

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Forshaga

Fastighetsbeteckning

Upplanda 1:22

Värdetidpunkt

Januari 2025



Foto taget utvändigt på huvudbyggnad vid Upplanda. Mexitegelfasad med bruna detaljer och omgivande snötäckt trädgård.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Allmän beskrivning och marknadsvärde

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Forshaga Upplanda 1:22	Lagfaren ägare	F-2587-24-17
Objektets adress	Upplanda 12 669 92 Deje	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Januari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-01-15

Allmän Beskrivning

Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1870/1968 i 1 plan samt oinredd vind 70 kvm Boarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 2 rum och kök.
Tomtmark	Totalt 2 000 kvm fördelat på 1 tomtmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget med strandnära läge mot Klarälven ca 1,3 mil från orten Deje, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Förskola, skola och hälsocentral finns i Deje.
Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader	2 ekonomibyggnader totalt ca 470 kvm Byggnadsarea (BYA) samt 2 övriga byggnader totalt ca 60 kvm Byggnadsarea (enligt okulärbesiktning).
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 4 8737 kvm areal varav 4 8737 kvm landareal (enligt Metria). 4,9 ha fördelat på 2,5 ha skogsmark, 1,5 ha Skogsimpediment samt 0,9 ha övrig mark (enligt analys).

Marknadsvärde

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

1 600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 500 000 – 1 700 000 kronor

Kr per kvm areal	32,8	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,12
------------------	------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-01-31

Värderingsinstitutet Norra AB

Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Fotografier och kartor.

Håkan Bennetoft
Fastighetsvärderare

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Bilaga 3

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	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. 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	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. 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 Håkan Bennetoft i närvaro av fastighetsägaren. 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 avvikelse noterad.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten. Grävd brunn enligt fastighetsägaren. Funktion ej verifierad. Närmare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. 3-kammarbrunn med infiltrering, enligt fastighetsägaren. Godkänt funktion ej verifierad. För anläggningen rekommenderas kontakt med kommunen samt närmare teknisk undersökning.
Bredband (fiber)	Saknas
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 4 8737 kvm areal varav 4 8737 kvm landareal (enligt Metria). Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018

	bedöms den totala arealen till 4,9 ha fördelat på följande ägoslag: Skogsmark: 2,5 ha Skogsimpediment: 1,5 ha Övrig mark: 0,9 ha
--	---

Byggnadsbeskrivning – Bostadsbyggnad

Huvudbyggnad		Bostadsbyggnad i 1 våning samt oinredd vind.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1870/1968
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund. Trä. Träpanel/mexitegel. 2-glas. Betongpannor. Direktverkande el/vedkamin/luftvärmepump. Godkänd rökkanal ej verifierad. Kontroll godkänd funktion rekommenderas. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, 2 rum, WC/dusch och kök.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Normal standard i bra skick. Vita skåpluckor. Spis (okänt), fläkt (okänt), kyl/frys (Elvita).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett, tvättmaskin och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/plastmatta. Tapet. Skiva.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Ytskikten hall och vardagsrum under renovering och ej helt färdigställt.

Byggnadsbeskrivning – Ekonomibyggnader

Ekonomibyggnad Maskinhall/Loge	Maskinhall, byggnadsår okänt med en total BYA på ca 400 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Ansluten till el.
Ekonomibyggnad Magasin	Magasin, byggnadsår okänt med en total BYA på ca 80 kvm. Stomme och fasad av tegel och trä under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Ansluten till el.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnad Jaktstuga	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 30 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Anslutningar saknas.
Byggnad Förråd	byggnadsår okänt med en total BYA på 30 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Anslutningar saknas.

Beskrivning - Skogsmark

Beskrivning	Enligt lämnade uppgifter av fastighetsägare, analys av skogliga grunddata med referensår 2019-10 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha normal produktionsförmåga med en normal åldersfördelning. Samlad ägobild i ett skifte. Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms normala med kortare avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga runt medel för området. Nyckelbiotoper finns ej registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare analys av skogliga grunddata bilaga 3.
Produktiv skogsmark	2,5 ha
Skogsimpediment	1,5 ha mestadels myrimpediment
Virkesförråd	641 m ³ sk motsvarande 257 m ³ sk per ha
Fördelning trädslag	Tall 10%, Gran 70%, löv 20%
Medelbonitet	
Skogsvårdsåtgärder	
Jakt	Uppgift saknas.
Skogsallmänning	Intäkter från skogsallmänning saknas.

