

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Sala

Fastighetsbeteckning

Bännerstigen 1:21

Värdetidpunkt

Oktober 2025



Foto taget utvändigt på huvudsakligt gårdscentra. Rödmålad huvudbyggnad med tegeltak och omgivande åkermark.

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	Sala Bännerstigen 1:21	Lagfaren ägare	F-1546-25-19
Objektets adress	Bännerstigen 110 733 95 Sala	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Oktober 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-10-23

Allmän Beskrivning	
Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1929 i 2 plan samt vind och delvis utgrävd källare. 110 kvm Boarea, 40 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 4 rum och kök.
Tomtmark	Totalt 3 220 kvm fördelat på en tomtmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,8 mil från Sala, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av lantbruk och småhus. Förskola finns i Sättra Brunn ca 1,5 km bort. Skola, hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i Sala.
Övriga byggnader	En övrig byggnad totalt 200 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 75 230 kvm areal varav 75 230 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 7,5 ha fördelat på 7 ha åkermark och 0,5 ha övrig mark (enligt analys).

Marknadsvärde			
Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till			
1 500 000 kronor			
Bedömt värdeintervall 1 400 000 – 1 600 000 kronor			
Kr/kvm areal	20	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,87

Gävle 2025-10-27

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Fotografier och kartor.



Amanda Karlborg
Masterekonom
**AUKTORISERAD
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	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 personal från kronofogden/utan 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 indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät. Avstängt vid besiktningstillfället.
Vatten	Enskilt vatten. Troligen grävd brunn. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. VOTEC Slamavskiljare med infiltration. Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Nej
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 75 230 kvm areal, varav 75 230 kvm landareal (enligt Metria). Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 7,5 ha fördelat på följande ägoslag: Åkermark: 7 ha Övrig mark: 0,5 ha

Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad		
Huvudbyggnad		Bostad i 2 våningar samt vind och delvis utgrävd källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1929
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund, delvis utgrävd källargrund Trä Träpanel 2-glas kopplade. Äldre. Vita. Tegelpannor/betongpannor Luft luftvärmepump (Mitsubishi). Avstängd vid besiktningsstillfället. Direktverkande elradiatorer. 2st. kakelugnar och en vedkamin. Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Trappa ner till källare med teknikutrymme. Entréplan med 2st ingångar, hall, WC, kök, matsal och vardagsrum. Våning 1 trappa med hall, WC/Dusch, 2st. sovrum och klädkammare. Förvaringsutrymmen i kattvindar. Trappa upp till vind.
Kök	Utformning	Vinkelkök. Med matplats. Äldre
	Utrustning	Bruna skåpluckor. Spis (Bosch), vedspis, fläkt (Cylinda), diskmaskin (Bosch)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC. Vägg med målade. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med våtrumstapet. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Tvättstuga	Utrustning	TM, TT (Samsung, Bosch)
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/trä
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Standard/skick		Äldre byggnad med normal till låg standard. Genomgående i eftersatt underhåll såväl ut som invändigt. Flera trasiga fönsterrutor. Avflagningar på väggar och innertak (Tecken på fukt. Vidare undersökning rekommenderas). Mögelpåväxt noterades på innerväggar. Påbörjar rivning av innervägg mellan kök och matsal
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Lada		byggnadsår okänt med en total BYA på 200 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Anslutningar saknas.

Beskrivning - Åkermark	
Beskrivning	Åkermark med normal produktionsförmåga för området och ej tillfredställande dränering. Splittrad areal fördelat på 2 skiften, varav det ena i anslutning till gårdscentra.
Åkermark	7 ha i två skiften. Åkermarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	Information om nyttjanderättsavtal saknas. Markerna såg ej ut att vara i bruk vid besiktningstillfället.

Beskrivning – Övrig mark	
Beskrivning	Utgöres av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 0,5 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	120 bebyggd lantbruksenhet
	Taxeringsvärde	1 726 000 kr därav byggnadsvärde 890 000 kr därav markvärde 836 000 kr.
	Taxeringsår	2023
Pantbrev		Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 865 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i samfälligheten: Sala Bännerstigen S:1, ändamål: Vägar
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 19-KIL-418.1, Ändamål: Väg, last Ledningsrätt. Akt: 1981-1986.1, Ändamål: Starkström, last Officialservitut. Akt: 1981-2022/13.1 Ändamål: Avlopp, last Officialservitut. Akt: 1981-2022/13.2 Ändamål: Väg, förmån (Rätt att använda och underhålla befintlig väg b)
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 utan möbler/normalt möblerade. 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 Kila socken, Sala kommun. Denna församling räknas inte som glesbygdsområde. För privatperson kommer därför förvärvstillstånd krävas inför köp. Kontakta Länsstyrelsen för närmare information. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.

Marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdebedömning åkermark, betesmark samt övrig mark

Marknadsanalys

Lantbruksbarometern för 2024 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 2024 har under de senaste fem åren har priset ökat med 8 % i medel för riket som helhet motsvarande 153 000 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 Sala kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 7 % vilket motsvarar ett medelpris på 160 000 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 normal produktionsförmåga och ej tillfredställande dränering. Splittrad areal, där det ena skiftet är beläget vid gårdscentra. Åkermarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.

Areal uppgår till 7 ha. (100 000 kr/ha x 7 ha).

Marknadsvärde åkermark: 700 000 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Areal uppgår till 0,5 ha. (20 000 kr/ha x 0,5 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 10 000 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.

Vidare bedömer vi rationalitet med en reduceringsfaktor 40 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en sämre moderniseringsgrad och mindre rationell.

Övriga byggnader totalt 1st byggnad

Bedömt marknadsvärde: (200 kvm x 1 500 kr) x 30 % (ålder) x 40 % (rationalitet) = 36 tkr

Marknadsvärde övrig byggnad: 36 000 kr

Kr/kvm: 180

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 runt Sättra Brunn under perioden 2023-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220. Sökningen genererade 13 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 15 361 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) 1,61. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet och höga standardpoäng generellt genererar en högre köpeskilling räknat per kvm boarea.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	STD	Byggår	Tomtareal	Kvmpris	K/T	Kommundel	Typkod
VEVDESBODA 1:3	2025-08-01	100		28	1984	2 564	22 000	2,09	Fläckebo	220
SÄTRA BRUNN 1:3	2025-06-10	119	10	23	1900	1 038	12 184	1,87	Sättra brunn	220
ÖDESVALLEN 1:5	2025-03-31	130	100	31	1971	23 600	6 538	0,59	Fläckebo	220
SÄTRA 1:97	2025-01-24	160	40	25	1935	3 296	10 937	1,62	Sättra brunn	220
SÄTRA 1:55	2024-12-02	103	130	36	1969	1 000	13 106	1,05	Sättra brunn	220
GRÅLLSTA 3:7	2024-10-21	78	26	25	1909	30 552	40 384	3,17	Kila	220
TULLSTA 2:12	2024-10-01	81	155	33	1929	3 481	25 469	2,09	Kila	220
SÄTRA 1:73	2024-07-31	141	54	34	1971	999	12 765	1,48	Sättra brunn	220
KÄLLSVED 2:2	2024-07-04	66		20	1930	11 840	4 545	0,39	Kila	220
ÖSTER VRENNINGE 5:2	2023-11-16	60		15	1850	1 903	14 583	2,91	Fläckebo	220
LÖVÅSEN 2:16	2023-10-26	50		25	1974	4 026	12 000	0,89	Kila	220
SÄTRA 1:74	2023-08-17	115	115	34	1972	984	13 913	1,41	Sättra brunn	220
ÖSTER VRENNINGE 4:20	2023-07-19	51	6	22	1968	2 150	11 274	1,39	Fläckebo	220
							15 361	1,61		

Källa: UC

Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1929. 110 kvm boarea samt 40 kvm biarea. Bostaden disponeras troligen för eget bruk. Synes obebott vid besiktningstillfället. Taxeringsvärde bostad 890 tkr, tomtmark (3 220 kvm) 400 tkr, totalt 1 290 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 26.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 800 000 kr

Kr/kvm BOA 7 273, K/T 0,62

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:

