Beskrivning och värdering

avseende fastigheten

Siggaboda 1:10

Älmhults kommun



Uppdragsgivarens DNR: F-2785-25-07

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Innehåll

SAMMANFATTNING 1
UPPDRAG 1
BESKRIVNING BOSTADSBYGGNAD 3
BESKRIVNING EKONOMIBYGGNADER 8
BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK 12
VÄRDERING 12
MARKNADSVÄRDE 16

Bilagor:

1. Allmänna villkor fastighetsvärdering
2. Ortspris småhus
3. Fastighetsdatautdrag
4. Kartor

SAMMANFATTNING

Värderingsobjektet utgörs av en bebyggd lantbruksfastighet på totalt 3,72 hektar (ha) 1,8 ha av betesmark, 0,88 ha tomt, varav ca 0,26 hektar utgör området i direkt anslutning till Siggaboda ån. och 1,04 ha vatten. Ett gårdscentrum med bostadshus, större gäststuga, garage/vedbod och bastu med båthus, enklare byggnad för fårhållning samt ett Såghus. På fastigheten står också en kalkanläggning för att bekämpa försurning av vattendrag. Det finns ett föreläggande med vite från Länsstyrelsen i Kronobergs län att inkomma med en ansökan om moderna miljövillkor för Siggaboda damm. Fastigheten ligger ca 6 km väster om samhället Ryd.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet, där eventuella kostnader för kommande rättsprocess gällande Siggaboda damm med efterföljande krav på åtgärder bortses ifrån, bedöms uppgå till:
2 300 000 kr.

UPPDRAG

Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, Försäljning Syd, Box 110, 971 04 Luleå.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma fastighetens marknadsvärde och skall användas i samband med en ev. försäljning av fastigheten. Med marknadsvärde avses 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 kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Värderingsobjekt

Fastigheten Siggaboda 1:10 i Älmhults kommun.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkten är 2026-03-24.

Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

Underlag

-Besiktning och inventering den 17/3 tillsammans med fastighetsägare
-Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).
-Taxeringsuppgifter.
-Marknadsinformation.
-Kartmaterial.
-Muntliga uppgifter från fastighetsägare.

BESKRIVNING

Lagfaren	Privatperson.
Fastighetstyp	Fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksenhet (typkod 120).
Läge	Värderingsobjektet är beläget på landsbygden, ca 6 km väster om samhället Ryd. Läge framgår av bifogat kartutdrag, se bilaga 4.
Adress	Siggaboda 2, 343 92 Häradsbäck.
Planförhållanden	Värderingsobjektet berörs inte av någon plan.
Inteckningar etc.	Se FDS.
Servitut/rättigheter	Enskilt fiske.
Gemensamh.anläggn.	Berörs ej av gemensamhetsanläggning.
Samfällighet	Berörs ej av samfällighet.
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	Värderingsobjektet är beläget i Härlunda socken, vilket ingår i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen. Förvärvstillstånd krävs för den som inte varit boende i kommunen minst ett år.
Areal	Enligt mätning i digitalt kartmaterial beräknas arealen till 3,72 hektar.
Ägoslag	Per ägoslag fördelar sig värderingsobjektet enligt följande:

PRODUKTIV SKOGSMARK	0 ha
VATTEN	1,04 ha
BETESMARK	1,8 ha
TOMT OCH GÅRDSCENTRUM	0,88 ha
SUMMA	**3,72 ha**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2023 för värderingsobjektet fördelar sig enligt följande:

TOMTMARK	326 000 SEK	
BOSTADSBYGGNAD	664 000 SEK	
SKOGSMARK	0 SEK	
SKOGSIMPEDIMENT	0 SEK	
ÅKERMARK	0 SEK	
BETESMARK	0 SEK	
EKONOMIBYGGNAD	0 SEK	
ÖVRIG MARK		3 ha
SUMMA	**990 000 SEK**	**4 ha**

Jordbruksarrende

Betesmarken är enligt uppgift inte utarrenderad.

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

Tomtmark:

strandtomt med utsikt över Siggaboda damm, trädgård med odling, större lövträd och enstaka fruktträd.

Småhus:

1,5 plans byggnad.

Byggnadsår:

Enligt fastighetsinformation 1950.

Grundläggning:

Antagligen platta på mark.

