törserud 1:2	104	75			28	10 597	141	4,8	**4 500**	4 500	59 800	**425**	2024	Areal	
S	Kristinehamn	Vissle 1:2	117	90	0		26	16 708	186	6,0	**13 000**	13 000	144 600	**778**	2024	Areal	
T	Laxå	Slottsbol 1:31	12	12			0	1 073	92	6,4	**800**	800	68 400	**746**	2024	Ludvig	
T	Laxå	Lillevadskärret 1:1, Långsbråten 1:7	10	9			1	2 524	269	9,0	**1 625**	1 625	172 900	**644**	2024	Värhulta	Två separata prospekt, en köpesumma
T	Laxå	Gäddeviken 1:11, del av	38	36			1	7 903	218	7,0	**5 250**	5 250	145 000	**664**	2024	Areal	Fastreglering. Skara stift säljare
T	Laxå	Kopparhult 1:18	43	38	4		2	8 415	224	7,8	**7 500**	7 500	199 500	**891**	2024	Värhulta	Fastreglering
T	Laxå	Mosstorp 1:11, 2:1, Vallsjöbol 1:21	137	127			10	14 873	117	6,8	**9 800**	9 800	77 000	**659**	2024	Areal	
O	Mariestad	Hässlemossen 1:1	27	23		1	3	2 300	100	8,2	**2 200**	1 900	82 600	**826**	2023		
O	Mariestad	Halvfaran 5:1 Götene Slåtterbråten 1:24	15	15				807	55	4,2	**1 400**	1 400	95 900	**1 735**	2024	Areal	Ungskog
O	Mariestad	Björsäter 6:8, del av 17:2	128	115		2		22 812	198	10,0	**20 500**	20 500	178 300	**899**	2025	Areal	Säljare Skara stift
O	Mariestad	Prästbordet 1:1 del av	35	35				3 431	99	9,4	**4 100**	4 100	117 800	**1 195**	2025	Ludvig &	Säljare Skara stift.
O	Skövde	Långesäter 13:4, Skara Björnabacken 1:2	554	492	25		37	60 644	123	7,4	**56 000**	53 800	109 300	**887**	2023		Skogsdominerad
O	Skövde	Edåsa 1:7 o 1:15	83	78	4			12 555	161	7,1	**15 000**	14 000	179 500	**1 115**	2025	Areal	Åker om 1000kkr.
O	Skövde	Häggum 16:9	41	40				10 349	256	10,9	**9 100**	9 100	225 200	**879**	2026	Areal	Väl arronderad, berörs av 2 nyckelbiotoper
O	Tibro	Höghult 1:27	29	26		3		4 728	182	10,6	**4 400**	3 500	134 600	**740**	2025	Areal	Torp,ekbyggnad samt inägomark om 900kkr
O	Töreboda	Ålekvarn 1:1	28	26			2	6 107	233	8,8	**3 500**	3 500	133 600	**573**	2023		Gallringsskog
O	Töreboda	Habelsbolet 1:17	62	42			20	4 651	112	5,6	**3 100**	3 100	74 500	**667**	2026	Fastighe	obebyggd
		SUMMA/MEDEL	66	58	5	2	9	8 400	156	7,6	**6 822**		119 879	**791**			

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

FORUM

Ortprismaterial småhus

Kommun	Beteckning	Adress	Datum	Boarea	Biare	Tomta	Köpesu	Kvmpris	K/T
GULLSPÅNG	ÅRÅSHULT 1:10	Haddån Skolan 1	2025-08-25	135,0	15,0	2 610	995 000	7 370	1,4
GULLSPÅNG	RÅDA-RUD 1:38	Rud 3	2025-05-28	79,0	55,0	2 467	550 000	6 962	1,2
GULLSPÅNG	NORRA BACKA 1:26	Backa 2	2024-09-27	180,0	80,0	3 990	550 000	3 055	0,7
GULLSPÅNG	GUNNARSTORP 1:33	Gunnarstorp Björkerud 1	2024-09-16	125,0		7 620	805 000	6 440	1,2
GULLSPÅNG	SÖDRA RUNNÄS 1:17	Runnäs Bråten 1	2024-09-09	108,0		6 896	1 050 000	9 722	2,0
GULLSPÅNG	NUNNESTAD 4:1	Nunnestad Mokärr 3	2024-08-15	132,0		4 316	1 645 000	12 462	2,8
GULLSPÅNG	SÖDRA BACKA 1:29 m.f.	Backa 29	2024-07-15	45,0		8 847	695 000	15 444	1,6
				114,9			898 571	8 779	