Åkermark	700 000 kr
Övrig mark	10 000 kr
Övriga byggnad	36 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	800 000 kr
Summa:	1 546 000 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 Sala kommun under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120. Sökningen genererade 17 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 35 kr/kvm total areal samt K/T 1,69. Noteras att mindre fastigheter med stora bostadshus av god standard generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Beteckning	Datum	Areal skog	Areal åker	Areal bete	Boarea	Byggår	STD	Kvmpris	K/T	Areal	Kommundel	Typkod
KNUTSHYTAN 1:6	2025-10-06		5		120	1870	29	98	3,9	61 079	Västerfärnebo	120
VÄSTER VRENNINGE 2:10	2025-07-04		2		180	1929	25	108	1,6	27 773	Fläckebo	120
MÖKLINTA-ÖSTERBO 1:6	2024-06-20	47	25		180	1909	24	8	1,3	717 512	Möklinta	120
KUMLA-BODA 1:19	2024-06-14	16	35		84	1909	28	11	1,2	538 595	Kumla	120
ISÅTRA 3:14	2024-05-31	4	12		195	1927	28	56	1,1	56 810	Norrby	120
SÖRBO 1:6	2023-11-02	39	14		99	1909	25	9	1,4	592 538	Kila	120
ENGARN 3:1	2023-10-13		5		160	1884	24	48	1,2	51 460	Kumla	120
LÖT 1:5	2023-09-07	15	19	1	150	1945	22	11	1,0	386 264	Tärna	120
KLOCKARBO 1:8	2023-06-30	5			136	1931	26	29	1,6	65 017	Västerfärnebo	120
SÄLJEBO 1:1	2022-11-25	1	11		127	1880	27	29	3,2	132 744	Möklinta	120
ÖLSTA 2:10	2022-11-01	2	2	1	70	1909	22	16	2,0	126 700	Norrby	120
HOGLA SOLDATTORP 1:1	2022-09-02			2	144	1909	29	115	3,1	33 137	Kumla	120
SÖRBÄCK 2:3	2022-08-01	15	19		125	1909	26	12	1,7	333 764	Norrby	120
BRODDBO 1:7	2022-06-28	19			55	1985	18	12	1,0	181 525		120
KOLPELLE 1:19	2022-05-25	18	11		159	1909	28	11	1,6	292 064	Möklinta	120
VÅSTANKIL 1:6	2022-05-16	2	1	1	100	1909	22	3	0,2	41 806	Möklinta	120
VÄSTERBYKIL 2:7	2022-01-31	6	11		110	1957	23	15	1,7	177 112	Västerfärnebo	120
Medel								35	1,69			

Källa: UC

Framför allt byggnadernas standard och till mindre del värderingsobjektets läge medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 20 kr/kvm total areal samt K/T 0,87.

Marknadsvärde

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

1 500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 400 000 – 1 600 000 kronor

Kr/kvm areal	20	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,87
--------------	----	------------------------------------	------

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens baksida.



Foto, huvudbyggnadens framsida.



Foto, åkermark och huvudbyggnaden från Bännerstigen.



Foto, övrig byggnad, lada.

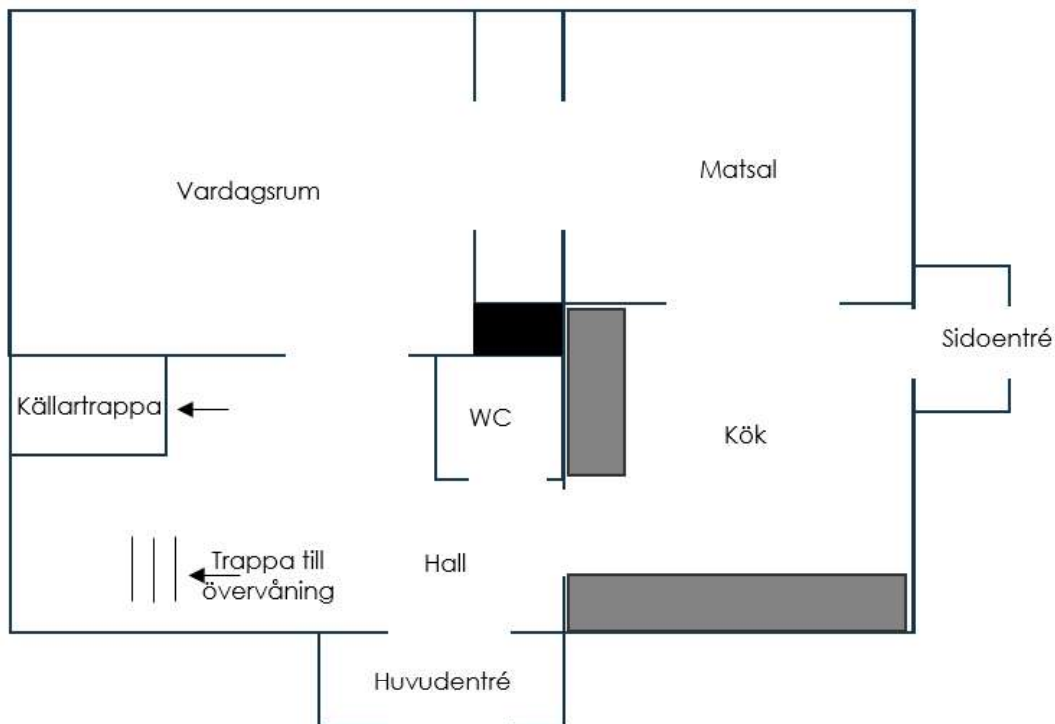


Foto, åkermarksskifte 1 (bevuxet)

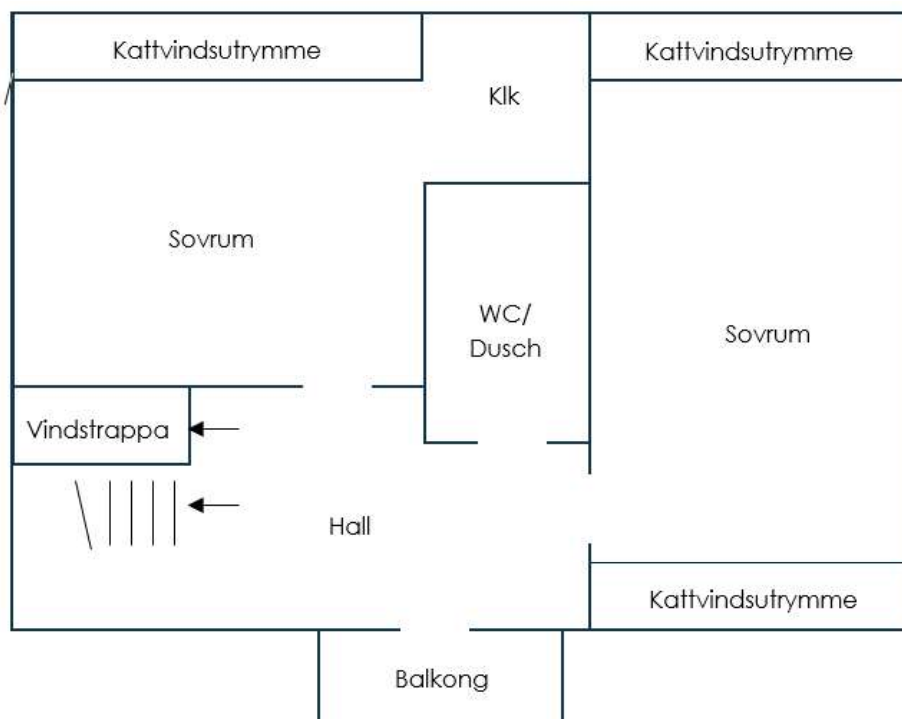


Foto, åkermarksskifte 2 (bevuxet)

