

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Laxå

Fastighetsbeteckning

Hasselfors 4:161

Värdetidpunkt

December 2025

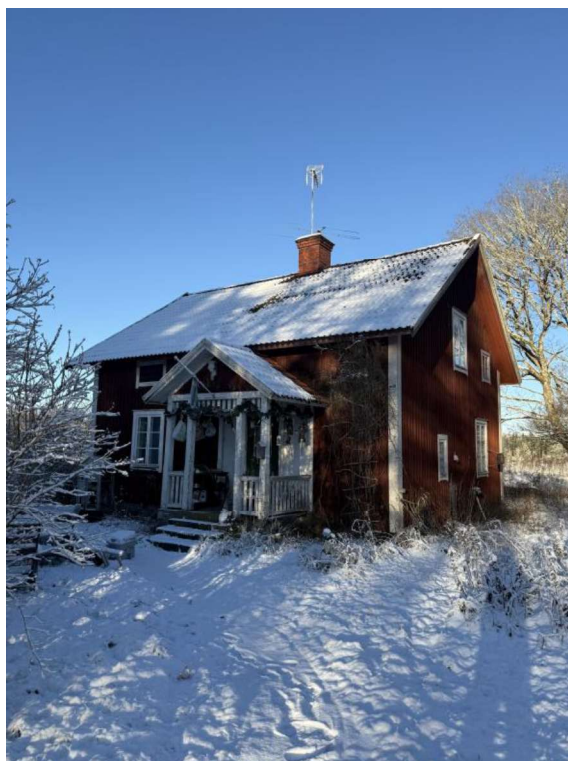


Foto taget utvändigt på huvudsakligt bostadshus vid Hasselfors 4:161.
Rödmålade byggnad med tegeltak och omgivande av skog.

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	Laxå Hasselfors 4:161	Lagfaren ägare	F-2042-25-18
Objektets adress	Römossen 695 91 Laxå	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	December 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-12-09

Allmän Beskrivning

Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1920 i 2, 133 kvm Boarea, 3 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på XX rum och kök.
Övriga Bostadsbyggnader	1 bostad uppförd 1900 i 2 plan. Totalt 122 kvm Boarea (enligt taxerade uppgifter)
Tomtmark	Totalt 3000 kvm fördelat på 2 tomtmarker.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 0,5 mil från Hasselfors och 1 mil från Laxå, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd och skogslandskap. Förskola, skola och hälsocentral finns i Laxå ca 12 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Kumla/Örebro.
Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader	1 ekonomibyggnader totalt 473 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt taxerade uppgifter) samt 3 övriga byggnader totalt 190 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 20 781 kvm areal varav 20 781 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 2 ha fördelat på 1 ha skogsmark samt 1 ha övrig mark (enligt analys).

Marknadsvärde

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

1 600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 500 000 – 1 700 000 kronor

Kr per kvm areal	76,9	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,09
------------------	------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-12-23

Värderingsinstitutet Norra AB

Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Fotografier och kartor.

Karl Palmer

Agronom / Fastighetsvärderare

Bilaga 2

Bilaga 3

Fastighetsutdrag

Övriga sakuppgifter

Uppdragsbeskrivning och värderingsunderlag

Uppdragsbeskrivning	
Uppdragsgivare samt uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett till bostadsarea, byggnadsarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt byggnadsarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader. För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev, upprättad skogsbruksplan samt ansökan i SAM internet gällande gårdsstöd och ersättningar från Jordbruksverket har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Karl Palmer i närvaro av personal från kronofogden samt fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation om tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten. Borrat brunn (100m) enligt fastighetsägaren.
Avlopp	Enskilt avlopp. Trekammarbrunn, godkänt enligt fastighetsägaren. Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 20 781 kvm areal varav 20 781 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 2 ha fördelat på följande ägoslag: Skogsmark: 1 ha Övrig mark: 1 ha

Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad		
Huvudbyggnad		Bostadsbyggnad i 2 våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1920
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund Trä Träpanel Äldre fönster enkelglas, vita samt äldre kopplade fönster, vita tegelpannor Bergvärme via vattenburna radiatorer Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med 1 hall och trappa, 2 allrum, 1 kök Övreplan med 1 hall och trappa, 3 sovrum och 1 badrum
Kök	Utformning	Äldre rakt kök med matplats i normalt skick
	Utrustning	Gröna skåpluckor. Spis (Elektor Helios), Diskmaskin (Electrolux), kyl/frys (okänt)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre badrum. Vägg med liggande träpanel. Golv med plastmatta
	Utrustning	Toalett, dusch, badkar samt tvättmaskin (Bosch)
Invändiga ytskikt	Golv	Trägolv
	Vägg	Målad skiva, bröstpanel, tapet
	Tak	Målat/träpanel
Övrigt		Byggnaden har en påbyggnad som ej är färdigställd samt ej med i taxeringen. Påbyggnad bestod av 1 hall, 1 sovrum, 1 ej färdigställt badrum samt ett loft/vind.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal/låg standard med renoveringsbehov.