metria | FastighetSök

Beteckningar

Beteckning
Gullspång Varsundet 1:9

UUID
909a6a69-e600-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
140421153

Senaste ändringen i allmänna delen
2023-03-17

Län- och kommunkod
1447

Distrikt
Amnehärad
Socken: amnehärad

Distriktskod
107453

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-02-06

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-03-30

Anmärkningar

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

Adress

Adress

Varsundet Olofsro 1
548 92 Hova

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare

Andel
1/1

Inskrivningsdag
1967-01-25

Akt
67/184

Berört fång
81/215
Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
81/2018
Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
79/807
Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
79/811
Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
67/184
Köp (inklusive transportköp):
1966-12-31
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll

Inskrivningsdag

Akt

Utmätning 2026-02-03, 1 028 495 sek, beslutsnummer 1226315974

2026-02-05

D-2026-00040728:1

Anmärkningar

Avser inteckning 83/2576

Avser inteckning 83/4883

Avser inteckning 88/8232

Avser inteckning 97/8250

Avser inteckning 14/9567

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 935 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	145 000 SEK	1983-04-06	83/2576
3	42 000 SEK	1983-06-22	83/4883
4	240 000 SEK	1988-09-14	88/8232
5	40 500 SEK	1997-12-23	97/8250
6	468 000 SEK	2014-06-10	14/9567

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1960-12-14	60/2603

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Eksjö

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Samfälligheter

Gullspång Karsmossen S:1
Gullspång Torsvid FS:5
Gullspång Varsundet FS:2, S:1
Skövde Häradsallmänningen Östra Stöpen S:2
Tibro Häradsallmänningen Östra Stöpen S:1

Anmärkningar

Område om 4,6550 ha som vid laga skifte (AKT 16-AHR-714) uteslutits från delningen

Rättigheter

⚠ Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål
Kraftledning

Rättsförhållande
Last

Rättighetstyp
Avtalsservitut

Beteckning
16-IM3-60/2603.1

Beskrivning
Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Gullspång Gullspång 2:19

Last
Gullspång Varsundet 1:9

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	285878-6	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	Areal
2023	1 242 000 SEK	6 ha

Ingående värden

Tomtmark	168 000 SEK	
Bostadsbyggnad	709 000 SEK	
Skogsmark	365 000 SEK	5 ha
Skog med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Åkermark	0 SEK	0 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK	0 ha
Övrig mark		1 ha

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet skog 21088315 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Virkesförråd barr
365 000 SEK	1471	5 ha	

Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt	Bonitetsklass
	140 kbm/ha	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 21090315 (2023)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
709 000 SEK	Friliggande	32	120 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	120 kvm	1820	1965

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1940	Nej	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 21089315 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
168 000 SEK	1447900	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	5000 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Allmänna delen

Skattetal

Skattetal	Skattetyp
1/48	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1937-06-05	16-AHR-614
Laga skifte D	1940-09-02	16-AHR-714

Ursprung

Gullspång Varsundet 1:3,6

Anmärkningar

Sämjelotter om 1/56 mantal av r-amnehärad varsundet 1:3 och 1/336 mantal av varsundet 1:6

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6538275.9	453778.6
2	Markområde	6536328.4	453363.0
3	Markområde	6537597.8	453794.1

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	56 465 m^2	56 465 m^2	0 m^2

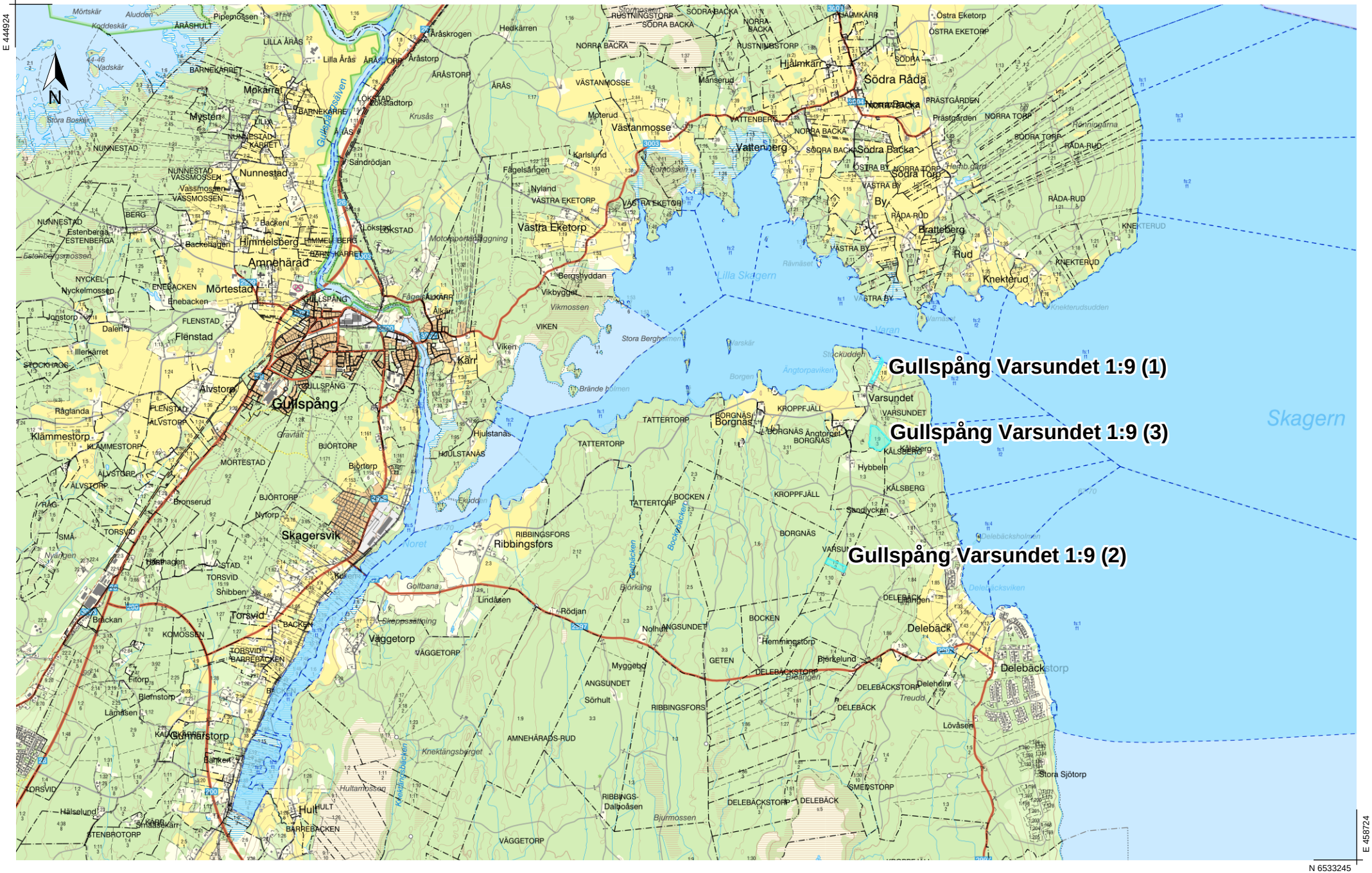
Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
R-Amnehärad Varsundet 1:9	1985-05-15	1680-422

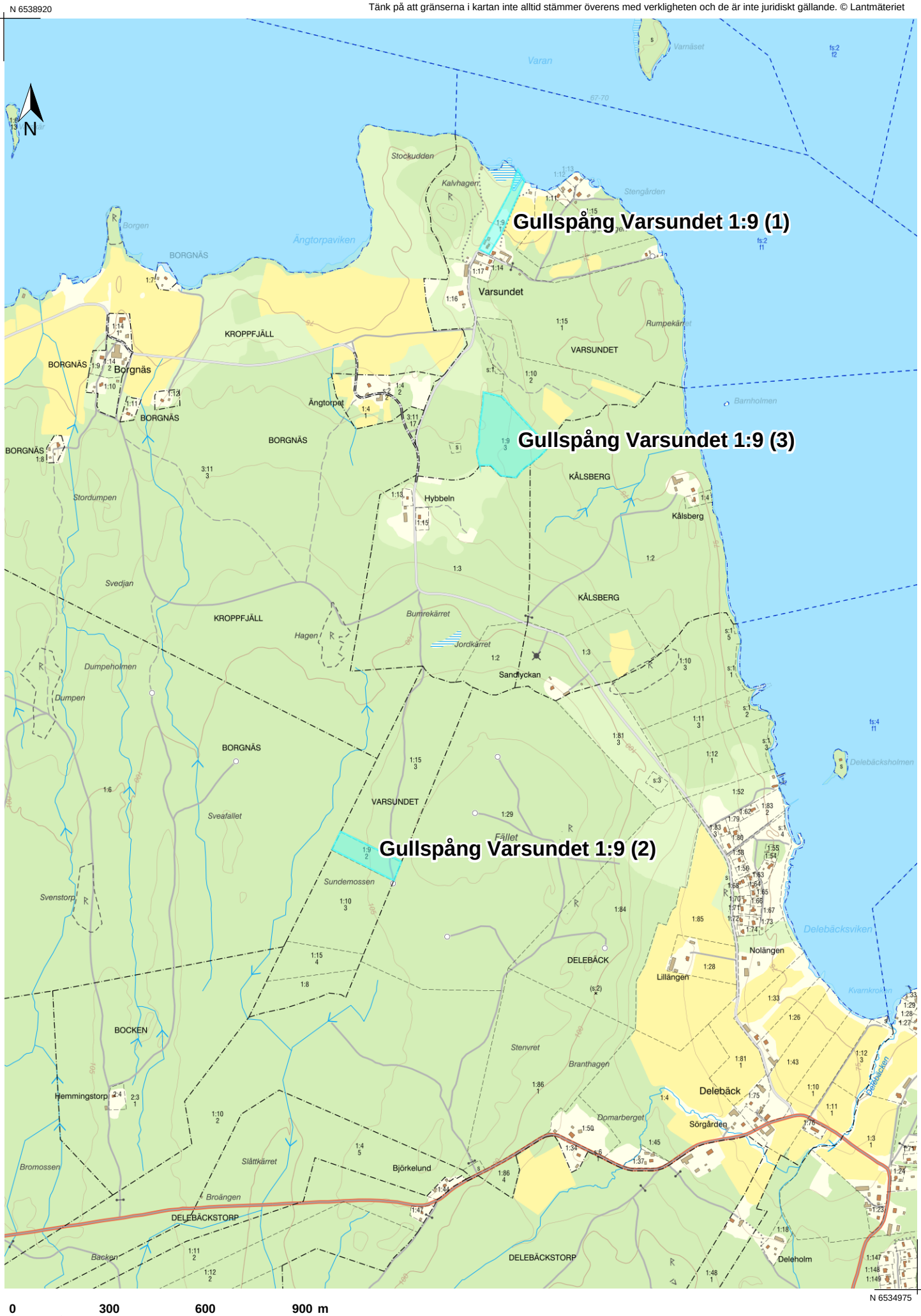
Källa: Lantmäteriet

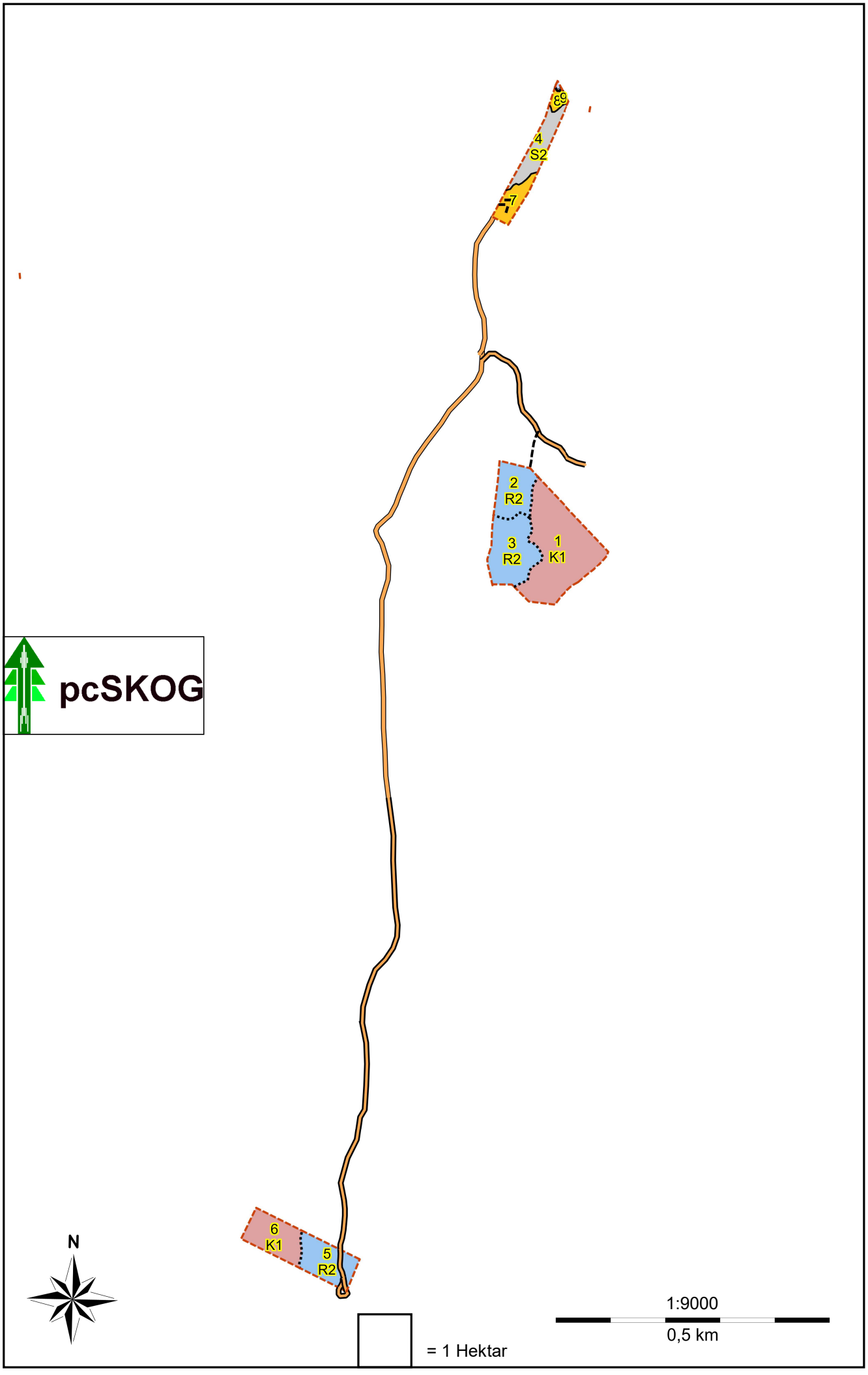
© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet

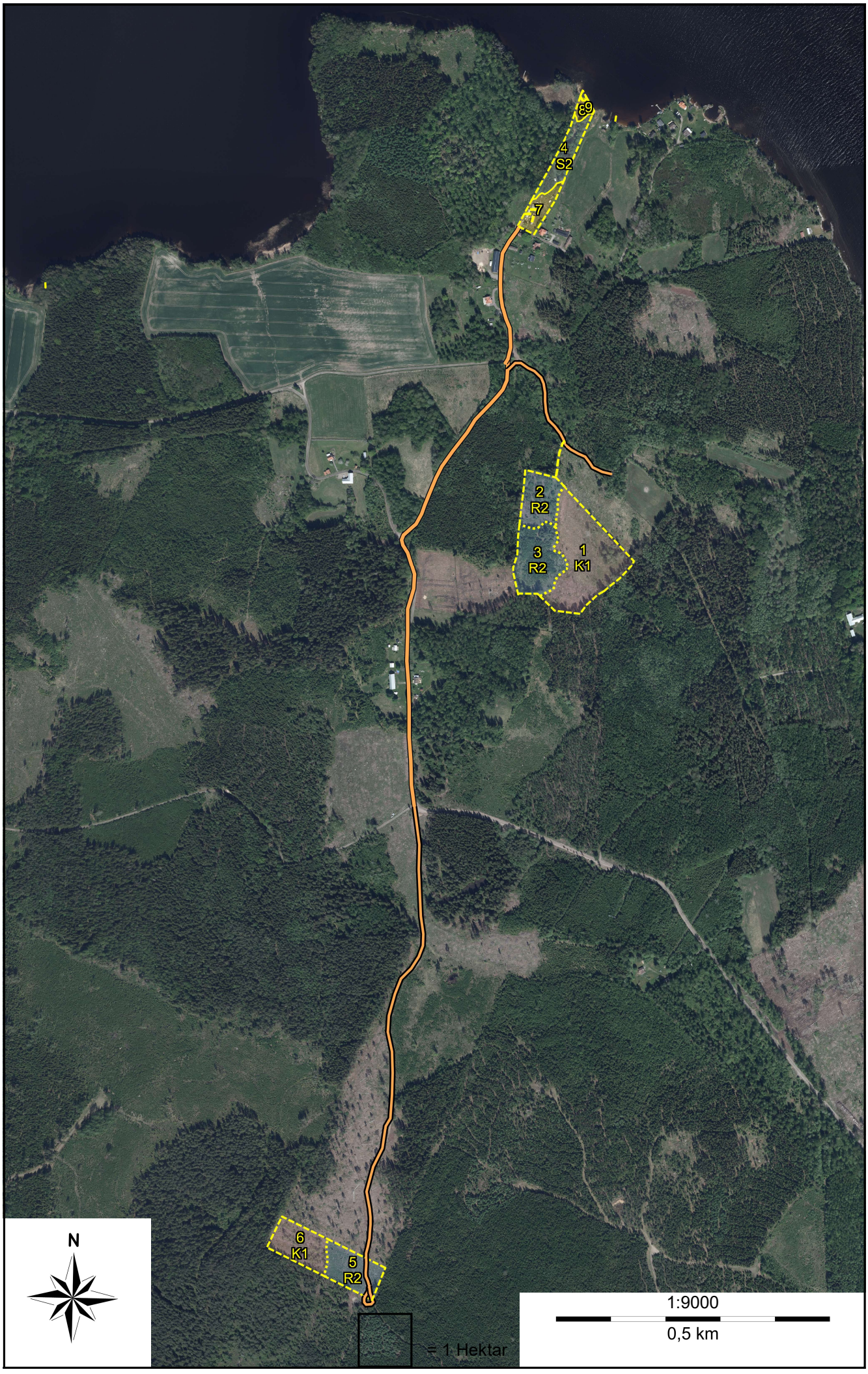


Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet





pcSKOG


8
9
4
S2
7
2
R2
3
R2
1
K1
6
K1
5
R2
N
= 1 Hektar
1:9000
0,5 km