Beskrivning – Övrig mark

Beskrivning	Utgöres av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 0,9 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.
Övrigt	

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	120 bebyggd lantbruksenhet
	Taxeringsvärde	1 424 000 kr därav byggnadsvärde 414 000 kr därav markvärde 555 000 kr.
	Taxeringsår	2020
Pantbrev		Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 530 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2

Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Forshaga Upplanda GA:2. Ändamål: Vatten och avlopp, delas lika med Forshaga Upplanda 1:37. Fastigheten har andel i samfälligheten Forshaga Upplanda S:2. Ändamål: Vägar
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	1. Akt: 1763-03/10.1, Ändamål: Väg, last. 2. Akt: 1763-03/10.2, Ändamål: Vattenledning, last. 3. Akt: 17-Å-37.1, Ändamål: Starkström, 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	Saknas enligt uppgift från fastighetsägare.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna 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 för 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 Övre ullerud socken Forshaga kommun. Denna församling räknas inte som glesbygdsområde. För privatperson krävs därför inte förvärvstillstånd inför köp. 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. Första halvåret 2024 visar att trenden har brutits och medelpriset för Sverige har minskat till 495 m3sk motsvarande -11,1 %. Största nedgång noteras för skogsfastigheter i norra 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 III på 45 000 kr/ha motsvarande 358 kr/m3sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område III till i snitt 35 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 6 under år 2023 ligger medelpriset på 523 kr/m3sk, vilket är en ökning med 20 % de senaste fem åren. Under första halvåret av 2024 har betalda priser i mellersta Sverige sjunkit till 508 kr/m3sk.

Fastighetens belägenhet medför en medelbonitet för området. Fastigheten bedöms för området ha en samlad arrondering med normal tillväxt samt ett kubikinnehåll något över 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 2,5 ha bedöms till 128 000 kr/ha motsvarande 499 kr/m3sk.

Marknadsvärde produktiv skogsmark 320 000 kr

Skogsimpediment totalt 1,5 ha (20 000 kr/ha 1,5 ha.)

Marknadsvärde skogsimpediment 30 000 kr

Marknadsvärde skogsmark inklusive skogsimpediment: 350 000 kr

Marknadsvärdebedömning övrig mark

Marknadsanalys

Lantbruksbarometern för 2023 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 2023 har under de senaste fem åren har priset ökat med 35 % i medel för riket som helhet motsvarande 181 000 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 5 utom Norrland där Forshaga kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 32 % vilket motsvarar ett medelpris på 78 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område 6 mellersta Sveriges skogsbygder på 28 000 kr/ha.

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Areal uppgår till 0,9 ha. (20 000 kr/ha x 0,9 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 18 000 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 70 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en sämre moderniseringsgrad och vara mindre rationell.

Maskinhall

Bedömt marknadsvärde: (400 kvm x 1 500 kr) x 60 % (ålder) x 70 % (rationalitet) = 252 tkr

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 250 000 kr

Kr/kvm: 625

Magasin

Bedömt marknadsvärde: (70 kvm x 1 000 kr) x 40 % (ålder) x 70 % (rationalitet) = 20 tkr

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 20 000 kr

Kr/kvm: 285

Övriga byggnader totalt 2 byggnader

Bedömt marknadsvärde: (60 kvm x 1 000 kr) x 40 % (ålder) x 60 % (rationalitet) = 14,4 tkr

Marknadsvärde övriga byggnader: 15 000 kr

Kr/kvm: 250

Marknadsvärde ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader: 285 000 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 närområdet i Forshaga kommun under perioden 2022-03-14 och framåt.

Materialet omfattar fastigheter med typkod 220 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 7 lagförda köp efter gallring i närområdet. Medelvärde för materialet ligger på ca 9 793 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) 2,1. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet generellt genererar en högre köpeskilling räknat per kvm boarea.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggsår	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
OLSÄTTER 2:3	2023-09-15	100,0			28 1932	Ej strand, mer än 150 m	1 500	710 000	7 100	1,7
FORSHAGA FÖRBY 1:56	2023-06-15	104,0			1909		3 530	875 000	8 413	1,7
FÖRBY 1:53	2022-11-22	82,0	18,0		23	Ej strand, mer än 150 m	1 300	1 000 000	12 195	3,2
EDEBY 1:61	2022-09-30	88,0	69,0		33 1945	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	1 355	1 100 000	12 500	2,0
FÖRBY 1:47	2022-08-19	80,0	150,0		22 1930	Ej strand, mer än 150 m	765	530 000	6 625	2,0
EDEBY 1:77	2022-05-02	61,0	2,0		35 1910	Ej strand, mer än 150 m	1 584	875 000	14 344	2,4
FÖRBY 1:83	2022-03-14	78,0	23,0		23 1921	Ej strand, mer än 150 m	3 710	575 000	7 371	1,7
									9 793	2,1

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) med strandnära läge av varierande ålder, skick etc. har gjorts i ett större område kring värderingsobjektet från 2021-12-01 och framåt. Alla i jämförelsen har sjönära läge med en boarea mellan 66 och 135 kvm, tomtareal mellan 1 355 och 2 500 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 600 000 – 2 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 8 219 – 33 333 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,5 – 3,4, med en genomsnittlig nivå på 2,4.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
RUD 2:1	2024-10-25	66,0	70,0	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	2 657	700 000	10 606	1,5
GERSBY 1:11 m.f.	2024-06-28	135,0	56,0	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	54 249	1 950 000	14 444	2,2
MOSSERUD 2:2 m.f.	2023-01-09	75,0	30,0	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m		2 500 000	33 333	3,4
EDEBY 1:61	2022-09-30	88,0	69,0	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	1 355	1 100 000	12 500	2,0
STENSDALEN 1:20	2022-05-13	73,0		Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	14 000	600 000	8 219	2,1
MOSSERUD 2:18	2021-12-01	102,0		Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	2 460	1 500 000	14 705	2,9
							15 635	2,4

Bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1870/1968. 70 kvm boarea samt 0 kvm biarea. Bostaden disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 414 tkr, tomtmark (2 000 kvm) 555 tkr, totalt 969 tkr. Taxerat värdeår 1940. standardpoäng 29.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 900 000 kr

Kr/kvm BOA 12 857, K/T 0,93

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 inklusive skogsimp.	350 000 kr
Övrig mark	18 000 kr
Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader	285 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	900 000 kr
Summa:	1 553 000 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 Forshaga kommun under perioden 2022-06-02 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 32 kr/kvm total areal samt K/T 2,9. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Beteckning	Datum	Typkod	Areal skog	Areal åker	Areal bete	Boarea	Byggsår	Standardpoäng	Belägenhet	Köpesumma	Kvmpris	K/T
MUNKERUD 1:296	2024-11-29	120		2	1	104,0	1909	25	Ej strand, mer än 150 m	760 000	25	1,6
ÅNA 1:12	2024-11-29	120			4	52,0	1870	21	Ej strand, mer än 150 m	1 500 000	36	2,8
SMEDSBY 1:28	2024-08-15	120	3	5		85,0	1909	34	Ej strand, mer än 150 m	2 550 000	18	2,2
NORRA ÅS 1:57	2024-06-19	120		3		127,0	1939	24	Ej strand, mer än 150 m	1 425 000	37	1,4
FÖRBY 1:30 m.f.	2024-05-24	120	2	5		102,0	1909	30	Strandnära, högst 75 m utan egen strand	2 950 000	39	2,3
VISTERUD 1:11	2023-11-24	120	3	1		110,0	1928	25	Ej strand, mer än 150 m	1 600 000	33	1,7
HEDÅS 1:27	2023-08-10	120	3			100,0	1909	26	Ej strand, mer än 150 m	750 000	20	2,8
MUNKERUD 2:446	2023-06-08	120	2			91,0	1909	26	Ej strand, mer än 150 m	1 250 000	45	3,6
BJÖRNGÅRDEN 1:23	2022-12-07	120	3	4		120,0	1940	30	Ej strand, mer än 150 m	2 500 000	31	4,3
FORSNÄS 1:8	2022-06-02	120		4		120,0	1870	23	Ej strand, mer än 150 m	2 000 000	40	6,0
											32	2,9

Framför allt värderingsobjektets strandnära läge, den produktiva skogsmarken och till mindre del bostadens samt ekonomibyggnadernas standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger något under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 32,8 kr/kvm total areal samt K/T 1,12.

Marknadsvärde

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

1 600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 500 000 – 1 700 000 kronor

Kr/kvm areal	32,8	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,22
--------------	------	------------------------------------	------

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnaden



Foto, tomtgräns mot Klarälven,



Foto, ekonomibyggnad.



Foto, ekonomibyggnad.



Foto, taktäkt vedförråd,



Foto, övrig byggnad



Foto, jaktstuga



Foto, förråd och garage.



Foto, skog.



Foto, skog



Foto, skog



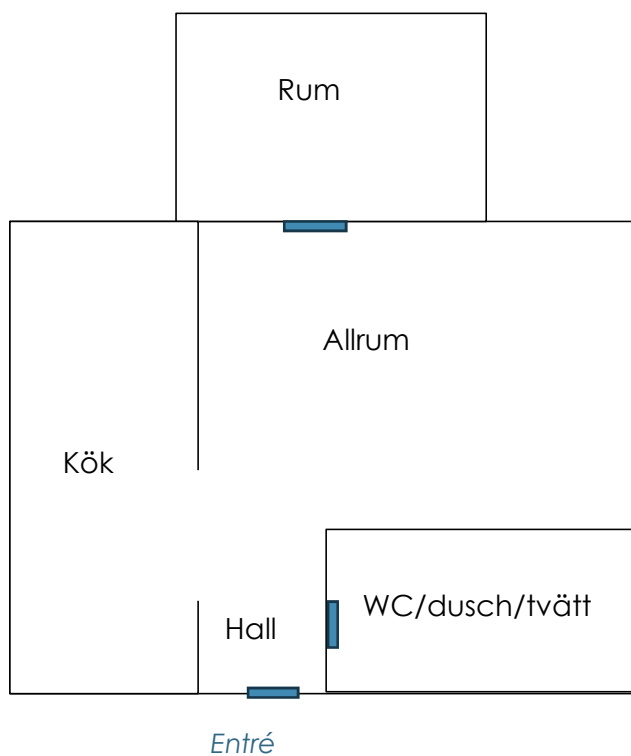
Foto, skog



Foto, skog

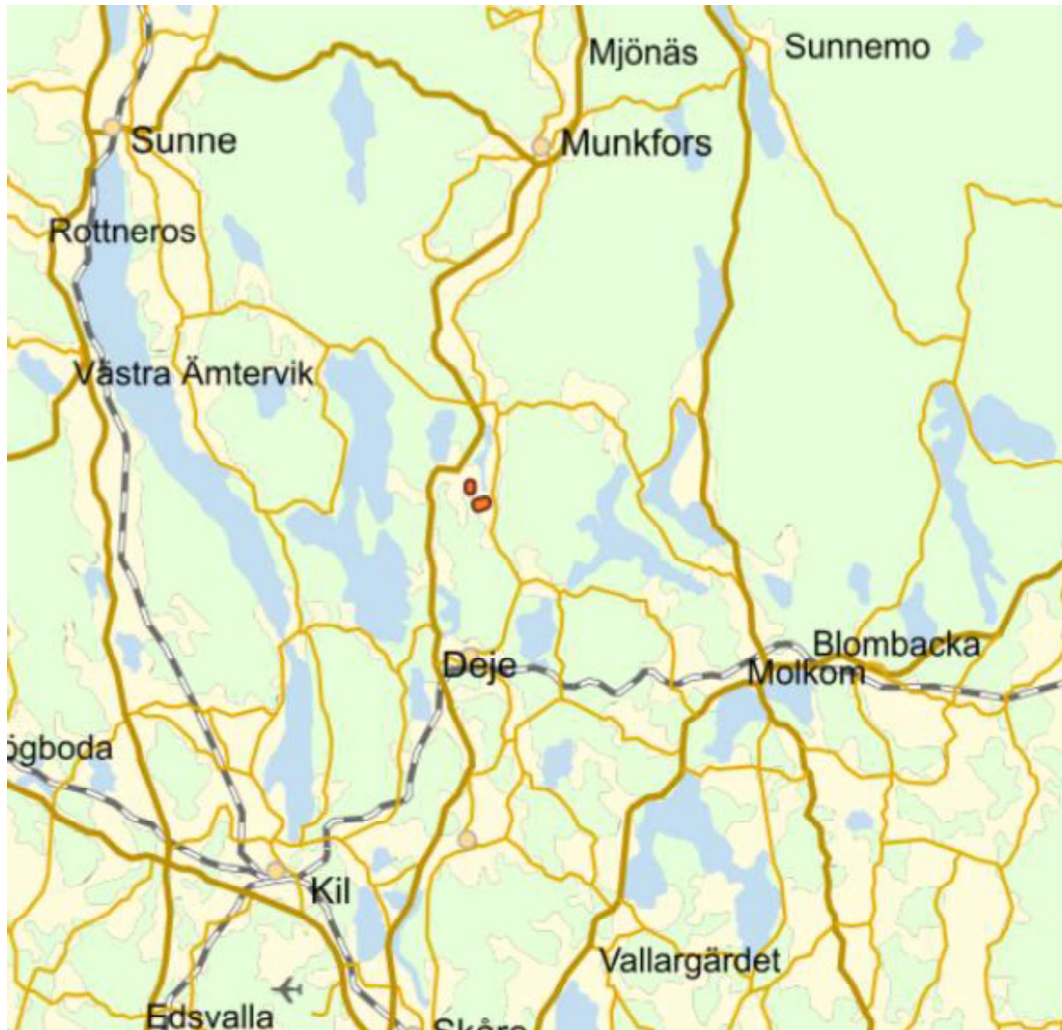
Planritning

Lägg in planritning här för huvudbyggnad.

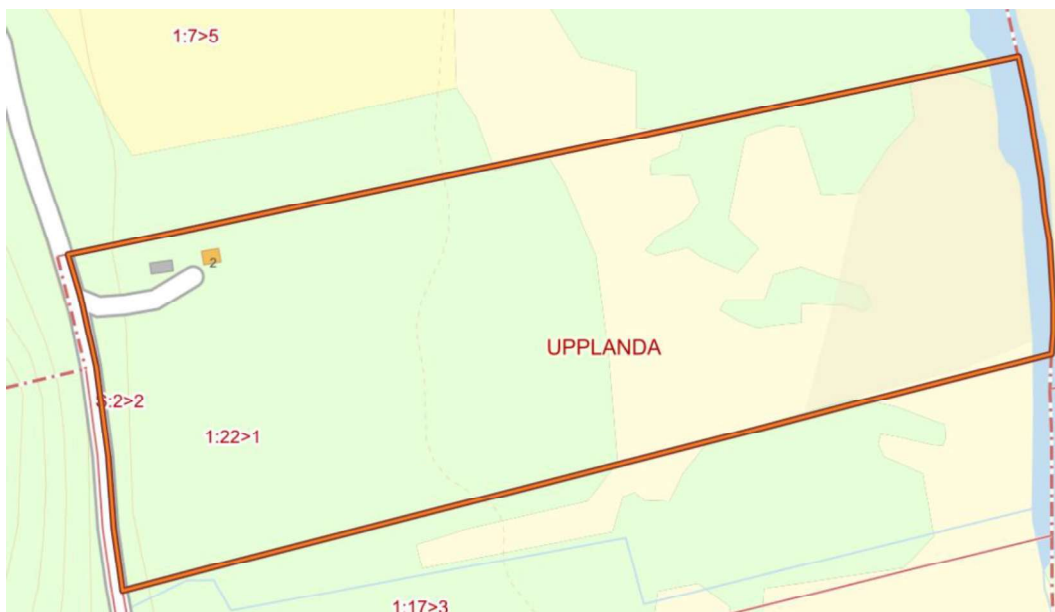
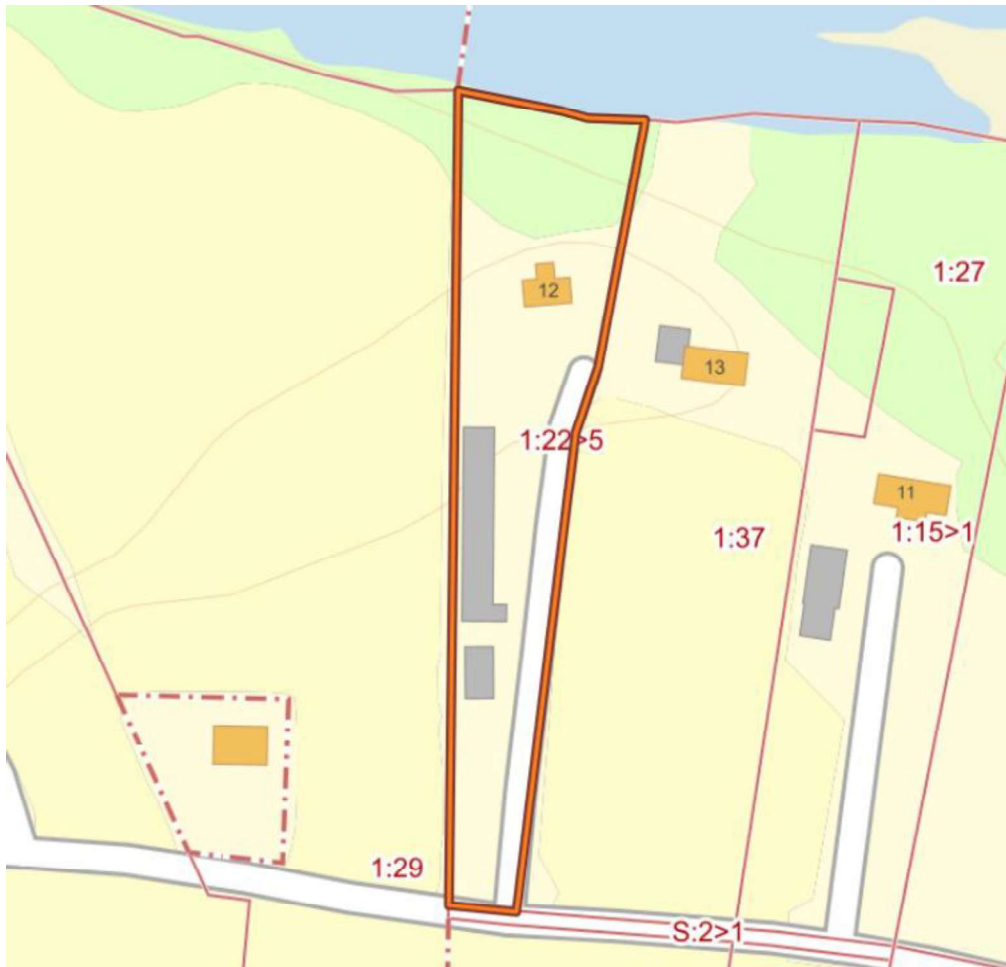


Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-01-09

Fastighet

Beteckning Forshaga Upplanda 1:22	UUID: 909a6a6f-c4d8-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2015-10-08
Nyckel: 170015397	Län- och kommunkod 1763	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-12
Distrikt Övre Ullerud Socken: Övre Ullerud	Distriktskod 213059	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-01-08

Adress

Adress	
Upplanda 2, 12 669 92 Deje	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6616246.7	414489.4	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto
5	6617138.5	414005.7	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	4 8737 kvm	4 8737 kvm		

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-07, 249 658 sek jämte ränta och kostnader (01-620443-24)	2024-11-11	D-2024-00378043:1
Anmärkningar: Avser inteckning 05/14626 Avser inteckning 05/14627 Avser inteckning 86/26597 Avser inteckning 97/617 Avser inteckning d-2015-00598977:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 530.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	55.000 SEK	1986-12-29	86/26597
2	20.000 SEK	1997-01-13	97/617
3	83.000 SEK	2005-05-27	05/14626
4	92.000 SEK	2005-05-27	05/14627
5	280.000 SEK	2015-12-22	D-2015-00598977:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Last	Officialservitut	1763-03/10.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att använda vägen 1763-03/10.1 för utfart		
Vattenledning	Last	Officialservitut	1763-03/10.2 Akt
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att använda, underhålla och förnya befintlig vattenledning fram till gemensamhetsanläggningen upplanda ga:1		
Starkström	Last	Ledningsrätt	17-Å-37.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Områdesbestämmelse: Område runt övre ulleruds kyrka	2003-05-27	1763-P04/1 Akt
Plananmärkning: Spec.skydd gäller, se forshaga kn dnr 87/2002		

Taxeringsuppgifter

	Taxeringsenhet
	Lantbruksenhet, bebyggd (120)
438330-2	
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2023	1.424.000 SEK	414.000 SEK	555.000 SEK	
Ingående värden				
Tomtmark	555.000 SEK			
Bostadsbyggnad	414.000 SEK			
Skogsmark	340.000 SEK	4 ha		
Skogsimpediment	3.000 SEK	1 ha		
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha		
Åkermark	0 SEK	0 ha		
Betesmark	0 SEK	0 ha		
Ekonomibyggnad	112.000 SEK			
Övrig mark		0 ha		
Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 301297692.				
Taxeringsvärde 555.000 SEK	Riktvärdeområde 1763003			
Tomtareal 2 000 kvm	Strand Strand (högst 75 m och egen strand)	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp		
	Antal lika 1			
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 301277606.				
Taxeringsvärde 414.000 SEK	Bebyggelse Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 29		
Bostadsyta 70 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 70 kvm		

Nybyggnadsår 1870	Tillbyggnadsår 1968	Värdeår 1940		
Under Byggnad Nej	Antal lika 1			
Värderingsenhet skog 051272392.				
Taxeringsvärde 340.000 SEK	Riktvärdeområde 0001722			
Areal 4 ha	Virkesförråd, barr 0 kbm/ha	Virkesförråd, löv 0 kbm/ha	Virkesförråd, totalt 339 kbm/ha	
Bonitetsklass				
Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 051273392.				
Taxeringsvärde 3.000 SEK	Riktvärdeområde 0001722			
Areal 1 ha				
Värderingsenhet ekonomibyggnad 301277605.				
Taxeringsvärde 112.000 SEK	Riktvärdeområde 0017008			
Byggnadsyta 300 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Maskinhall, gårdsverkstad mm, värdeår 1980- (32)		
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Sämre (3)	Värdeår 1990		
Under byggnad Nej				

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Forshaga Upplanda GA:2

Samfälligheter

Forshaga Upplanda S:2

Skattetal

Skattetal	Skattetyyp
25	Öre,penningar

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Hemmansklyvning C	1900-11-26	17-ÖVU-329 Akt
Gränsbestämning	1941	17-ÖVU-558 Akt
Ägoutbyte Fig 1	1971-12-03	17-V-303 Akt
Fastighetsreglering	1972-09-15	17-V-733 Akt
Fastighetsreglering Fig 1-3	1986-07-25	1763-86/13 Akt
Fastighetsreglering	1991-05-02	1763-91/10 Akt
Fastighetsreglering	2015-10-08	1763-15/6 Akt

Avskild mark

Forshaga Upplanda 1:30

Ursprung

Forshaga Upplanda 1:6

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Övre Ullerud Upplanda 1:22	1988-02-10	1780-88/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

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:	5,4 ha
Total skogsareal:	3,1 ha
Produktiv skogsareal:	2,5 ha
Lövad säsong:	Nej
Laserskanning utförd:	2019-10

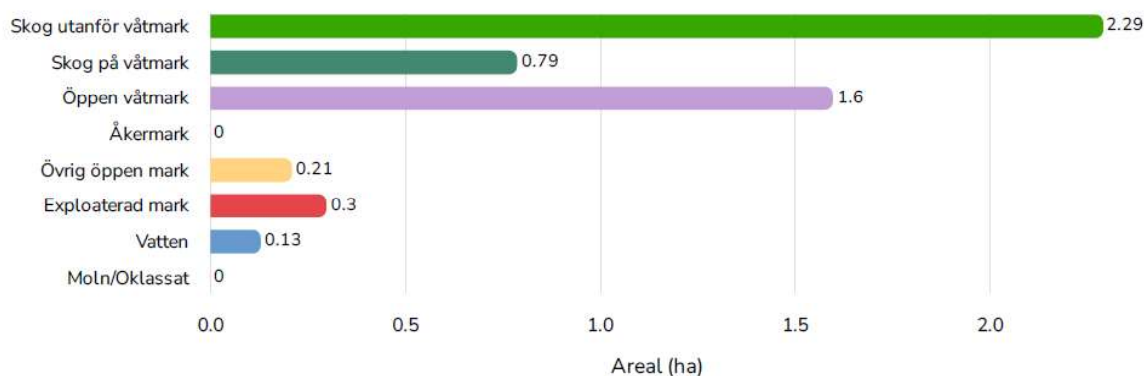
	Original	Efter avverkning
Total volym:	686 m ³ sk	
Produktiv volym:	641 m ³ sk	
Total volym/ha:	223 m ³ sk	
Produktiv volym/ha:	254 m ³ sk	
Total medelhöjd:	18 m	
Produktiv medelhöjd:	19 m	
Total medeldiameter:	0,21 m	
Produktiv medeldiameter:	0,22 m	

Trädslagsfördelning

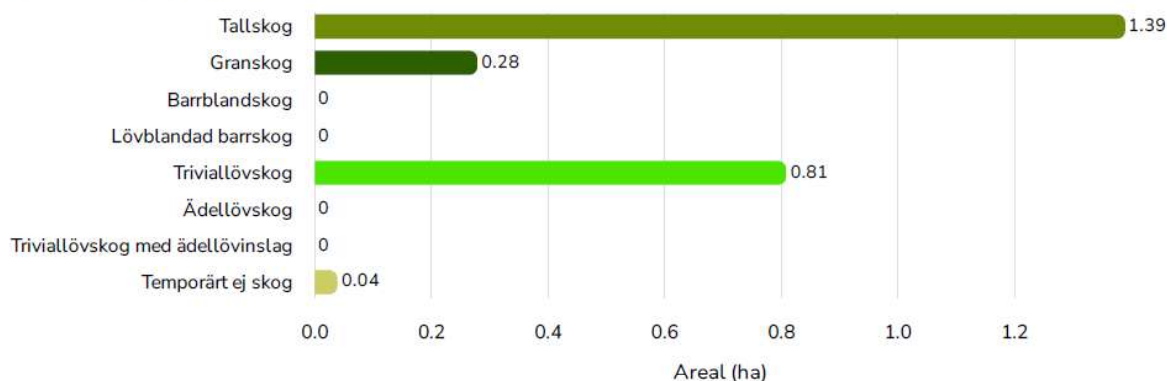
Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader 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	5,3 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 satellitbildaanalyser. 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.

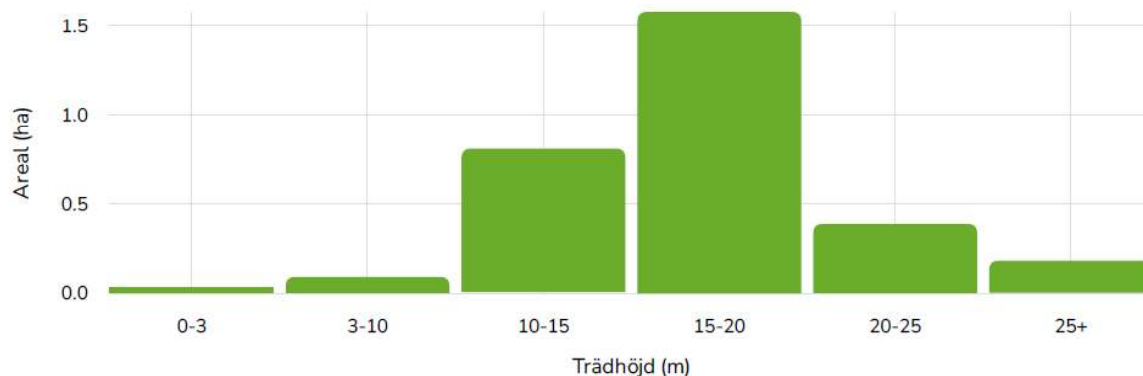
Ingen avverkning har skett på den här fastigheten de senaste åren.

Huggningsklasser

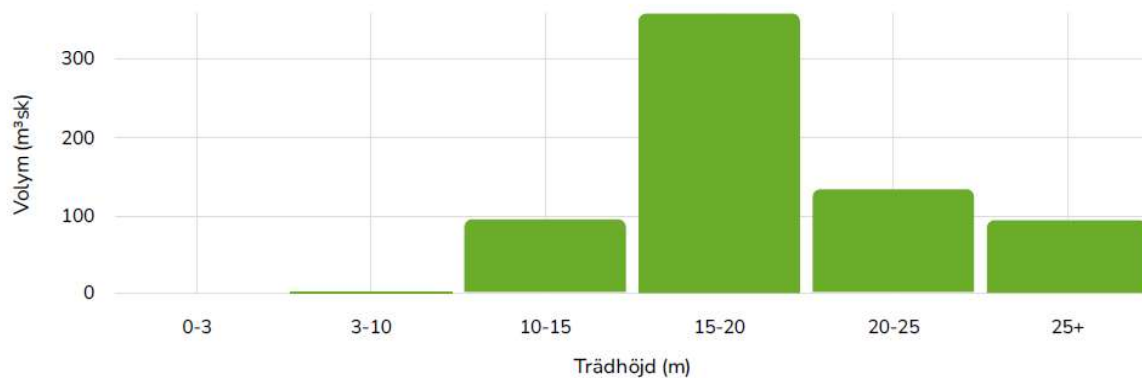
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd 18,3 m
Referensdatum 2019-10
Lövad säsong Nej

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.

Fastigheten saknar skyddade områden.