Byggnadsbeskrivning – Övriga bostadsbyggnader		
Bostadsbyggnad 1		Bostadsbyggnad i 2 våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1900
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund Trä Träpanel Äldre enkelglasfönster, vita Tegelpannor Luftvärmepump, spis/vedkamin. (Godkänd funktion av röckanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas). Självdraagsventilation

	Övrigt	
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med 1 hall och trappa, 1 kök samt 1 sovrum övreplan med 1 hall/allrum samt 1 sovrum
Kök	Utformning Utrustning	Äldre rakt kök med matplats i sämre skick. Ljusa skåpluckor. kyl/frys (LG)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	- -
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Trägolv Målad skiva/träpanel Målad skiva/träpanel
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard med renoveringsbehov.

Byggnadsbeskrivning – Ekonomibyggnader

Ekonomibyggnad F.d. Djurstall/Ladugård	F.d. Djurstall/Ladugård, byggnadsår okänt med en total BYA på 473 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som Förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning med saknas. Ansluten till el.
---	--

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnad Magasinet	byggnadsår okänt med en total BYA på 50 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad.
Byggnad jordkällaren	byggnadsår okänt med en total BYA på 20 kvm. Stomme av trä och sten på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av tegel. Nyttjas idag som ej. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad.
Byggnad Förråd till den andra bostaden	byggnadsår okänt med en total BYA på 120 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. Låg moderniseringsgrad. Ansluten till el.

Beskrivning - Skogsmark

Beskrivning	Enligt lämnade uppgifter av analys av skogliga grunddata med referensår 2023–04 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha normal produktionsförmåga med en äldre åldersfördelning. Nyckelbiotoper finns ej registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare analys av skogliga grunddata bilaga 3.
Produktiv skogsmark	1 ha
Skogsimpediment	-
Virkesförråd	334 m3sk
Fördelning trädslag	Löv 50%, Gran 50%
Medelbonitet	-
Skogsvårdsåtgärder	-
Jakt	-
Skogsallmänning	-
Övrigt	

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	Typkod	120 bebyggd lantbruksenhet
	Taxeringsvärde	1 461 000 kr därav byggnadsvärde 875 000 kr därav markvärde 325 000 kr.
	Taxeringsår	2023
Pantbrev		Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 731 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Beteckning: 1860-98/16.1, Ändamål: väg, Förmån.
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).
Försäkring	Uppgift om försäkring ej verifierad.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna / markområden normalt möblerade/belamrade med diverse saker. Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.
Jordförvärvslagen	Om du köper eller får en fastighet som klassas som lantbruksfastighet kan du behöva söka förvärvstillstånd för att få lagfart. Olika regler gäller för fysiska och juridiska personer. Du ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger. 13 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6-8 §§.
Förvärvstillstånd	Värderingsobjektet är belägen i Skagerhults socken, Laxå kommun. Denna församling räknas inte som glesbygdsområde. För privatperson kommer därför förvärvstillstånd krävas inför köp. Kontakta Länsstyrelsen för närmare information. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.

Marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdebedömning 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 I på 88 800 kr/ha motsvarande 520 kr/m3sk. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 5 under år 2024 ligger medelpriset på 577 kr/m3sk, vilket är en ökning med 17 % de senaste fem åren.

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

Produktiv skogsmark totalt 1 ha bedöms till 170 000 kr/ha motsvarande 508 kr/m3sk.

Marknadsvärde produktiv skogsmark 170 000 kr

Marknadsvärdebedömning 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 4 där laxås kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 12 % vilket motsvarar ett medelpris på 100 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i Mellersta Sveriges skogsbygder på 53 000 kr/ha.

Övrig mark består av gårdscentra med f.d. betesmark.
Areal uppgår till 1 ha. (30 000 kr/ha 1 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 30 000 kr

Marknadsvärdebedömning Ekonomibyggnader samt övriga byggnader

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

Generellt för samtliga ekonomibyggnader bedöms lönsamheten vara begränsad för verksamheten. Vidare bedömer vi rationalitet med en reduceringsfaktor 70 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en sämre moderniseringsgrad och vara mindre rationell.

