

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

Fastigheterna
Mark Torestorps-Brokvarn 1:5
Mark Torestorps-Brokvarn 1:13



Kfm dnr F-2246-24-14

Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning	3
1.1.	Värderingsobjekt	3
1.2.	Uppdragsgivare	3
1.3.	Syfte	3
1.4.	Värdetidpunkt	3
1.5.	Förutsättningar	3
2.	Värderingsunderlag	4
3.	Beskrivning	5
3.1.	Allmänt om värderingsobjektet	5
3.2.	Läge och vägbeskrivning	5
3.3.	Areal	5
3.4.	Planförhållanden, bestämmelser, ESG, miljö	6
3.5.	Förvärvstillstånd.....	6
3.6.	Servitut och samfälligheter	6
3.7.	Arrende, hyror, nyttjanderätter	7
3.8.	Taxeringsvärden	7
3.9.	Byggnader	7
3.10.	Jordbruksmark.....	8
4.	Värderingsmetod Torestorps-Brokvarn 1:5	9
4.1.	Ortsprismetod	9
4.2.	Avkastningsmetod.....	9
5.	Värderingsmetod Torestorps-Brokvarn 1:13	10
6.	Värdering Torestorps-Brokvarn 1:5	10
6.1.	Delvärdesmetoden	10
6.2.	Ortsprismetoden hela värderingsobjektet.....	12
6.3.	Marknadsvärdebedömning.....	12
7.	Värdering Torestorps-Brokvarn 1:13	13
7.1.	Värderingsunderlag.....	13
7.2.	Ortsprismetoden	18
7.3.	Kassaflödesanalys.....	18
7.4.	Marknadsvärdebedömning	20
8.	Marknadsvärdebedömning <u>hela</u> värderingsobjektet	20

Bilagor:

1. Kartor (översiktskarta, indelningskarta) per fastighet
2. Fastighets- och taxeringsregisterutdrag per fastighet
3. Ortspris småhus
4. Ortsprismaterial bebyggda lantbruksfastigheter
5. Ortspris industrifastigheter

1. Uppdragsbeskrivning

1.1. Värderingsobjekt

Fastigheterna Mark Torestorps-Brokvärn 1:5 och Mark Torestorps-Brokvärn 1:13. Läge och omfattning framgår av bifogade kartbilagor, se **bilaga 1**.

1.2. Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, försäljning i Syd.

1.3. Syfte

Ändamålet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som beslutsunderlag inför exekutiv försäljning.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika försäljningspriset för en fastighet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

1.4. Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är **december 2025**.

1.5. Föresättningar

Allmänt

Forum Fastighetsekonomi ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att felaktigt erhållna sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Fastighetsbeskrivningen avser endast ge en översiktlig information om värderingsobjektet. Med besiktning avses inte funktionskontroll av byggnadskonstruktioner, utrustning eller fast inredning.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om byggnaders standard och rationalitet, skogens och jordarnas beskaffenhet, gränser mm. Inför exekutiv auktion hålls fastighetsvisning då sådan information kan inhämtas.

Utlåtandet fritar inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt enligt JB 4:19.

Specifikt för aktuellt värderingsobjekt

Uppdaterad värdering pga. sammanslagning av fastigheterna till ett försäljningsobjekt samt hänsyn tagen till prisutveckling. Värderingen utgår från besiktningssuppgifter för Torestorps-Brokvärn 1:5 från 2024-12-10 och för Torestorps-Brokvärn 1:13 från 2024-12-10.

Alla intäkter avseende Torestorps-Brokovarn 1:13 är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.

Handräckning

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) enligt 8 kap. 18§ utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, tex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som tex. Vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, tex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för 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.

2. Värderingsunderlag

- **Torestorps-Brokovarn 1:5**
 - Besiktning och inventering utförd 2024-12-10 av undertecknad, Lisa Skagerberg. Vid besiktningen deltog personal från kronofogden och fastighetsägarna.
 - Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret.
 - Uppgifter från fastighetsägarna, vilka är dem som åsytas vid "enligt uppgift" i detta värdeutlåtande.
 - Ortsprismaterial.
- **Torestorps-Brokovarn 1:13**
 - Besiktning av värderingsobjektet 2024-12-10 av undertecknad, Lisa Skagerberg. Vid besiktningen deltog personal från kronofogden och fastighetsägarna.
 - Forum Fastighetsekonomi.
 - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).
 - Tekniska uppgifter
 - Taxeringsuppgifter.
 - Marknadsinformation.
 - Kartmaterial.
 - Information från Boverkets hemsida avseende energideklaration.

3. Beskrivning

3.1. Allmänt om värderingsobjektet

- **Torestorps-Brokvärn 1:5**

Fastigheten utgörs av en bebyggd lantbruksenhet (typkod 120) om totalt 2,1298 hektar enligt den allmänna fastighetsinformationen.

1 ha är åkermark och 1 ha är betesmark enligt taxering. Värderingsobjektet är bebyggt med ett bostadshus.

I fastigheten har uttagits 2 penninginteckning om totalt 1 452 000 kr.

- **Torestorps-Brokvärn 1:13**

Fastigheten utgör en hyreshusenhet, lokaler (typkod 325) enligt taxering.

I fastigheten har uttagits 3 penninginteckning om totalt 670 800 kr.

3.2. Läge och vägbeskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Ladhall, strax söder om Torestorp. Lantligt läge.

Torestorps-Brokvärn 1:13 har ett sämre läge för verksamheten i södra Sverige.

Läge framgår av bifogat kartutdrag, se **bilaga 1**.

3.3. Areal

- **Torestorps-Brokvärn 1:5**

Fastighetsregistret redovisar totalt 2,1298 ha (hektar). Utifrån digital mätning av undertecknad på ajourhållen fastighetskarta från Metria erhålls en totalareal om ca 2,2 ha, denna areal har använts i värderingen. Se bifogad indelningskarta för ägoslag, **bilaga 1**.

Arealen fördelar sig enligt följande:

Åker	0,7 ha
Bete	1,4 ha
Övrig mark	0,1 ha
Summa	2,2 ha

- **Torestorps-Brokvärn 1:13**

Värderingsobjektets areal uppgår till 7 148 kvm. Den obebyggda delen utgörs av hårdgjorda kommunikationsytor. Delvis nedskräpad tomt.

3.4. Planförhållanden, bestämmelser, ESG, miljö

- **Torestorps-Brokvärn 1:5**

Finns inga registrerade bestämmelser eller planförhållande i bifogat FDS-utdrag.

- **Torestorps-Brokvärn 1:13**

Värderingsobjektet omfattas ej av detaljplan.

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

Det finns ingen aktuell energideklaration.

Ingen information finns tillgänglig om värderingsobjektet i Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

Värderingsobjektet är beläget inom en kommun där en skyfallskartering har genomförts. Värderingsobjektet är inte beläget inom ett område som enligt hotkartan framtagen av MSB identifierats ha en betydande översvämningsrisk vid ett 100-årsregn (Översvämningsportalen).

3.5. Förvärvstillstånd

Församling är inte en glesbygd-församling enligt Jordförvärvsförordningen vilket innebär att förvärvstillstånd inte krävs för fysiska personer. För juridiska personer krävs däremot alltid förvärvstillstånd.

3.6. Servitut och samfälligheter

- **Torestorps-Brokvärn 1:5**

Fastigheten belastas av officialservitut gällande väg (last) och väg (förmån).

Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen Mark Torestorps-Brokvärn GA:1 vilken avser väg.

Se bifogat FDS-utdrag **bilaga 2**.

- **Torestorps-Brokvärn 1:13**

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Torestorps-Brokvärn GA:1 vars ändamål är väg. Förvaltningen sköts av Enehagens samfällighetsförening.

Enskilt vatten och avlopp bedöms ligga på grannfastigheten Torestorps-Brokvärn 1:5, något servitut för detta finns ej registrerat i fastighetsregistret.

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).



3.7. Arrende, hyror, nyttjanderätter

- **Torestorps-Brokvärn 1:5**

Enligt uppgift finns det muntligt arrende gällande jordbruksmarken. Ej tidsbestämt.

- **Torestorps-Brokvärn 1:13**

Värderingsobjektet är enligt uppgift vakant (konkurs).

3.8. Taxeringsvärden

- **Torestorps-Brokvärn 1:5**

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 1 670 000 kr enligt lantbrukstaxeringen 2023, uppgiftsår 2023.

- **Torestorps-Brokvärn 1:13**

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 482 000 kr enligt taxering 2025.

3.9. Byggnader

- **Torestorps-Brokvärn 1:5**

TOMT

Tomtmarksområdet består av skötta gräsytor med buskar och träd.

BOSTADSHUS

Byggnaden består av ett 1,5-plans hus med källare.

Stomme i trä.

Träfasad

Pannor på tak.

Tvåglasfönster.

Enskilt vatten och enskilt avlopp, enligt taxeringen. Godkänt enligt kommunen.

Uppvärmning: Pelletspanna. Vattenburet system.

Invändiga ytskikt: Laminat, plastmatta, trätak och skivor.

Boarea ca 150 kvm, biarea 0 kvm enligt taxeringen. Boarean har

rimlighetskontrollerats genom digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

Planlösning

Markplan med entré, kök, badrum, vardagsrum och två rum.

Övre plan med två sovrum och hall. Ena sovrummet är under pågående renovering.

Källare under halva byggnaden.

Kök med skåpinredning, spis och ugn, fläkt, diskmaskin och kylskåp.

Badrum utrustat med dusch, wc och tvättställ. Plastmatta på golv och väggar.



Sammanfattning bostadshus

In- och utvändigt är byggnaden i normalt skick. Saknas en del lister och foder. Del av övervåningen är under pågående renovering. Häng- och stuprännor är intakta.

- **Torestorps-Brokvärn 1:13**

Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns två byggnadskroppar.

Byggnad 1:

Murad byggnad med plåttak. Träbyggnad på grund av natursten och betongsten som nyttjas som förråd och loppis-lokal. Trä- och plåtfasad samt plåttak.

Luft/luftvärmepump noterades, oklar status. Ca 60 kvm. Uteplats med trallgolv i anslutning.

Byggnad 2:

Verkstadsbyggnad i tre delar. Byggnadskonstruktion bedöms som murad/stålstomme, plåtfasad och plåttak. Uppvärmning via luft/luftvärmepump.

Byggnaden innefattar verkstad/lackeringsverkstad/sömnadsverkstad.

Personalutrymmen med våtrum och enklare pentry finns. Byggnad med något lägre standard, sämre rationalitet och något skiftande invändigt skick.

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area m ²	Antal	
		%	enheter
Lager	60	5	1
Industri	1 050	95	1
Summa	1 110	100	2

Areauppgifterna härrör från grov uppmätning på plats.

3.10. Jordbruksmark

- **Torestorps-Brokvärn 1:5**

Åker

Enligt undertecknads indelningen omfattar åkermarken ca 0,7 ha. Dräneringen är otillfredsställande och produktionsförmågan låg enligt taxeringen. God arrondering gentemot övriga fastigheters jordbruksmark.

Bete

Enligt undertecknads indelningen omfattar åkermarken ca 1,4 ha. Minst 30% lägre avkastning och kvalitet än normalt i området, enligt taxeringen. God arrondering gentemot övriga fastigheters jordbruksmark.

4. Värderingsmetod Torestorps-Brokvärn 1:5

Värderingen har utförts med tillämpning av en s.k. delvärdesmetod, dvs. värderingsobjektets olika delar marknadsvärderas var för sig varefter erhållna delvärden summeras till ett totalvärde för objektet. Hela värderingsobjektet har även värderats med en ortsprismetod.

I slutsatsen har värderingsobjektets marknadsvärde bedömts utifrån en vägning värderingsmetoderna emellan med beaktande av objektsspecifika avvikelser som inte värderingsmetoderna hanterar, exempelvis det lokala läget.

Olika objekt värderas vanligtvis med varierande metoder. Nedan följer en kort genomgång av de vanligaste förekommande metoderna anpassade för lantbruksvärdering.

4.1. Ortsprismetod

Metod för bedömning av marknadsvärde för hel fastighet, eller del av (skog, inägomark, byggnader etc.), med ledning av priser som erlagts för likartade fastigheter, jämförelseobjekt. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon eller några värdepåverkande egenskaper hos fastigheterna. Vanliga jämförelsetal på lantbruk är kr/m³sk, kr/ha, K/T (Köpeskillning/Taxeringsvärde för jämförelseobjekten).

Ortsprismetoden har fördelen att den ger en direkt indikation på marknadsvärdet förutsatt att ett antal likvärdiga fastigheter omsatts på senare tid, detta fungerar bra på småhusmarknaden men är oftast en begränsning vid värdering av hela lantbruksfastigheter som omöjliggör en direkt jämförelse, fastigheters köpeskillingar emellan. I stället används med fördel K/T för större geografiska områden med ett jämförelseurval likvärdigt värderingsobjektet. För skogsmark är annars kr/m³sk och kr/ha de mest använda jämförelsetalen.

4.2. Avkastningsmetod

Metod för att bedöma avkastningsvärde med utgångspunkt från förväntade intäkter och kostnader vilka, tillsammans med restvärdet, nuvärdeberäknas till värdetidpunkten. Genom att utgå från marknadens framtidsbedömningar och förräntningskrav kan metoden användas som underlag för marknadsvärdebedömningar. Objektets restvärde avseende skog och skogsmark utgörs av värdet av alla framtida skogsgenerationer (utöver innevarande generation). Avkastningen kan även beräknas utifrån förväntade årsresultat, hyror eller arrendeintäkter med beaktande av förvaltningskostnader, detta är ett normalt förehavande vid värdering av industrier, jordbruksmark, jakt och hyresbostäder.



5. Värderingsmetod Torestorps-Brokvarn 1:13

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. 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.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc. direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

6. Värdering Torestorps-Brokvarn 1:5

6.1. Delvärdesmetoden

TOMT OCH BOSTADSBYGGNAD

Värdebedömningen har skett enligt ortsprismetoden, jämförelseobjekten består av relativt jämförbara köp från juni 2023 med liknande boyta och standardpoäng. En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,8 för ett urval av försäljningar.

Värderingsobjektet bedöms som relativt jämförbart med jämförelseobjekten. Mot bakgrund av ovan bedöms K/T-talet (1,80) överensstämma på aktuellt värderingsobjekt.

För aktuellt värderingsobjekt har taxeringsvärdet räknats om till nivån för småhustaxering 2024–2026 för en korrekt jämförelse med ortsprismaterialet. Det beräknade taxeringsvärdet uppgår till 1 073 000 kr. Köpeskillingskoefficienten applicerat på det beräknade taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde om ca 1 900 000 – 2 000 000 kr för värderingsobjektet. Ortsprismaterial bifogas, se **bilaga 3**.

Bostadsmarknaden har under senaste åren stagnerat varför ovan redovisade marknadsvärde bedöms som högt med hänsyn tagen till skick och standard.

Mot bakgrund av ovan bedöms det enskilda marknadsvärdet till: **1 700 000 kr**



JORDBRUKSMARK

Åker

Omsättning av rena åker- och betesmarksförsäljningar på den öppna marknaden, "ej smittade" av andra ägoslag eller byggnader, är närmast obefintligt i centrala Götalands skogsbygder. Enstaka köp genomförs som fastighetsreglering grannar emellan men utan att ha varit konkurrensutsatta. Mot bakgrund av ovan har aktuellt objekt värderats genom nyckeltalet K/T (Köpeskilling / Taxeringsvärde) omfattande jordbruksmarksförsäljningar inom centrala, västra och södra Götaland sedan 2023. Köpen redovisas i nedanstående tidsutvecklingsgraf utifrån nyckeltalet K/T.

Riktvärdet för jordbruksmark vid beräkning av taxeringsvärde avser *åker*.

