

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Eda

Fastighetsbeteckning

Häljeboda 1:340

Värdetidpunkt

December 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt omgivande åker och betesmark.

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	Eda Häljeboda 1:340	Lagfaren ägare	F-2206-25-17
Objektets adress	Häljeboda Slussåsen 1 673 91 Charlottenberg	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	December 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-12-04

Allmän Beskrivning

Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1909/1979 i 2 plan, Boarea, 250 kvm (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 7 rum och kök.
Tomtmark	Totalt 2 000 kvm fördelat på en tomtmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 0,5 mil från centralorten Charlottenberg, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av skog och åker.
Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader	2 ekonomibyggnader totalt ca 250 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt taxerade uppgifter) samt 5 övriga byggnader totalt ca 160 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 110 300 kvm areal varav 110 300 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). Totalt 11 ha fördelat på 6 ha skogsmark, 1 ha skogsimpediment, 2 ha åkermark, 1 ha betesmark, 1 ha övrig mark.

Marknadsvärde

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

1 700 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 600 000 – 1 800 000 kronor

Kr per kvm areal	15,4	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,22
------------------	------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-12-17

Värderingsinstitutet Norra AB

Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Fotografier och kartor.

Håkan Bennetoff

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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Håkan Bennetoff i närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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 bil. 2
Bygglov	Information ej erhållits.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten. Borrard brunn enligt fastighetsägaren. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. 2-kammarbrunn med infiltration enligt fastighetsägaren. Ej godkänd anläggning enligt Eda Kommun. Vidare teknisk undersökning och kontakt med kommunen rekommenderas.
Bredband (fiber)	Nej
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Övrigt	Natura 2000-område: Billan
Arealer samt Ägoslag	Enligt Lantmäteriets uppgifter har fastigheten en total landareal motsvarande 1 10 300 kvm samt 0 kvm vattenareal. Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018

	<p>bedöms den totala arealen till 11 ha fördelat på följande ägoslag:</p> <p>Skogsmark: 6 ha Skogsimpediment: 1 ha Åkermark: 2 ha Betesmark: 1 ha Övrig mark: 1 ha</p>
--	--

Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad		
Huvudbyggnad		Bostadsbyggnad i 2 våningar.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1909/1979
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund. Trä. Träpanel. 2-glas äldre. Plåt/tegelpannor. Luftvärmepump/vedpanna. (Godkänd rökkanal ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas) Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med 3 rum och kök. Våning 1 trappa med 4 rum.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Kök med normal standard i slitet skick. Gråblå skåpluckor. Spis (Elektro Helios), fläkt (okänt), kyl/frys (Whirlpool).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och dusch.
Tvättstuga	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/plastmatta. Tapet. Träpanel.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Påbörjad renovering av byggnaden som avstannat. Stort behov av att återställa och underhålla in- och utvändiga ytskikt.

Byggnadsbeskrivning – Ekonomibygnader

Ekonomibygnad Djurstall	Ladugård med loge, byggnadsår okänt med en total LOA på ca 150 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el. Gödselhantering ej godkänd platta. Ej godkänd ventilation.
Ekonomibygnad Maskinhall / Verkstad	Maskinhall, byggnadsår okänt med en total LOA på 100 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som verkstad/förråd. Byggnadens skick är normal såväl invändigt som utvändigt. Normal moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnad 1	byggnadsår okänt med en total LOA på ca 50 kvm. Stomme av trä på betongplatta med fasad i träpanel under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el.
Byggnad 2	byggnadsår okänt med en total LOA på ca 60 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el.
Byggnad 3	byggnadsår okänt med en total LOA på ca 30 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Normal moderniseringsgrad. El saknas.
Byggnad 4	byggnadsår okänt med en total LOA på ca 10 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. El saknas.
Byggnad 5	byggnadsår okänt med en total LOA på ca 10 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. El saknas.

Beskrivning - Skogsmark	
Beskrivning	Enligt lämnade uppgifter av fastighetsägare, analys av skogliga grunddata med referensår 2020-02 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha normal produktionsförmåga med en normal åldersfördelning. Samlad ägobild. Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms normala med kortare avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga under medel för området. Planerade åtgärder för skogsvård bedöms enligt besiktning till 3 ha hjälp plantering. Nyckelbiotoper finns ej registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare analys av skogliga grunddata bilaga 3.
Produktiv skogsmark	6 ha
Skogsimpediment	1 ha mestadels Bergimpediment
Virkesförråd	855 m ³ sk motsvarande 140 m ³ sk per ha
Fördelning trädslag	
Medelbonitet	
Skogsvårdsåtgärder	3 ha hjälp plantering
Jakt	Uppgift saknas
Skogsallmänning	Intäkter från skogsallmänning saknas.

Beskrivning - Åkermark	
Beskrivning	Åkermark med sämre produktionsförmåga för området och ej tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra.
Åkermark	2 ha i 3 skiften. Åkermarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	Nyttjanderättsavtal saknas.

Beskrivning - Betesmark	
Beskrivning	Betesmark med sämre produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra.
Betesmark	1 ha i 1 skifte. Betesmarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.

Beskrivning - Övrig mark	
Beskrivning	Utgöres av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 1 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.
Övrigt	

Ekonomiska data	
Taxering	<p>Typkod 120 bebyggd lantbruksenhet</p> <p>Taxeringsvärde 1 397 000 kr därav byggnadsvärde 972 000 kr därav tomtmark 112 000 kr.</p> <p>Taxeringsår 2023</p>
Pantbrev	<p>Fastigheten belastas av 1 pantbrevsinteckning om totalt 430 000 kr.</p> <p>Inteckningshavare Se fastighetsutdrag i bilaga 2</p>
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	<p>1. Akt: 17-IM3-94/10825.1, Ändamål: kraftledning, last</p> <p>2. Akt: 1730IM-11/13248.1, Ändamål: kraftledning, last.</p> <p>3. Akt: 1730-97/48.1, Ändamål: väg, last.</p> <p>4. Akt: 17-Å-5897.1, Ändamål: ledningsrätt, last.</p>
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.	

