

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

Fastigheten
Alvesta Brunshult 1:5



Kfm dnr F-2261-25-07

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	5
3.7.	Arrende, hyror, nyttjanderätter	5
3.8.	Taxeringsvärden	5
3.9.	Byggnader	5
3.10.	Skogsmark	6
3.11.	Jordbruksmark.....	6
4.	Värderingsmetoder	7
4.1.	Ortsprismetod	7
4.2.	Avkastningsmetod.....	7
5.	Värdering	8
5.1.	Delvärdesmetoden.....	8
6.	Marknadsvärdebedömning	11

Bilagor:

1. Kartutdrag
2. Fastighets- och taxeringsregisterutdrag
3. Sammanställning över skog och mark
4. Avdelningsbeskrivning och indelningskarta
5. Ortspris småhus
6. Ortspris skog
7. Skoglig nuvärdekalkyl

1. Uppdragsbeskrivning

1.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Alvesta Brunshult 1:5

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

1.2. Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, försäljning i Syd.

1.3. Syfte

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

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

1.4. Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är **december 2025**.

1.5. Förutsättningar

Allmänt

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

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

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

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

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

- Besiktning och inventering utförd 2025-12-12 av undertecknad, Lisa Skagerberg. Vid besiktningen deltog lagfaren ägare.
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret.
- Ortsprismaterial.

3. Beskrivning

3.1. Allmänt om värderingsobjektet

Fastigheten utgörs av en bebyggd lantbruksenhet (typkod 120) om totalt 14,8280 hektar enligt den allmänna fastighetsinformationen.

11 ha skogsmark, 2 ha betesmark och 3 ha övrig mark enligt taxering. Värderingsobjektet är bebyggt med ett bostadshus och en ekonomibyggnad som bedöms utgöra komplementbyggnad till bostadshuset.

I fastigheten har uttagits 1 penninginteckningar om totalt 200 000 kr.

3.2. Läge och vägbeskrivning

Fastigheten är belägen ca 10 – 15 km väster om Alvesta. Läge framgår av bifogat kartutdrag, se **bilaga 1**.

3.3. Areal

Fastighetsregistret redovisar totalt 14,8280 ha (hektar). Utifrån digitalmätning av undertecknad på ajourhållen fastighetskarta från Metria erhålls en totalareal om 15,2 ha, denna areal har använts i värderingen. Se bifogad indelningskarta för ägoslag, **bilaga 1**.

Arealen fördelar sig enligt följande:

Övrig mark	2,5 ha
Skogsmark	11,7 ha
Jordbruksmark	1 ha
Summa	15,2 ha

3.4. Planförhållanden och bestämmelser

Inga planer eller bestämmelser finns upptagna i bifogat FDS-utdrag.

3.5. Förvärvstillstånd

Församling är inte en glesbygdsförsamling enligt Jordförvärvsförordningen vilket innebär att förvärvstillstånd inte krävs för fysiska personer. För juridiska personer krävs alltid förvärvstillstånd.

3.6. Servitut och samfälligheter

Fastigheten belastas av ledningsrätt gällande vattenledning m.m. (last). Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen Alvesta Lyngsåsa GA:1 Se bifogat FDS-utdrag **bilaga 2**.

3.7. Arrende, hyror, nyttjanderätter

Okänt.

3.8. Taxeringsvärden

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 1 828 000 kr enligt lantbrukstaxeringen 2023, uppgiftsår 2023.

3.9. Byggnader

TOMT

Tomtmarksområdet består av gräsytor med träd och buskar.

BOSTADSHUS MED KOMPLEMENTBYGGNAD

Byggnaden består av ett 1,5 plans hus.

Byggnadsår 1909 enligt taxeringen.

Stomme i trä.

Träfasad.

Pannor på tak.

Tvåglasfönster.

Enskilt vatten och avlopp enligt taxeringen. Svar från kommunen: *Ja, tillstånd finns. Avlopp anlagt 2010, slamavskiljare trekammarbrunn och infiltration. Anmärkning tillsyn 2024. Nästa tillsyn 2027.*

Uppvärmning: Pelletspanna som är omgjord till vedpanna enligt uppgift. Vattenburet system.

Invändiga ytskikt: Laminat, plastmatta och trätak.

Boarea ca 115 kvm och biarea 35 kvm, enligt taxeringen. Bedöms rimlig efter översiktlig digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

Planlösning

Markplan med två entréer, hall, kök, badrum, vardagsrum och rum.

Övre plan med två rum och toalett.

Kök med ljus skåpinredning, vitvaror i form av spis med inbyggd ugn, fläkt och kyl.

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

Toalett utrustat med wc och tvättställ. Plastmatta på väggar och golv.

Sammanfattning bostadshus

Invändigt är huset i något sämre skick. Målning påbörjad utvändigt, ej färdigställd.

Häng- och stuprännor behöver ses över.

EKONOMIBYGGNAD/KOMPLEMENTBYGGNADER

Byggnad 1

Byggnad med plåttak och träfasad. Används som förråd och häststall med 3 mindre boxar. Häng- och stuprännor saknas. El indraget. Gjuten platta. Loft. Ca 140 - 160 kvm, efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

Byggnad 2

Byggnad med pannor på tak och träfasad. Används som vedförråd/förråd. Häng- och stuprännor finns på en sida. Okänt om det finns el och vatten indraget. Ca 25 - 35 kvm, efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

3.10. Skogsmark

Enligt underteknads indelning utgörs 11,7 ha av skogsmark. Största delen utgörs av ungskog i åldern 10 - 20 år, där det dominerande trädslaget är björk med inslag av gran. Det nyupptagna hygget är ej planterat. Enstaka överståndare finns. Intill gårdscentrum växer olikåldrig lövskog med inslag av gran, i beståndet finns lövunderväxt.

Virkesförrådet bedöms uppgå till ca 583 m³sk, motsvarande ca 50 m³sk/ha. I fält uppskattad virkesvolym har kontrollerats beståndsviss gentemot laserscanningen. För aktuellt område har laserscanning genomförts senast 2022-03-09. Redovisat virkesförråd på beståndsnivå utgör resultatet av en vägning mellan i fält uppskattad volym och resultatet från laserscanningen efter beaktande av tillväxt sedan 2022.

Mer detaljerad beskrivning om skogen bifogas, se **bilaga 3**.

3.11. Jordbruksmark

Bete

Enligt underteknads indelning utgörs 1 hektar av betesmark. Betesmarksfälten har en någon slipprad arrondering och fältform gentemot närliggande fastigheters jordbruksmark. Enligt taxeringen har betesmarken normal avkastning och kvalitet.

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

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

4.1. Ortsprismetod

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

TOMT OCH BOSTADSBYGGNAD MED KOMPLEMENTBYGGNAD

Värdebedömningen har skett enligt ortsprismetoden, jämförelseobjekten består av relativt jämförbara köp från januari 2025 med liknande boyta och standardpoäng.

En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,75 för ett urval av försäljningar.

Värderingsobjektet bedöms som något sämre än jämförelseobjekten, på grund av ej godkänt avlopp. Mot bakgrund av ovan bedöms de lägre K/T-talen (1 – 1,06) överensstämma på aktuellt värderingsobjekt motsvarande 1,03.

För aktuellt värderingsobjekt har taxeringsvärdet räknats om till nivån för småhustaxering 2024 - 2026 för en korrekt jämförelse med ortsprismaterialet. Det beräknade taxeringsvärdet uppgår till 707 000 kr. Köpeskillingskoefficienten applicerat på det beräknade taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde om ca 700 000 – 750 000 kr för värderingsobjektet. Ortsprismaterial bifogas, se **bilaga 3**.

Med hänsyn tagen till rådande lågkonjunktur och mot bakgrund av ovan bedöms det enskilda marknadsvärdet till **700 000 kr** inklusive komplementbyggnader.

JORDBRUKSMARK

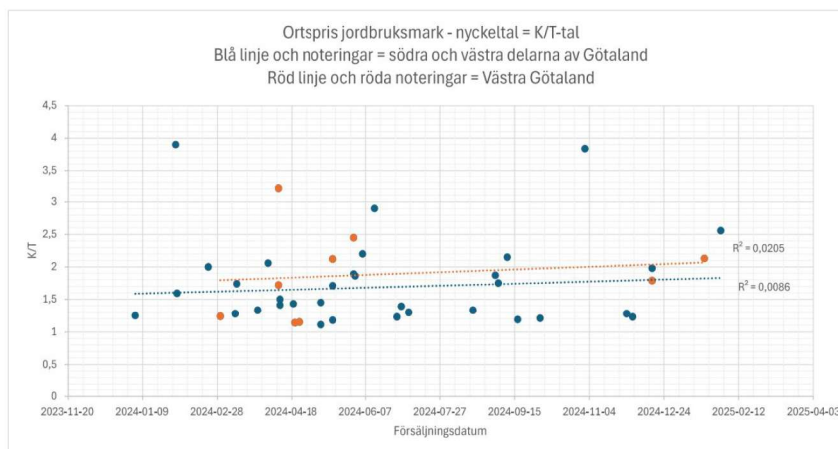
Bete

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 2024. Köpen redovisas i nedanstående tidsutvecklingsgraf utifrån nyckeltalet K/T.

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

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

Enligt Skatteverket är riktvärdet för normal god åkermark inom aktuellt taxeringsvärdeområde 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 något splittrade arrondering 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 55 000 kr/ha erhålls ca 82 500 kr/ha.

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.

Sett till värderingsobjektets splittrade arrondering gentemot närliggande fastigheters jordbruksmark och begränsade areal bedöms betesmarksvärdet motsvara 60% av åkermarksvärdet, vilket är i nivå med kalmarskog inom aktuellt område.

Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan bedöms betesmarksvärdet till totalt ca 50 000 kr.

SKOG OCH SKOGSMARK

Avkastningsmetoden

Efter simulerade kalkyler gentemot tillgänglig försäljningsstatistik har god överensstämmelse erhållits med en linjärt glidande diskonteringsränta från 4,5 % för den yngsta till 5,5 % 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 avverkningsår.

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.

Med Beståndsmetoden (BM) erhålls för aktuellt objekt 618 000 kr, se **bilaga 7**.

Med fastighetens storlek och goda arrondering bedöms jaktvärdet till 5 000 kr/ha motsvarande en jaktarrendenivå om 150 kr/ha och år vid 3% kalkylränta, för 11,7 ha erhålls 58 000 kr.

Totalt värde för skog och jakt uppgår till ca **676 000 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.

Ortspriset är sammanställt i regressionsgrafer i **bilaga 6**.

Enligt ortsprisstatistikens regressionsanalyskurvor är sambandet mellan m^3sk/ha och kr/ha relativt linjärt samband.

Den produktiva skogsmarksarealen har beräknats till 11,7 ha och virkesförrådet har uppskattats till ca 583 m^3sk motsvarande 50 m^3sk/ha . Prisnoteringar vid så pass låg volym saknas. Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan avseende ett förhållandevis linjärt samband mellan m^3sk/ha och kr/ha erhålls nyckeltal om ca 65 000 kr/ha vid aktuellt virkesförråd.

Efter applicering av nyckeltalet på värderingsobjektets areal om ca 11,7 ha erhålls ett totalt värde om ca **760 000 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, samt beaktat att mindre areal skogsmark ofta säljs för högre nyckeltal pga. låga köpeskillingar, bedöms värderingsobjektets marknadsvärde till **750 000 kr.**



Bedömt marknadsvärde motsvarar nedan redovisade nyckeltal:

- 64 103 kr/ha
- 1 284 kr/m³sk

SUMMERING AV DELVÄRDEN

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

Småhusenhet inkl. komplementbyggnader	700 000	kr
Skog- och skogsmark	750 000	kr
Jordbruksmark	50 000	kr
Summa	1 500 000	kr

6. Marknadsvärdebedömning

Summan av delvärdena ligger normalt sätt inte i nivå med vad hela fastigheten skulle inbringa vid försäljning i dess helhet. En presumtiv köpare av mindre objekt (liknande aktuellt värderingsobjekt) är normalt sätt endast intresserad av vissa delar varför man ej är benägen att betala fullt pris för alla ingående delvärden. Prisnivåer inom intervallet 80 - 100% är vanligt förekommande.

Mot bakgrund av ovan bedöms fastighetens marknadsvärde slutligen till:

1 300 000 kronor
Enmiljontrehundratusen kronor

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

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



Halmstad 2025-12-29



Lisa Skagerberg
Skogskandidat
Lantbruksvärderare



Janna Björk
Skogsmästare
Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**



Beteckningar

Beteckning Alvesta Brunshult 1:5	UUID 909a6a51-9ace-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 070002740	Senaste ändringen i allmänna delen 2013-07-05
Län- och kommunkod 0764	Distrikt Hjortsberga-Kvenneberga Socken: hjortsberga	Distriktskod 105079	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-25 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-28

Adress

Adress
Brunshult Lindsnäs 1
342 93 Hjortsberga

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2021-09-20	Akt D-2021- 00412254:1
Berört fång D-2021-00412254:1, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 2021-08-10 Köpeskilling: 1 300 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-09-23, 278 055 sek. beslutsnr 12254804490	2025-09-24	D-2025-00341642:1
Utmätning 2025-09-2. beslutsnr 12254803336	2025-09-24	D-2025-00341641:1

Anmärkningar

Avser inteckning D-2021-00213438:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 200 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	200 000 SEK	2021-05-20	D-2021-00213438:2

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: område	2013-06-20	13/8903

Anmärkningar

Beviljad 13/12279

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

Gemensamhetsanläggningar

Alvesta Lyngsåsa GA:1

Anmärkningar

Samtliga marksamf inom trakten brunshult utplånade se (AKT 0764-94/43)

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning mm	Last	Ledningsrätt	0764-05/48.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Beskrivning

Vattenledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Växjö Kommun

Last

Alvesta Alvesta 15:1

Alvesta Brunshult 1:4-5,12,16

Alvesta Forsa S:2, 2:5, 3:28, 4:6, 6:2-3

Alvesta Forsdala 2:8

Alvesta Gemmatorp 1:3-5,7-8,11,13

Alvesta Hjortsberga-Vret 1:2-3,5

Alvesta Hjärtanäs 3:16, 4:7, 6:1, 7:1, 8:1

Alvesta Humlaryd 1:13

Alvesta Kvintås 1:7, 2:1

Alvesta Lekaryd S:1, 6:2, 9:4,15,18,23, 15:1

Alvesta Mo 3:2

Alvesta Sjöatorp 1:6,17-18, 4:5, 6:4, S:1

Alvesta Sköldstad 9:1

Alvesta Sällareboda 1:3
 Alvesta Transjö 4:9
 Alvesta Älganäs 1:3,6,8

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	227895-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår		Taxeringsvärde	Areal
2023		1 828 000 SEK	15 ha
Ingående värden			
Tomtmark		200 000 SEK	
Bostadsbyggnad		781 000 SEK	
Skogsmark		738 000 SEK	11 ha
Skog med avverkningsrestriktion		0 SEK	0 ha
Skogsimpediment		0 SEK	0 ha
Åkermark		0 SEK	0 ha
Betesmark		56 000 SEK	2 ha
Ekonomibyggnad		53 000 SEK	0 ha
Övrig mark			3 ha

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet betesmark 34299149 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Samfällid	Beskaffenhet
56 000 SEK	7007	Nej	Normal avkastning och kvalitet. Avviker högst 30 %

Värderingsenhet ekonomibyggnad 34300149 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggnadsyta	Byggnadskategori
53 000 SEK	7007	209 kvm	Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet	Värdeår	Under uppförande	
Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)		Nej	

Värderingsenhet skog 34298149 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Virkesförråd barr
738 000 SEK	705	11 ha	
Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt	Bonitetsklass	
	104 kbm/ha		

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 34302149 (2023)

Taxeringsvärde	Bebyggelsestyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
781 000 SEK	Friliggande	27	115 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår

35 kvm	122 kvm	1909	1957
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1936	Nej	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 34301149 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
200 000 SEK	764900	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	Skattetyper
1/32	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Laga skifte D	1889-09-04	07-HJO-64
Fastighetsreglering akt 0683-1676 i f-län	2007-11-28	0764-07/44
Ledningsrättsåtgärd	2008-01-14	0764-05/48
Ledningsrättsåtgärd	2013-07-05	0764-05/48

Ursprung

Alvesta Brunshult 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6306982.2	461843.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

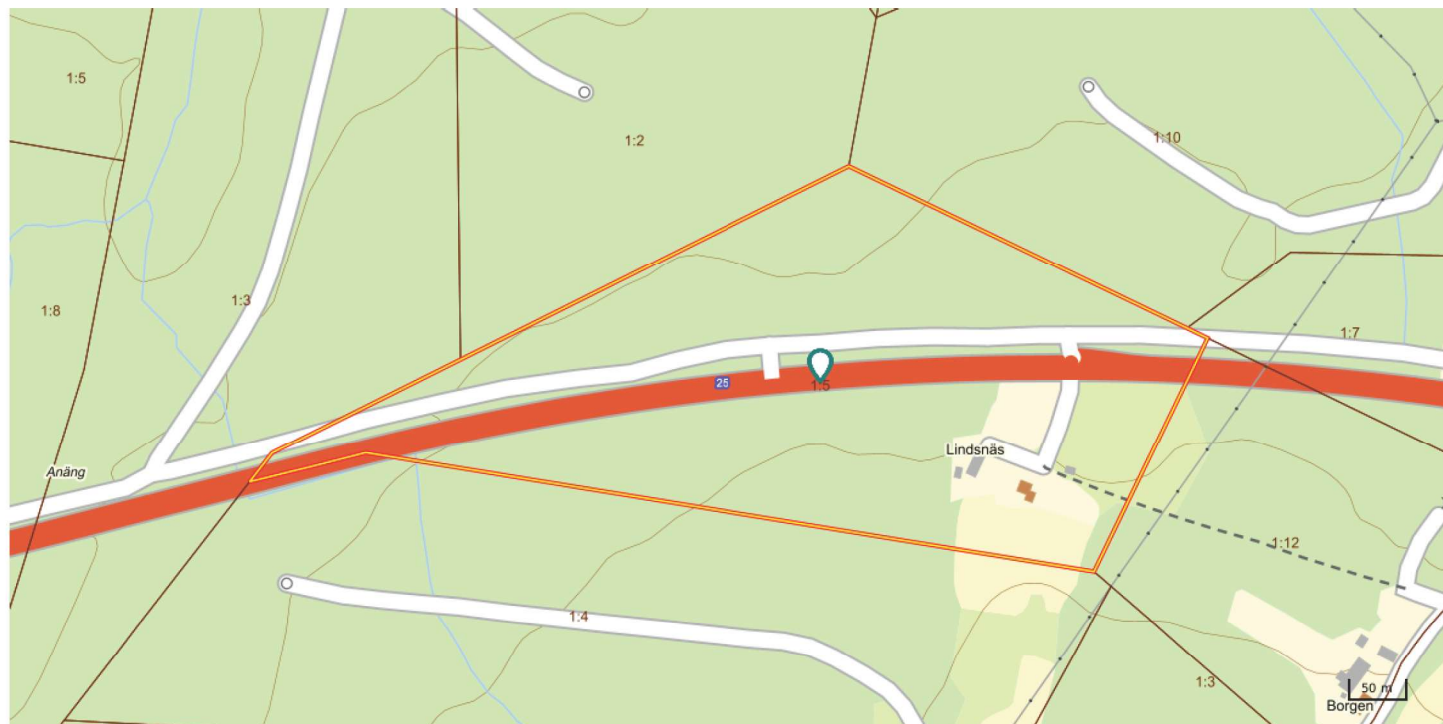
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	148 280 m ²	148 280 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Hjortsberga Brunshult 1:5	1994-11-30	0780-94/64

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



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

Län: Kronobergs län
Församling: Hjortsberga

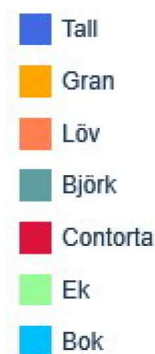
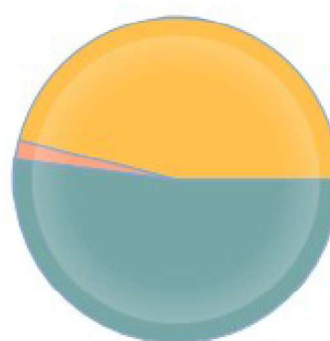
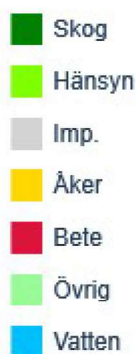
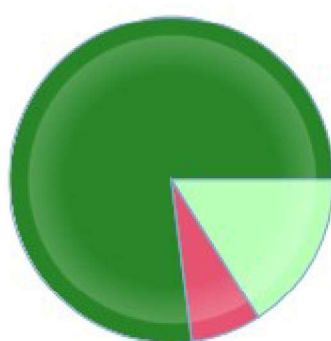
Kommun: Alvesta
Fältarbete: 2025-12

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	11,7	77
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	0,0	0
Betesmark	1,0	7
Övrig mark	2,5	16
Vatten	0,0	0
Total areal	15,2	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	0	0
Gran	269	46
Löv	14	2
Björk	300	52
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	583	
Förråd per ha	50	



Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	7,1 m3sk per ha
Tillväxt per år:	4,5 m3sk
Ideal prod.förmåga:	83,3 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	140 m3sk
Gallring	0 m3sk
Totalt	140 m3sk

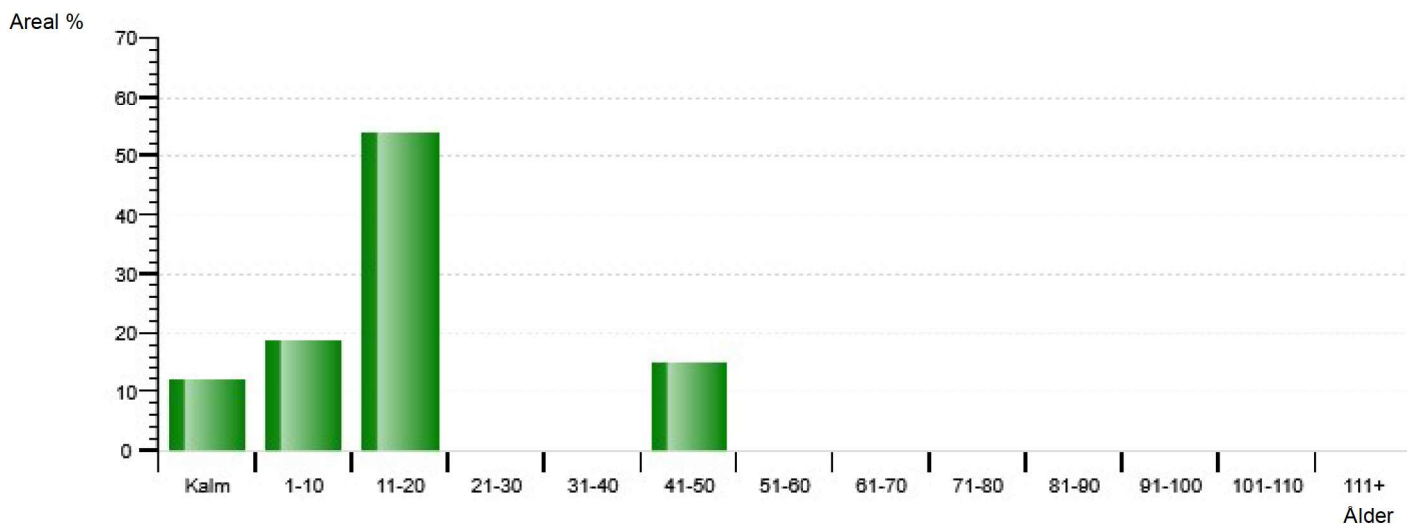
Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	240 m
Gallring:	239 m
Medel:	239 m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	140 m3sk
Gallring	0 m3sk
Medel ttrp.avst	300 m

Ålderclassfördelning



BESTÄNDSMETODEN Version 4.3.2
 FORUM FASTIGHETSEKONOMI
 HALMSTAD

FÄLTUPPGIFTER

Sida: 1 **R10 G**
 Datum: 2025-12-29
 Körningsnr: 07-2-5070/00

KARTA NR: 000 **SKIFTE:** 0000 **RES NR:** 0 **Fastighet:** Brunshult 1:5

FIGUR		MARK och BESTÄND						TRÄD	AVVERKNING			SKOGS- VÄRD	ANMÄRKNING																
Avdel- ning	Res nr	Ord tal	Areal ha	Andel	Ägosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng	SI	Ung- skog	Ålder	Volym	Tidp för avv	Träds slag	Dgv	cm	Styr- ka	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim- mer just	Huggn kostn %	Natur %	Tidp	Åtg	Kost			
0001	0	1	2,50	96	SkogPG	R2	3	G30	111	20	45	108		G	80														
0001	0	2	2,50	4	Övr	ma																							
0002	0	1	3,40	91	SkogPG	R2	3	B22	111	20	40	124		G	30														
0002	0	2	3,40	9	Övr	ma																							
0003	0	1	1,30	92	SkogPG	R2	1	G28	111	10	30	36		G	40														
0003	0	2	1,30	8	Övr	ma																							
0004	0	0	1,40		Övr	ma																							
0005	0	0	1,40		SkogPG	K1	2	G28																					
0006	0	0	1,00		SkogPG	R1	2	B20	111	5	25	25		G	40														
0007	0	0	0,80		SkogPG	G1	2	B22	20	75	60			G	10	10													
0008	0	0	0,60		Övr	ma																							