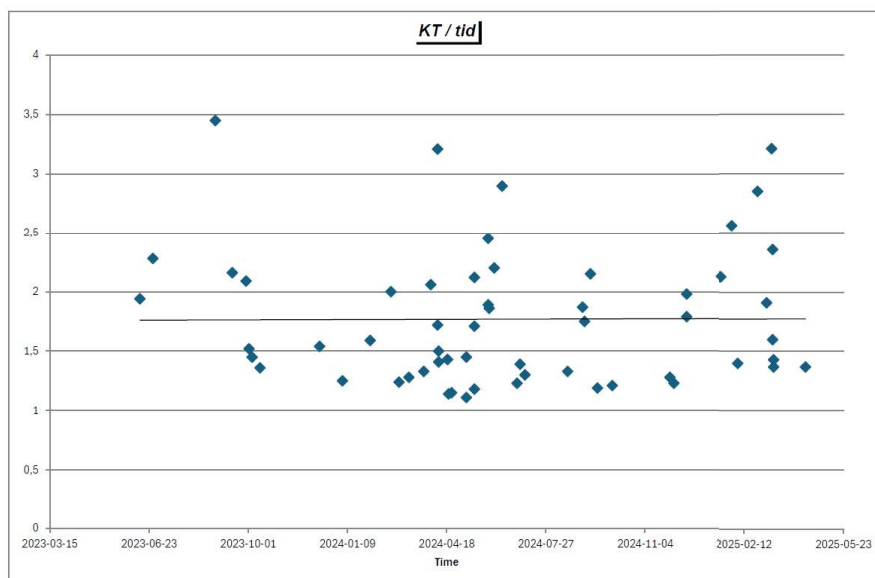
Marknadsvärdebedömning av betesmark sker därmed i två steg – marknadsvärdebedömning av *åkermark* varefter marknadsvärdebedömning av *betesmark* sker.

Enligt Skatteverket är riktvärdet för normal god åkermark inom aktuellt taxeringsvärdeområde 50 000 kr/ha enligt senaste taxeringen AFT 23.

Regressionsanalys av genomförda jordbruksmarksförsäljningar inom centrala, västra och södra Götaland visar på ett genomsnittligt K/T-tal kring 1,8.

Regressionsanalyskurva bifogas nedan.

Beaktat värderingsobjektets geografiska läge och beskaffenhet bedöms K/T-tal inom intervallet under genomsnittet (1,1–1,8), motsvarande K/T-tal kring 1,5, mer jämförbara.



Om ovan redovisade K/T-tal appliceras på värderingsobjektets riktvärde om 50 000 kr/ha erhålls ca 75 000 kr/ha.

Applicerat på arealen åkermark bedöms marknadsvärdet till totalt ca **55 000 kr**.

Bete

Det genomsnittliga betesmarksvärdet ligger normalt inom intervallet 30–60% av lokala åkermarkspriser. För utpräglade slättbygder (tex. södra Skåne, västgötsläppen, östgötsläppen m.fl.) med mycket höga åkermarksvärden ligger nivån normalt sätt inom den lägre delen av intervallet medan den för utpräglade skogsbygder (där skillnaden mellan åker- och betesmarksvärden är mindre) ligger inom den övre delen av intervallet.

I aktuellt fall omfattar fastigheten en mindre jordbruksfastighet där de första 2-8 hektaren 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 75 000 kr/ha.

Applicerat på värderingsobjektets åkermarksareal erhålls ett värde om ca **105 000 kr**.

SUMMERING AV DELVÄRDEN

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

Småhusenhet med komplementbyggnad	1 700 000	kr
Jordbruksmark	160 000	Kr
Summa	1 860 000	Kr

6.2. Ortsprismetoden hela värderingsobjektet

I Västra Götalands län har det gallrats ut 5 köp sedan oktober 2023, bestående av mindre bebyggda lantbruk med en ägoslagssammansättning m.m. relativt jämförbar med aktuellt objekt. Prisnoteringar från 2 100 000 – 5 000 000 kr. Med hänsyn tagen till värderingsobjektets skick och standard bedöms objektet mest jämförbart med den lägre prisnoteringen. Marknadsvärdet för hela värderingsobjektet bedöms enligt denna värderingsmetod därmed till **2 100 000 kr**.

Ortsprismaterialet bifogas, se **bilaga 5**.

6.3. Marknadsvärdebedömning

Med utgångspunkt från värderingsmetodernas resultat beaktat delvärdesmetodens mer djupgående analys av värderingsobjektets ingående delvärden, bedöms det enskilda marknadsvärdet till **1 900 000 kr**.



7. Värdering Torestorps-Brokvärn 1:13

7.1. Värderingsunderlag

Hyror

Värderingsobjektets bedömda marknadshyrer redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation). Kallhyra där löpande inre underhåll ligger på hyresgästen i kalkylen. Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area	Uthyrd Area	Aktuell hyra		Marknads-hyra	
	m ²	m ²	Totalt	kr	kr/m ²	Totalt
			kr/m ²			kr
Lager	60	60	200	12 000	200	12 000
Industri	1 050	1 050	250	262 500	250	262 500
Genomsnitt / Summa	1 110	1 110	247	274 500	247	274 500

Vakans / Hyresrisk

Inget åsättande av vakans / hyresrisk har gjorts då den mest sannolika köparen är en s.k. egenanvändare och vakansrisken är beaktad i bedömningen av avkastningskravet.

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
	Totalt		Admin.	Media	Övr.	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Lager	100	6	10	10	40	40
Industri	160	168	10	10	80	60
Genomsnitt/Summa	157	174	10	10	78	59

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdesskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc.

Gällande taxeringsvärden samt fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets-
	Mark	Byggnad	Totalt	skatt, tkr
Lokaler	270	212	482	5
Summa	270	212	482	5

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 325 (Hyreshusenhet, lokaler).
Värdeår är 1929.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	247	274 500
Drift & underhåll	-157	-174 000
Fastighetsskatt	-4	-4 820
Driftnetto år 1 (helår)	86	95 680
Driftnetto, normaliserat	86	95 680

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettet är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

Marknadsanalys

- Allmänt

Världsekonomin präglas fortsatt av osäkerhet till följd av det geopolitiska läget. Den svenska konjunkturen är fortsatt svag men visar tecken på återhämtning. Hushållens konsumtion har börjat växa trots att hushållen är mer pessimistiska än normalt och att utvecklingen på bostadsmarknaden är dämpad. Hushållens konsumtion bedöms bli en stark drivkraft i återhämtningen framgent. Näringslivets stämningsläge har förbättrats något och är nära ett historiskt normalläge.

Arbetsmarknaden är fortsatt svag och indikationer pekar på att återhämtningen på arbetsmarknaden kommer dröja. Trots en turbulent omvärld och en export som utvecklats långsammare än normalt förväntas svensk ekonomi utvecklas i god takt kommande år. Under året har kronan stärkts, både mot dollarn och euron. Riksbanken har sedan våren 2024 gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. För att ge stöd till konjunkturen och för att stabilisera inflationen har Riksbanken vid det senaste mötet i september beslutat att sänka styrräntan med 25 punkter till 1,75%. Det finns förutsättningar för att konjunkturen kommer att stärkas framöver.



Börsen har till viss del stabiliserats men präglas fortsatt av volatilitet och senaste året har börsen varit svagt positiv. Fastighetsindex har däremot haft en negativ utveckling senaste året. I början av året hade indexet en liten uppgång för att därefter falla.



Obligationsmarknaden har successivt stärkts och volymerna för nytgivna obligationer är åter på höga nivåer. Fler fastighetsbolag har återvänt till obligationsmarknaden efter en period av stiltje på obligationsmarknaden.

- Fastighetsmarknaden

Senaste tiden har transaktionsvolymerna succesivt ökat till trots för oro i omvärlden och en osäker finansmarknad. Fastighetsbolagens villkor på obligations- och finansieringsmarknaden har förbättrats vilket har gynnat transaktionsmarknaden. I takt med att finansieringen har blivit billigare har volymerna således fortsatt att öka. Första halvåret 2025 ökade transaktionsvolymen ca 7% och helåret prognostiseras att öka med ca 10%, senaste prognosen är därmed svagt nedåt från tidigare prognoser i början av året om 15% ökning.

Köpare och säljare har succesivt anpassat sig till nuvarande marknadsläge. Skillnader i prisförväntningar mellan köpare och säljare har fördröjt processerna senaste åren men parternas prisförväntningar har nu närmats sig varandra. Allt fler svenska noterade bolag har varit köpare på marknaden efter en lång tid av att vara nettosäljare. Likaså har det institutionella kapitalet varit stora på köpsidan. Direktavkastningskraven, som pressats uppåt under en tid, har stabiliserats och nu syns tendenser till att de sjunker framåt. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) har samma trend noterats även inom övriga Europa.

Kontor- och bostadssegmenten är de mest transaktionsintensiva segmenten. Senaste åren har de mer internationella segmenten såsom lager och logistik ökat sin volymandel på transaktionsmarknaden. Kontorsmarknaden har på internationell nivå haft en negativ prägel men utvecklingen har sett annorlunda ut i Sverige.

I Sverige syns en positiv trend även för industrisegmentet där flera nya aktörer har klivit in i segmentet.

- Hyresmarknaden

Kontorshyresgäster efterfrågar främst yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med god tillgänglighet. Företag söker i allt högre grad mindre mer centralt belägna kontor. Detta har lett till att vakansgraden ökat mer i sämre kontorslägen jämfört med CBD-lägen. Skiftet till ökat hybrid- och hemarbete har i hög grad redan anpassats på marknaden. På grund av den ökade konkurrensen erbjuder många fastighetsägare hyresrabatter för att attrahera hyresgäster. Kontorsvakanserna fortsätter att stiga men den negativa toppen bedöms vara nära på landets största kontorsmarknader. På butikshyresmarknaden råder en tudelad bild beroende på vilken typ av handel som avses. Hyresnivåerna i stadskärnorna är fortsatt pressade och vakansgraden något hög. Livsmedelshandeln, lågprishandel och bostadsnära handel har haft en bättre utveckling.

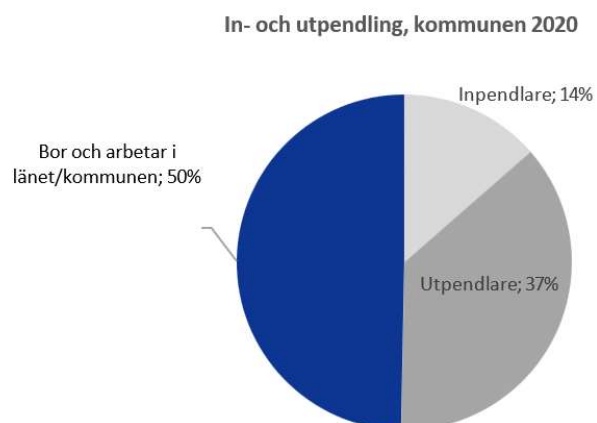
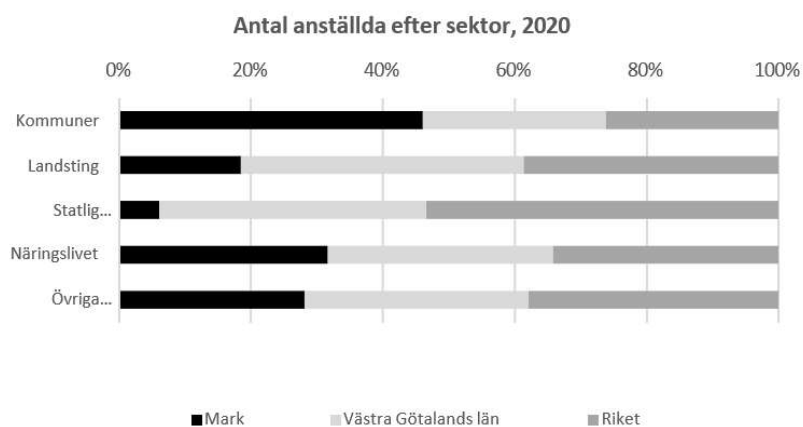
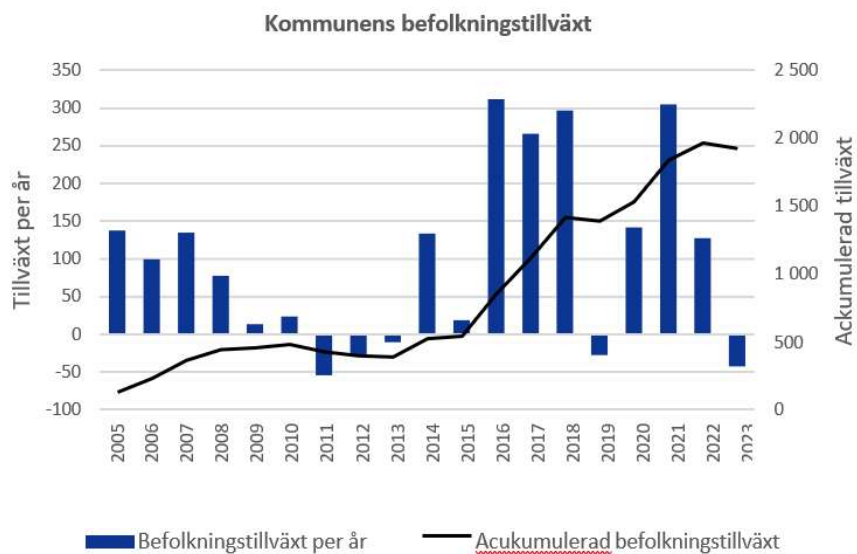
E-handelns tillväxt har skapat en stor efterfrågan på moderna logistiklokaler, vilket har lett till stigande hyror för segmentet. Med en stor andel nyproducerade logistikanläggningar, där ett antal dessutom byggts på spekulation, har nu vakansgraden ökat inom segmentet. Även om hyresutvecklingen nu har stagnerat har hyrorna för nyproducerade lokaler ökat på grund av högre byggkostnad. Under de senaste fem åren har cirka en fjärdedel så mycket industri som logistik uppförts. Vilket har lett till att industrifastigheter är ett starkt segment med låga vakanser och nya hyresavtal som ingås på höga nivåer. Industrisegmentet har dessutom haft en stabil hyresutveckling. Den låga vakansen och stabila hyresutvecklingen drivs bland annat av en brist på nybyggda industrilokaler.

Inflationstakten har de senaste två åren varit över Riksbankens mål om 2% men har stabiliserats på nivåer under målet. Detta ledde till att KPI i oktober 2024 var 1,6% vilket medför att de indexerade lokalhyrorna har höjts med motsvarande under året.

- Kommuninfo

Info om kommunen nedan.

	Mark	Västra Götalands län	Riket
Befolkning, 2024 kv 3	35 193	1 772 190	10 582 576
Befolkningstillväxt rull. 12 mån	-0,2%	0,3%	0,2%
Arbetslöshet, 2024-10	4,8%	6,3%	6,9%
Medianinkomst, 2020	335 100	346 700	343 900
Andel högutbildade*	11%	17%	18%



Marknad avseende värderingsobjektet

Värderingsobjektet bedöms sammanfattningsvis ha något sämre marknadsförutsättningar.

7.2. Ortsprismetoden

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan 500 och 1 500 kr/kvm med ett medeltal kring 1 000 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 9 och 12%. Värderingsobjektet bedöms vara sämre än snittet i ortsprismaterialet utifrån makroläget, avsaknaden av eget vatten och avlopp, standard och skick. Sammantaget torde marknadsvärdet ligga kring 600 – 800 kr/kvm eller totalt ca 600 000 – 800 000 kr och bedöms här som ett genomsnitt till 700 000 kr. Ortspris bifogas.

7.3. Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	10,00 %
- Lager	10,00 %
- Industri	10,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	12,19 %
Inflation/KPI: 1% 2025, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 10 år (2025-12-01 - 2034-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

Nyckeltal

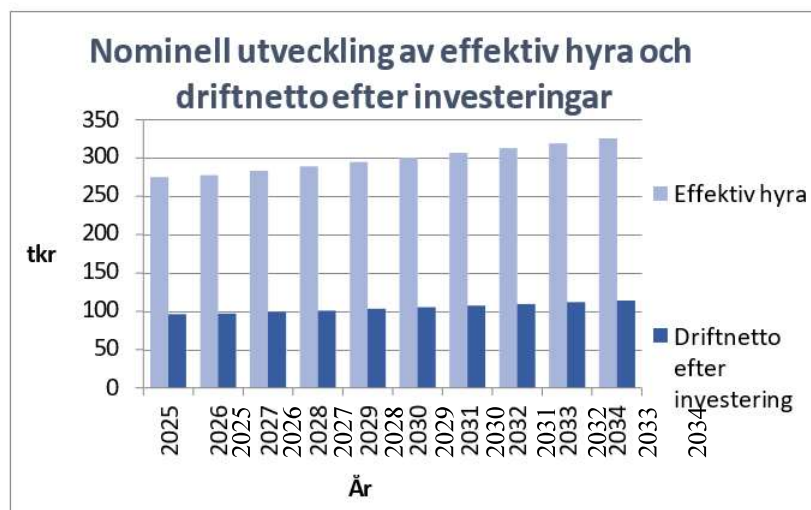
Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal

Marknadsvärde	1 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	409 498 kr
- Nuvärde av driftnetton	611 258 kr
Direktavkastning, år 1	9,57 %
Direktavkastning vid kalkylslut	10,00 %
Värde kr/m ²	901 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	2,07

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdet förändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	284	28
Vakansgrad	%-enheter	10	-286	-28
Drift & underhåll	%	10	-168	-16
Inflation	%-enheter	1	194	19
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-94	-9
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	117	11

7.4. Marknadsvärdedömning

Avkastningsmetoden: **1 100 000 kr**

Ortsprismetoden: **700 000 kr**

Marknadsvärdebedömningen är förhållandevis osäker då något direkt jämförbart objekt saknas i försäljningsstatistiken.

Marknadsvärdet bedöms utifrån ovan ligga inom den nedre delen av intervallet motsvarande **700 000 kr**.

8. Marknadsvärdebedömning hela värderingsobjektet

Summan av ovan redovisade delvärden (bedömt marknadsvärde per fastighet) uppgår till 2 600 000 kr (1 900 000 + 700 000).

Summan av delvärdena ligger normalt sätt inte i nivå med vad hela värderingsobjektet skulle inbringa vid försäljning i dess helhet. En presumtiv köpare är normalt sätt endast intresserad av vissa delar varför man ej är benägen att betala fullt pris för alla ingående delvärden, prisnivåer inom intervallet 80–100% av delvärdesmetodens resultat är vanligt.

Mot bakgrund av ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde ligga inom ovan redovisade intervall och bedöms slutligen till:

2 300 000 kr

Tvåmiljonertrehundratusen kronor

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas.

Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Halmstad 2025-12-02



Lisa Skagerberg
Skogskandidat
Lantbruksvärderare



Janna Björk
Skogsmästare
Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**



Andreas Ylipää
Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Översiktskarta Mark Torestorps-Brokvärn 1:5



Symboler

- Boningshus
- ↘

Inäga
- ø

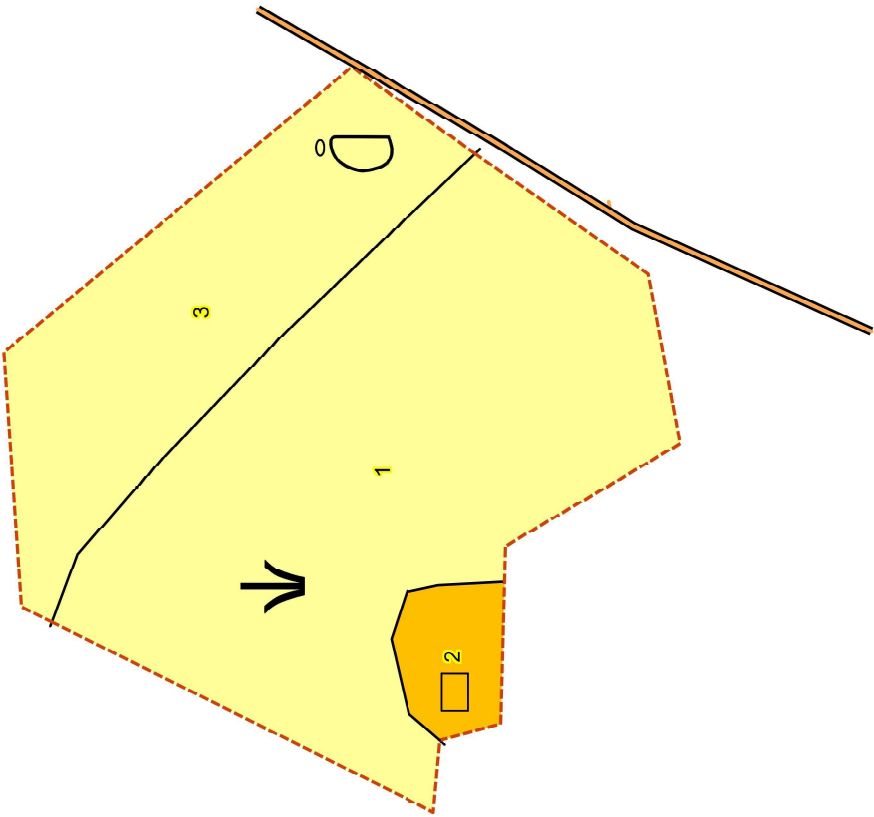
Åker
- Linjer
- Ägoslag
- - -

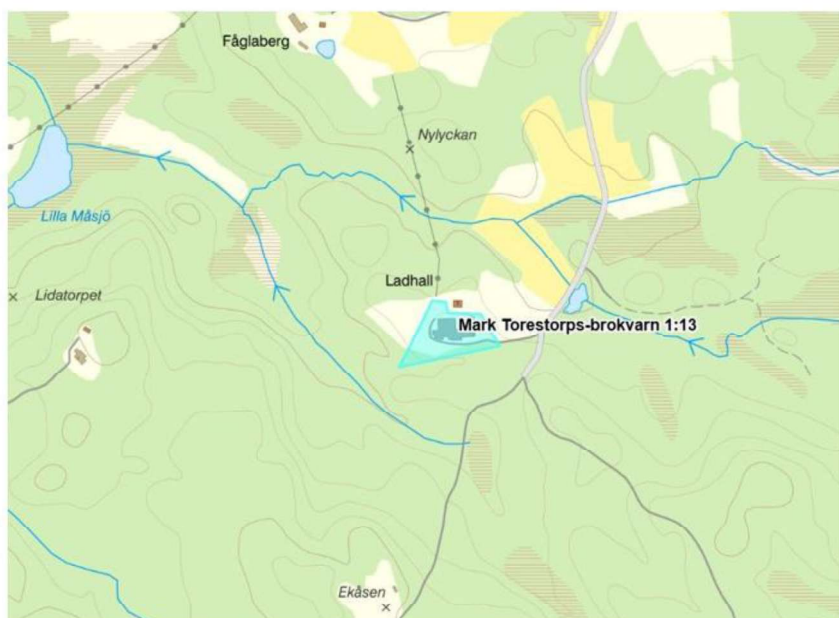
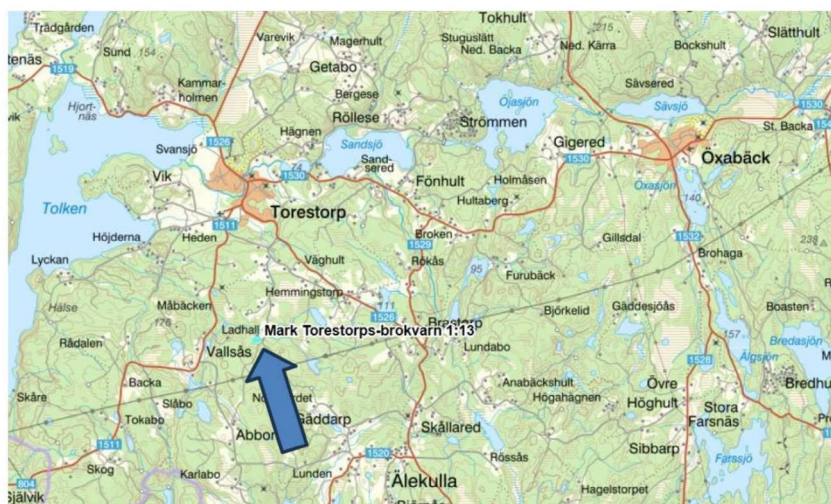
Fastighet
- ▬

Normalväg
- Nollväg
- Huggningsklass
- Ägoslag
- ▲

Inägomark
- ▼

Övrig landareal



Karta Torestorps-Brokvärn 1:13

Beteckningar

Beteckning Mark Torestorps-Brokvärn 1:5	UUID 909a6a6d-3e24-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 140668639	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-05-25
Län- och kommunkod 1463	Distrikt Torestorp Socken: torestorp	Distriktskod 107017	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-08-27
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-01

Adress

Adress
Väghult Lahall 1
511 93 Torestorp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 19650225-1363 Gun Anna Marie Terol Hedevägen 22 B 511 58 Kinna	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2016-10-10	Akt D-2016- 00460994:4
---	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång
D-2016-00460994:4, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2016-10-03
Köpeskilling: 2 600 000 SEK
(avser även annan fastighet)

Omfattar även
Mark Torestorps-Brokvärn 1:13

Ägare 19620109-7117 Lars-Inge Stig Andersson Väghult Lahall 1 511 93 Torestorp	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2016-10-10	Akt D-2016- 00460994:3
---	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång
D-2016-00460994:3, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2016-10-03
Köpeskilling: 2 600 000 SEK
(avser även annan fastighet)

Omfattar även
Mark Torestorps-Brokvärn 1:13

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-11-08 567 075 sek (12235222242)	2023-11-09	D-2023-00356871:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-08-26	D-2024-00272026:1

Anmärkningar

Belastar Mark Torestorps-Brokvärn 1:13

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 2
Totalt belopp: 1 452 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	500 000 SEK	2011-01-14	11/1316
2	952 000 SEK	2016-10-10	D-2016-00460994:5

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar
Mark Torestorps-Brokvärn GA:1

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	1463-1288.2

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Rätt att använda vägen b för skogstransporter.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Mark Fåglabäck 1:14

Last
Mark Torestorps-Brokvärn 1:5,13

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	1463-210.1

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning

Rätt att använda vägen x för utfart

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Mark Torestorps-Brokvarn 1:13

Last

Mark Fåglabäck 1:14

Mark Torestorps-Brokvarn 1:5

Ändamål

Väg

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

1463-210.2

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att använda vägområdet y för utfart

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Mark Torestorps-Brokvarn 1:5

Last

Mark Torestorps-Brokvarn 1:13

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

Taxeringsenhetsnummer

732640-4

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2023

Taxeringsvärde

1 670 000 SEK

Areal

2 ha

Ingående värden

Tomtmark

395 000 SEK

Bostadsbyggnad

1 210 000 SEK

Skogsmark

0 SEK

0 ha

Skog med avverkningsrestriktion

0 SEK

0 ha

Skogsimpediment

0 SEK

0 ha

Åkermark

45 000 SEK

1 ha

Betesmark

20 000 SEK

1 ha

Ekonomibyggnad

0 SEK

0 ha

Övrig mark

0 ha

Taxerade ägare

620109-7117

Andersson, Lars-Inge Stig

Väghult Lahall 1

51193 Torestorp

Andel

1 / 2

Juridisk form

Fysisk person

650225-1363

Terol, Gun Anna Marie

Hedevägen 22 B

51158 Kinna

1 / 2

Fysisk person

Värderingsenhet åkermark 300864568 (2023)

Taxeringsvärde 45 000 SEK	Riktvärdeområde 14071	Areal 1 ha	Beskaffenhet Sämre produktionsförmåga
Dränering Otillfredsställande (2)			
Värderingsenhet betesmark 300864569 (2023)			
Taxeringsvärde 20 000 SEK	Riktvärdeområde 14071	Samfällid Nej	Beskaffenhet 30 % lägre avkastning och kvalitet än normalt i värdeområdet
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 36041311 (2023)			
Taxeringsvärde 1 210 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 150 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 150 kvm	Nybyggnadsår 1941	Tillbyggnadsår 1970
Värdeår 1949	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 36040311 (2023)			
Taxeringsvärde 395 000 SEK	Riktvärdeområde 1463900	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1000 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Laga skifte B:IV	1853-06-03	15-TOE-34
Fastighetsreglering fig 1-3	1974-01-11	15-TOE-359
Fastighetsreglering	1999-01-21	1463-81
Fastighetsreglering	2010-03-05	1463-1288
Anläggningsåtgärd	2012-05-25	1463-1469

Ursprung

Mark Torestorps-Brokvärn 1:1

Avskild mark

Mark Torestorps-Brokvärn 1:13

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6360235.9	360784.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	21 298 m ²	21 298 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
P-Torestorp Brokvarn 1:5	1990-06-06		1584-420

Källa: Lantmäteriet

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Mark Torestorps-Brokvärn 1:13	909a6a6e-f788-90ec-e040-ed8f66444c3f	140806470	2012-05-25
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1463	Torestorp Socken: torestorp	107017	2024-08-27
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-11-11

Adress

Adress

Väghult Lahall 2
511 93 Torestorp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Kinna	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2016-10-10	D-2016-00460994:2

Berört fång

D-2016-00460994:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2016-10-03
Köpeskilling: 2 600 000 SEK
(avser även annan fastighet)

Omfattar även

Mark Torestorps-Brokvärn 1:5

Anmärkningar

Övriga fång: d-2016-00460994:1, andel 1/2, d-2016-00460994:2, andel 1/2

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2016-10-10	D-2016-00460994:1

Berört fång

Köp (inklusive transportköp):
2016-10-03
Köpeskilling: 2 600 000 SEK
(avser även annan fastighet)

Omfattar även

Mark Torestorps-Brokvärn 1:5

Anmärkningar

Övriga fång: d-2016-00460994:1, andel 1/2, d-2016-00460994:2, andel 1/2

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-11-08 567 075 sek (12235222374)	2023-11-09	D-2023-00356872:1
Utmätning 2023-11-08 567 075 sek (12235223018)	2023-11-09	D-2023-00356873:1

Anmärkningar

- Avser inteckning 00/13595
- Avser inteckning 00/13596
- Avser inteckning 09/33879

Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-08-26	D-2024-00272026:1
---	------------	-------------------

Anmärkningar

Belastar Mark Torestorps-Brokvärn 1:5

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 670 800 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	330 000 SEK	2000-10-02	00/13595
2	170 400 SEK	2000-10-02	00/13596

Anmärkningar

Ny handling utfärdad 11/7225

3	170 400 SEK	2009-11-03	09/33879
---	-------------	------------	----------

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Mark Torestorps-Brokvärn GA:1

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	1463-1288.1
Bildningsåtgärd			
Fastighetsreglering			
Beskrivning			
Rätt att använda område a för skogstransporter.			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Mark Fåglabäck 1:14

Last

Mark Torestorps-Brokvärn 1:13

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	1463-1288.2

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Rätt att använda vägen b för skogstransporter.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Mark Fåglabäck 1:14

Last

Mark Torestorps-Brokvärn 1:5,13

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Upplag	Last	Officialservitut	1463-1288.3

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Rätt att använda område c för upplag av skogsprodukter.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Mark Fåglabäck 1:14

Last

Mark Torestorps-Brokvärn 1:13

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1463-210.1

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att använda vägen x för utfart

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Mark Torestorps-Brokvärn 1:13

Last

Mark Fåglabäck 1:14
Mark Torestorps-Brokvärn 1:5

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	1463-210.2

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att använda vägområdet y för utfart

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Mark Torestorps-Brokvärn 1:5

Last

Mark Torestorps-Brokvärn 1:13

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, lokaler (325)	408403-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	482 000 SEK	212 000 SEK	270 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 2	Fysisk person
		1 / 2	Fysisk person

Värderingsenhet hyreshus lokalmärkt 102349311 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
270 000 SEK	1463900	900 kvm	300 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 102348311 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalarea	Hyra
212 000 SEK	1463900	823 kvm	104 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1920		1929
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2000-06-30	1463-210
Fastighetsreglering	2010-03-05	1463-1288
Anläggningsåtgärd	2012-05-25	1463-1469

Ursprung

Mark Torestorps-Brokvärn 1:5

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6360163.3	360710.7
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	7 148 m ²	7 148 m ²	0 m ²
Total	7 148 m ²	7 148 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

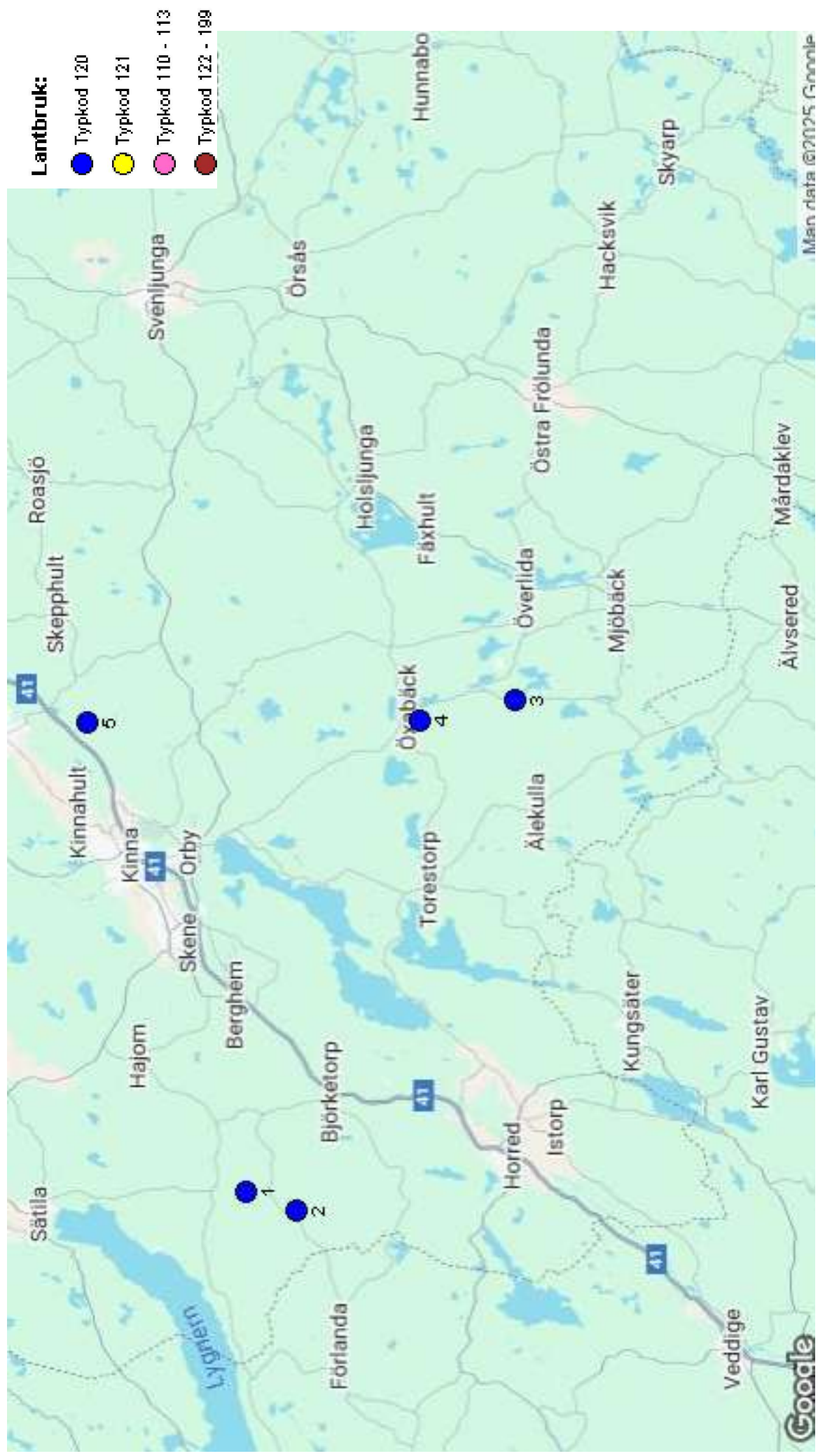




Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Mark	1463900	BROKEN 1:16	220	3638	90	90	1909	1929	23	04	1890	2025-09-15	21000	2.21
2	Mark	1463900	ÅSEN 1:10	220	3522	160	180	1976	1976	27	04	2000	2025-02-26	12500	1.18
3	Mark	1463900	BÖRSHULT 1:23	220	9880	132	140	1921	1951	27	04	3150	2024-11-01	23864	2.45
4	Mark	1463900	SKEPHULTS-BORGHULT 1:17	220	1970	151	151	1820	1929	22	04	3500	2024-09-27	23179	3.57
5	Mark	1463900	ÖXABÄCKS-STRÖMMA 1:14	220	2159	114	130	1960	1960	27	04	850	2024-08-23	7456	0.69
6	Mark	0	VRÅ 1:40	220	3181	98	101	1929	1929	11	04	950	2024-06-14	9694	1.97
7	Mark	0	KATTEKULLA 1:14	220	2390	120	132	1909	1968	20	04	1100	2023-11-30	9167	1.15
8	Mark	0	HUNNARYD 1:11	220	7491	155	168	1947	1947	26	04	1700	2023-10-20	10968	1.15

Ortspris småhus Mark

#	Län	Kommun	Vo	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Totalareal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Blarea	Värdeår	Nybyggn-år	Standardpoäng
1	Västra Götalands län	Mark	1463900	220	BROKEN 1:16	Broken	2025-09-15	1 890	21 000	2,21	3 638	4	90	90	0	1929	1909	23
2	Västra Götalands län	Mark	1463900	220	ÅSEN 1:10	Backen 3	2025-02-26	2 000	12 500	1,18	3 522	4	180	160	117	1976	1976	27
3	Västra Götalands län	Mark	1463900	220	BÖRSHULT 1:23	Börshult 1	2024-11-01	3 150	23 864	2,45	9 880	4	140	132	39	1951	1921	27
4	Västra Götalands län	Mark	1463900	220	SKEPHULTS-BORGHULT 1:17	Borghult 1	2024-09-27	3 500	23 179	3,57	1 970	4	151	151	4	1929	1820	22
5	Västra Götalands län	Mark	1463900	220	ÖXABÄCKS-STRÖMMA 1:14	Stomma 4	2024-08-23	850	7 456	0,69	2 159	4	130	114	80	1960	1960	27
6	Västra Götalands län	Mark	0	220	VRÅ 1:40	Kammarholmen 2	2024-06-14	950	9 694	1,97	3 181	4	101	98	13	1929	1929	11
7	Västra Götalands län	Mark	0	220	KATTEKULLA 1:14	Björkesbacka 2	2023-11-30	1 100	9 167	1,15	2 390	4	132	120	60	1968	1909	20
8	Västra Götalands län	Mark	0	220	HUNNARYD 1:11	Hunnaryd	2023-10-20	1 700	10 968	1,15	7 491	4	168	155	64	1947	1947	26
Medel							2024-08-27	1 893	14 729	1,80	4 279		137	128	47	1949	1921	23



Köpinformation													
#	Kommun	Fastighet	Typkod	Areal-ha	Kr/areal-ha	Taxv	SKV%	JBRV%	BOV%	Övrig%	Pris	Köpedatum	K/T
1	Mark	GREVARED 10:1	120	7	565345	1982	0	19	81	0	3850	2025-05-30	1.94
2	Mark	SURTEBY-SKOGEN 5:10	120	3	1208059	1883	0	25	75	0	3100	2024-12-16	1.65
3	Mark	HÖGHULT 2:29	120	4	665313	1484	0	13	87	0	2950	2024-05-08	1.99
4	Mark	BÖRSHULT 1:5	120	3	1881114	4008	0	5	95	0	5000	2024-04-04	1.25
5	Mark	GULLBERG 2:3	120	5	460425	1625	4	6	90	0	2100	2023-10-20	1.29

#	Län	Kommun	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Areal ha	Taxv	SKV %	JBRV %	BOV %	Ant. ve Shbyggn	Värdeyta Shbyggn	Värdeår Shbyggn	Stdpoäng Shbygg
1	Västra Götalands län	Mark	120	GREVARED 10:1	Grevared	2025-05-30	3 850	7	1 982	0	19	81	1	148	1929	27
2	Västra Götalands län	Mark	120	SURTEBY-SKOGEN 5:10	Gallåsen 1	2024-12-16	3 100	3	1 883	0	25	75	1	70	1997	25
3	Västra Götalands län	Mark	120	HÖGHULT 2:29	Höghult	2024-05-08	2 950	4	1 484	0	13	87	1	115	1935	25
4	Västra Götalands län	Mark	120	BÖRSHULT 1:5	Börshult	2024-04-04	5 000	3	4 008	0	5	95	2	228	1929	16
5	Västra Götalands län	Mark	120	GULLBERG 2:3	Fagerås 1	2023-10-20	2 100	5	1 625	4	6	90	1	124	1969	25

Medel

86

1

14

Köpinformation															
#	Kommun	Fastighet	Typkod	Total area	Bostads area	Lokal area	Area prod	Area kontor	Area lager	Värdeår	Areal	Köpedatum	Pris	Kr/Kvm	K/T
9	Uddevalla	RÖDSHULT 1:31	433	324	0	0	0	0	324		2211	2024-08-06	485	1497	1.17
93	Skövde	VEVSTAKEN 7	426	2767	0	0	0	830	1937		11939	2021-03-01	4082	1475	0.38
40	Tidaholm	HYVELN 7	433	86	0	0	86	0	0		1375	2023-05-02	125	1453	0.37
86	Ulricehamn	SVARVEN 3	423	1035	0	0	770	265	0		5959	2021-05-07	1492	1442	0.39
42	Trollhättan	RÖRSTORP 3:3	431	1260	0	0	285	200	775		5116	2023-03-31	1800	1429	1.74
17	Ulricehamn	GULLERED 5:13	431	365	0	0	205	0	160		6964	2024-03-01	513	1405	1.00
78	Falköping	MJÖLNAREN 3	432	784	0	0	0	164	620		5617	2021-09-01	1100	1403	1.62
80	Falköping	MJÖLNAREN 3	432	784	0	0	0	164	620		5617	2021-06-30	1100	1403	1.62
65	Mark	ASSBERG 5:26	424	2765	0	0	2092	0	0		6586	2022-02-28	2920	1396	0.78
97	Svenljunga	MOGA 1:118	432	1441	0	0	120	60	1261		6764	2021-01-12	2000	1388	0.98
44	Mark	SJÖBY 3:55	424	289	0	0	184	19	86		3028	2023-03-14	400	1384	1.02
45	Vara	VARA 37:7	423	1992	0	0	620	532	840		6685	2023-02-02	2721	1366	0.75
85	Skövde	RUNSTAVEN 1	433	871	0	0	273	355	243		2857	2021-06-01	1184	1359	0.37
56	Dals-Ed	KARSLÄTT 1:39	426	2222	0	0	1392	180	650		8189	2022-05-17	3000	1350	1.15
63	Dals-Ed	BRÄTEN 1:89	432	126	0	0	0	0	126		1091	2022-03-11	170	1349	1.33
37	Skövde	BROMSAREN 2	431	2971	0	0	721	464	1786		8398	2023-05-26	3931	1323	0.48
46	Mark	ARATORP 5:52	426	1005	0	0	300	75	630		2948	2023-01-31	1329	1322	0.77
72	Tranemo	MOGHULT 1:223	420	950	0	0	0	0	950		10750	2022-01-10	1250	1316	1.61
31	Hjo	FRIDENE 2:9	432	500	0	0	0	150	350		3060	2023-08-25	650	1300	1.90
3	Bengtstors	DINGELVIK 1:47	426	274	0	0	104	0	170		1700	2024-09-30	350	1277	1.79
82	Mark	BERGHEM 2:7	423	1222	0	0	645	0	577		19544	2021-06-06	1500	1227	0.96
11	Tidaholm	TÄRNAN 13	431	678	0	0	217	172	289		4229	2024-08-01	800	1180	0.85
33	Skara	MARUM 23:1	431	340	0	0	180	90	70		2548	2023-08-01	400	1176	1.23
95	Borås	VATUNGA 7:2	432	550	0	0	0	0	550		4168	2021-02-08	635	1155	1.40
51	Tranemo	KARLSRO 2:5	432	1660	0	0	0	0	1660		27879	2022-09-01	1900	1145	1.33
6	Uddevalla	KURÖD 4:39	426	2235	0	0	1755	0	480		4695	2024-08-30	2433	1089	0.53
28	Bengtstors	KARLSBERG 11	432	1116	0	0	0	173	943		3104	2023-10-05	1200	1075	0.92
75	Borås	SÄLGERED 1:8	432	1494	0	0	500	0	994		12740	2021-11-11	1600	1071	0.88
62	Uddevalla	SVANBERGSLYCKKAN 4	426	1909	0	0	0	458	1451		6334	2022-03-29	1977	1036	0.37
5	Mark	ARATORP 1:10	431	487	0	0	190	25	272		8096	2024-09-18	500	1027	0.52
64	Tranemo	LIMMARED 24:2	424	543	0	0	278	0	265		1958	2022-03-07	550	1013	1.19
54	Alingsås	MELLBY 12:1	432	280	0	0	0	80	200		4230	2022-07-06	278	993	0.62
53	Götene	BRÄNNEBRONA 1:26	431	1127	0	0	35	0	1092		11278	2022-07-21	1100	976	1.22
20	Tibro	STÅMJÄRNET 10	432	1384	0	0	600	40	744		16008	2023-12-29	1323	956	0.41
27	Ulricehamn	LENA 6:17	431	678	0	0	145	128	405		1230	2023-10-16	625	922	2.31
58	Mariestad	BJÖRSÅTER 48:1	432	1805	0	0	680	250	875		6371	2022-05-04	1661	920	1.41

Köpinformation															
#	Kommun	Fastighet	Typkod	Total area	Bostads area	Lokal area	Area prod	Area kontor	Area lager	Värdeår	Areal	Köpedatum	Pris	Kr/Kvm	K/T
67	Marestad	UTBY 14:2	426	1129	0	0	497	200	432		2880	2022-02-23	1000	886	1.25
73	Marestad	UTBY 14:2	426	1129	0	0	497	200	432		2880	2022-01-01	1000	886	1.25
70	Ulricehamn	DALAKVARN 1:5	423	348	0	0	278	70	0		1247	2022-01-18	300	862	1.04
77	Tranemo	TRANEMO 1:80	423	2351	0	0	1583	110	658		12567	2021-09-09	2000	851	0.66
88	Vargårda	HAMMAREN 9	423	1625	0	0	1200	0	425		9770	2021-04-27	1349	830	0.47
25	Bengtsfors	KARLSBERG 10	433	880	0	0	213	240	427		4622	2023-11-20	718	816	0.53
21	Götene	MYRASEN 1:8	433	516	0	0	0	0	516		3331	2023-12-17	420	814	1.39
76	Tidaholm	PILEN 3	432	1527	0	0	0	148	1379		6045	2021-11-01	1200	786	0.50
32	Tranemo	LIMMARED 3:2	420	2700	0	0	2500	200	0		7210	2023-08-09	2109	781	1.00
52	Svenljunga	HALLINGSNÅS 1:81	424	630	0	0	400	0	230		3756	2022-08-31	486	771	1.29
26	Ulricehamn	GARDÖ 1:3	424	790	0	0	440	0	350		6901	2023-11-15	600	759	0.50
91	Bengtsfors	BENGTSFORS 2:2	426	605	0	0	444	151	10		7644	2021-03-19	450	744	0.29
12	Bengtsfors	BJÖRTVETEN 1:57	423	1750	0	0	1530	220	0		19050	2024-07-01	1300	743	0.77
4	Vara	HALVAS 5:59	432	364	0	0	0	0	364		3392	2024-09-19	270	742	0.78
10	Borås	SANDARED 1:17	424	750	0	0	380	100	270		2060	2024-08-01	536	715	0.46
61	Tranemo	GUDARP 39:241	432	700	0	0	0	0	700		11160	2022-03-31	500	714	0.34
59	Tidaholm	GIMLE 9	431	450	0	0	400	0	50		1132	2022-04-01	300	667	0.70
29	Vargårda	GÅSTGIVAREN 8	432	443	0	0	0	0	443		2328	2023-09-05	293	661	0.39
18	Härneda	LANDVETTER 3:197	423	237	0	0	118	119	0		2927	2024-02-29	150	633	0.17
79	Tidaholm	TRAPPAN 4	426	400	0	0	0	270	130		1192	2021-06-30	249	623	0.50
98	Ulricehamn	KÄTTEBO 1:21	424	1258	0	0	978	110	170		2314	2020-12-31	762	606	1.00
1	Lerum	ÖLSLANDA 10:79	432	555	0	0	0	0	555		1989	2024-11-22	336	605	0.28
71	Dals-Ed	ED 4:7	426	223	0	0	128	70	25		1105	2022-01-13	130	583	0.33
50	Ulricehamn	PABO 4:20	424	389	0	0	297	0	92		1262	2022-10-18	220	566	1.16
34	Färgelanda	NOLBY 1:24	423	245	0	0	161	0	84		12537	2023-07-12	130	531	0.17
92	Lidköping	SALEBY 14:2	431	842	0	0	660	182	0		3680	2021-03-10	435	517	0.38
74	Svenljunga	BROKVARN 4:15	433	1532	0	0	460	68	1004		17783	2021-12-01	788	514	0.24
14	Svenljunga	LÄGGARED 3:7	424	480	0	0	340	0	140		2450	2024-05-22	240	500	1.09