FD Djurstall/Ladugård

Bedömt marknadsvärde: $(473 \text{ kvm} \times 1500 \text{ kr}) \times 50 \% (\text{ålder}) \times 70 \% (\text{rationalitet}) = 248\,000 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 248 000 kr

Kr/kvm: 524

Övriga byggnader totalt 3 byggnader

Bedömt marknadsvärde: $(190 \text{ kvm} \times 1500 \text{ kr}) \times 50 \% (\text{ålder}) \times 70 \% (\text{rationalitet}) = 80\,000 \text{ tkr}$

Marknadsvärde övriga byggnader: 80 000kr

Kr/kvm: 421

Marknadsvärde ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader: 328 000 kr

Marknadsvärdebedömning Bostäder

Ortsprisanalys typkod 220

I vår ortsprisanalys har vi tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet norr om Laxå under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220. Sökningen genererade 18 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 6 473 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) 1. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet generellt genererar en högre köpeskilling räknat per kvm boarea.

Kommun	Adress	Datum	Boarea	STD	Byggår	Köpesumma	Kvmpris	K/T
LAXÅ	Kvamvägen 1	2025-10-15	127,0	37	1909	900 000	7 086	1,3
Laxå	Ågrenavägen 12	2025-07-14	60,0		1866	395 000	6 583	1,0
LAXÅ	Ågrenavägen 11	2025-06-11	135,0	36	1958	1 400 000	10 370	1,5
Laxå	Ryttarstigen 6B	2025-03-20	138,0		1973	320 000	2 318	0,5
Laxå	Sandflatan 10	2025-03-19	112,0		1969	420 000	3 750	0,7
LAXÅ	Svenstorp	2024-06-13	76,0	18	1929	250 000	3 289	0,8
LAXÅ	Smedstigen 5	2024-02-13	170,0	23	1909	500 000	2 941	1,4
LAXÅ	Sundsjön Sundberg	2024-01-09	81,0	21	1930	438 000	5 407	1,3
LAXÅ	Sandflatan 3	2023-09-08	98,0	34	1970	960 000	9 795	2,2
LAXÅ	Porlavägen 10	2023-08-11	146,0	35	1976	1 300 000	8 904	2,2
Laxå	Porlavägen 4	2023-03-03	146,0		1975	550 000	3 767	1,1
Laxå	Sundsjön 3	2023-01-21	132,0		1952	775 000	5 871	1,1
Laxå	Ågrenavägen 15	2022-11-17	84,0		1959	865 000	10 297	1,9
Laxå	Backaskogen 13	2022-10-21	150,0		1985	995 000	6 633	2,3
LAXÅ	Nygatan 8	2022-08-12	98,0	26	1950	750 000	7 653	2,2
LAXÅ	Backaskogen 4	2022-08-01	162,0	34	1979	1 450 000	8 950	2,1
LAXÅ	Porlavägen 9	2022-06-20	147,0	32	1975	1 000 000	6 802	1,8
LAXÅ	Porlavägen 11	2022-03-04	146,0	34	1975	890 000	6 095	1,5
							6 473	1

Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1920. xxx kvm boarea samt 133 kvm 3 biarea. Bostaden är förnärvarande disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 658 000 tkr, tomtmark (2000 kvm) 198 000 tkr, totalt 856 000 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 26.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 850 000 kr

Kr/kvm BOA 6 390, K/T 0,99

Bostadsbyggnad 1

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1900. 122 kvm boarea. Bostaden är förnärvarande tom. Taxeringsvärde bostad 217 000 tkr, tomtmark (1000 kvm) 127 000 tkr, totalt 344 000 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 12.

Marknadsvärde bostad 1 inkl. tomtmark: 350 000 kr

Kr/kvm BOA 2 868, K/T 1,01

Marknadsvärde bostäder inklusive tomtmark: 1 200 000 kr

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	170 000 kr
Övrig mark	30 000 kr
Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader	328 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	1 200 000 kr
Summa:	1 728 000 kr

Värdebedömning hela fastigheten

Ortsprisanalys typkod 120/110

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 av fastigheten i laxå och Lekebergs kommun från 2019-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120 och 110 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 15 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 25 kr/kvm total areal samt K/T 2,2.

Kommun	Beteckning	Datum	Typkod	Areal skog	Virkesförråd	Boarea	Byggår	Standardpc	Köpesumma	Kvmpris	K/T
LEKEBERG	GAMMELHYTTAN 1:10	2025-05-28	113	1	196				2 000 000	55	5,5
LEKEBERG	DORMEN 1:50	2024-11-27	120						500 000	32	0,9
LEKEBERG	SÖRHULT 1:236	2024-07-04	120			128,0	1920	25	1 085 000	15	0,9
LEKEBERG	KVISTBRO-HINDERSTORP	2023-12-15	113	2	100				349 000	16	1,6
LEKEBERG	KVISTBRO-HINDERSTORP	2023-08-04	113	10	72				1 120 000	7	2,0
LEKEBERG	KVISTBRO-HINDERSTORP	2023-04-05	120	6	193	52,0	1967	25	1 400 000	18	1,4
LEKEBERG	TORHYTTAN 1:19	2022-12-19	110	44	0				5 000 000	10	2,5
LEKEBERG	KVISTBRO-ÅNGATORP 1:9	2022-09-01	110						70 000	6	5,4
LEKEBERG	TORHYTTAN 1:9	2022-08-09	120	2	400	78,0	1909	26	1 560 000	70	1,9
LEKEBERG	KVISTBRO-HINDERSTORP	2021-11-18	120	4	123	48,0	1909	12	1 325 000	21	3,3
LEKEBERG	LJUNGSTORP 1:33	2021-07-01	120	22	147				4 300 000	12	1,2
LEKEBERG	BÄCKATORP 1:30	2021-06-03	120			61,0	1909	25	500 000	16	0,9
LEKEBERG	BÄCKATORP 1:30	2020-12-30	120			61,0	1909	25	500 000	16	0,9
LEKEBERG	NOLSJÖN 1:17	2020-07-30	120	1	142	116,0	1932	29	2 100 000	62	2,4
LEKEBERG	NORRHULT 1:69	2019-09-30	120			87,0		23	1 600 000	16	2,2
										25	2,2

Framför allt värderingsobjektets standard på bostäderna och till mindre del skogsmarken samt ekonomibyggnadernas standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 1,09 k/t. Ortspris materialet för kr/kvm ligger dock högre på 76,9. Detta kan bero på att mindre fastigheter tenderar att ha en högre köpeskilling per kvm total areal.

Marknadsvärde

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

1 600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 500 000 – 1 700 000 kronor

Kr/kvm areal	76,9	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,09
--------------	------	------------------------------------	------

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnaden, övriga bostäder



Foto, ekonomibyggnad.

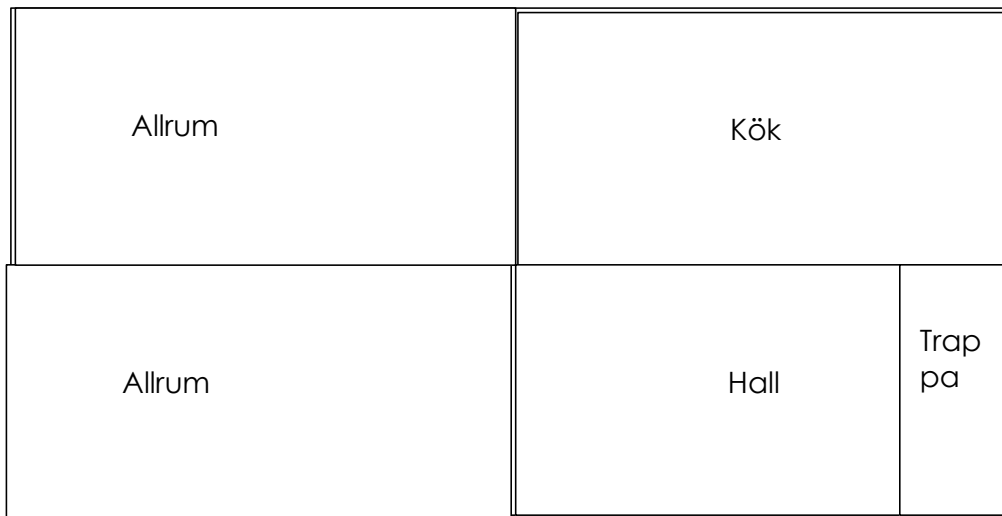


Foto, övrig byggnad

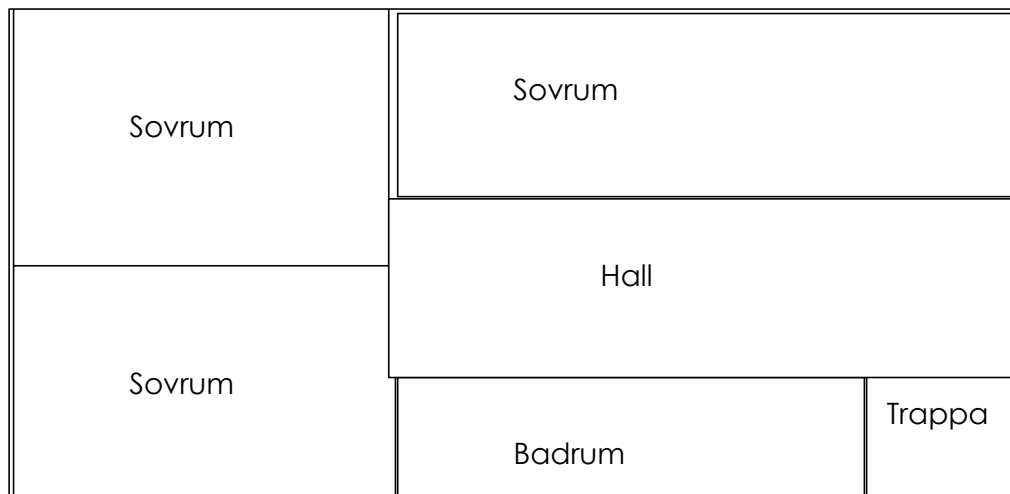


Foto, skog och övrig mark

Planritning



Planritning, våning Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



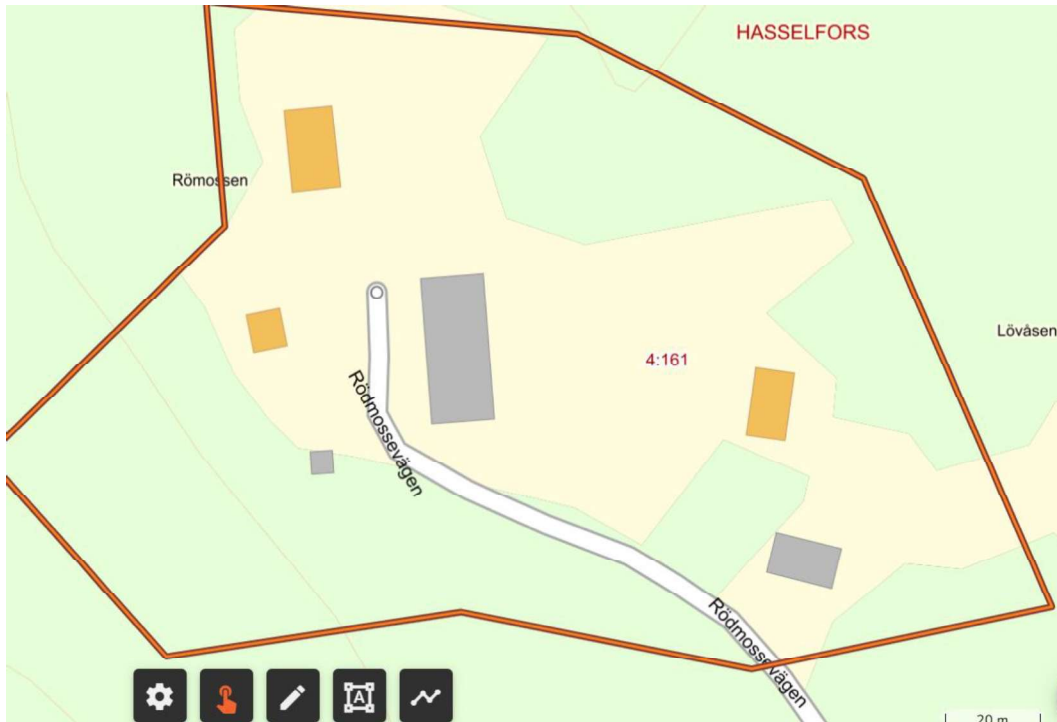
Planritning, våning Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Kartor

Tas från Metria skogsanalys



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



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

Bilaga 3**Övriga sakuppgifter****Skogsanalys**

2025-11-20

Berörda fastigheter**LAXÅ HASSELFORS 4:161>1**
(Fastighet)**Skogliga grunddata**

Beräkning av skattade skogliga nyckeltal utifrån Skogsstyrelsens skogliga grunddata. Värden under överskriften "Original" redovisar ursprungsvärden från skattningarna. För siffror under "Efter avverkning" har slutavverkad skog redovisad av Skogsstyrelsen tagits bort från beräkningarna. Observera att tillväxtberäkningar på skogen ej har applicerats på siffrorna utan siffrorna är aktuella för det givna referensåret.

Total areal:	2,1 ha
Total skogsareal:	1,3 ha
Produktiv skogsareal:	1,3 ha
Lövad säsong:	Nej
Laserskanning utförd:	2023-04

	Original	Efter avverkning
Total volym:	334 m ³ sk	
Produktiv volym:	334 m ³ sk	
Total volym/ha:	253 m ³ sk	
Produktiv volym/ha:	253 m ³ sk	
Total medelhöjd:	22 m	
Produktiv medelhöjd:	22 m	
Total medeldiameter:	0,28 m	
Produktiv medeldiameter:	0,28 m	

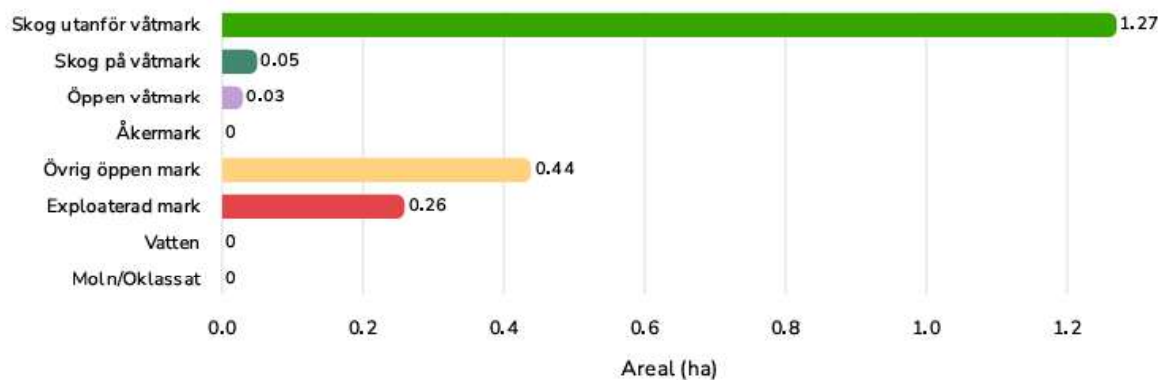
Trädslagsfördelning

Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader mot inventeringar med högre detaljgrad kan uppstå. Trädslagsfördelningen är baserad på produktiv skogsmark enligt NMD. Korrigering av trädslagsfördelningen görs där avverkningar utförts efter 2017-01-01.

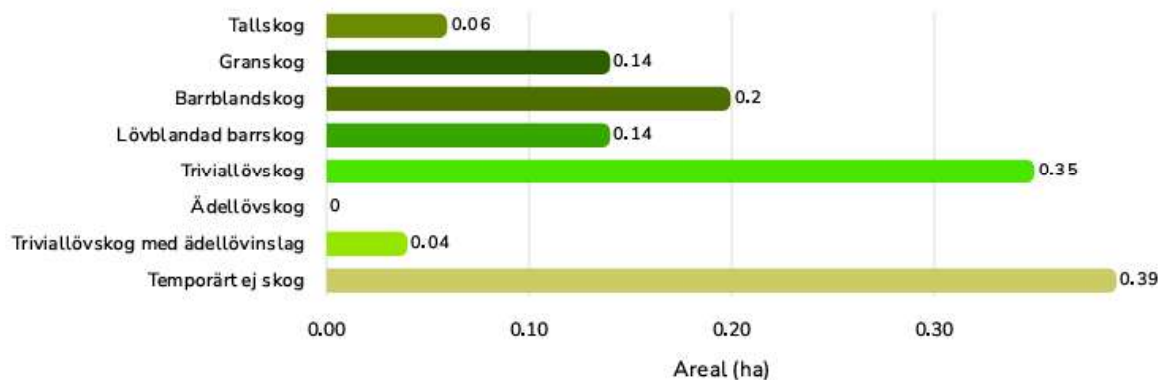
Areal 2,1 ha

Referensår 2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning

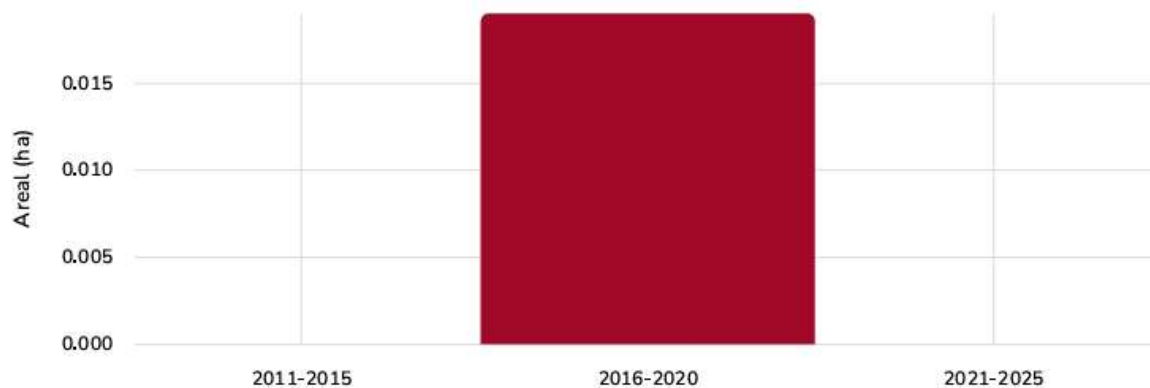


Sammanställning utförda avverkningar

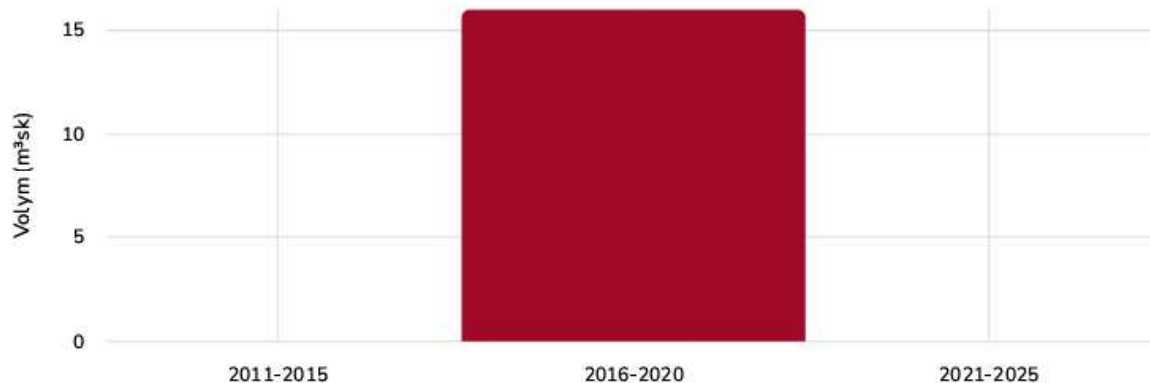
Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbildsanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym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

Avverkningsdatum	Areal	Volym
2018-07-04	< 0.1 ha	16 m³sk

Areal



Volym

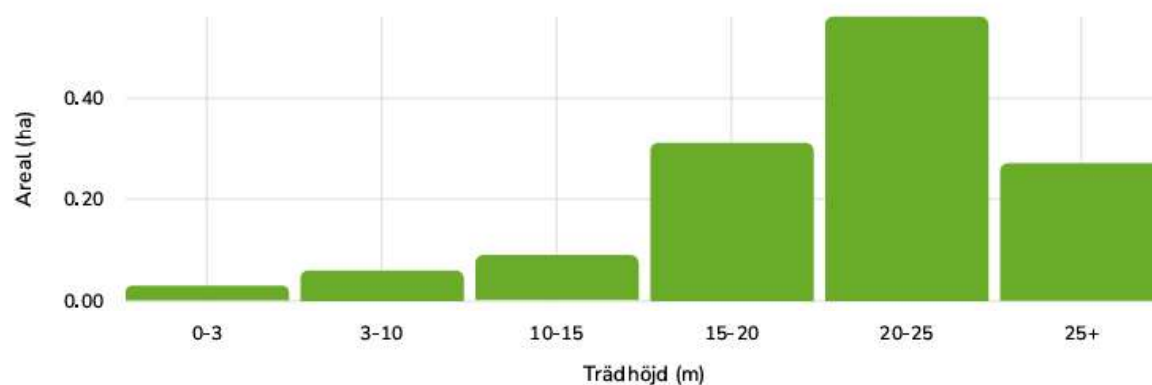


Huggningsklasser

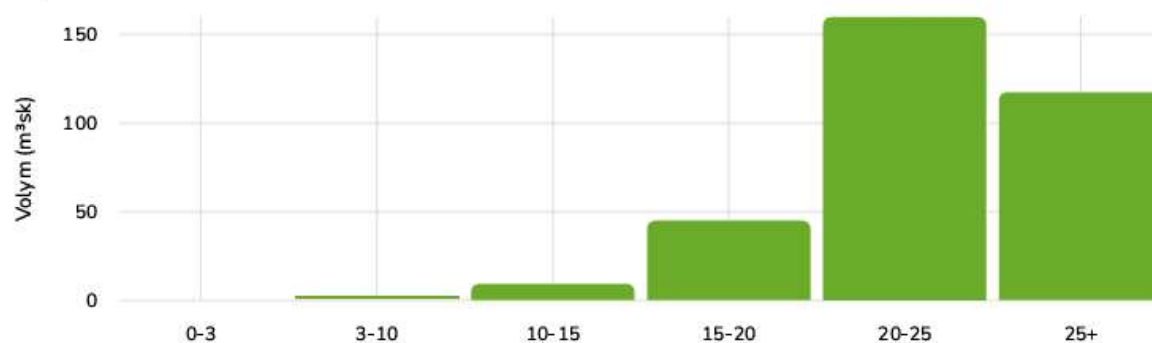
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	22,3 m
Referensdatum	2023-04
Lövad säsong	Nej

Areal



Volym



Skyddade områden

En analys av skyddade områden och områden med naturvärden som det valda området kan beröras av. Utöver skyddsformer med formellt skydd, redovisas även andra områden som kan vara viktiga för naturvårdsinsatser. Skyddsformer på fastigheter kan överlappa varandra. Total areal visar hur stor del som berörs av skyddsformer.

Fastigheten saknar skyddade områden.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning Laxå Hasselfors 4:161	UUID 909a6a75-37b3-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 180146109	Senaste ändringen i allmänna delen 1998-06-04
Län- och kommunkod 1860	Distrikt Skagershult Socken: skagershult	Distriktskod 211008	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-19
Särskilda namn Särskilt namn: römossen och lövåsen (akt 1860-98/16)			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-19

Adress

Adress

Lövåsen
695 91 Laxå

Römossen
695 91 Laxå

Inskrivningsinformation

Anmärkningar

Innehåll Utmätning 2025-06-16, 715 950 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-330339-25	Inskrivningsdag 2025-06-18	Akt D-2025-00215973:1
Anmärkningar		
Avser inteckning 98/5536		
Avser inteckning 07/28676		
Avser inteckning 09/17335		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 731 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	550 000 SEK	1998-10-29	98/5536
2	78 000 SEK	2007-11-29	07/28676

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	103 000 SEK	2009-08-05	09/17335
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Eksjö		
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se		

Rättigheter			
Rättigheter			
Ändamål Väg	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 1860-98/16.1
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Laxå Hasselfors 4:161			
Last Laxå Laxåskogen 1:116			

Taxeringsenheter			
Lantbrukstaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	327935-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår		Taxeringsvärde	Areal
2023		1 461 000 SEK	2 ha
Ingående värden			
Tomtmark		325 000 SEK	
Bostadsbyggnad		875 000 SEK	
Skogsmark		103 000 SEK	1 ha
Skog med avverkningsrestriktion		0 SEK	0 ha
Skogsimpediment		0 SEK	0 ha
Åkermark		0 SEK	0 ha
Betesmark		16 000 SEK	1 ha
Ekonomibyggnad		142 000 SEK	0 ha
Övrig mark			0 ha

Värderingsenhet betesmark 58685380 (2023)			
Taxeringsvärde 16 000 SEK	Riktvärdeområde 18009	Samfällid Nej	Beskaffenhet

Värderingsenhet ekonomibyggnad 58707380 (2023)

Taxeringsvärde 142 000 SEK	Riktvärdeområde 18009	Byggnadsyta 473 kvm	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)	Värdeår	Under uppförande Nej	

Värderingsenhet skog 58684380 (2023)

Taxeringsvärde 103 000 SEK	Riktvärdeområde 1814	Areal 1 ha	Virkesförråd barr
Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt 334 kbm/ha	Bonitetsklass	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 58914380 (2023)

Taxeringsvärde 658 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 133 kvm
Biutrymmesyta 3 kvm	Värdeyta 134 kvm	Nybyggnadsår 1920	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300097503 (2023)

Taxeringsvärde 217 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 12	Bostadsyta 122 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 122 kvm	Nybyggnadsår 1900	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 58913380 (2023)

Taxeringsvärde 198 000 SEK	Riktvärdeområde 1860900	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2000 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 300111746 (2023)

Taxeringsvärde 127 000 SEK	Riktvärdeområde 1860900	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 1000 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Vatten saknas Avlopp saknas	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättliga åtgärder Avstyckning	Datum 1998-06-04	Akt 1860-98/16
---	----------------------------	--------------------------

Ursprung

Laxå Hasselfors 4:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6550795.8	475720.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	20 781 m ²	20 781 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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