Övrigt	
Energideklaration	Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).
Försäkring	Saknas.
Handräckning	<p>Vid besikten var byggnader och delvis markområdet vid gårdscentra belamrade med diverse saker.</p> <p>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.</p>

Jordförvärvslagen	<p>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.</p> <p>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 §§.</p>
Förvärvstillstånd	<p>Värderingsobjektet är belägen i Eda socken, Eda kommun. Denna församling räknas inte som glesbygdsområde. För privatperson krävs därför inte förvärvstillstånd inför köp. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.</p>

Marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdebedömning Skogsmark

Marknadsanalys

Prisökningen på skogsfastigheter enligt Ludvig & Co i Sverige har under den senaste femårsperioden ökat i en stadig takt. Halvårsrapporten 2025 visar att trenden 2024 då prisökningen dämpades har brutits och medelpriset för Sverige har ökat till 566 m3sk motsvarande 5,7 %. Största uppgång noteras för skogsfastigheter i södra Sverige. Marknadsvärdet för skogsmark styrs i huvudsak av virkespriser, virkesförråd, belägenhet, arrondering och möjlighet till jakt och annan rekreation.

Ortsprisanalys

I tillgänglig prisstatistik för skogsfastigheter från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område III på 45 000 kr/ha motsvarande 358 kr/m3sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område III till i snitt 35 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 6 under år 2024 ligger medelpriset på 507 kr/m3sk, vilket är en ökning med 14 % de senaste fem åren.

Fastighetens belägenhet medför en medelbonitet för området. Fastigheten bedöms för området ha en normal tillväxt samt ett kubikinnehåll under medel. Med ledning av tillgänglig prisstatistik och med beaktande objektets areal, virkesförråd, skogsvård, arrondering, bonitet, belägenhet, mm. bedömer vi marknadsvärdet enligt nedan.

Produktiv skogsmark totalt 6 ha bedöms till 64 167 kr/ha motsvarande 450 kr/m³sk.

Marknadsvärde produktiv skogsmark 385 000 kr

Skogsimpediment totalt 1 ha, (1 ha x 15 000 kr)

Marknadsvärde skogsimpediment 15 000 kr

Marknadsvärde skogsmark inklusive skogsimpediment: 400 000 kr

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 5 utom Norrland där Eda kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 39 % vilket motsvarar ett medelpris på 79 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område 6 mellersta Sveriges skogsbygder på 28 000 kr/ha.

Åkermark med sämre produktionsförmåga och ej tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra. Åkermarken är ej berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet. Areal uppgår till 2 ha. (40 000 kr/ha x 2 ha).

Marknadsvärde åkermark: 80 000 kr

Betesmark med sämre/normal/god produktionsförmåga för området. Samlad/splittrad areal vid gårdscentra. Betesmarken är ej berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet. Areal uppgår till 1 ha. (30 000 kr/ha x 1 ha).

Marknadsvärde betesmark: 30 000 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Areal uppgår till 1 ha. (15 000 kr/ha x 1 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 15 000 kr

Marknadsvärdebedömning Ekonomibyggnader samt övriga byggnader

Vid värderingen har vi för ekonomibyggnader utgått från en kombinerad produktionskostnads- och avkastningsmetod. Tre värdefaktorer beaktas; produktionskostnad (återanskaffningsvärde), ålder och rationalitet. För djurstallar beaktas även lönsamhet och arealunderlag för foderförsörjning och spridning av stallgödsel. I metoden bedöms respektive faktor som en reducerande faktor för återanskaffningsvärdet uttryckt i procentuell andel av återstående värde.

Generellt för samtliga ekonomibyggnader bedöms att lönsamheten är begränsad för verksamheten. Vidare bedömer vi rationalitet med en reduceringsfaktor 60 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en sämre moderniseringsgrad och vara mindre rationell.

Djurstall

Bedömt marknadsvärde: (150 kvm x 1 500 kr) x 50 % (ålder) x 40 % (rationalitet) = 45 tkr

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 45 000 kr

Kr/kvm: 300

Maskinhall/verkstad

Bedömt marknadsvärde: (100 kvm x 2 500 kr) x 50 % (ålder) x 60 % (rationalitet) = 75 tkr

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 75 000 kr

Kr/kvm: 750

Övriga byggnader totalt 5 byggnader

Bedömt marknadsvärde: (160 kvm x 1 500 kr) x 40 % (ålder) x 60 % (rationalitet) = 60 tkr

Marknadsvärde övriga byggnader: 60 000 kr

Kr/kvm: 375

Marknadsvärde ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader: 180 000 kr

Marknadsvärdebedömning Bostäder

Ortsprisanalys typkod 220

I vår ortsprisanalys har vi tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i Eda Kommun och närområdet norr om centrala Charlottenberg under perioden 2024-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220, taxerat värdeår äldre än 1983, samt en köpeskillning som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 5 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 14 027 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskillning/taxeringsvärde) 1,9. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet generellt genererar en högre köpeskillning räknat per kvm boarea

Kommun	Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
EDA	HÄVILSRUD 1:146	2025-09-18	58,0	56,0	24	2 072	680 000	11 724	1,4
EDA	HÄLJEBODA 1:310	2024-12-03	55,0		28	2 574	1 100 000	20 000	1,3
EDA	HÄLJEBODA 1:341	2024-08-01	105,0	105,0	23	4 297	1 350 000	12 857	2,3
EDA	HÄVILSRUD 1:162	2024-05-27	50,0		18	2 759	925 000	18 500	3,2
EDA	HÄLJEBODA 1:332	2024-04-15	163,0	20,0	36	3 276	1 150 000	7 055	1,3
								14 027	1,9

Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1909/1979. 250 kvm boarea samt 0 kvm biarea. Bostaden disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 972 tkr, tomtmark (2 000 kvm) 112 tkr, totalt 1 084 tkr. Taxerat värdeår 1946 och standardpoäng 31.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 1 000 000 kr

Kr/kvm BOA 4 000, K/T 0,92

Summerade marknadsvärdebedömda delvärden

Med beaktande av värderingsobjektets förutsättningar, läge, storlek och skick och med stöd av vad som ovan sagts kan marknadsvärdebedömda delvärden summeras enligt följande:

Skogsmark inklusive skogsimp.	400 000 kr
Åkermark	80 000 kr
Betesmark	30 000 kr
Övrig mark	15 000 kr
Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader	180 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	1 000 000 kr
Summa:	1 705 000 kr

Värdebedömning hela fastigheten

Ortsprisanalys typkod 120

I vår ortsprisanalys har vi även tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet från 2023-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 5 lagförda köp efter gallring. Vi har främst gallrat bort fastigheter med inriktning på jordbruk. Medelvärde för materialet ligger på ca 22 kr/kvm total areal samt K/T 2,0. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Beläggning	Datum	Typkod	Areal skog	Areal åker	Areal bete	Areal skogspediment	Böarea	Standardpoäng	Köpesumma	Kvmpris	K/T	
ÅS 1:238	2025-09-12	110	9				3		670 000	5	1,5	
SÖDRA ÄMTERUD 1:165	2025-09-08	120	5	1			1	160,0	25	1 600 000	21	1,7
SÖDRA ÄMTERUD 1:816	2025-07-31	120	5	3			1	95,0	28	1 900 000	18	2,3
ÅS 1:111	2024-09-05	110	10				1		610 000	5	1,7	
NORRA ÄMTERUD 1:278	2023-03-08	120	7	6					3 900 000	26	1,8	
										15	1,8	

Framför allt värderingsobjektets läge samt den produktiva skogsmarken och till mindre del bostädernas samt ekonomibyggnadernas standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 15,4 kr/kvm total areal samt K/T 1,22.

Marknadsvärde

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

1 700 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 600 000 – 1 800 000 kronor

Kr/kvm areal	15,4	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,22
--------------	-------------	------------------------------------	-------------

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnaden



Foto, ekonomibygggnad, loge



Foto, ekonomibygggnad, maskinhall



Foto, övrig byggnad 1 & 3



Foto, övrig byggnad 4 & 2



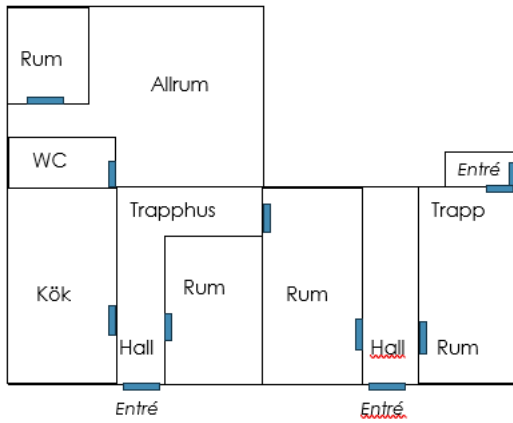
Foto, övrig byggnad 5



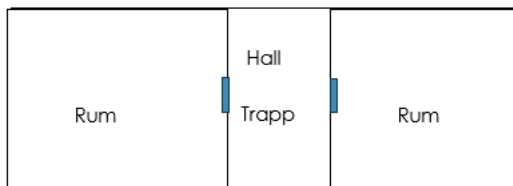
Foto, skog, åker, bete



Planritning

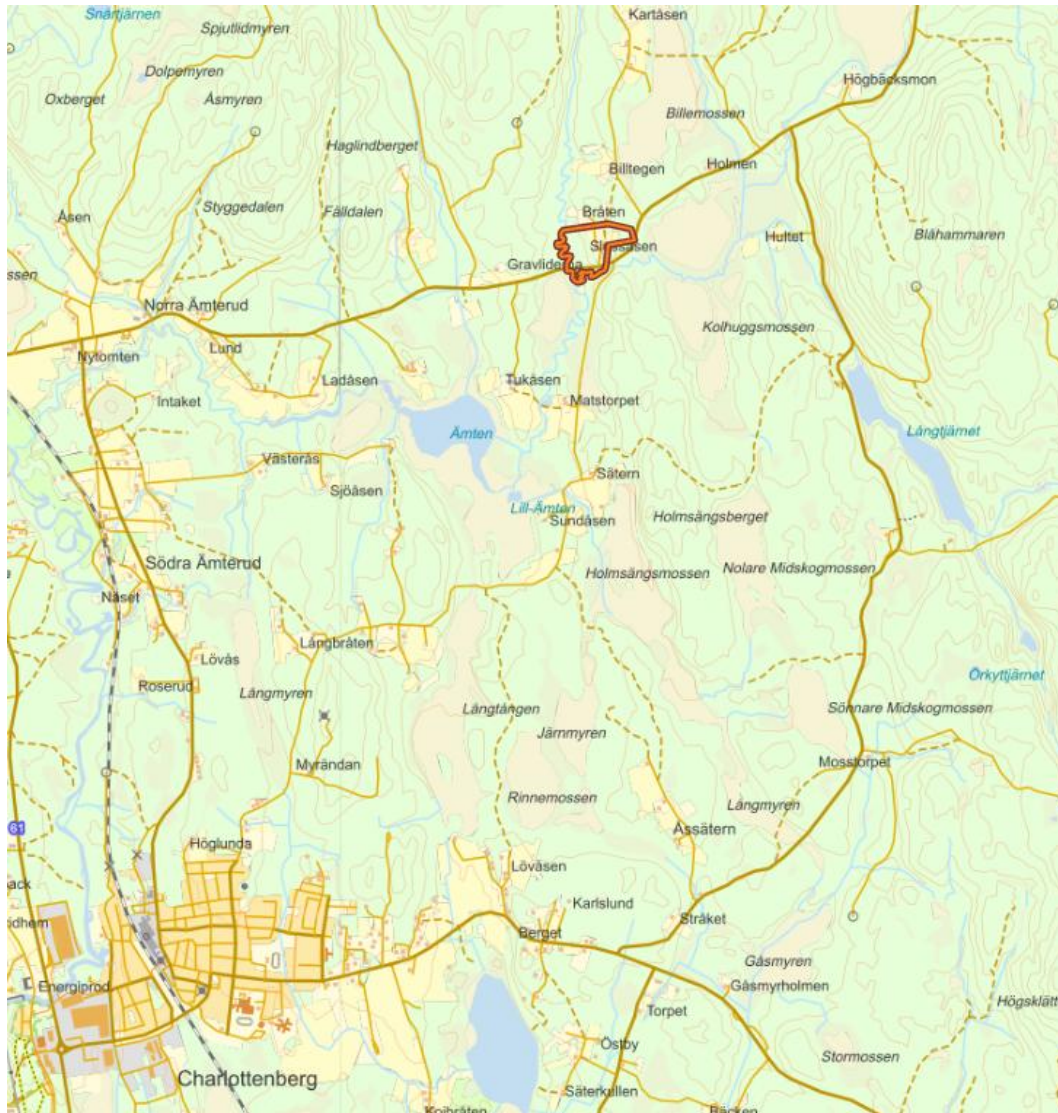


Planritning, bottenvåning . Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

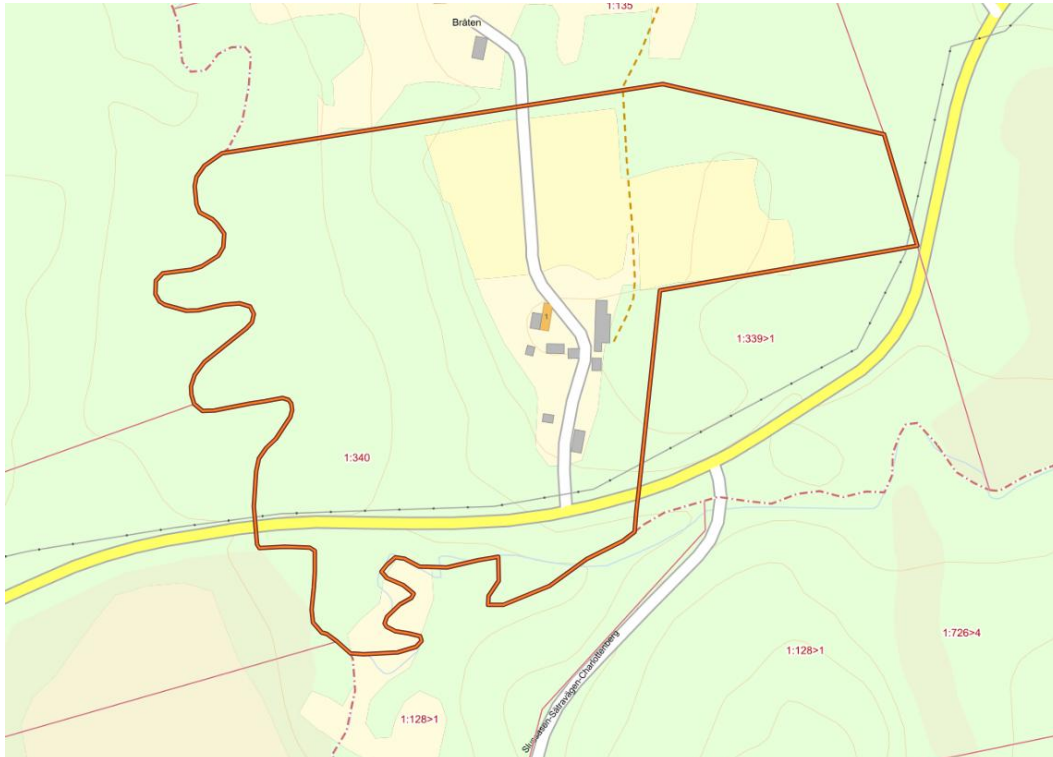


Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

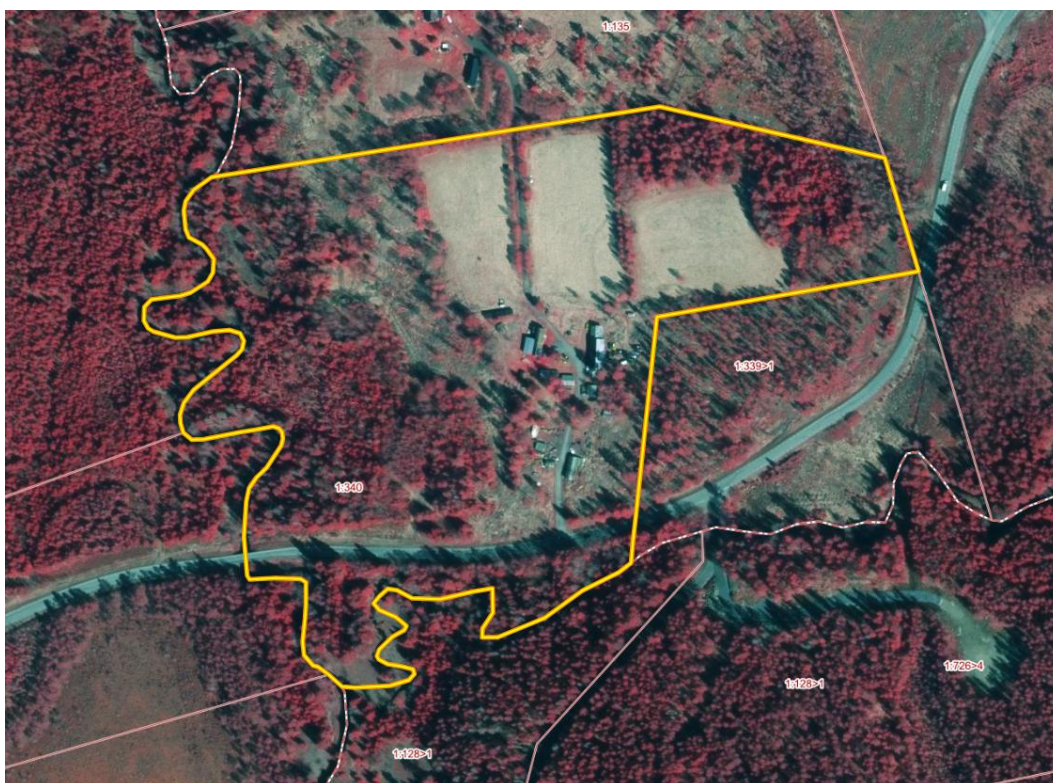
Kartor



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

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:	11,1 ha	
Total skogsareal:	7,4 ha	
Produktiv skogsareal:	7,4 ha	
Lövad säsong:	Nej	
Laserskanning utförd:	2020-02	
	Original	Efter avverkning
Total volym:	1 368 m ³ sk	856 m ³ sk
Produktiv volym:	1 367 m ³ sk	855 m ³ sk
Total volym/ha:	185 m ³ sk	116 m ³ sk
Produktiv volym/ha:	185 m ³ sk	116 m ³ sk
Total medelhöjd:	20 m	18 m
Produktiv medelhöjd:	20 m	18 m
Total medeldiameter:	0,25 m	0,23 m
Produktiv medeldiameter:	0,25 m	0,23 m

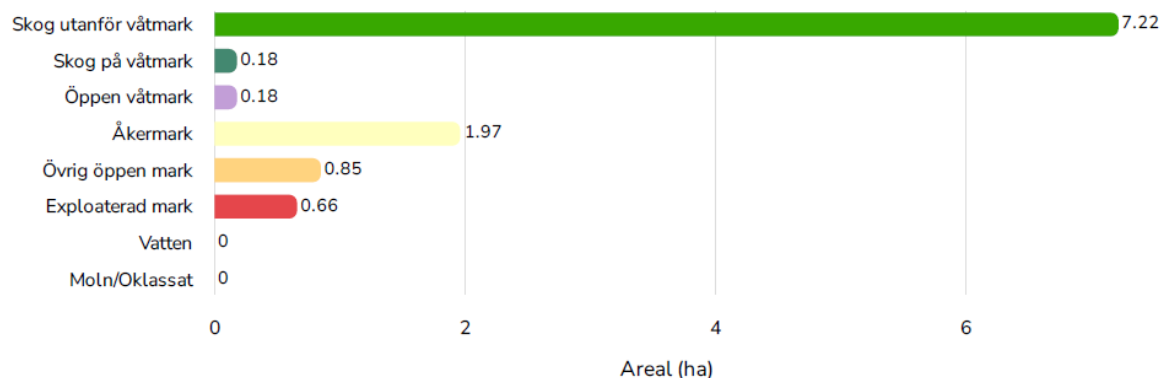
Trädslagsfördelning

Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktperna 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.

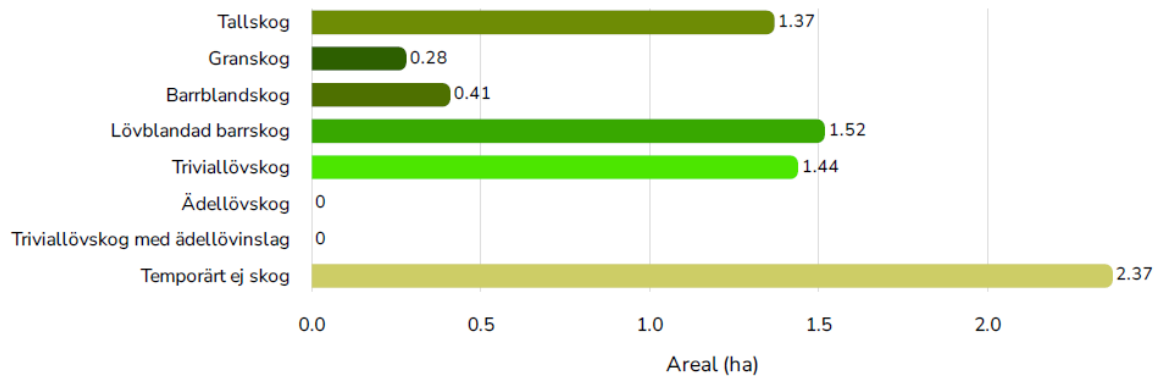
Trädslagsfördelningen är baserad på produktiv skogsmark enligt NMD. Korrigering av trädslagsfördelningen görs där avverkningar utförts efter 2017-01-01.

Areal	11,1 ha
Referensår	2018

Arefördelning



Trädslagsfördelning



Sammanställning avverkningsanmälningar

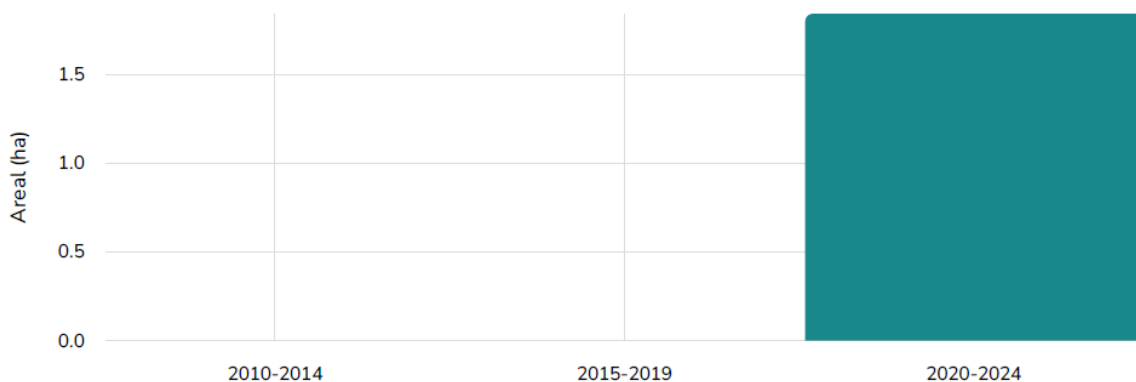
Inga aktiva avverkningsanmälningar finns för detta område.

Sammanställning utförda avverkningar

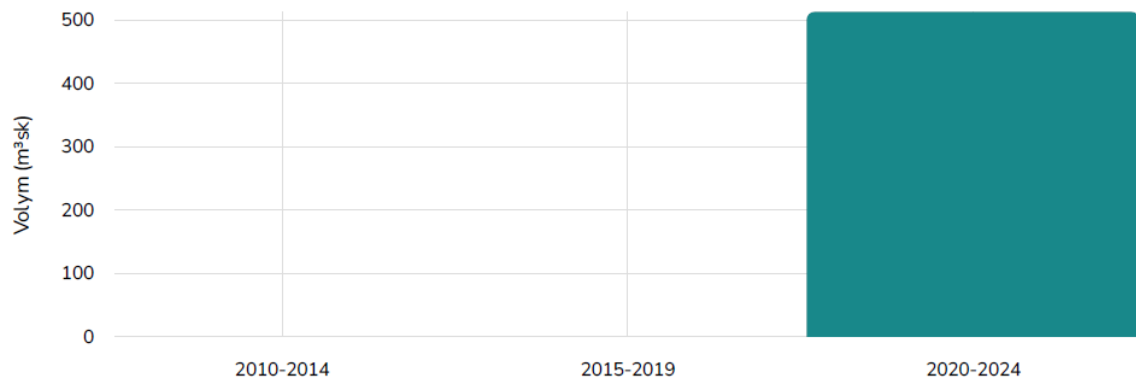
Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbildaanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym markerad med "-" indikerar att avverkningen utförts innan laserskanning.

Avverkningsdatum	Areal	Volym
2021-06-13	1,8 ha	513 m ³ sk

Areal



Volym

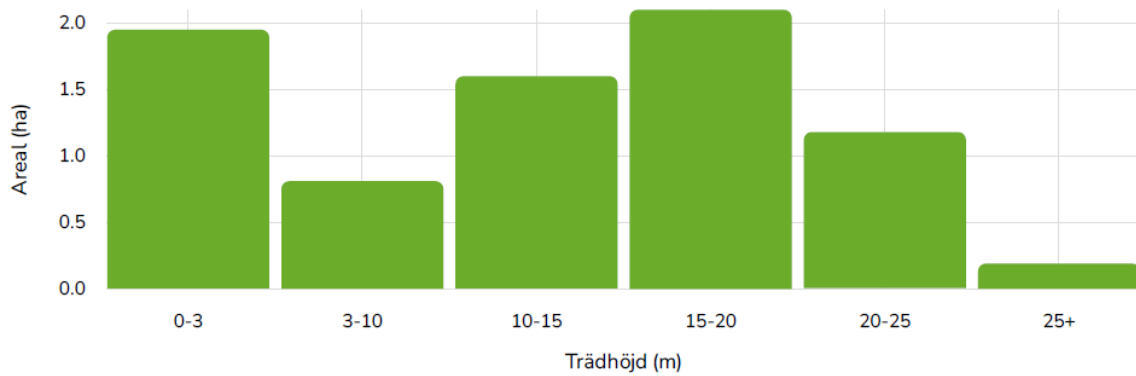


Huggningsklasser

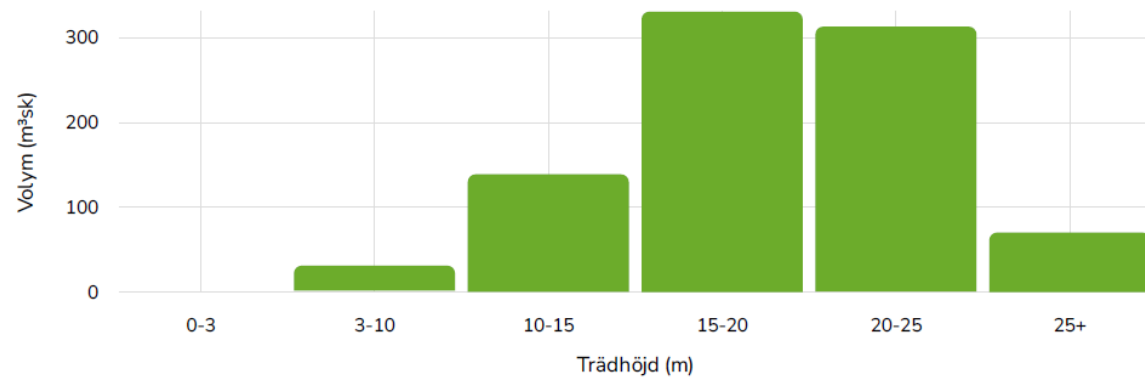
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	17,8 m
Referensdatum	2020-02
Lövad säsong	Nej

Areal



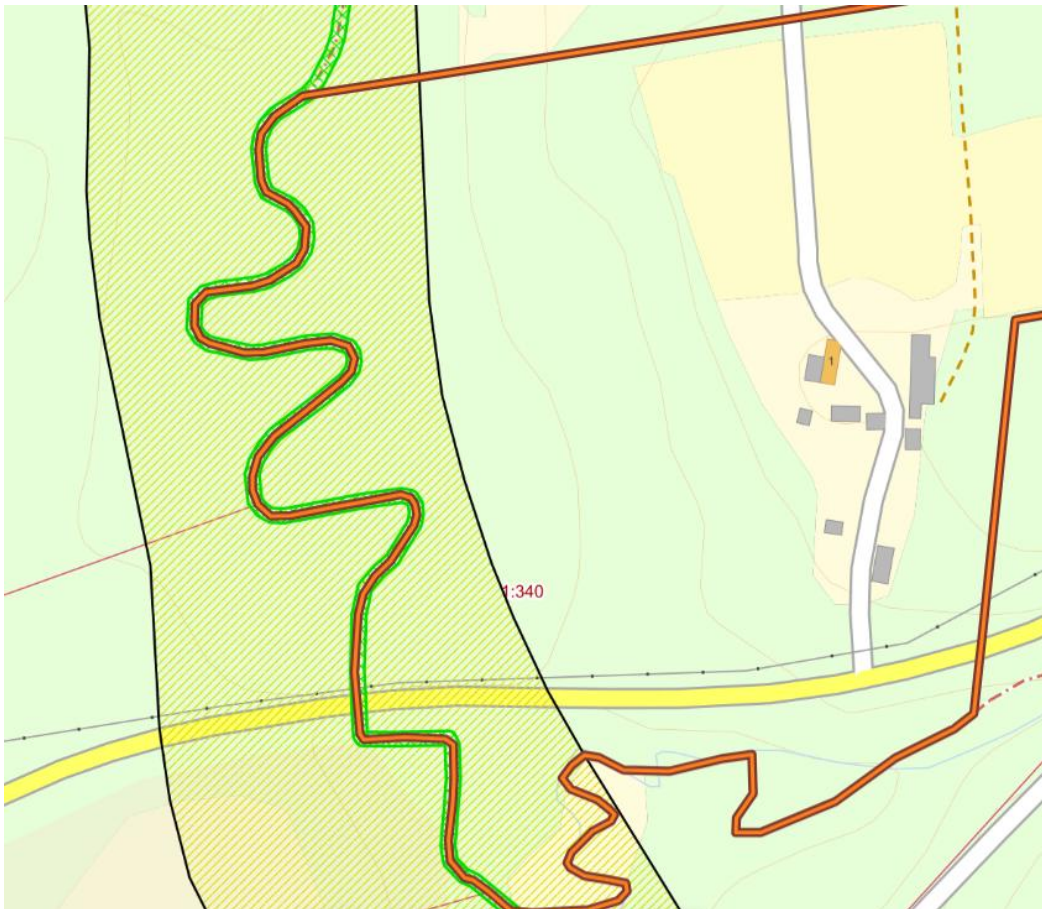
Volym



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.

Skyddsform	Antal	Areal
Natura 2000-område	1	0,2 ha
Naturvärden (SKS)	1	2,2 ha
Total areal		2,2 ha



Bilaga 2

Fastighetsutdrag se bilaga

Beteckningar

Beteckning Eda Häljeboda 1:340	UUID 909a6a72-d716-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 170216691	Senaste ändringen i allmänna delen 2015-07-03
Län- och kommunkod 1730	Distrikt Eda Socken: eda	Distriktskod 213076	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-16 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-24

Adress

Adress

Häljeboda Slussåsen 1
673 91 Charlottenberg

Inskrivningsinformation

Berört fång 93/1324 Arv: 1993-02-11 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 96/12102 Ingen köpeskilling redovisad
--	--

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-09-11, 60 760 sek. beslutsnr 12254691988	Inskrivningsdag 2025-09-15	Akt D-2025-00328189:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

Avser inteckning 98/581

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 430 000 SEK

Nr 2	Belopp 430 000 SEK	Inskrivningsdag 1998-01-26	Akt 98/581
----------------	------------------------------	--------------------------------------	----------------------

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr 1	Inskrivningar Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	Inskrivningsdag 1994-09-28	Akt 94/10825
----------------	--	--------------------------------------	------------------------

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning,nätstation	2011-07-05	11/13248

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse	Datum	Akt
Natura 2000-område Billan	2001-05-23	1730-P2025/6

Anmärkningar

Området redovisas inte i registerkartan

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	17-IM3-94/10825.1

Beskrivning

Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Karlstad Dingelsundet 2:65

Last

Eda Häljeboda 1:339-340

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	17-Å-5897.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Anmärkningar

Se även akt 1730-89/11 se även akt 1730-89/17 se även akt 1784-89/23 se även akt 1730-09/13

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Gullspång Nät AB

Gullspångs Kraft AB

Fortum Distribution AB

Last

Arvika Allstakan S:3, 1:17,21,25,29,53,55,77,82,103,107,109,117,132,137,140,142-143,145-146,148-149,151-152,163,170-171,176

Arvika Axland 1:5,18-20,28-29,39,41,43,49,51,56,61,63,67-68,72,80,84,86

Arvika Bogen 1:1,6,8,10,16,25,37-38,44-46,63

Arvika Bortan 1:25,43,133,194,197,199,204,226,232,238,266,271-272,278-280,286,291,317,324,327-328,330,333-334,337,350,356

Arvika Gröttvål 1:32,40,44,74,82,114

Arvika Lilla Bogen 2:1,4-5
 Arvika Treskog 1:42, 2:127
 Eda Blåklinten 3
 Eda Dag Hammarskjöld 1
 Eda Diplomaten 5
 Eda Eda 1:1
 Eda Eda-Fjäll 1:18-19,22,26,81,88,251,259,51,67,108,162,188,213,234,31,49,61,89,112,141,154,187,204-205,225,232,242,252,17,115,120,130,134,142,144,146,163-164,166-167,169,184,218,228-230, S:4-6,8,7
 Eda Eldaren 2
 Eda Fabriken 10-11,14,16
 Eda Gunnarsbyn 1
 Eda Haga S:2,1,3, 1:49,8,13,23,32,50
 Eda Hammar 1:81,131,40,65,68,128,135, S:3
 Eda Häljeboda 1:54,86,102,122,135,178,254,268,274,331,53,84-85,220,259,52,94,136,140,160,177,201,212,233,236,257,261,345,55,87,98,105,109-110,113,137,190,125,163,193,200,232,235,273,297,300,311,314,335,339-340,347, S:6,23,15,17
 Eda Hästen 1
 Eda Hålteberg 1:9,23-24,45
 Eda Håvilsrud 1:20,30,62,52,56,58,60,70,74-75,85,164,183,189-190,192,205,207, S:2
 Eda Kojan 2-4
 Eda Lerot 1:2,11-13,19,21
 Eda Lilla Hög 1:7,11,46, 2:1
 Eda Mellbyn S:1, 1:41,52,54,164,185,201-202
 Eda Morast 1:17,19,21,51,82-83,93,102,109-110,137,140,163,167,191,208,211-212,220,225,230,259,293,310,20,78,90,95,97,105,114,117,123,127,158,213,218-219,229,256,263,274-275,279,286,291,300,303-304,308-309,311,317, S:2,7-8, 3:1,3,5
 Eda Myntet 2-3
 Eda Nolby 1:11,14,35,38,47-48,56
 Eda Norra Ämterud 1:29,66,133,30,33,47,53,73,80,104,122,126,134,148,154-156,174-175,187,195,201,212,215,223,227,231,238,268-272,278,307,311,314, S:2, 3:1
 Eda Oxen 1
 Eda Pilfinken 13
 Eda Rönnen 11
 Eda Saxen 3,11-12
 Eda Sjögervål 1:12,14,19,24,32,37
 Eda Skräddaren 1-3
 Eda Stora Hög 1:19-20,23,33,38-39,55,57-60,68,70,72,74-75,81,91-93,95,106,114, 2:1
 Eda Sälgen 7
 Eda Södra Ämterud 1:124,516,666,51,82,84,90,92,123,128,220,254,280,309,384,402,414,419,467-468,512-513,592,595-596,600,604,640,645-646,670,676,678,726,739,744-746,809,812-813,815,888,896,901-902,904,931,933,936, S:3,2
 Eda Tallen 19
 Eda Torgilsrud 1:61
 Eda Violen 1
 Eda Västby 1:15,19-23,31,38,48,63
 Eda Västergården 1:17,26-27,36,38,46-47,49-50,55-56,60-61,66,69-70
 Eda Ås 1:27-29,38-39,48-49,59-61,78,91,98,103-104,106,109-111,116,125-127,138-139,143,150,154,161,165,167,175,179-180,184,204,207,212-213,222,241,243-244,257,261,270-271,277,289-290,305,311,314,316-317
 Eda Öjenäs 1:36,47,56,62,72-73,75,86
 Sunne Långenäs 1:15
 Sunne Timbonäs 1:29,37-38,47-48,56-61,65,77,82,91-92,123-126,129,132,134,148,169,172,194,205,210-214,225,229-231,235,240

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	1730-97/48.1

Bildningsåtgärd

Klyvning

Beskrivning

Rätt att använda och underhålla vägen x för skogstransporter

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Eda Häljeboda 1:339

Last

Ändamål Kraftledning,nätstation	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 1730IM-11/13248.1
---	---------------------------------	--	--

Beskrivning
Kraftledning,nätstation

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Karlstad Dingelsundet 2:65

Last

Eda Häljeboda 1:340

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod Lantbruksenhet, bebyggd (120)	Taxeringsenhetsnummer 381986-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
--	--	--------------------------	--------------------------------------

Taxeringsår	Taxeringsvärde	Areal
2023	1 397 000 SEK	11 ha
Ingående värden		
Tomtmark	112 000 SEK	
Bostadsbyggnad	972 000 SEK	
Skogsmark	223 000 SEK	6 ha
Skog med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	2 000 SEK	1 ha
Åkermark	40 000 SEK	2 ha
Betesmark	18 000 SEK	2 ha
Ekonomibyggnad	30 000 SEK	0 ha
Övrig mark		1 ha

Värderingsenhet åkermark 54261389 (2023)

Taxeringsvärde 40 000 SEK	Riktvärdeområde 17016	Areal 2 ha	Beskaffenhet Sämre produktionsförmåga
-------------------------------------	---------------------------------	----------------------	---

Dränering

Otillfredsställande (2)

Värderingsenhet betesmark 54262389 (2023)

Taxeringsvärde 18 000 SEK	Riktvärdeområde 17016	Samfällid Nej	Beskaffenhet 30 % lägre avkastning och kvalitet än normalt i värdeområdet
-------------------------------------	---------------------------------	-------------------------	---

Värderingsenhet ekonomibyggnad 54263389 (2023)

Taxeringsvärde 30 000 SEK	Riktvärdeområde 17016	Byggnadsyta 250 kvm	Byggnadskategori
-------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	-------------------------

Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)

Beskaffenhet	Värdeår	Under uppförande
Enklare utformning samt i mindre gott skick (3)		Nej

Värderingsenhet skog 54259389 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Virkesförråd barr
223 000 SEK	1714	6 ha	
Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt	Bonitetsklass	
	152 kbm/ha		

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 54260389 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal
2 000 SEK	1714	1 ha

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 54399389 (2023)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
972 000 SEK	Friliggande	31	250 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	250 kvm	1909	1979
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1946	Nej	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 54264389 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
112 000 SEK	1730900	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	2000 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Allmänna delen

Skattetal

Skattetal	Skattetyyp
4:10,5	Öre,penningar

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Klyvning	1997-12-30	1730-97/48

Ursprung

Eda Häljeboda 1:338

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6646452.9	351630.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	110 300 m ²	110 300 m ²	0 m ²

Anmärkningar

Vattenområde i billan se akt 1730-97/48

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige