

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

Fastigheten
Växjö Södra Åreda 1:4



Kfm dnr F-1435-25-07

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	4
3.1.	Allmänt om värderingsobjektet	4
3.2.	Läge och vägbeskrivning	4
3.3.	Areal	4
3.4.	Planförhållanden och bestämmelser	4
3.5.	Förvärvstillstånd.....	4
3.6.	Servitut och samfälligheter	4
3.7.	Arrende, hyror, nyttjanderätter	5
3.8.	Taxeringsvärde	5
3.9.	Jordbruksmark.....	5
3.10.	Skogsmark	5
4.	Värderingsmetoder	5
4.1.	Ortsprismetod	5
4.2.	Avkastningsmetod.....	6
5.	Värdering	6
5.1.	Delvärdesmetoden	6
6.	Marknadsvärdebedömning	9

Bilagor:

1. Karta (översiktskarta)
2. Fastighets- och taxeringsregisterutdrag
3. Sammanställning över skog och mark
4. Avdelningsbeskrivning och indelningskarta
5. Marknadsanpassad avkastningskalkyl enl. beståndsmetoden
6. Ortspris skog

1. Uppdragsbeskrivning

1.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Växjö Södra Åreda 1:4

Läge och omfattning framgår av bifogade kartbilagor, se **bilaga 1**.

1.2. Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, försäljning i Norr.

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. Værdetidpunkt

Værdetidpunkt är **oktober 2025**.

1.5. Försættningar

Allmänt

Forum Fastighetsekonomi iklæder 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.

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 tomt. 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

- Inventering utförd 2025-10-01 av undertecknad, Lisa Skagerberg. Fastighetsägaren närvarade ej under besiktningen.
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret.
- Ortsprismaterial.

3. Beskrivning

3.1. Allmänt om värderingsobjektet

Fastigheten utgörs av en obebyggd lantbruksenhet (typkod 110) om totalt 10,3094 hektar enligt den allmänna fastighetsinformationen.

11 ha är skogsmark enligt taxeringen.

I fastigheten har det inte uttagits några penninginteckningar.

3.2. Läge och vägbeskrivning

Fastigheten är belägen ca 14–16 km nordost om Växjö. Läge framgår av bifogat kartutdrag, se **bilaga 1**.

3.3. Areal

Fastighetsregistret redovisar totalt 10,3094 ha (hektar). Utifrån digitalmätning av undertecknad på ajourhållen fastighetskarta från Metria erhålls en totalareal om 10,5 ha, denna areal har använts i värderingen. Se bifogat indelningskarta för ägoslag, **bilaga 1**.

Arealen fördelar sig enligt följande:

Betesmark	1,7 ha
Skogsmark	8,5 ha
Övrig mark	0,3 ha
Summa	10,5 ha

3.4. Planförhållanden och bestämmelser

Fornlämningar finns registrerade på fastigheten enligt taxeringen.

3.5. Förvärvstillstånd

Församlingen ingår inte i glesbygdsområde enligt Jordförvärvsförordningen. För juridiska personer krävs alltid förvärvstillstånd.

3.6. Servitut och samfälligheter

Fastigheten belastas av officiälservitut för vägar och ledningsrätt för elektronisk kommunikation. Fastigheten har del i samfälligheterna Växjö Södra Åreda S:1 avser vägar, och Växjö Södra Åreda S:4 avser vägar. Se bifogat FDS-utdrag **bilaga 2**.



3.7. Arrende, hyror, nyttjanderätter

Okänt.

3.8. Taxeringsvärde

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 777 000 kr enligt lantbrukstaxeringen 2023, uppgiftsår 2023.

3.9. Jordbruksmark

Bete

Enligt undertecknads indelning, bedöms ca 1,7 hektar av värderingsobjektet omfatta betesmark. God arrondering och fältform gentemot övriga fastigheters betesmark.

3.10. Skogsmark

Enligt undertecknads indelning utgörs ca 8,5 ha av skogsmark. Skogens ålder och beskaffenhet varierar något. Skogen domineras av yngre gallringsskog av främst gran och björk. Inslag av ngt äldre bestånd av gran. Närmast betesmarken växer äldre lövskog. Visst inslag av naturlig förnygring finns.

Virkesförrådet bedöms uppgå till ca 789 m³sk motsvarande ca 93 m³sk/ha. Medelboniteten uppgår till 9 m³sk/ha.

I fält uppskattad virkesvolym har kontrollerats beståndsviss gentemot Skogsstyrelsens laserscanning. För aktuellt område har laserscanning genomförts senast 2022-01-18. Redovisat virkesförråd på beståndsnivå utgör resultatet av en vägning mellan i fält uppskattad volym och resultatet från laserscanningen efter beaktande av tillväxt.

Sammanställning skog och skogsmark se **bilaga 3**.

4. Värderingsmetoder

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. I slutsatsen har värderingsobjektets marknadsvärde bedömts 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 (Köpeskilling/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. Värdering

5.1. Delvärdesmetoden

JORDBRUKSMARK

BETESMARK

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 (Köpeskillning / Taxeringsvärde) omfattande jordbruksmarksförsäljningar inom centrala, västra och södra Götaland sedan 2023. Köpen redovisas i nedanstående tidsutvecklingsgraf utifrån nyckeltalet K/T.

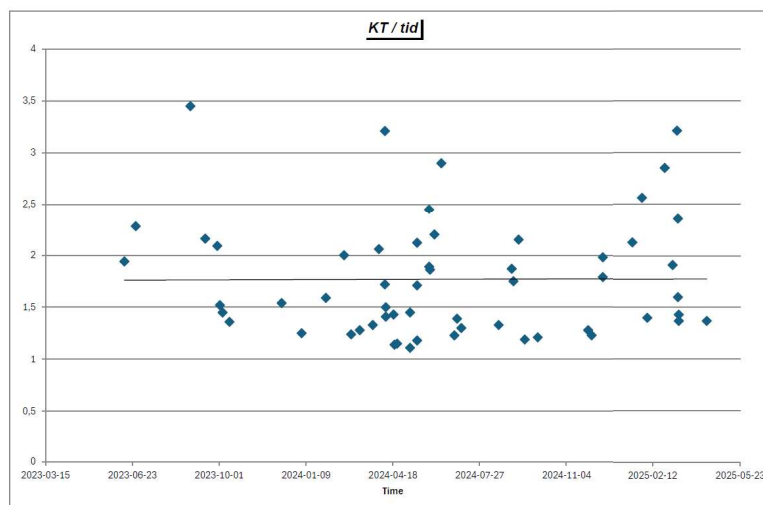
Riktvärdet för jordbruksmark vid beräkning av taxeringsvärde avser *åker*.

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

Värdering åker

Enligt Skatteverket är riktvärdet för normal god åkermark inom aktuellt taxeringsvärdeområde 55 000 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 70 000 kr/ha erhålls ca 105 000 kr.

Värdering bete

Det genomsnittliga betesmarksvärdet ligger normalt inom intervallet 30–60% av lokala åkermarkspriser. För utpräglade slättbygder (tex. södra Skåne, västgötaslätten, östgötaslätten m.fl.) med mycket höga åkermarksvärden ligger nivån normalt sett 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 jord- och skogsbruksfastighet där de första 2–5 hektaren jordbruksmark är mycket värdefulla för möjlighet till mindre djurhållning. Värdenivån för denna typ av betesmark ligger normalt sett 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 105 000 kr/ha.

Applicerat på arealen betesmark bedöms betesmarksvärdet till totalt ca 158 000 kr.

SKOG OCH SKOGSMARK

Skog

Efter simulerade kalkyler gentemot tillgänglig försäljningsstatistik har god överensstämmelse erhållits med en linjärt glidande diskonteringsats från 3,8% för den yngsta till 5% för den äldsta skogen inom denna region vid användande av aktuella prislistor och kostnader vid redovisad värdetidpunkt. Till aktuella virkesprislistor har adderats dubbel certifiering (FSC, PEFC) samt normalt förekommande marknadspåslag. Rotnetton för avverkningsmogen skog har anpassats efter samtal med regionala virkesköpare innevarande avverkningssäsong.

I värdekalkylen har 2% av förnygringsavverkningsvolymen generellt lämnats som evighetsträd vid avverkning. För skog med utökade krav på miljöhänsyn har högre evighetsträdsandel och överhållning angivits.

Beståndsmetodens marknadsanpassade avkastningsvärde om ca **829 000 kr.**

Detta värde innefattar inte jakt som redovisas separat nedan.

Beståndsmetodens resultat och värderingsförutsättningar, se **bilaga 5.**

Jakt

Jakten värderas med utgångspunkt från en bedömd regional arrendeprisnivå med beaktan av värderingsobjektets beskaffenhet och arrondering. En genomsnittlig marknadsmässig arrendeprisnivå netto bedöms i detta läge ligga inom intervallet 150 kr/ha och år. Efter kapitalisering med 3% kalkylränta för all framtid erhålls 5 000 kr/ha, applicerat på värderingsobjektets skogsmarksareal blir resultatet **42 500 kr.**

Summa marknadsrelaterade delvärden inklusive jaktvärden: **871 500 kr.**

Ortsprismetoden

Forum Fastighetsekonomi insamlar mäklares försäljningsprospekt vilka sammanställs i en databas efter att köpen genomförts och vunnit lagfart alternativt fastighetsreglerats. Utifrån detta material kan gallring ske för olika landsdelar, fastighetsstorlekar och skogliga beskaffenheter för nyckeltalsjämförelser gentemot ett aktuellt värderingsobjekt.

Det analyserade materialet har avgränsats enligt följande:

- Köp från juli 2024
- Närmast helt rena skogsmarksfastigheter
- Kronobergs län - inkl. objekt med lågt virkesförråd per hektar.

För de 30 köp som bifogas har ingen prisutveckling skett, se **bilaga 6.**

Enligt ortsprisstatistikens tillhörande regressionsanalysskurvor är sambandet mellan m^3sk/ha och kr/ha relativt linjärt medan sambandet m^3sk/ha och kr/m^3sk har en mer utplanande tendens vid högre volymer.

Den produktiva skogsmarksarealen har beräknats till 8,5 ha och virkesförrådet har uppskattats till ca 789 m^3sk motsvarande 93 m^3sk/ha . Vid avläsning av graffunktionen vid 93 m^3sk/ha erhålls, 1 000 kr/m^3sk och 95 000 kr/ha . Efter applicering av nyckeltalet på värderingsobjektets totalt uppskattade virkesförråd och areal erhålls ortsprisvärdet: **800 000 kr.**

Samlad marknadsvärdebedömning skog

Marknadsvärdet grundas på en vägning mellan ovan redovisad delvärdesumma och ortsprismetodens resultat. Normalt läggs då störst vikt vid den marknadsanpassade avkastningsmetodens resultat som vid kontroll av värderade objekt som omsatts på den öppna marknaden oftast visar på bäst överensstämmelse gentemot erlagda köpeskillingar.

För värderat område bedöms det inte finnas uppenbara skäl att subjektivt korrigera värderingsmetodernas samlade resultat varken i positiv eller negativ riktning för annan marknadspåverkan (ickemonetära nyttor eller motsvarande) som inte metoderna hanterar såsom lokalt läge, arrondering, bruksrestriktioner etc.

Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan erhålls följande marknadsvärde **840 000 kr.**

Bedömt marknadsvärde motsvarar nedan redovisade nyckeltal:

- 98 823 kr/ha
- 1 064 kr/m³sk

SUMMERING AV DELVÄRDEN

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

Jordbruksmark	158 000 Kr
Skog- och skogsmark	840 000 Kr
Summa	998 000 Kr

6. Marknadsvärdebedömning

Mot bakgrund av ovan bedöms fastighetens marknadsvärde slutligen till:

1 000 000 kronor
Enmiljon 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 2025-10-14



Lisa Skagerberg
Skogskandidat
Lantbruksvärderare



Janna Björk
Skogsmästare
Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Växjö Södra Åreda 1:4

ÖversiktskartaFastighetskarta

Beteckningar

Beteckning Växjö Södra Åreda 1:4	UUID 909a6a52-81aa-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 070061842	Län- och kommunkod 0780
Distrikt Hemmesjö-Tegnaby Socken: hemmesjö	Distriktskod 105086	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-10-22	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-05
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-08			

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2011-02-28	Akt 11/3071
Berört fång D-2015-00064746:1, andel 1/2 Gåva: 2015-01-01 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 11/3071, andel 1/2 Gåva: 2010-12-31 Ingen köpeskilling redovisad		
Anteckningar			
Innehåll Utmätning 2025-06-02, 430 647 sek, beslutnummer 12253593540	Inskrivningsdag 2025-06-04	Akt D-2025-00196819:1	
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Eksjö		
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Samfälligheter

Växjö Södra Åreda S:1,4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar

Antikvariatisk bedömning

Akt

Fornlämning

L1952:9699

Fornlämning

L1952:9811

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	0780K-2017/82.1

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att använda ett 4 meter brett område i ungefärligt läge a för utfart fram till samfälld väg.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Växjö Södra Åreda 1:8-9

Last
Växjö Södra Åreda 1:4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg i samfälld mark	Last	Officialservitut	0780K-2017/82.2

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att använda den samfällda vägen sydöst om styckningslotterna, vari stamfastigheten har del, för utfart fram till allmän väg.

Anmärkningar
Andelsservitut

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Växjö Södra Åreda 1:8-9

Last
Växjö Södra Åreda 1:4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Elektronisk kommunikation	Last	Ledningsrätt	0780K-2019/57.1

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last
Växjö Almshult 1:3, 2:1

Växjö Gummatorp S:3, 1:2-3,7,12
Växjö Holkaryd 1:6,4, S:1
Växjö Kårestad S:1, 4:5
Växjö Norrelund 1:1
Växjö Södra Åreda 1:4, 2:3-4,7,9,11,15,14, 4:6,13,8,14, S:1,4,6, 5:3,11,17, 6:1, 7:1, 9:2,6-9
Växjö Tveta 5:8,11, S:2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	0780K-2021/97.1

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya väg för utfart inom ett 4 meter brett område i läge enligt förrättningskarta, aktilaga ka1.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Växjö Södra Åreda 1:10

Last
Växjö Södra Åreda 1:4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	0780K-2021/97.2

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya väg för utfart inom ett 4 meter brett område i läge enligt förrättningskarta, aktilaga ka1.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Växjö Södra Åreda 1:11

Last
Växjö Södra Åreda 1:4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	0780K-2021/97.3

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att använda väg som ingår i södra åreda s:4, som stamfastigheten har andel i, för utfart fram till allmän väg.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Växjö Södra Åreda 1:10

Last
Växjö Södra Åreda 1:4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	0780K-2021/97.4

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att använda väg som ingår i södra Åreda s:4, som stamfastigheten har andel i, för utfart fram till allmän väg.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Växjö Södra Åreda 1:11

Last
Växjö Södra Åreda 1:4

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod Lantbruksenhet, obebyggd (110)	Taxeringsenhetsnummer 731595-4	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
---	--	--------------------------	--------------------------------------

Taxeringsår 2023	Taxeringsvärde 770 000 SEK	Areal 10 ha
----------------------------	--------------------------------------	-----------------------

Ingående värden

Tomtmark		
Bostadsbyggnad		
Skogsmark	770 000 SEK	11 ha
Skog med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Åkermark	0 SEK	0 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK	0 ha
Övrig mark		0 ha

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

Värderingsenhet skog 300844626 (2023)

Taxeringsvärde 770 000 SEK	Riktvärdeområde 706	Areal 11 ha	Virkesförråd barr
Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt 121 kbm/ha	Bonitetsklass	

Allmänna delen

 Det finns pågående ärenden

Pågående ärenden

Status	Ärende	Datum
Lantmäteriförrättning pågår	23 6016	2023-01-20

Skattetal

Skattetal	Skattetyyp
40/1000	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ägostyckning AC	1912-05-24	07-HEM-56
Ledningsrättsåtgärd	2019-12-19	0780K-2019/57

Ursprung

Växjö Södra Åreda 1:1

Avskild mark

Växjö Södra Åreda 1:8-11, 8:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6306832.9	498624.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	103 094 m ²	103 094 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Hemmesjö Åreda Norregård 1:4	1994-11-30	0780-94/64

Källa: Lantmäteriet

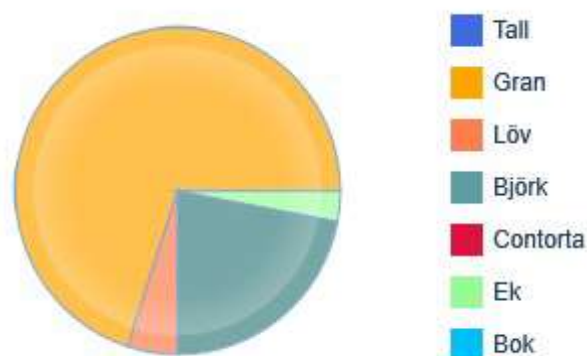
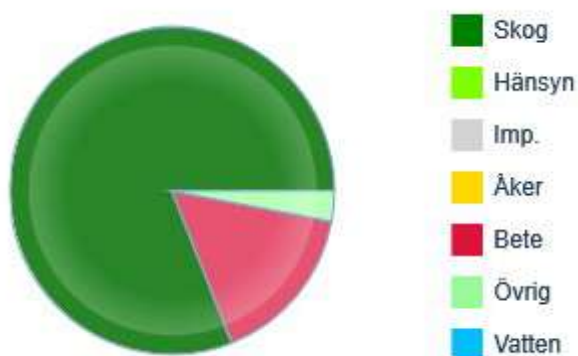
Län: Kronobergs län
 Församling: Hemmesjö-Furuby

 Kommun: Växjö
 Fältarbete: 2025-10
Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	8,5	81
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	0,0	0
Betesmark	1,7	16
Övrig mark	0,3	3
Vatten	0,0	0
Total areal	10,5	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	0	0
Gran	556	70
Löv	36	5
Björk	173	22
Contorta	0	0
Ek	24	3
Bok	0	0
Totalt förråd	789	
Förråd per ha	93	

**Bonitet och löpande tillväxt**

Medelbonitet:	9,0 m3sk per ha
Tillväxt per år:	5,7 m3sk
Ideal prod.förmåga:	76,7 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

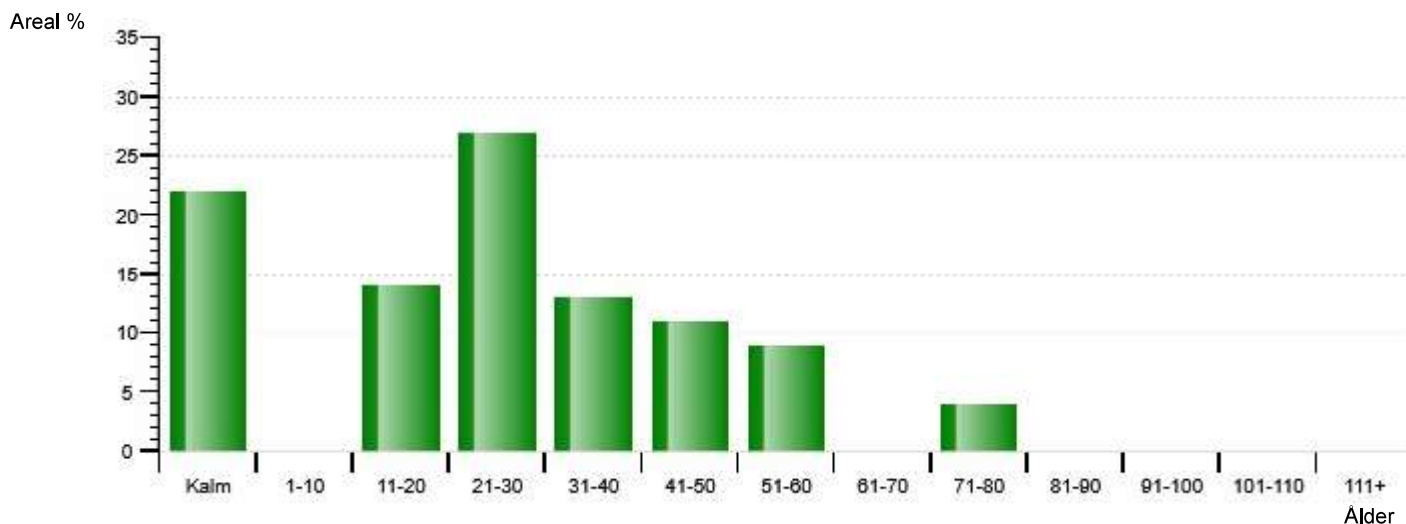
Slutavverkning	262 m3sk
Gallring	66 m3sk
Totalt	328 m3sk

Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	239 m
Gallring:	239 m
Medel:	239 m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	131 m3sk
Gallring	33 m3sk
Medel ttrp.avst	225 m

Ålderklassfördelning

FIGUR			MARK			BESTÅND					TRÄD			AWVERKNING				SKOGSV.												
KARTA NR: 000			SKIFTE: 0000			RES NR: 0																								
Av- del- ning	R e r s d n n t	O n t	Areal ha	A n d e l	Å/ g M o å s l i k	Hkl S k i k t	Terräng transp. Kost- nads- just	Sl	Ung- skog korre	Å l d e r	Volym /ha tot	Tidp för avv K o d	Träd- slag An- del	Dgv	St- yr- ka	Ti %	D t o	1	2	3	4	Kvalitet	Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Nat- ur %	Skogsvård T i t d g s t	Å t g t	K o s t	A n m	
0001	0	0	0,60	PG	R2		2	G30	111	20	75	45	G B	90 10																
0002	0	0	0,70	PG	K1		2	G30																						35
0003	0	0	0,90	PG	G1		3	G30		45	150	135	G B	90 10	21 20															
0004	0	0	1,20	PG	K1		3	G30																						35
0005	0	0	1,70	PG	R2		3	G28	111	25	80	136	G B	50 50																
0006	0	0	0,60	PG	R2		3	B20	111	25	90	54	G B	40 60																
0007	0	0	0,60	PG	R2		2	B20	111	20	65	39	B	100																
0008	0	0	0,30		55																									
0009	0	0	0,80	PG	S1		2	G31		55	200	160	G	100	26															
0010	0	0	1,70		42																									
0011	0	0	0,30	PG	S1		2	B20		80	200	60	L E	60 40	27 30															
0012	0	0	1,10	PG	G1		2	G30		35	145	160	G B	90 10	16 15															

Symboler

- ↓ Inäga
> Sammanbockning

Linjer

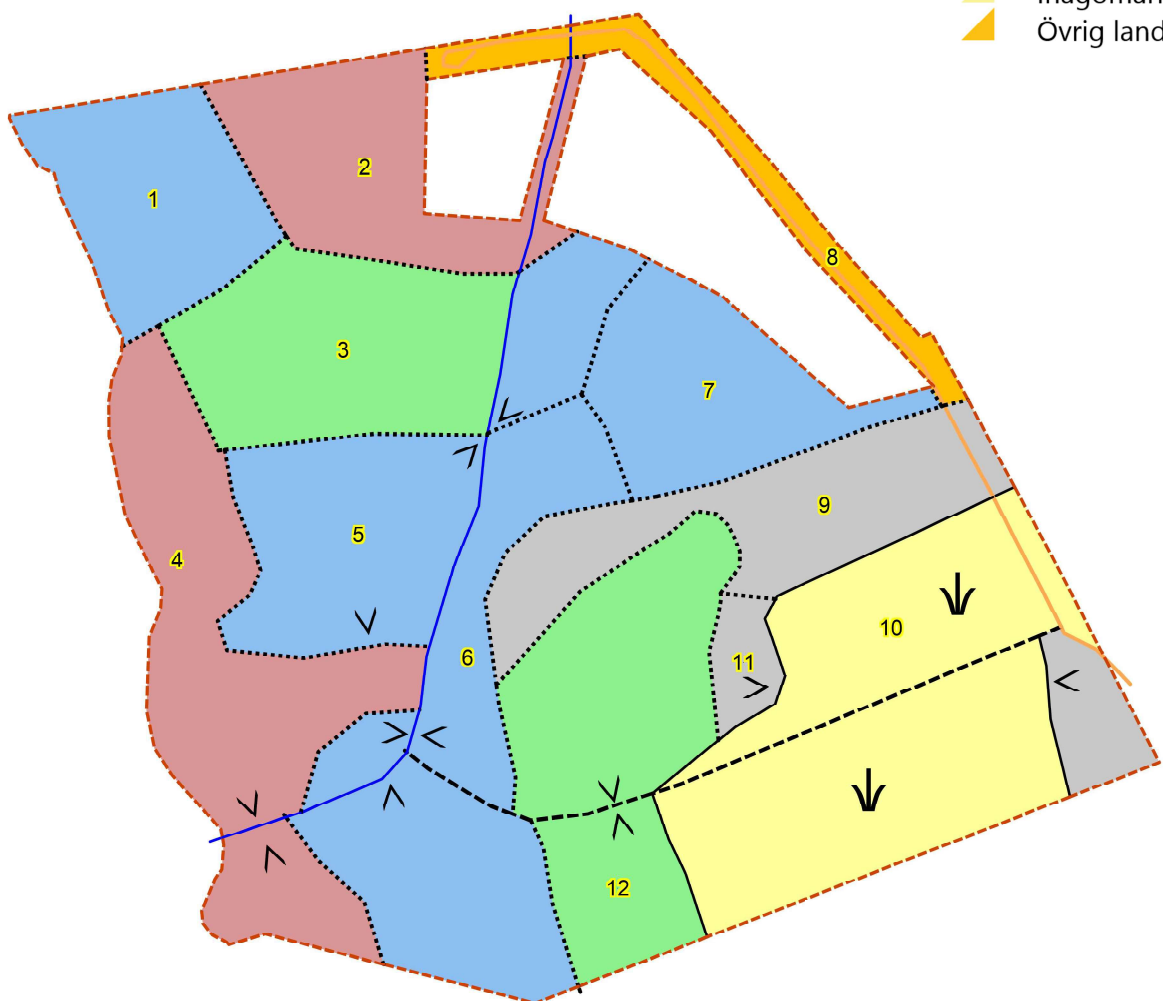
- ⋯ Avdelning
/ Ägoslag
- Fastighet
/ Bäck/dike
- Nollväg
- Traktorväg

Huggningsklass

- Kalmark/föryngr
■ Röjningsskog
■ Gallringsskog
■ Föryngr.avv-skog

Ägoslag

- Inägomark
■ Övrig landareal



BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.2

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

HALMSTAD

SKOGSVÄRDERING

värdeberäkning för fastigheten

Södra Åreda 1:4

Sida: 1 (2)

Datum: 2025-10-14

Körningsnr: 07-2-5066/00

R02G

Församling: Hemmesjö-Furuby

Kommun: Växjö

Län: Kronobergs län

Värderare: Lisa Skagerberg

Fältarbete: 2025-10

Värderingstidpunkt: 2025-10

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	8.5 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	1.7 ha
Övrig mark	0.3 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	10.5 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)

Invent.tidp.

m3sk %

År 7

m3sk %

Tall	0	0	1	0
Gran	556	70	517	69
Löv	36	5	0	0
Björk	173	22	235	31
Contorta	0	0	0	0
Ek	24	3	0	0
Bok	0	0	0	0

Virkesförråd totalt 789 753

Virkesförråd per ha 93 89

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 9.0

Löpande tillv, m3sk/ha, år: 5.7

ÅLDERSKLASSFÖRDELNING

	Kalm	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	101-110	111+
Areal, ha	1.9	0.0	1.2	2.3	1.1	0.9	0.8	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0
Areal, %	22	0	14	27	13	11	9	0	4	0	0	0	0
Förråd, m3sk	0	0	85	190	160	134	160	0	60	0	0	0	0

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	0	0	0	0	0	0	1124	38	741	667
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	1786	70	748	0	0	0	1000
11 - 20	0	0	0	1745	61	748	0	0	0	795
21 - 30	0	0	0	1810	61	748	0	0	0	811

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	ved	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	kr/m3to	and. %	kr/m3fub	
0	0	0	0	1236	52	678	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	1174	16	738	0	0	0	0	0	0	296
11 - 20	1173	3	738	0	0	0	0	0	0	297
21 - 30	1176	8	738	0	0	0	0	0	0	296

DRIVNINGSKOSTNADER, medeltal

PERIOD	HUGGNING- OCH TERR. TRP. KOSTNADER		INDIREKTA DRIVNINGSKOSTNADER kr / m3fub	DRIVNINGSKOSTNAD medeltal kr / m3fub	GROT.TERR.TRP. KOSTNADER kr / m3s
	Slutavv kr / m3fub	Gallring kr / m3fub			
0	154	0	15	169	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	113	171	15	142	87
11 - 20	145	189	15	180	87
21 - 30	139	183	15	169	87

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRD SHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	åtgärder kr/ha	
0	0	0	0	0	0	1
1 - 3	17250	0	0	0	0	0
4 - 10	17250	0	5175	0	0	4
11 - 20	17250	0	5175	0	0	6
21 - 30	17250	0	5175	0	0	8

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 4,35% Diskonteringsprocent 2: 5,35% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS-NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	59	0	31774	0	0	0	31774	31774
1 - 3	0	0	0	0	37950	2040	-39990	-36709
4 - 10	269	164	241594	34442	22507	4760	248769	173789
11 - 20	525	171	349301	36028	29456	6800	349073	168060
21 - 30	620	263	427536	55286	34694	6800	441328	134567
31 - 40	379	0	261317	0	8798	6800	245719	51411
41 +	--	--	--	--	--	--	--	306156

				SUMMA NUVÄRDE		829 048 kr
IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK				
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	AVRUNDAT VÄRDE		
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	Medelvärde per ha		
Markvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	Medelvärde per m3sk		
Grotvärde	0 kr	Summa värde				
Summa värde	0 kr	(inkl grot)	0 kr			

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	829 048 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	0 kr

Summa avrundat värde **829 000 kr**

Ort & Datum

Värderare

Datum: 2025-10-14
 Körningsnr: 07-2-5066/00

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Södra Åreda 1:4	Värderare : Lisa Skagerberg
Församling : Hemmesjö-Furuby	
Kommun : Växjö	Kartunderlag : ortofoto
Län : G	Fältarbete : 2025-10
Länsdel : 5	Värderingstidpunkt : 2025-10
Totalareal : 10,50	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : H 10225	
Huggningskostnadstabell : H 10225	
Terrängtransportkostnadstabell : H 10125	
Indirekta avverkningskostnader : 13 kr/m3f	Röjningskostnad : 4500 kr/ha
Kulturkostnad : 15000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 3500 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 3000 kr/ha	Allmänna omkostnader : 80 kr/ha,år
Självföryngringskostnad : 3000 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 9000 kr/ha
Självföryngringskostnad ädellöv : 3000 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 40 kr/m3fub	Tallmassa : 40 kr/m3fub
Grantimmer : 40 kr/m3fub	Granmassa : 40 kr/m3fub
Lövtimmer : 40 kr/m3fub	Lövmassa : 40 kr/m3fub
Björktimmer : 40 kr/m3fub	Björkmassa : 40 kr/m3fub
Contortatimmer : 40 kr/m3fub	Contortamassa : 40 kr/m3fub
Ektimmer : 40 kr/m3fub	Ekved : 40 kr/m3fub
Boktimmer : 40 kr/m3mi	Bokmassa : 40 kr/m3fub
	Grot : 16 kr/m3s

AVVERKNING

Kvalitetstabell : G 20224	Redovisa hänsynsmark? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-) : 10	Ransonering : Nej
Ädellöv (justering antal år +/-) : 20	Småträdsavdrag? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal %) : 0	Grotuttag? : Ja
Ädellöv (justering antal %) : 0	Naturprocent : 2

DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 4,35 %
	2 : 5,35 %
	Åldersjustering: 100

KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
BRUTTOPRISER				
Talltimmer	120	120	105	105
Grantimmer	115	115	105	105
Lövtimmer	110	110	110	110
Björktimmer	110	110	110	110
Contortatimmer	110	110	110	110
Ektimmer	110	110	113	113
Boktimmer	110	110	113	113
Tallmassa	110	110	100	100
Granmassa	110	110	105	105
Lövmassa	110	110	105	105
Björkmassa	110	110	105	105
Contortamassa	110	110	105	105
Ekved	110	110	105	105
Bokmassa	110	110	105	105
Grot	110	110	110	110
KOSTNADER				
Samtliga	115	115	115	115

Ortspris skog Kronobergs län - inkl. objekt med lågt förråd per hektar

Län	Kommun	fast.beteckning	Total areal ha	Varav				Vf/ha m3/ha	Trädslagfördelning %					Bon m3/ha	Kr/ha prod.skog	Kr/m3sk ^{*)}	Köpedatum	Sjö-läge
				Skog	Åker	Bete	Imp		T	G	L	C	Ä					
G	Ljungby	Ryssby-Östraby 10:1	18	16			2	90	63	30	7			6,3	125 800	1 404	2025-08-27	x
G	Tingsryd	Gatehult 3:5 och 2:6	43	41	1		1	110		66	28		6	8,4	103 100	938	2025-08-06	
G	Ljungby	Äsphult 1:14	25	25				110	32	47	21			7,8	88 300	802	2025-06-17	
G	Älmhult	Lönhult 1:8	64	44	1		19	111	26	47	26		1	6,8	100 500	910	2025-08-26	
G	Tingsryd	Långaryd 1:12	14	10	3			120	9	67	21		3	8,1	139 500	1 160	2025-01-31	
G	Älmhult	Oshult 2:1	39	39	0	0	0	121	23	57	20	-	-	7,3	117 600	969	2025-05-26	
G	Uppvidinge	Östra rås 1:3	83	74		0		126	22	63	15			7,4	93 200	743	2024-07-04	
G	Växjö	Kårestad 21:1	185	154	2	0	28	127	49	42	9	-	-	6	96 300	756	2025-04-01	x
G	Ljungby	Skärseryd 2:27	28	26	2			129	27	61	7		5	7,8	146 200	1 136	2025-01-17	x
G	Älmhult	Elisköp 1:5	24	21	1		1	137	41	35	24			6,6	93 900	687	2024-11-11	
G	Markaryd	Tannsjö 3:9 & 3:12	102	85			15	140	37	55	5		3	6,4	109 300	780	2024-12-06	
G	Alvesta	Brohult 1:13	79	75				140	22	59	18		1	8,7	110 700	789	2024-10-28	
G	Älmhult	Brokabygd 1:7	49	37	5	3	5	140	41	42	14		3	6,5	126 300	904	2024-07-02	
G	Uppvidinge	Nygård 1:4	84	65	3	3	10	141							109 500	778	2025-02-07	
G	Älmhult	Skateboda 3:3	15	14				143	2	73	21		4	9,7	124 100	868	2024-10-23	
G	Uppvidinge	Björneke 2:2	219	185	4		27	146	72	28				6,2	124 400	852	2025-01-20	
G	Uppvidinge	Skäraskog 1:13	40	39			1	147	76	13	11			6,1	116 200	792	2025-01-28	
G	Älmhult	Siggaboda 2:1	35	26		8		152	50	31	19			5,9	138 400	912	2024-10-01	
G	Markaryd	Bråthult 1:4	17	13	3		1	159	14	40	46			7,6	164 200	1 030	2025-08-29	
G	Älmhult	Karsemåla 1:31	18	16			2	160	58	41	1			6,4	204 500	1 276	2025-04-01	
G	Ljungby	Skrinhult 1:14	59	56			2	164	46	42	11		1	7,1	129 500	790	2025-01-31	x
G	Markaryd	Gunnalt 1:5	56	44			12	174	21	60	2		17	7,9	123 800	710	2024-11-15	
G	Alvesta	Sjöatorp 3:73	16	16				174	24	64	12			7,0	154 000	885	2025-06-26	
G	Markaryd	Åsa 1:3 & 1:11	14	13				177		87	12		1	10,2	178 300	1 007	2024-10-22	
G	Ljungby	Ivla 1:13	144	112	15	15	0	179	40	48	12	-	-	7,8	127 100	709	2024-12-02	
G	Ljungby	Målaskog 2:2 & 2:3	12	9		3		190	18	19	63			9,2	216 300	1 136	2024-09-30	x
G	Växjö	Kårestad 2:14	40	36	0		4	192	53	41	6			6,0	125 200	652	2025-06-03	
G	Markaryd	Vänneböke 1:8	33	22	0	0	11	195	39	56	5	-	-	7,5	191 500	980	2025-06-09	

G	Markaryd	Svenshult 1:18	16	13	2		1	197	49	28	15		8	5,4	147 700	749	2025-01-09	
G	Älmhult	Näs 8:1, 2:8 & Bjärnhult 1:12	44	41				273	9	78	8		5	8	205 900	754	2025-03-03	
		SUMMA/MEDEL	54	46	3	4	7	152	36	49	16	0	3	7,3	134 377	895		