Väg 25

Enstaka ÖF

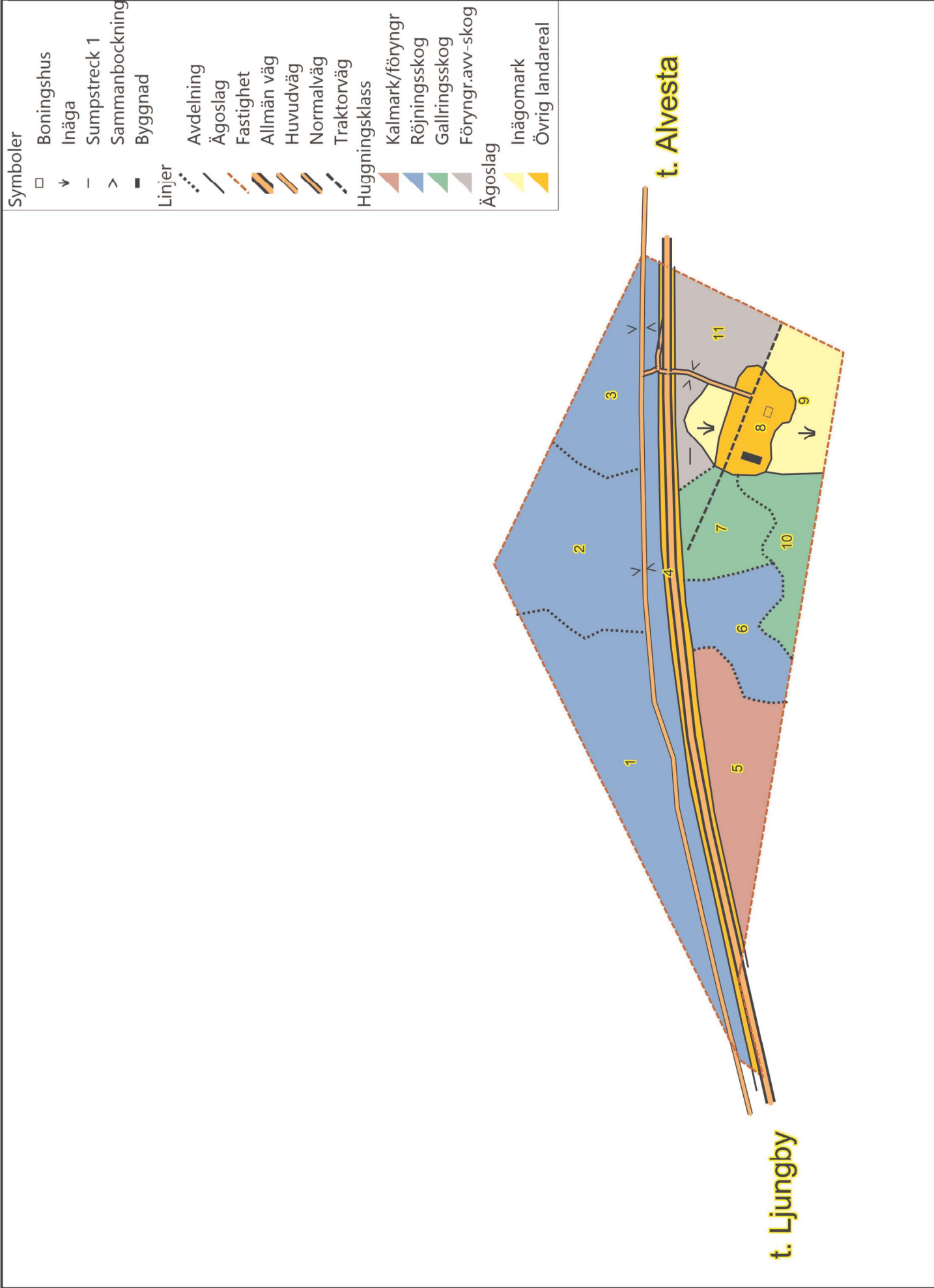
FÄLTUPPGIFTER

BESTÄNDSMETODEN Version 4.3.2
 FORUM FASTIGHETSEKONOMI
 HALMSTAD

Sida: 2 **R10 G**
 Datum: 2025-12-29
 Körningsnr: 07-2-5070/00

KARTA NR: 000 **SKIFTE:** 0000 **RES NR:** 0 **Fastighet:** Brunshult 1:5

FIGUR		MARK och BESTÄND					TRÄD	AVERKNING			SKOGS- VÄRD	ANMÄRKNING															
Avdel- ning	Res nr	Ord tal	Areal ha	Andel	Ägosl /Målkod	Hkl	Skikt	Terräng transp	SI	Ung- skog	Ålder	Volym /ha	Tidp för avv	Träds slag	Dgv	Styr- ka	Ti %	Dto	Kvalitet	Tim- mer just	Huggn kostn %	Natur %	Tidp	Åtg	Kost	ANMÄRKNING	
0009	0	0	1,00		Bete																						
0010	0	0	0,70		SkogPG	G1	3	G28		45	125	88		G	100	17											
0011	0	0	1,10		SkogPG	S1	3	B20		45	130	143		G	20	20											L - Underväxt av ask m.m.

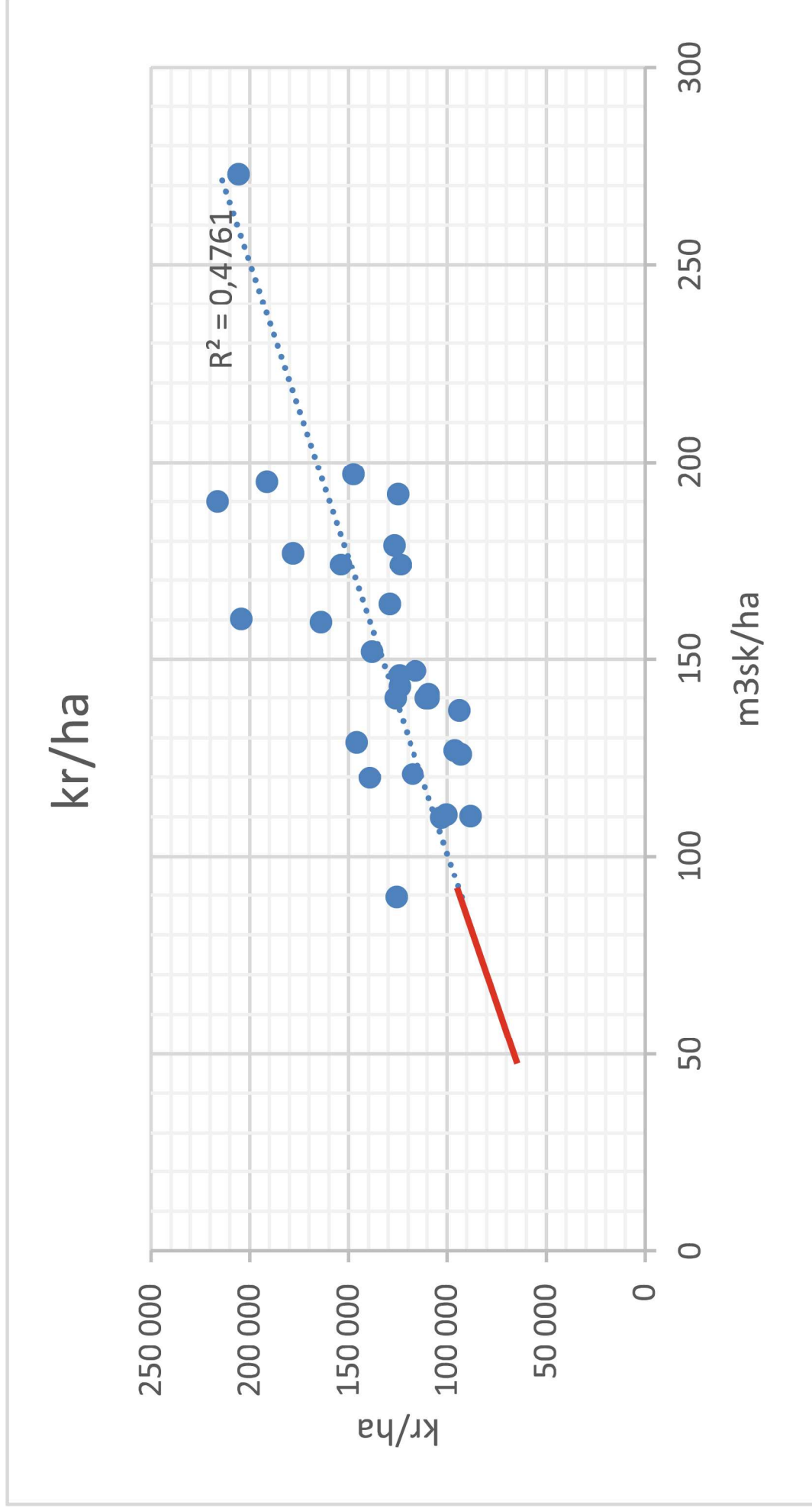


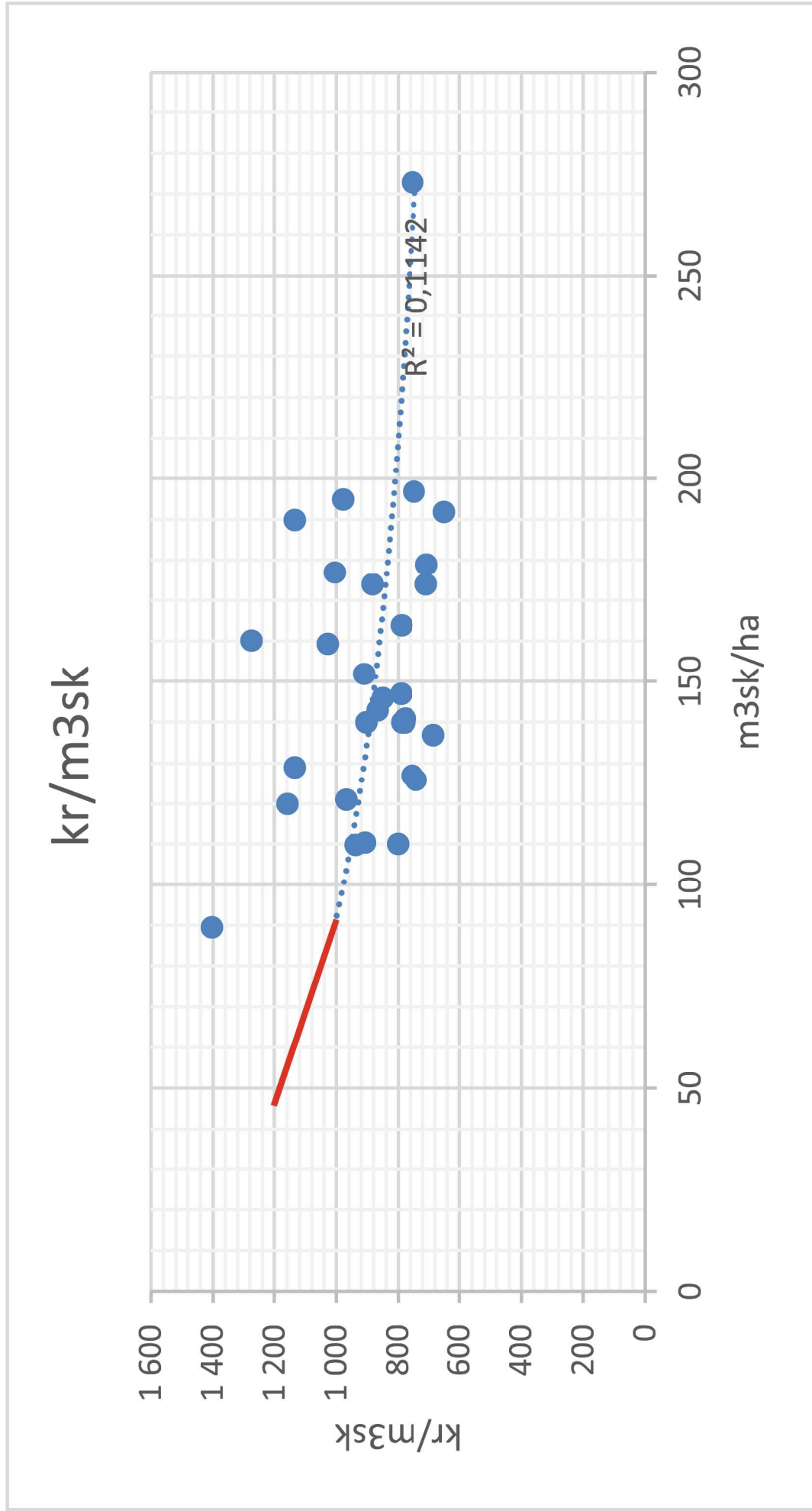
Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Alvesia	0764900	ODENSJÖ 19:1	220	3183	108	109		1950	24	04	800	2025-11-21	7407	1.27
2	Alvesia	0764900	KLASENTORP 3:8	220	1903	92	97	1909	1929	24	04	775	2025-10-02	8424	1.42
3	Alvesia	0764900	GAMLARÖDJAN 1:17	220	15325	103	116	1895	1929	23	04	1970	2025-09-25	19126	3.09
4	Alvesia	0764900	ÖLSÄKRA 1:15	220	2780	102	102	1909	1943	28	04	700	2025-08-14	6863	1.06
5	Alvesia	0764900	ABODA 1:20	220	2441	111	115	1929	1936	28	04	696	2025-01-30	6270	1.00
6	Alvesia	0764900	TRANSJÖ 1:13	220	5560	125	130	1928	1929	23	04	1800	2025-01-30	14400	2.67

Ortspris småhus Alvesta

#	Län	Kommun	Vo	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Totalareal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
1	Kronobergs län	Alvesta	764900	220	ODENSJÖ 19:1	Odensjö 1	2025-11-21	800	7 407	1,27	3 183	4	109	108	5	1950		24
2	Kronobergs län	Alvesta	764900	220	KLASENTORP 3:8	Hultet 1	2025-10-02	775	8 424	1,42	1 903	4	97	92	26	1929	1909	24
3	Kronobergs län	Alvesta	764900	220	GAMLARÖDJAN 1:17	Rödjan 6	2025-09-25	1 970	19 126	3,09	15 325	4	116	103	63	1929	1895	23
4	Kronobergs län	Alvesta	764900	220	ÖLSÅKRA 1:15	Ölsåkra 1	2025-08-14	700	6 863	1,06	2 780	4	102	102	0	1943	1909	28
5	Kronobergs län	Alvesta	764900	220	ÅBODA 1:20	Åboda 17	2025-01-30	696	6 270	1,00	2 441	4	115	111	20	1936	1929	28
6	Kronobergs län	Alvesta	764900	220	TRANSJÖ 1:13	Transjö 1	2025-01-30	1 800	14 400	2,67	5 560	4	130	125	26	1929	1928	23
Medel							2025-07-11	1 124	10 415	1,75	5 199		112	107	23	1936	1914	25

Regressionsgraf av orsprisstatistik skog Kronobergs län





BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.2

SKOGSVÄRDERING

R02G

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

värdeberäkning för fastigheten

Sida: 1 (2)

HALMSTAD

Brunshult 1:5

Datum: 2025-12-29

Körningsnr: 07-2-5070/00

Församling: Hjortsberga
Kommun: Alvesta
Län: Kronobergs län

Värderare: Lisa Skagerberg
Fältarbete: 2025-12
Värderingstidpunkt: 2025-12

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	11.7 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	1.0 ha
Övrig mark	2.5 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	15.2 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	0	0	2	0
Gran	269	46	426	56
Löv	14	2	0	0
Björk	300	52	338	44
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0

Virkesförråd totalt	583	766
Virkesförråd per ha	50	66

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 7.1

Löpande tillv, m3sk/ha, år: 4.5

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	1.4	2.2	6.3	0.0	0.0	1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Areal, %	12	19	54	0	0	15	0	0	0	0	0	0	0
Förråd, m3sk	0	61	292	0	0	230	0	0	0	0	0	0	0

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke kr/m3sk
	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	1983	55	782	0	0	741	660
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	0	1626	49	748	0	0	0	663
21 - 30	0	0	0	1763	57	748	0	0	0	713

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot kr/m3s
	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	1169	22	771	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	738	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	1179	3	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	155	0	15	170	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0
11 - 20	0	214	15	229	0
21 - 30	160	180	15	179	86

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

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

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 4,50% Diskonteringsprocent 2: 5,50% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO kr	GROTNETTO kr	SKOGSV. KOSTN. kr	ALLMÄNNA OMKOSTN. kr	SKOGS- NETTO kr	NUVÄRDE kr
	m3sk	Grot m3s						
0	140	0	76379	0	6189	0	70190	70190
1 - 3	0	0	0	0	43125	2805	-45930	-42037
4 - 10	0	0	0	0	5175	6546	-11721	-8450
11 - 20	249	0	124161	0	12938	9352	101871	49198
21 - 30	1262	160	741252	33749	72567	9352	693082	204288
31 - 40	579	0	373152	0	39570	9352	324230	64174
41 +	--	--	--	--	--	--	--	281053

SUMMA NUVÄRDE 618 416 kr

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK			
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	AVRUNDAT VÄRDE	618 000 kr
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	Medelvärde per ha	52 901 kr
Markvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	Medelvärde per m3sk	1 061 kr
Grotvärde	0 kr	Summa värde			
Summa värde	0 kr	(inkl grot)	0 kr		

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	618 416 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	0 kr
Summa avrundat värde	618 000 kr

.....
Ort & Datum.....
Värderare

Datum: 2025-12-29
 Körningsnr: 07-2-5070/00

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Brunshult 1:5	Värderare : Lisa Skagerberg
Församling : Hjortsberga	Kartunderlag : ortofoto
Kommun : Alvesta	Fältarbete : 2025-12
Län : G	Värderingstidpunkt : 2025-12
Länsdel : 5	
Totalareal : 15,20	

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 : 4,50 %
	2 : 5,50 %
	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