Stomme:

Trä.

Fasad:

Stående rödmålad lockläktpanel. Stuprör och hängrännor finns, Allmänt underhåll föreligger.

Yttertak:

Sadeltak belagd med tegelpannor. Skorsten.

Fönster:

En blandning av främst kopplade fönster samt enstaka isolerglasfönster och äldre enkelfönster.

Boyta:	Enligt taxering 116 kvm. Enligt uppgift från fastighetsägaren ca 140 kvm, vilket bedöms rimlig, dock ej kontrollmätt.
Biyta	Ingen biyta registrerad.
Anslutningar:	Enskilt vatten och avlopp. Grävd brunn för dricksvatten och ej godkänt avlopp till två kammarbrunn som behöver åtgärdas. Fiberanslutning finns framdraget till fastighetsgräns men ej anslutet.
Elektricitet	Ja.
Uppvärmning	Vattenburet system med vedpanna/elpatron.
Ventilation	Självdrag.
Fornlämning	Värderingsobjektet berörs inte av några fornlämningar

Rumsbeskrivning

Entréplan

- *Grovingång med pannrum*: Klinker på golv, målade väggar målat tak, ingång till tvättstuga.
- *Tvättstuga:* Klinker på golv, målade väggar, målat tak. Siemens tvättmaskin, Hydrofon och ackumulatortank.
- *Toalett:* Äldre utförande. klinker på golv, halvkaklade väggar, Duschutrymme med kaklat golv och någon form av vattenbeständigt skiva på vägg. Wc och handfat.
- *Kontor:* el-golvvärme enligt uppgift, klinkergolv, målade väggar, målat tak.
- *Ateljé:* el-golvvärme enligt uppgift, Glasparti utav 2-glas typ. Klinker på golv, målade tak och väggar. Mindre kamin.
- *Kök*: Plastmatta på golv, tapet på väggar, takskiva. Köksö, Siemens spishäll, Cylinda diskmaskin. Ugn. Fullstor frys från Whirlpool och fullstort kylskåp från Electrolux. Utgång till altan.
- *Matrum*: Fiskbensmönstrad golv, tapet på väggar, målat tak.
- *Vardagsrum*: Fiskbensmönstrad golv, bröstpanel och tapet på vägg. Målat tak med synliga bjälkar. Stor öppen eldstad, funktion okänd.
- *Altan*: Trädäck.

Övre plan

- *Hall:* Trägolv, bröstpanel med tapet på väggar, träpanel i tak, utgång till liten altan.
- *Sovrum*: Trägolv, tapet på väggar. Målat tak, kattvind samt garderob med skjutdörrar.

- *Sovrum:* Trägolv, Tapet på väggar, målat tak. Utgång till terrass genom halvglasdörr.
- *WC:* Matta på golv, målade väggar, kaklat stänkskydd vid handfat.

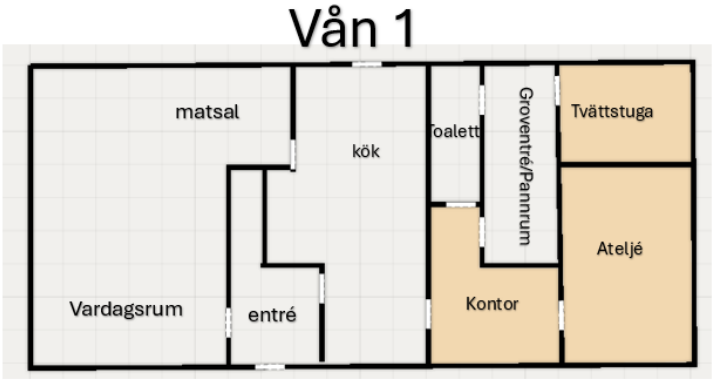
Standard och skick

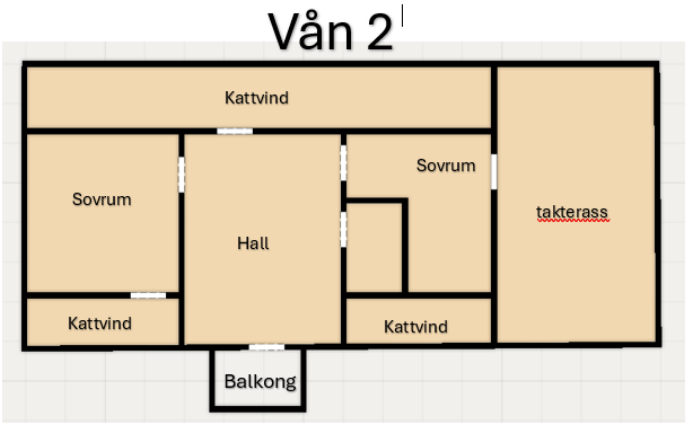
Normal standard. Äldre ytskikt med visst behov av underhåll.



Bostadshus sett från Öster.

Planlösning





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

Gästhus

Gästhus med växthus på ena långsidan. Stående träpanel med eternittak. Antagligen regelstomme. Äldre englasfönster. Uppvärmning genom Luftluftvärmepump från 2021 samt el element. Ej permanent uthyrt.

Entréplan

- *Hall*: Tegelsten på golv, träpanel på vägg, Träpanel i tak. Trappuppgång till andra våning.
- *Vardagsrum*. Stengolv, träpanel på vägg. Träpanel i tak. Luftluftvärmepump installerad år 2021 enligt uppgift. Kamin i funktion enligt uppgift.
- *Kök*: Tegelsten på golv, träpanel på väggar, Träpanel i tak. Bosch spishäll, Bänk diskmaskin Bosch. Vedspis.
- *Badrum*: Tegelsten på golv, murade tegelväggar. Duschhörna, handfat, WC och Miele tvättmaskin.

Övre plan

- *Hall:* Trägolv, målade väggar, träfiberskiva i tak.
- *Sovrum*: Trägolv, tapet på väggar, målat tak.
- *Sovrum:* Trägolv, Tapet på väggar, målat tak.



Gästhus.

Gäststuga

Benämns som Kvarnstuga. Trägolv, träpanel på väggar, träpanel i tak. Pentry med vedspis, mindre kylskåp och mikrovågsugn. El finns indraget. Vatten finns ej indraget.


Kvarnstuga.

BESKRIVNING EKONOMIBYGGNADER

Såghus

Ca 24x9m enligt digitalmätning i ortofoto. Äldre träbyggnad med plåttak. Delvis gjutet golv i anslutning till dörröppning. El finns indraget.

Inrymmer större förvaringsyta samt mindre isolerat garage och ett enklare pentry samt dusch och toalett.

Inrymmer också en vattenturbin av typ Francis med en effekt om 11 kW. Slukförmågan är 0,9 m3/s och fallhöjden 3,5m. Medelproduktionen per år är 42 MWh. Uppgifter härstammar från det dokument gällande föreläggande förenat med vite om att ansöka om moderna miljövillkor för Siggaboda damm som Länsstyrelsen i Kronobergslän utfärdat.



Såghus

Fårhus

Enklare byggnader, oisolerat. El finns indraget.



Fårhus.

Bastu och Båthus

Bastu som är enklare isolerad, Plåttak. inredd med bastu och förstuga med duschmöjlighet, alldeles intill Siggaboda damm. Stående i vatten vid besiktningstillfället pga. högt vattenstånd.



Bastu och Båthus.

Hönshus

Hönshus av enklare standard, el finns ej indraget.



Hönshus.

Jordkällare

På värderingsobjektet finns en jordkällare. El finns ej indraget.



Jordkällare.

Kalkdoserare

På värderingsobjektet står en kalkdoserare för bekämpning av försurning av vattendrag. Ett nyttjanderättsavtal är tecknat 2019-05-01 med Olofströms kommun där en arrendeavgift utgår om 20 000 kr per år. Avtalet löper i 10 år, uppsägning av avtalet skall ske skriftligen minst 12 månader före avtalstidens utgång i annat fall förlängs avtalet med 1 år i taget.



Kalkdoserare.

Garage

Äldre garage med förråd. Garaget har betonggolv och är isolerat med möjlighet till uppvärmning, el finns indraget. Garaget är litet och rymmer inte en modern bil. Garaget nyttjas idag som skinn-verkstad. Förrådsdelen är oisolerad.



Garage och förråd.

BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARK

Areal Jordbruksmarken omfattar totalt ca 1,8 ha och bedöms utgöras av betesmark.

Arrondering Betesmarken ligger samlad runt gårdscentrum.

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 sex delar:

I Bostadsbyggnad och tomtmark
II Ekonomibyggnader
III Betesmark
IV Gästhus
V Kalkdoserare
VI Vattenturbin

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 utanför tätbebyggt område under perioden 2024-01-01 till 2026-03-18.

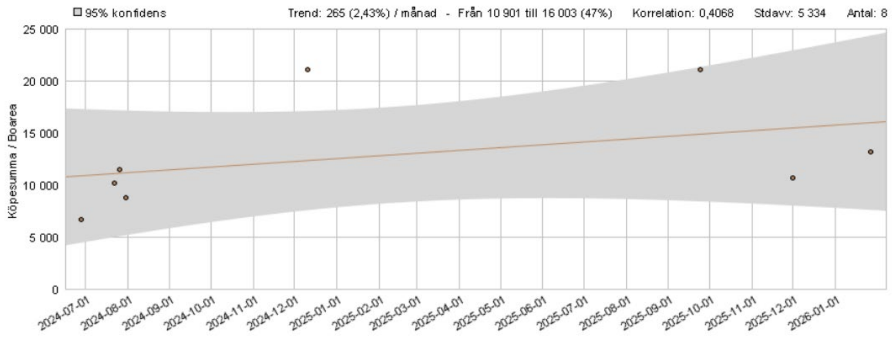
Med följande kriterier

- Friliggande bebyggelsetyp
- strand eller strandnära tomt

Ortsprismaterialet nedan redovisar totalt 8 liknande objekt som sålts. Boarean för alla objekten är i snitt ca 109 kvm och köpesumman 1 363 125 kr i medeltal, och ett genomsnittligt medelpris på

drygt ca 12 891 kr/kvm BOA. Värderingsobjektets bostadshus har en något större boyta än genomsnittsnivån, större boyta ger i normalfallet lägre pris per kvm. Likaså påverkar det ej godkända avloppet värdet negativt.

Sammantaget bedöms bostadshuset med tomt till ett värde om **1 500 000 kr**, *vilket motsvarar ca 11 000 kr/BOA.*



Prisutveckling för kr/kvm boarea under perioden 2024–2026.

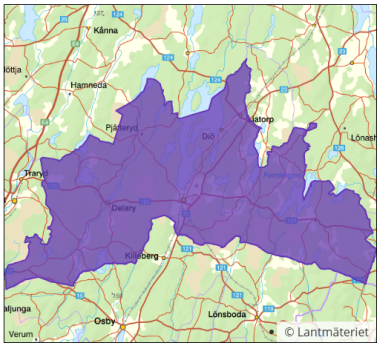
II Ekonomibyggnad

Ekonomibyggnaderna består av ett äldre såghus, garage, bastu med båthus samt fårhus. Byggnaderna har genomgående enkelstandard. Värdet bedöms schablonmässigt till **250 000 kronor**.

III Betesmark

Ortprismaterialet avseende försäljningar av ren betesmark i närområdet är få i stället görs en bedömning av värdet på jordbruksmarken utifrån Skatteverkets riktvärden, inom aktuellt riktvärdeområde anges 65 000 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 90 000 kr/hektar. Prisutvecklingen över åkermark under 2024 och in på 2025 bedöms som relativt oförändrad, utifrån Det genomsnittliga betesmarksvärdet ligger normalt inom intervallet 30–60% av lokala åkermarkspriser. I aktuellt fall omfattar fastigheten en mindre jord- och skogsbruksfastighet där de första hektaren jordbruksmark är mycket värdefulla för möjlighet till mindre djurhållning. Värdenivån för denna typ av betesmark ligger normalt sätt 2–5 ggr upp från det genomsnittliga marknadsvärdet. Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan bedöms betesmarkens värdenivå i aktuellt fall ligga i nivå med åkermark, motsvarande ca 80 000 kr/ha.

Värdeområde 7006, Lantbruk - Jord och ekonomibyggnader, 2026-2028



Värdeområdesnummer
7006

Fastighetstyp i värdeområdet
Lantbruk - Jord och ekonomibyggnader

Provvärderingsområde

Värdeområdet ingår i ett provvärderingsområde

Riktvärdeangivelser

Jord

J-nivåfaktor	65

Appliceras ovan givna nyckeltal på arealen betesmark erhålls ett värde om ca 1,8 x 80 000kr = **140 000 kr.**

IV Gästhus

Gästhuset med dess direkta närhet till bostadshuset gör att den därmed får betraktas som ett uthyrningsobjekt. Gästhuset var ej uthyrt vid besiktningstillfället. Värderingen görs genom antaganden gällande intäkt och kostnadskalkyl för uthyrning vilket ger följande resultat:
Hyresintäkter 48 00 kr/år
Drift- och underhållskostnad 24 000 kr/år
Driftnetto 24 000 kr/år
Kapitaliserat med 6 % avkastningskrav uppgår värdet till ca
400 000 kr

V Kalkdoserare

Kalkdoserare är en anordning för att kalka vattendrag. I värderingen bedöms verksamheten antas pågå under lång tid. Nyttjanderättsavtalets löptid är 10 år från undertecknande och därefter förlängning om 1 år i taget. Arrendeavgiften är 20 000 kr/år.

3 års löptid återstår med garanterad arrendeintäkt, vilket ger ett nuvärde om ca 53 000 kr.

$$NPV = \frac{20\,000}{1.06} + \frac{20\,000}{1.06^2} + \frac{20\,000}{1.06^3}$$

Efter att det 10-åriga nyttjanderättsavtalet löpt ut förlängs avtalet med 1 år i taget, antagande enligt tidigare görs men med en riskjustering i beräkningen där det antas att det är 90 % sannolikhet att avtalet fortsätter löpa. Värdet vid start av första 1-årsförlängningen är således:

$$\frac{20\,000}{0{,}06+0{,}10} = 125\,000 \text{ kr}$$

Erhållna värdet enligt ovan får diskonteras till värdetidpunkten
Nuvärde = 125 000 x $1{,}06^{-3}$ = 105 000kr

Summeras delvärdena erhålls ett avrundat värde om **160 000 kr.**

VI Vattenturbin

Enligt Länsstyrelsen i Kronobergs dokument daterad 2025-10-06 avseende föreläggande förenat med vite om att ansöka om moderna miljövillkor för Siggaboda damm där det beslutats att verksamhetsutövare av Siggaboda damm att omedelbart upphöra med vattenavledning för elproduktion samt senast 9 månader efter att beslut vunnit laga kraft lämna in en ansökan till mark och miljö domstolen vid Växjö Tingsrätt om antingen omprövning av anläggning för moderna miljövillkor samt tillstånd att bedriva vattenkraftproduktion i Siggaboda damm eller tillstånd om utrivning av Siggaboda damm.

Kommande rättsprocess och dess utfall med efterföljande krav på åtgärder är förenat med kostnader som i dagsläget inte är möjligt att uppskatta.

Summan delvärdena

Summeras delvärden erhålls 2 450 000 kr, fördelning enligt nedan tabell.

Bostad	1 500 000 kr
Ekonomibyggnader	250 000 kr
Betesmark	140 000 kr
Gästhus	400 000 kr
Kalkdoserare	160 000 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. Värderingsobjektet är beläget inom område där förvärvstillstånd krävs, dock görs bedömningen det inte påverkar värdet. De bebyggda delarna har ett underhållsbehov vilket påverkar värdet nedåt. Ett fint läge intill Siggaboda damm påverkar värdet uppåt. Sammantaget bedöms marknadsvärdet återfinnas något under summan av delvärdena.

OBS! Eventuella kostnader för kommande rättsprocess gällande Siggaboda damm med efterföljande krav på åtgärder bortses ifrån vid denna marknadsvärdesbedömning.

MARKNADSVÄRDE

Med stöd av resonemanget ovan bedöms marknadsvärdet för fastigheten, Siggaboda 1:10, i Älmhults Kommun, vid värdetidpunkten mars 2026 till:

TVÅMILJONERTREHUNDRATUSEN KRONOR
[2 300 000 kr]

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

Skövde 2026-03-24

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

Ortprismaterial småhus

Beteckning	Adress	Datum	Boarea	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris
SPJUTARETORP 1:37	Spjutaretorp 3	2026-01-27	95,0	4 969	1 250 000	13 157
RYD 67:1	Näckrosvägen 7	2025-12-01	122,0	797	1 300 000	10 655
KASTENSMÅLA 1:26	Kastensmåla Lindblommatorpet 10	2025-09-24	85,0	2 615	1 795 000	21 117
HÖNSHYLTE 1:60	Hönshylte 8	2024-12-11	93,0	15 920	1 960 000	21 075
RYD 23:2	Vassvägen 3	2024-07-31	108,0	990	950 000	8 796
RYD 67:1	Näckrosvägen 7	2024-07-26	122,0	797	1 400 000	11 475
HÖNSHYLTE 1:43 m.f.	Norraryd 13 m.f.	2024-07-22	162,0	4 720	1 650 000	10 185
SKÅRAMÅLA 1:45	Skåramåla Sjötorpet	2024-06-28	90,0	7 465	600 000	6 666
			109,6		1 363 125	12 891

metria | FastighetSök

Beteckningar

Beteckning
Älmhult Siggaboda 1:10

UUID
909a6a53-3ce5-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
070109782

Senaste ändringen i allmänna delen
2019-02-08

Län- och kommunkod
0765

Distrikt
Härlunda
Socken: härlunda

Distriktskod
105011

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-02-24

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-02-24

Anmärkningar

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

Adress

Adress

Siggaboda 2
343 92 Häradsbäck

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare

Andel
1/2

Inskrivningsdag
2019-06-04

Akt
D-2019-00250136:1

Berört fång
D-2019-00250136:1, andel 1/2 Köp (inklusive transportköp):
2019-04-30
Köpeskilling: 2 875 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Ägare

Andel
1/2

Inskrivningsdag
2019-06-04

Akt
D-2019-00250136:2

Berört fång
D-2019-00250136:2, andel 1/2 Köp (inklusive transportköp):
2019-04-30
Köpeskilling: 2 875 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll
Föreläggande förenat med vite om att ansöka om moderna miljövillkor för siggaboda damm

Inskrivningsdag
2025-10-07

Akt
D-2025-00359708:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-11-05, 940 500 kronor, jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-577588-25	2025-11-07	D-2025-00408275:1

Anmärkningar

Avser inteckning 49/1775

Avser inteckning 57/1063

Avser inteckning 98/3267

Avser inteckning D-2019-00250136:3

Utmätning 2026-02-19, 606 916 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-928551-26	2026-02-23	D-2026-00061923:1

Anmärkningar

Avser inteckning 49/1775

Avser inteckning 57/1063

Avser inteckning 98/3267

Avser inteckning D-2019-00250136:3

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 1 650 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3 000 SEK	1949-11-16	49/1775

Anmärkningar

Avsåg ursprungligen även: Älmhult Siggaboda 1:8

Sammanläggning

2	20 000 SEK	1957-12-04	57/1063

Anmärkningar

Avsåg ursprungligen även: Älmhult Siggaboda 1:8

3	352 000 SEK	1998-06-24	98/3267
4	1 275 000 SEK	2019-06-04	D-2019-00250136:3

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	273670-8	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	Areal
2023	990 000 SEK	4 ha

Ingående värden

Tomtmark	326 000 SEK
Bostadsbyggnad	664 000 SEK

Ekonomibyggnad		
Jordbruksvärde		
Skogsbruksvärde		
Skogsimpediment		
Övrig mark		3 ha

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 2	Fysisk person
	1 / 2	Fysisk person

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 78588148 (2023)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
664 000 SEK	Friliggande	27	116 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
	116 kvm	1950	1999
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1954	Nej	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 78587148 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
326 000 SEK	765006	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	2000 kvm
Strand	**Vatten och avlopp**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
Strandnära högst 75 m utan egen strand	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Allmänna delen

Fiskeområde

Anmärkningar

Enskilt fiske (AKT 07-FV8/89)

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1969-12-09	07-HÄU-384

Ursprung

Älmhult Siggaboda 1:2,9

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6257386.7	474597.3

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	37 715 m^2	37 715 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Härlunda Siggaboda 1:10	1995-05-03	0781-95/6

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
N 6261923
E 483363
N
Älmhult-Siggaboda 1:10
Ellagölshult
Gäddegölshult
Krampamåla
Siggamåla
Farabol
Hjorthyttan
Karsamåla
Björkehult
Östrabol
Ryd
Stora Ryd
Trolleboda
Hönshyttan
Trejemåla
Kuppersmåla
Vrångaboda
Norra Grytsjön
Södra Grytsjön
0 1 2 3 km
Skala 1:50 000. SWEREF 99 TM. RH 2000.
N 6253073
E 483160
LANTMÄTERIET

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

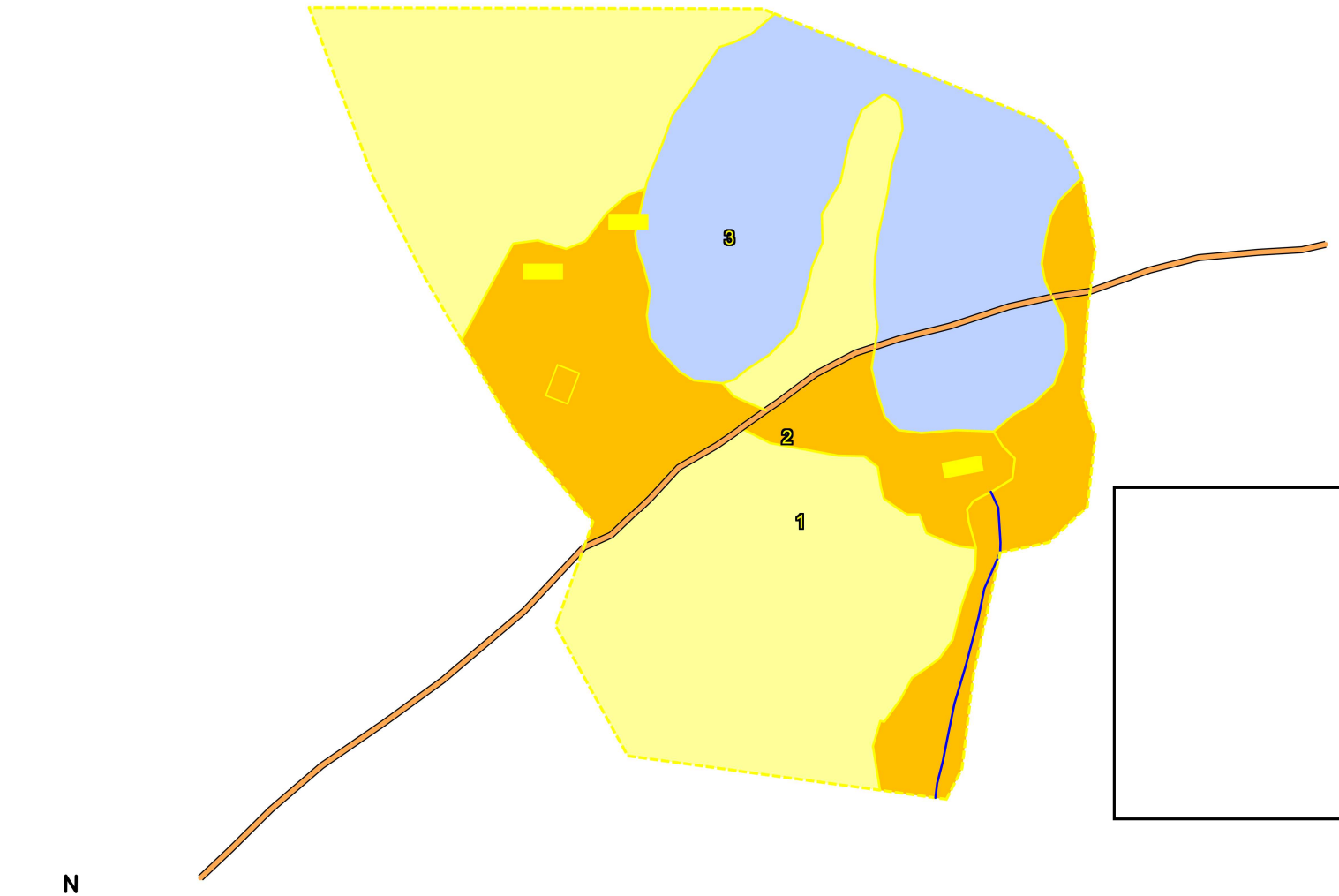


0 100 200 300 m

Skala 1:5 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET

1. Betesmark
2. Övrig mark
3. Vatten



= 1 Hektar

N

1:2000

100 m