Planritning

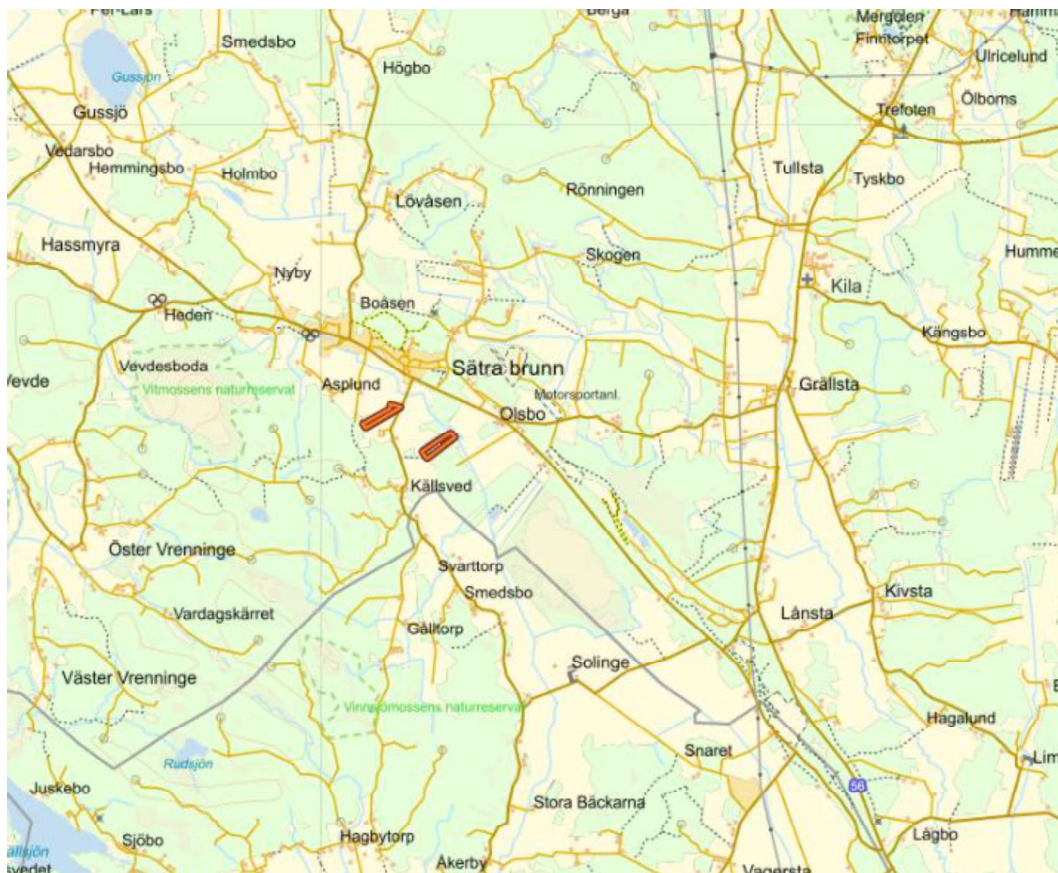


Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

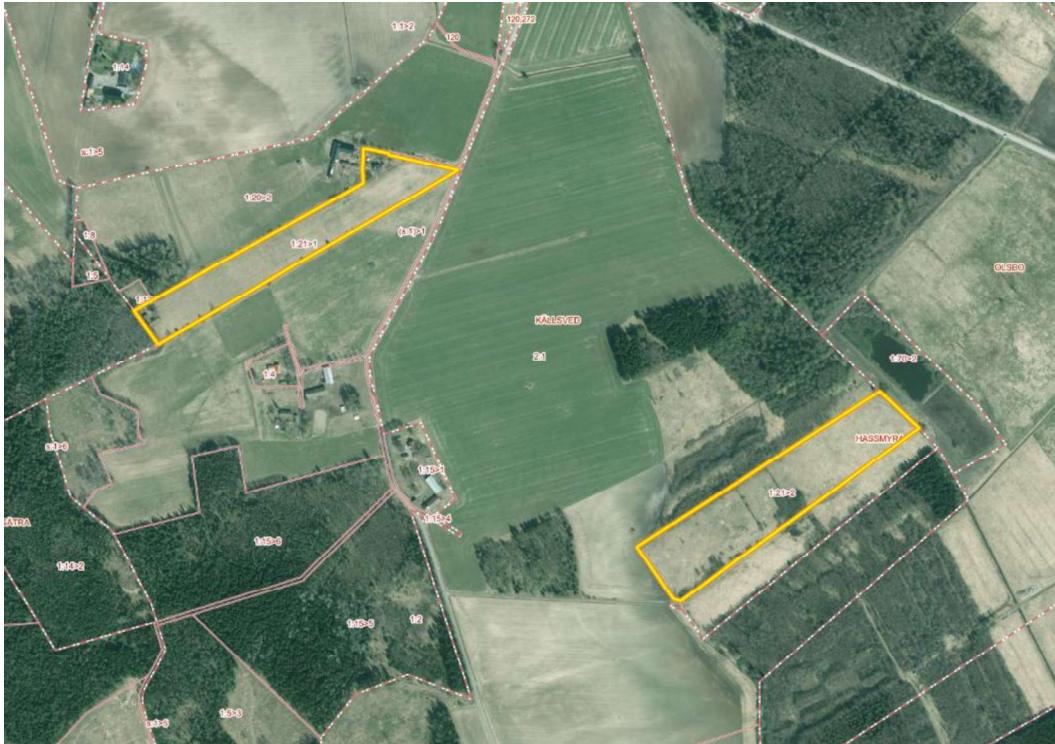
Kartor



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 3

Övriga sakuppgifter

Skogsanalys

2025-10-22

Berörda fastigheter

SALA BÄNNERSTIGEN 1:21>1,2
(Fastighet)

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:	7,7 ha
Total skogsareal:	0,4 ha
Produktiv skogsareal:	0,4 ha
Lövad säsong:	Nej
Laserskanning utförd:	2021-04

	Original	Efter avverkning
Total volym:	46 m ³ sk	
Produktiv volym:	46 m ³ sk	
Total volym/ha:	104 m ³ sk	
Produktiv volym/ha:	104 m ³ sk	
Total medelhöjd:	15 m	
Produktiv medelhöjd:	15 m	
Total medeldiameter:	0,18 m	
Produktiv medeldiameter:	0,18 m	

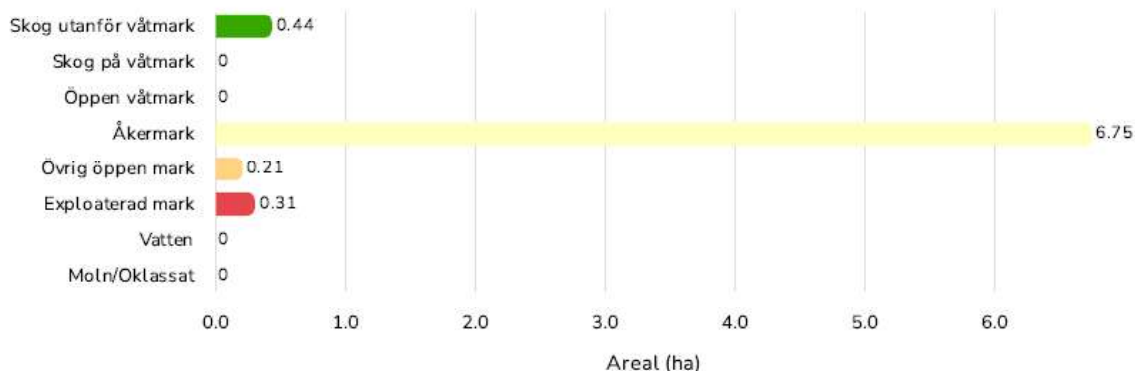
Trädslagsfördelning

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.

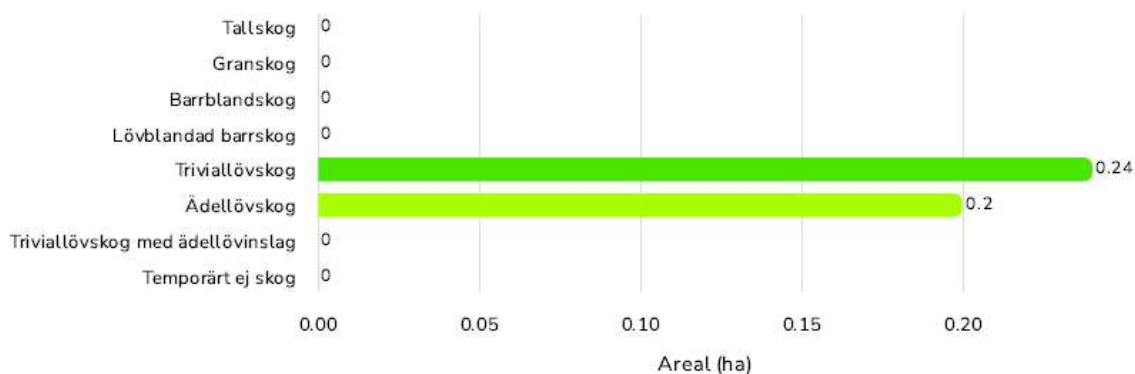
Areal 7,7 ha

Referensår 2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning



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.

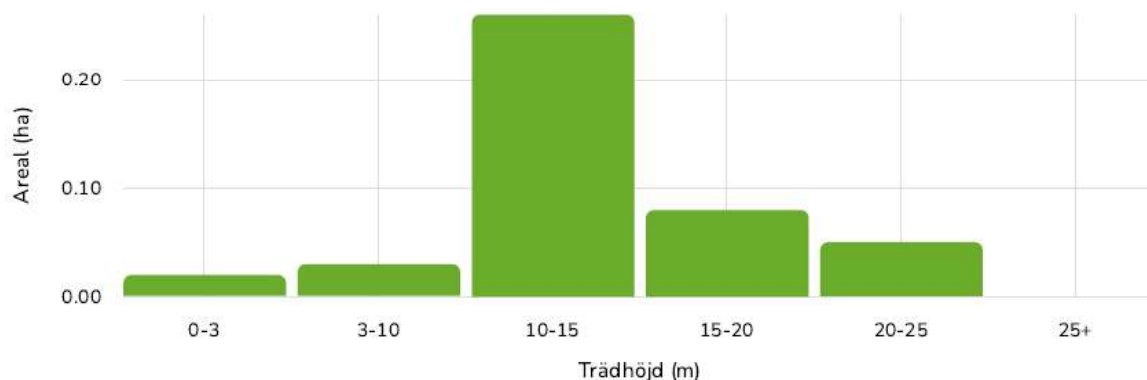
Ingen avverkning har skett på den här fastigheten de senaste åren.

Huggningsklasser

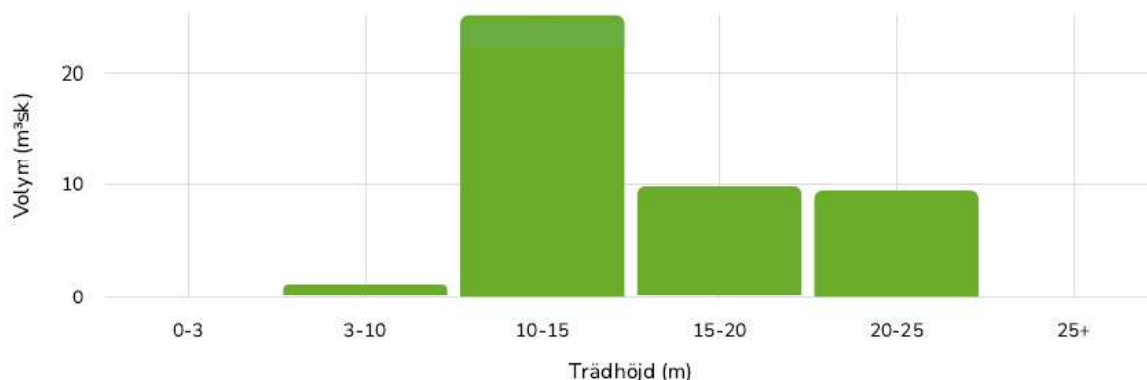
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	14,6 m
Referensdatum	2021-04
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.

Beteckningar

Beteckning Sala Bännerstigen 1:21	UUID d6f47d02-9737-4f90-bc43-94cbb03c68fb	Fastighetsnyckel 190125388	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-09-28
Län- och kommunkod 1981	Distrikt Kila Socken: kila	Distriktskod 214062	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-25
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-23

Adress

Adress Bännerstigen 110 733 95 Sala
--

Inskrivningsinformation

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-03-20, 755 000 sek jämte ränta och kostnader, 01-152082-25	Inskrivningsdag 2025-03-24	Akt D-2025-00101780:1
Anmärkningar Avser inteckning D-2022-00378504:3		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 865 000 SEK			
Nr 1	Belopp 865 000 SEK	Inskrivningsdag 2022-09-15	Akt D-2022-00378504:3

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Mora

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter

Sala Bännerstigen S:1

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	19-KIL-418.1

Bildningsåtgärd
EVL-förrättning

Beskrivning
Rätt att använda befintlig väg österut för utfart till allmän väg

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Sala Bännerstigen 1:12

Last
Sala Bännerstigen 1:20-21

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	1981-1986.1

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Beskrivning
Elektrisk starkströmsledning (luftledning) med en systemspänning av högst 24 kv jämte tillhörande anordningar såsom stolpar, stag, linor och jordtag samt övriga säkerhetsanordningar och driftrelaterad kommunikationsutrustning.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Vattenfall Eldistribution AB

Last
Sala Asplund 1:4
Sala Berg 4:9
Sala Bännerstigen S:1, 1:20-21
Sala Dalkarlstorp 1:3
Sala Fläckebo Klockarbol 1:6
Sala Fläckebo Prästgård 1:1,10,17
Sala Färnebo-Finnbo 1:2-3
Sala Grällsta 1:12,34, 2:36,44,47, 3:18-19,36, 6:1
Sala Gussjö 1:2,8, 2:7-8, 3:13
Sala Hassmyra 1:5
Sala Hemmingsbo 1:5

Sala Hällby 2:21
Sala Islingby 1:20,32, 3:5, 17:1
Sala Kila Klockarbol 1:1
Sala Kila Prästgård 1:1,10-11
Sala Kila-Hebo 1:1
Sala Kristina 3:2, 4:14-15,112
Sala Källsved 2:1
Sala Lånsta 2:14
Sala Norr Kivsta 1:20
Sala Norrsälbo S:2-3,1, 2:26, 4:2,31, 6:2, 12:1
Sala Olsbo 1:1
Sala Ringvalla 5:1
Sala Sand 1:4
Sala Silvergruvan 1:2,55,66-67,125,70,108-112,126,212,270,277-279,287,290, S:32
Sala Sätra 1:11,37, S:1
Sala Sörsälbo 2:3, 3:5, 4:47, 20:1, 27:4
Sala Tullsta 2:29, 3:11,14-18, 4:22
Sala Tyskbo 2:1
Sala Vedarsbo 1:3-4, 2:2,7
Sala Vevde 1:12, 2:3

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avlopp	Last	Officialservitut	1981-2022/13.1
Bildningsåtgärd			
Klyvning			
Beskrivning			
Rätt att använda och underhålla avloppsledning.			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Sala Bännerstigen 1:20

Last
Sala Bännerstigen 1:21

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1981-2022/13.2
Bildningsåtgärd			
Klyvning			
Beskrivning			
Rätt att använda och underhålla befintlig väg b.			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Sala Bännerstigen 1:20-21

Last
Sala Bännerstigen 1:20-21

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	759616-8	Nej	Fastighet

Taxeringsår 2023	Taxeringsvärde 1 726 000 SEK	Areal 8 ha
Ingående värden		
Tomtmark	400 000 SEK	
Bostadsbyggnad	890 000 SEK	
Skogsmark	0 SEK	0 ha
Skog med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Åkermark	436 000 SEK	7 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK	0 ha
Övrig mark		0 ha

Värderingsenhet åkermark 301798634 (2023)

Taxeringsvärde 436 000 SEK	Riktvärdeområde 19005	Areal 7 ha	Beskaffenhet Normal produktionsförmåga
Dränering Otillfredsställande (2)			

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 26420403 (2023)

Taxeringsvärde 890 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 110 kvm
Biutrymmesyta 40 kvm	Värdeyta 118 kvm	Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 26419403 (2023)

Taxeringsvärde 400 000 SEK	Riktvärdeområde 1981903	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 3220 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Skattetal	
Skattetal 3/64	Skattety Mantal
Anmärkningar	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Klyvning	Datum 2022-08-03	Akt 1981-2022/13
----------	---------------------	---------------------

Ursprung

Sala Bännerstigen 1:19

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6636151.0	580801.2
2	Markområde	6635755.4	581556.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	75 230 m ²	75 230 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet