PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**SALA**
Fastighetsbeteckning	**MÖKLINTA-BERGA 2:1**
Värdetidpunkt	**2026-08-31**



Värderingsobjektets gårdscentra. Huvudbyggnaden och bevuxen tomtmark ses i bild.

Företag	ValueringsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

Allmän beskrivning och marknadsvärde

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Sala Möklinta-Berga 2:1	Lagfaren ägare	F-698-26-19
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Möklinta Berga 110 733 99 Möklinta	Värdetidpunkt	Augusti 2026
		Besiktningstidpunkt	2026-08-26

Allmän Beskrivning	
Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1940 i 1 plan samt källare och inredd vind. 64 kvm Boarea, 0 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 3 rum och kök.
Tomtmark	Totalt 4 000 kvm fördelat på en tomtmark
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3 mil från Sala och 2 mil från Avesta, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villor, natur och lantbruk. Förskola och skola finns i Mörklinta ca 9 km bort. Hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i Avesta.
Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader	3st ekonomibyggnader totalt 634 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt taxerade uppgifter) samt 5st. övriga byggnader totalt 72 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 62 092 kvm areal varav 62 092 kvm landareal (enligt Metria). 6,2 ha fördelat på 1 ha skogsmark, 4 ha åkermark, 0,5 ha betesmark och 0,7 ha övrig mark (enligt analys).
Övrigt	2st. äldre, påbörjade grundläggningsarbeten finns på tomten. Mast på ofri grund finns noterat i fastighetsregistret.

Marknadsvärde

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

1 200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 140 000 – 1 260 000 kronor

Kr/kvm areal	**19,3**	**Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)**	**0,93**

Gävle 2026-08-31
Värderingsinstitutet Norra AB

Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom
AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Amanda Karlborg

Masterekonom
AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Fotografier
Bilaga 3 Planritning

Bilaga 2 Kartor
Bilaga 4 Fastighetsdatautdrag
Bilaga 5 Övriga sakuppgifter

Uppdragsbeskrivning och värderingsunderlag

Uppdragsbeskrivning	
Uppdragsgivare samt uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett till bostadsarea, byggnadsarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt byggnadsarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader. För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev, upprättad skogsbruksplan samt ansökan i SAM internet gällande gårdsstöd och ersättningar från Jordbruksverket har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Amanda Karlborg i närvaro av representant för fastighetsägaren och personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Enskilt vatten. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Äldre avloppsanläggning, där det rapporterats brister i samband med slamtömning. Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	Fornlämning (RAÄ)
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 62 092 kvm areal varav 62 092 kvm landareal (enligt Metria). Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018

	bedöms den totala arealen till 6,2 ha fördelat på följande ägoslag: Skogsmark: 1 ha Åkermark: 4 ha Betesmark: 0,5 ha Övrig mark: 0,7 ha

Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad		
Huvudbyggnad		Bostadsbyggnad i 1 våning samt källare och inredd vind
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1940
Byggteknik	Grund	Torpargrund/källargrund
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel
	Fönster	2-glas. Äldre. Vita
	Yttertak	Tegelpannor
	Värme	Vattenburna radiatorer. Vedpanna. Värmesystemet var avstängt vid besiktningen. Godkänd funktion av rökkanaler och värmesystemets funktion ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Luft/luft värmepump (Panasonic). Avstängd vid besiktningen.
	Ventilation	Självdragsventilation
Planlösning	Våning 1	Källare med förråd och teknikrum.
	Våning 2	Entréplan med hall, vardagsrum, hygienrum, kök med matplats och förråd
	Våning 3	Trappa med hall och 2st. rum.
Kök	Utformning	Vinkelkök med köksö. Med matplats. Något lägre standard än normalt, äldre skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Elspis (Elektro Helios), vedspis, fläkt (märke), kyl (Electrolux), tvättmaskin (Indesit).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch. Vägg med tapet. Golv med plastmatta. Brister i tätskikt noterades vid besiktningen. Brunnslock saknas i dusch.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard. Byggnaden är genomgående i eftersatt underhåll såväl ut som invändigt.

Byggnadsbeskrivning – Ekonomibyggnader	
Ladugård	Ladugård med loge, byggnadsår okänt med en total BYA på 300 kvm. Stomme av trä med fasad i träpanel under tak av plåt. Byggnaden nyttjades tidigare som fårstall och magasin. Nyttjas idag som förvaring av lösöre. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning med saknas. Ansluten till el.
Maskinhall	Öppen maskinhall med okänt byggnadsår med en total BYA på 175 kvm. Stomme av trä på gjuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som carport/maskinhall. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Anslutningar saknas.
Magasin	Äldre magasin med okänt byggnadsår med en total BYA på 159 kvm. Stomme av trä och timmer på torpargrund med fasad i träpanel/timmer under tak av tegelpannor. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Anslutningar saknas.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förråd	byggnadsår okänt med en total BYA på 7 kvm. Stomme av trä på okänd grundläggning med fasad i trä under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Anslutningar saknas.
Härbre 1	byggnadsår okänt med en total BYA på 15 kvm. Stomme av timmer på plintgrund av sten med fasad i timmer under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Anslutningar saknas.
Härbre 2	byggnadsår okänt med en total BYA på 10 kvm. Stomme av timmer på plintgrund av sten med fasad i timmer under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Anslutningar saknas.
Härbre 3	byggnadsår okänt med en total BYA på 10 kvm. Stomme av timmer på plintgrund av sten med fasad i timmer under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Anslutningar saknas.
Garage	byggnadsår okänt med en total BYA på 30 kvm. Murad stomme på gjuten betongplatta med murad fasad med trädetaljer under tak av tegel. Nyttjas idag som garage. Byggnadens skick är något sämre än normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el.

Beskrivning - Skogsmark	
Beskrivning	Enligt lämnade uppgifter av fastighetsägare, analys av skogliga grunddata med referensår 2021-10 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha sämre produktionsförmåga med en normal åldersfördelning. Samlad ägobild i två skiften. Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms normala med kortare avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga under medel för området. Fornlämning finns registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare analys av skogliga grunddata bilaga 3.
Produktiv skogsmark	1 ha varav
Skogsimpediment	-
Virkesförråd	82 m3sk motsvarande 85 m3sk per ha
Fördelning trädslag	Löv 90%, Gran 10%
Medelbonitet	-
Skogsvårdsåtgärder	-
Jakt	-
Skogsallmänning	Intäkter från skogsallmänning saknas
Beskrivning - Åkermark	
Beskrivning	Åkermark med sämre produktionsförmåga för området och ej tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra.
Åkermark	4 ha i 3st. skiften. Åkermarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	Nyttjanderättsavtal saknas

Beskrivning - Betesmark	
Beskrivning	Betesmark med sämre produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra.
Betesmark	0,5 ha i ett skifte. Betesmarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	Nyttjanderättsavtal saknas

Beskrivning – Övrig mark	
Beskrivning	Utgöres av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 0,7 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	120 bebyggd lantbruksenhet
	Taxeringsvärde	Gällande taxeringsvärde har ej uppdaterats efter tidigare fastighetsreglering. Taxeringsvärdet har därmed bedömts utifrån befintlig areal om 6,2 ha och har beräknats till totalt 1 292 000 kr därav byggnadsvärde 509 000 kr därav markvärde 783 000 kr.
	Taxeringsår	2023
Pantbrev		Fastigheten belastas av 4st pantbrevsinteckningar om totalt 600 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen: Sala Möklinta-Berga GA:1, ändamål: Väg Fastigheten har andel i samfälligheterna: Sala Möklinta-Berga S:1-2, ändamål: Vägarna, dike
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Avtalsservitut. Akt: D202000195285:1.1, Ändamål: Kraftledning, nätstation, last Avtalsservitut. Akt: D202100098434:1.1, Ändamål: Kraftledning, last
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		
Övrigt		
Energideklaration		Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).
Försäkring		Uppgift om försäkring ej verifierad.
Handräckning		Vid besiktningen var byggnaderna / markområden belamrade med diverse saker. Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden ör mer information om handräckning.

Jordförvärvslagen	Om du köper eller får en fastighet som klassas som lantbruksfastighet kan du behöva söka förvärvstillstånd för att få lagfart. Olika regler gäller för fysiska och juridiska personer. Du ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger. 13 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6-8 §§.
Förvärvstillstånd	Värderingsobjektet är belägen i Möklinta socken, Sala kommun. Denna församling räknas som glesbygdsområde. För privatperson kommer därför förvärvstillstånd krävas inför köp. Kontakta Länsstyrelsen för närmare information. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.

Marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdebedömning Skogsmark

Marknadsanalys

Prisökningen på skogsfastigheter enligt Ludvig & Co i Sverige har under den senaste femårsperioden ökat i en stadig takt. Helårsrapporten 2025 visar att trenden 2024 då prisökningen dämpandes har brutits och medelpriset för Sverige har ökat till 573 m3sk motsvarande 7,1 %. Största uppgång noteras för skogsfastigheter i mellersta Sverige. Marknadsvärdet för skogsmark styrs i huvudsak av virkespriser, virkesförråd, belägenhet, arrondering och möjlighet till jakt och annan rekreation.

Ortsprisanalys

I tillgänglig prisstatistik för skogsfastigheter från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område II på 88 800 kr/ha motsvarande 520 kr/m3sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område I till i snitt 115 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 5 under år 2025 ligger medelpriset på 657 kr/m3sk, vilket är en ökning med 15 % de senaste fem åren.

Fastighetens belägenhet medför en medelbonitet för området. Fastigheten bedöms för området ha en samlad arrondering med sämre tillväxt samt ett kubikinnehåll något under medel. Med ledning av tillgänglig prisstatistik och med beaktande objektets areal, virkesförråd, skogsvård, arrondering, bonitet, belägenhet, mm. bedömer vi marknadsvärdet enligt nedan.

Produktiv skogsmark totalt 1 ha bedöms till 45 000 kr/ha motsvarande 550 kr/m3sk.

Marknadsvärde produktiv skogsmark 45 000 kr

Marknadsvärdebedömning åkermark, betesmark samt övrig mark

Marknadsanalys

Lantbruksbarometern för 2026 visar att Sveriges lantbrukare upplever att lönsamheten har försämrats som helhet mot bakgrund av fortsatt höga kostnader för insatsvaror, varierande avräkningspriser på lantbrukets produkter samt väderleken har för flertalet aktörer påverkat negativt.

Enligt åkermarkspriser helår 2025 har under de senaste fem åren har priset ökat med 18 % i medel för riket som helhet motsvarande 165 000 kr per hektar. Sammantaget borgar detta för en fortsatt stabil prisbild på åkermark med fortsatt stor spridning beroende på åkermarkens avkastningsförmåga och övriga förutsättningar.

Ortsprisanalys

Region 3 där Salas kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 18 % vilket motsvarar ett medelpris på 174 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i Svealands slättbygder på 48 000 kr/ha.

Åkermark med sämre produktionsförmåga och ej tillfredställande dränering. Samla areal vid gårdscentra. Åkermarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Areal uppgår till 4 ha. (100 000 kr/ha x 4 ha).

Marknadsvärde åkermark: 400 000 kr

Betesmark med sämre produktionsförmåga för området. Samlad/splittrad areal vid gårdscentra. Betesmarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.

Arealen uppgår till 0,5 ha. (30 000 kr/ha x 0,5 ha).

Marknadsvärde betesmark: 15 000 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Areal uppgår till 0,7 ha. (15 000 kr/ha x 0,7 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 11 000 kr

Marknadsvärdebedömning Ekonomibyggnader samt övriga byggnader

Vid värderingen har vi för ekonomibyggnader utgått från en kombinerad produktionskostnads- och avkastningsmetod. Tre värdefaktorer beaktas; produktionskostnad (återanskaffningsvärde), ålder och rationalitet. För djurstallar beaktas även lönsamhet och arealunderlag för foderförsörjning och spridning av stallgödsel. I metoden bedöms respektive faktor som en reducerande faktor för återanskaffningsvärdet uttryckt i procentuell andel av återstående värde.

Generellt för samtliga ekonomibyggnader bedöms lönsamheten begränsad för verksamheten. Vidare bedömer vi rationalitet med en reduceringsfaktor 60-80 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en sämre moderniseringsgrad och vara rationell.

Ladugård

Bedömt marknadsvärde: (300 kvm x 2 000 kr) x 30 % (ålder) x 60 % (rationalitet) = 108 tkr

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 108 000 kr

Kr/kvm: 360

Maskinhall

Bedömt marknadsvärde: (175 kvm x 1 500 kr) x 50 % (ålder) x 80 % (rationalitet) = 79 tkr

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 79 000 kr

Kr/kvm: 451

Magasin

Bedömt marknadsvärde: (159 kvm x 2 000 kr) x 30 % (ålder) x 60 % (rationalitet) = 57 tkr

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 57 000 kr

Kr/kvm: 359

Övriga byggnader totalt 5st. byggnader

Bedömt marknadsvärde: (72 kvm x 2 000 kr) x 30 % (ålder) x 60 % (rationalitet) = 26 tkr

Marknadsvärde övriga byggnader: 26 000 kr

Kr/kvm: 361

Marknadsvärde ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader: 270 000 kr

Marknadsvärdebedömning Bostäder

Ortsprisanalys typkod 220

I vår ortsprisanalys har vi tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området strax väster om Möklinta under perioden 2023-08-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220, boyta mellan 30 och 120 kvm samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 8 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 9 157 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) 1,13. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet generellt genererar en högre köpeskilling räknat per kvm boarea.

Kommun	Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	STD	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Kommundel	Typkod
SALA	MÖKLINTA-MÅRTSBO 1:49	2026-06-01	44		22	1970	1 774	700 000 kr	15 909	1,41	Möklinta	220
AVESTA	RÅBY 4:4	2026-02-06	50	2	20	1974	1 074	420 000 kr	8 400	0,92	Folkärna	220
SALA	NÄSSELBO 1:30	2025-05-30	59		20	1947	2 492	700 000 kr	11 864	1,55	Möklinta	220
SALA	ROSSHYTTAN 1:9	2025-02-05	116		28	1897	6 570	104 000 kr	896	0,11	Västerfärnebo	220
SALA	ROSSHYTTAN 1:16	2024-10-03	118	28	25	1909	7 134	850 000 kr	7 203	0,91	Västerfärnebo	220
SALA	ROSSHYTTAN 1:20	2024-08-29	97	8	20	1909	1 531	200 000 kr	2 061	0,36	Västerfärnebo	220
SALA	ROSSHYTTAN 1:89	2024-08-15	94	16	25	1920	4 086	895 000 kr	9 521	1,39	Västerfärnebo	220
SALA	MÖKLINTA-MÅRTSBO 1:27	2024-03-21	52		20	1969	1 647	905 000 kr	17 403	2,42	Möklinta	220
								Medel	**9 157**	**1,13**		

Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1940. 64 kvm boarea samt 0 kvm biarea. Bostaden disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 420 tkr, tomtmark (4 000 kvm) 355 tkr, totalt 775 tkr. Taxerat värdeår 1940 och standardpoäng 22.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 450 000 kr

Kr/kvm BOA 7 031, K/T 0,58

Summerade marknadsvärdebedömda delvärden

Med beaktande av värderingsobjektets förutsättningar, läge, storlek och skick och med stöd av vad som ovan sagts kan marknadsvärdebedömda delvärden summeras enligt följande:

Skogsmark	45 000 kr
Åkermark	400 000 kr
Betesmark	15 000 kr
Övrig mark	11 000 kr
Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader	270 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	450 000 kr
Summa:	1 191 000 kr

Värdebedömning hela fastigheten

Ortsprisanalys typkod 120

I vår ortsprisanalys har vi även tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet runt Möklinta i Sala, Avesta och Heby kommun under perioden 2025-08-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 10 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 26 kr/kvm total areal samt K/T 1,62. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Kommun	Beteckning	Datum	Typkod	Areal skog	Areal åker	Areal bete	Boarea	Kvmpris	K/T	Areal	Kommundel
AVESTA	SONNBO 4:34	2026-06-22	120	8	15		115	7	0,88	264 000	Folkärna
HEBY	ENÅKERSBY 9:2	2026-06-15	120	2		2	45	20	2,83	106 582	Enåker
SALA	ÖSTER BÄNNBÄCK 4:6	2026-06-12	120	30	18		90	6	0,89	515 250	Möklinta
AVESTA	SONNBO 6:1	2026-04-30	120	19	9	2	140	14	1,52	331 591	Folkärna
SALA	ROSSHYTTAN 1:48	2026-04-01	120			4	94	38	1,24	44 500	Västerfärnebo
SALA	SÖRBO 1:6	2026-03-17	120	39	14		99	9	1,45	592 538	Kila
AVESTA	DALSBERGA 4:5	2026-01-23	120	3	3		130	36	1,22	73 148	Folkärna
HEBY	YTTERSÄVNE 2:12	2025-12-16	120	1	9		90	24	1,18	91 774	Västerlövsta
SALA	KNUTSHYTTAN 1:6	2025-10-06	120		5		120	98	3,87	61 079	Västerfärnebo
HEBY	YTTERSÄVNE 2:7	2025-09-04	120	11	6	1	65	8	1,07	234 770	Västerlövsta
							Medel	**26**	**1,62**		

Framför allt värderingsobjektets läge, den produktiva åkermarken och byggnadernas standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 19,3 kr/kvm total areal samt K/T 0,93.

Marknadsvärde

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

1 200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 140 000 – 1 260 000 kronor

Kr/kvm areal	**19,3**	**Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)**	**0,93**

Bilaga 5

Övriga sakuppgifter



Skogsanalys

2026-06-02

Berörda fastigheter	**SALA MÖKLINTA-BERGA 2:1**>1,2,3,4,9 (Okänd detaljtyp)

Skogliga grunddata

Beräkning av skattade skogliga nyckeltal utifrån Skogsstyrelsens skogliga grunddata. Värden under överskriften "Original" redovisar ursprungsvärden från skattningarna. För siffror under "Efter avverkning" har slutavverkad skog redovisad av Skogsstyrelsen tagits bort från beräkningarna. Observera att tillväxtberäkningar på skogen ej har applicerats på siffrorna utan siffrorna är aktuella för det givna referensåret.

Total areal:	6,2 ha
Total skogsareal:	1 ha
Produktiv skogsareal:	1 ha
Lövad säsong:	Ja
Laserskanning utförd:	2021-10

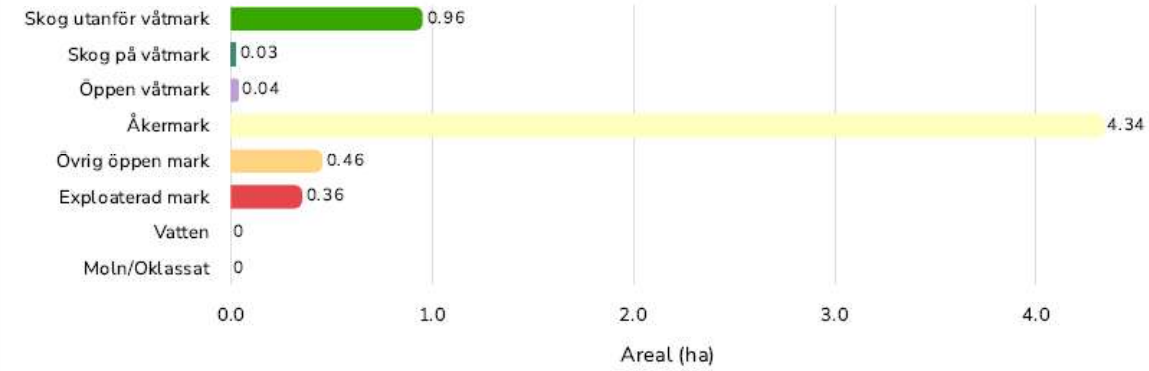
	Original	**Efter avverkning**
Total volym:	82 m^3sk	
Produktiv volym:	82 m^3sk	
Total volym/ha:	83 m^3sk	
Produktiv volym/ha:	85 m^3sk	
Total medelhöjd:	16 m	
Produktiv medelhöjd:	16 m	
Total medeldiameter:	0,20 m	
Produktiv medeldiameter:	0,20 m	

Trädslagsfördelning

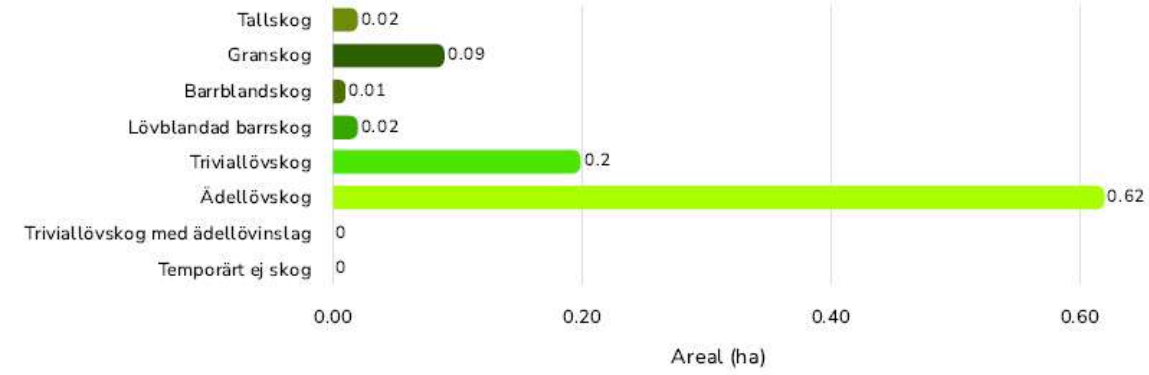
Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader mot inventeringar med högre detaljgrad kan uppstå. Trädslagsfördelningen är baserad på produktiv skogsmark enligt NMD. Korrigering av trädslagsfördelningen görs där avverkningar utförts efter 2017-01-01.

Areal	6,2 ha
Referensår	2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning



Sammanställning avverkningsanmälningar

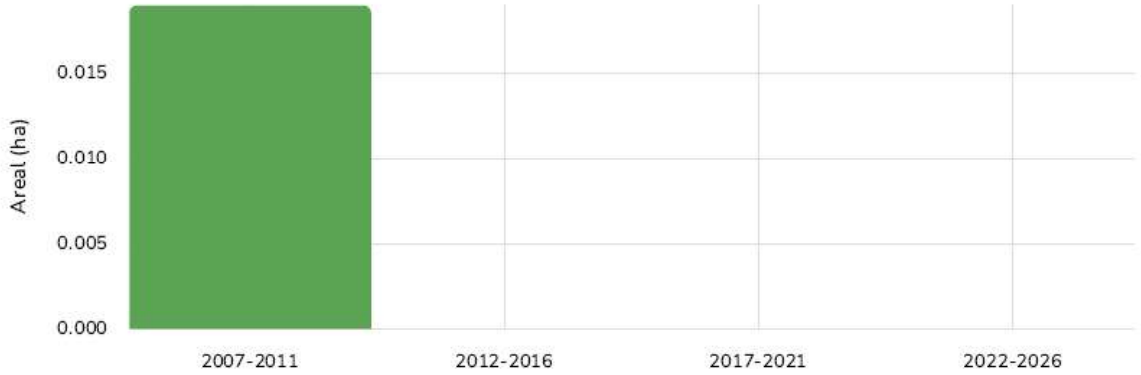
Inga aktiva avverkningsanmälningar finns för detta område.

Sammanställning utförda avverkningar

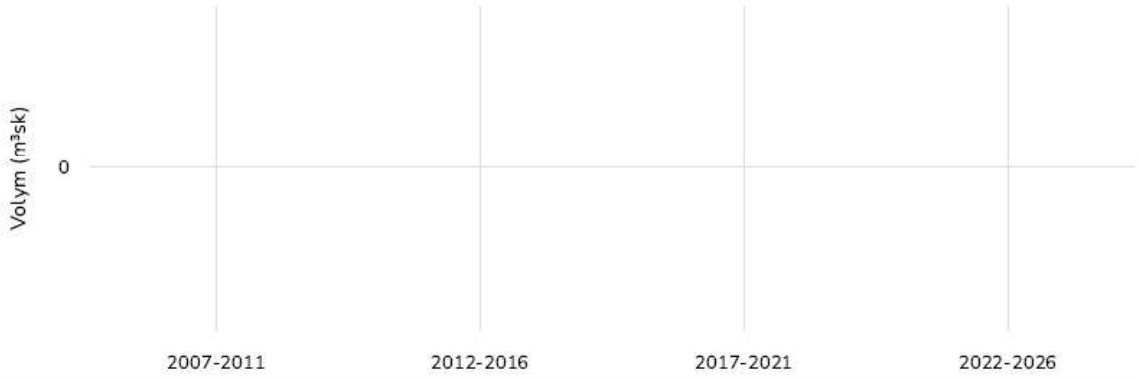
Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbildsanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym markerad med "-" indikerar att avverkningen utförts innan laserskanning.

Avverkningsdatum	Areal	Volym
2011-09-10	< 0.1 ha	-

Areal



Volym



Huggningsklasser

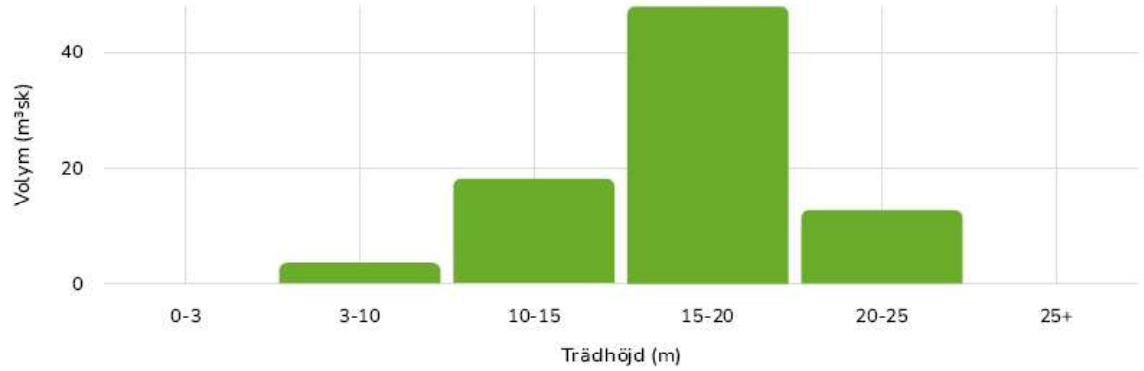
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	16 m
Referensdatum	2021-10
Lövad säsong	Ja

Areal



Volym



Skyddade områden

En analys av skyddade områden och områden med naturvärden som det valda området kan beröras av. Utöver skyddsformer med formellt skydd, redovisas även andra områden som kan vara viktiga för naturvårdsinsatser. Skyddsformer på fastigheter kan överlappa varandra. Total areal visar hur stor del som berörs av skyddsformer.

Skyddsform	Antal	Areal
Fornlämning (RAÄ)	1	< 0.1 ha
Total areal		< 0.1 ha



Bilaga I Foton utvändigt



Värderingsobjektets gårdscentra. Huvudbyggnaden och bevuxen tomtmark ses i bild.



Huvudbyggnadens framsida



Huvudbyggnadens baksida. Rödmålad träpanel med vita detaljer. Bevuxen trädgård.



Förråd



Härbre 2



Härbre 1


Härbre 3


Garage


Magasinsbyggnad


Ladugård


Ladugårdens baksida


Öppen maskinhall


Åkermark skifte 4


Skifte 3


Åkermark, skifte 2


Åkermark och skogsmark, skifte 2

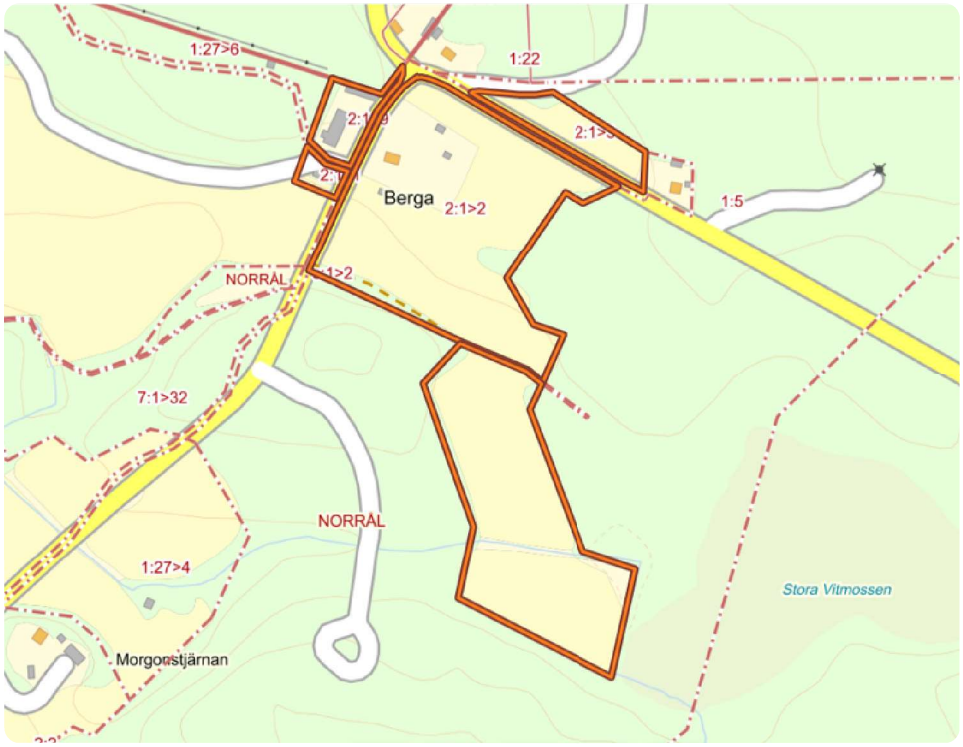

Åkermark, skifte 2


Påbörjad grundläggning

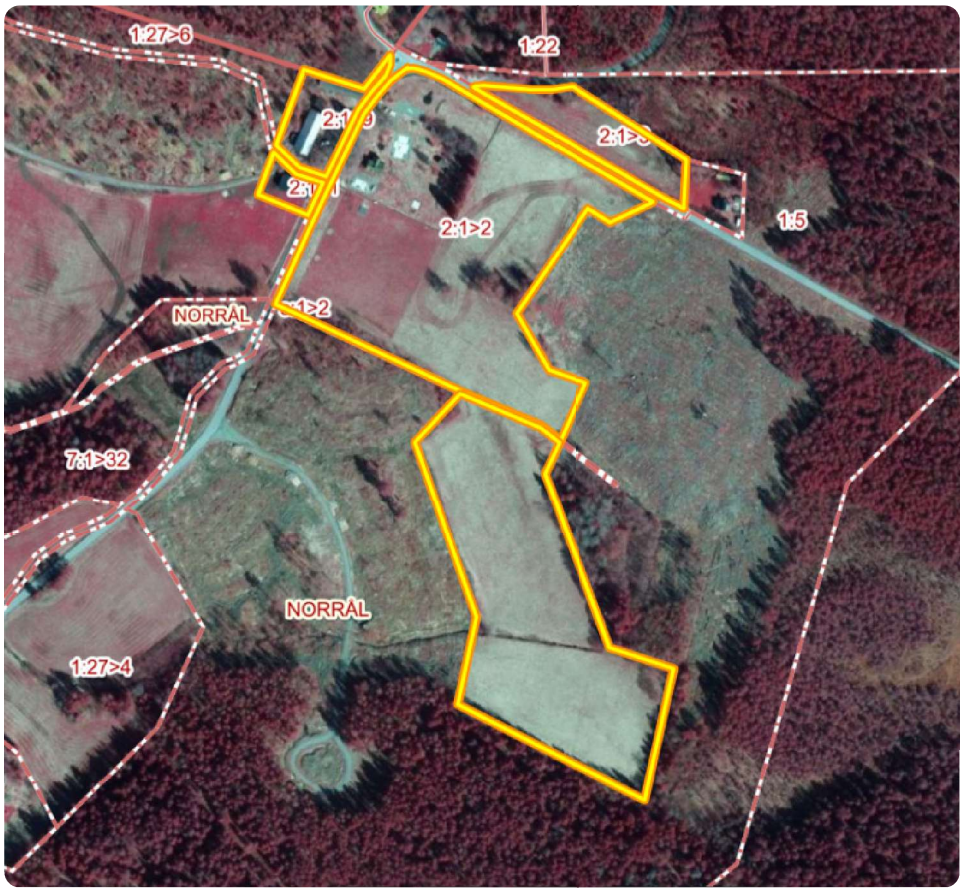
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

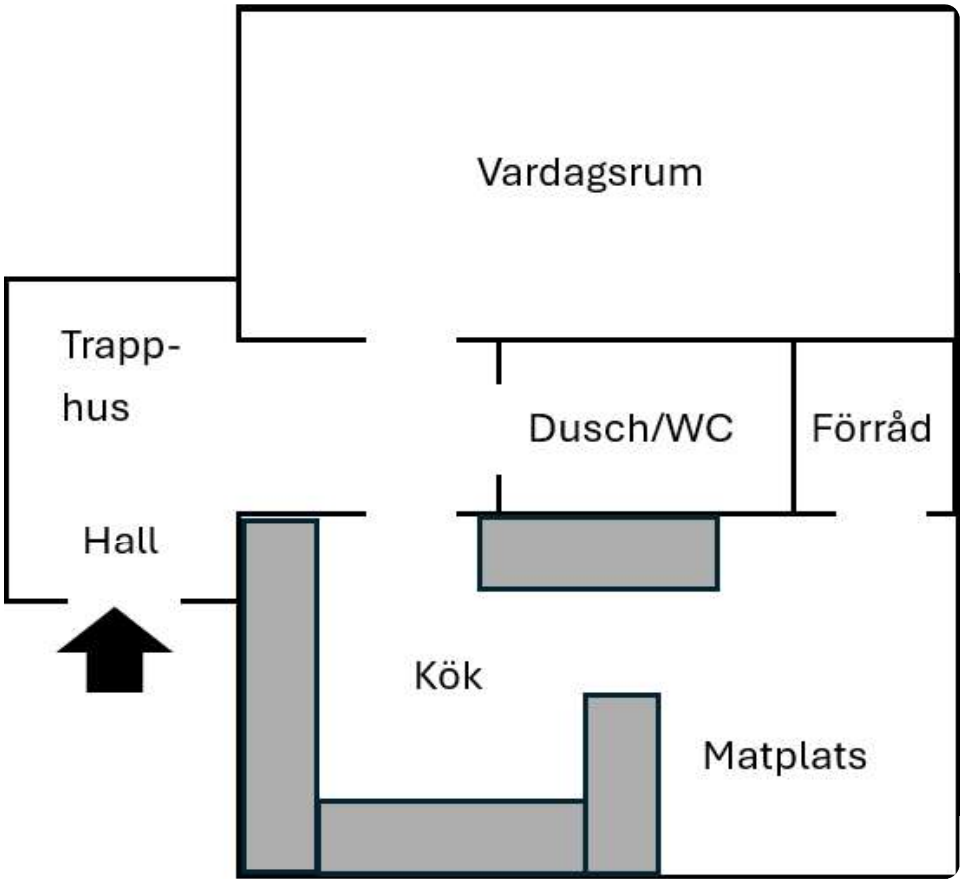


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning
Sala Möklinta-Berga 2:1

UUID
909a6a76-1343-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
190060468

Senaste ändringen i allmänna delen
2025-08-11

Län- och kommunkod
1981

Distrikt
Möklinta
Socken: möklinta

Distriktskod
214067

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-05-27

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-06-01

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

Adress

Adress

Möklinta Berga 110
733 99 Möklinta

Inskrivningsinformation

Lagfart maskad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-03-24, 275.600 sek jämte ränta och kostnader (dom t 6232-25).	2026-05-26	D-2026-00190328:1

Notera
Avser inteckning 67/1532
Avser inteckning 67/1533
Avser inteckning 99/1924
Avser inteckning D-2023-00140059:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 600 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	41 200 SEK	1967-05-03	67/1532
2	4 000 SEK	1967-05-03	67/1533
3	114 800 SEK	1999-05-10	99/1924
6	440 000 SEK	2023-05-05	D-2023-00140059:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Avtalsservitut kraftledning Övrigt ändamål: nätstation	2020-05-15	D-2020-00195285:1

Notera

Förordnande enligt fastighetsbildningslagen d-2020-00293338:2

5	Avtalsservitut kraftledning	2021-03-10	D-2021-00098434:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Mora

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

Sala Möklinta-Berga S:1-2

Gemensamhetsanläggningar

Sala Möklinta-Berga GA:1

Rättigheter

⚠ Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning, nätstation	Last	Avtalsservitut	D202000195285:1.1

Beskrivning
Kraftledning, nätstation

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Avesta Myran 1

Last
Sala Möklinta-Berga 2:1
Sala Norrål 7:1
Sala Nässelbo 1:27

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning

Kraftledning	Last	Avtalsservitut	D202100098434:1.1

Beskrivning
Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Avesta Myran 1

Last
Sala Möklinta-Berga 2:1
Sala Näsbelbo 1:27

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	352050-8	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	Areal
2023	1 513 000 SEK	24 ha

Ingående värden

Tomtmark	355 000 SEK	
Bostadsbyggnad	420 000 SEK	
Skogsmark	50 000 SEK	1 ha
Skog med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Åkermark	495 000 SEK	15 ha
Betesmark	104 000 SEK	7 ha
Ekonomibyggnad	89 000 SEK	0 ha
Övrig mark		0 ha

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
maskad		

Värderingsenhet åkermark 301710363 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Beskaffenhet
495 000 SEK	19012	15 ha	Sämre produktionsförmåga

Dränering
Otillfredsställande (2)

Värderingsenhet betesmark 301457514 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Samfälld	Beskaffenhet
104 000 SEK	19012	Nej	30 % lägre avkastning och kvalitet än normalt i värdeområdet

Värderingsenhet ekonomibyggnad 30252403 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggnadsyta	Byggnadskategori
89 000 SEK	19012	634 kvm	Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)

Beskaffenhet	Värdeår	Under uppförande

Enklare utformning samt i mindre gott skick (3)	Nej

Värderingsenhet skog 30248403 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Virkesförråd barr
50 000 SEK	1902	1 ha	
Virkesförråd löv	**Virkesförråd totalt**	**Bonitetsklass**	
	149 kbm/ha		

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 30254403 (2023)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
420 000 SEK	Friliggande	22	64 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
	64 kvm	1940	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1940	Nej	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 30253403 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
355 000 SEK	1981901	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	4000 kvm
Strand	**Vatten och avlopp**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Industritaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Industrienhet, övrig byggnad för radiokommunikation (443)	721805-8	Nej	Byggnad på ofri grund

Industritillbehör saknas

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	234 000 SEK	234 000 SEK	

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
maskad		

Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 300656216 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Återanskaffningskostnad	Typ av byggnad
234 000 SEK		601 000 SEK	Mast
Nybyggnadsår	**Under uppförande**	**Värdeår**	**Återstående ekonomisk livslängd**
2006	Nej	2006	Mer än 10 år

Allmänna delen

Skattetal

Skattetal	Skattetyp
1/64	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1965-11-05	19-MÖK-846
Ledningsrättsåtgärd Fastighetsreglering	1999-03-25	1981-818
Fastighetsreglering	2017-11-08	1981-2019
Fastighetsreglering	2020-07-15	1981-2020/21
Fastighetsreglering	2025-08-08	1981-2025/24

Ursprung

Sala Bår 1:9,11
Sala Möklinta-Berga 1:2,4
Sala Nässelbo 1:21

Avskild mark

Sala Möklinta-Berga 2:2-3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6662055.0	578032.2
2	Markområde	6662027.5	578134.7
3	Markområde	6662089.5	578241.8
4	Markområde	6661774.4	578198.9
9	Markområde	6662100.9	578054.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	62 092 m^2	62 092 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Möklinta Berga 2:1	1988-10-19	19-ARJ-388

Källa: Lantmäteriet

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