

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Hallsberg

Fastighetsbeteckning

Ullavi 3:1

Värdetidpunkt

November 2025



Foto taget utvändigt på huvudsaklig bostadsbyggnad vid Ullavi 3:1.
Vitmålad byggnad med tegeltak och 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	Hallsberg Ullavi 3:1	Lagfaren ägare	F-1759-25-18
Objektets adress	Ullavi Gård 178, Ullavi Ekängen 164, Ullavi Grindstugan 176, Ullavi Kvarnbacken 167, Ullavi Ängstugan 174, Ullavi Alléstugan 166 697 94 Sköllersta	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	November 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-11-01

Allmän Beskrivning

Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1720 i 3 plan samt källare. 200 kvm Boarea, 100 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 10 rum och kök.
Övriga Bostadsbyggnader	5 bostäder uppförda 1920 i 1 till 2 plan. Totalt 520 kvm Boarea, (enligt taxerade uppgifter)
Tomtmark	Totalt 4000 kvm fördelat på 5 tomtmarker.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 4 mil från Örebro och 1 mil från Kumla, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av brutet åkerlandskap och landsbygd. Förskola, skola och hälsocentral finns i Sköllersta ca 1,5 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Örebro eller Kumla
Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader	5 ekonomibyggnader totalt 2683 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt taxerade uppgifter) samt 12 övriga byggnader totalt 900 kvm Byggnadsarea (BYA) samt två byggnader i fallfärdigt skick ej beaktade i bedömning. (enligt okulärbesiktning).
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 3 577 393 kvm areal varav 3 577 393 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 358 ha fördelat på 180 ha skogsmark, 154 ha åkermark, 14 ha betesmark samt 10 ha övrig mark (enligt analys).

Marknadsvärde

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

64 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 61 000 000 – 67 000 000 kronor

Kr per kvm areal	17,8	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	2,05
------------------	------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-11-27

Värderingsinstitutet Norra AB

Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

Karl Palmer

Agronom / fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Fotografier och kartor.

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 Erik Hernblom och Karl Palmer 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 bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på 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. Borradsbrunn som är gemensam för alla fastigheter på gården enligt fastighetsägaren. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Separata Tvåkammarbrunnar med infiltration på alla bostadshus på gården förutom alléstugan och Grindstugan som har en gemensam anläggning enligt fastighetsägaren. Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	Fornlämningar finns, se närmare bilaga 3.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 3 577 393 kvm areal varav 3 577 393 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria).

	<p>Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 358 ha fördelat på följande ägoslag:</p> <p>Skogsmark: 180 ha Åkermark: 154 ha Betesmark: 14 ha Övrig mark: 10 ha Vatten: 0 ha</p>
--	---

Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad

Huvudbyggnad		Bostadsbyggnad i 3 våningar med källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1720
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Träpanel Modernare vita 2-glas fönster tegelpannor vattenburen via radiatorer. Flispanna som ger värme till alla bostadshus på fastigheten. Godkänd funktion av rökkkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Entréplan: 1 hall med huvudentré och trappa till övervåningen, 1 matsal, 1 allrum, 1 kök, 1 tvättstuga samt 1 farstu med sidoentré. Andra plan: 1 hall med trappa, 2 sovrum, 1 kontor, 1 allrum, 1 badrum Övre plan: 1 hall med trappa, 3 sovrum, 1 Wc, 1 duschrum.
Kök	Utformning Utrustning	Modernt rakt kök med matplats i normalt skick Ljusa skåpluckor i trä. Spis (Husqvarna) , Diskmaskin (Bosch), kyl/frys (Samsung).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	modern dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker. dusch
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC. målad vägg och trägolv. Toalett
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre dusch, vägg med kakel. Golv med klinker.
Tvättstuga	Utrustning	1 tvättmaskin (bosch), 1 torkskåp (Electrolux)
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett och stengolv Målad skiva Målat och träpanel
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Lågt renoveringsbehov.

Byggnadsbeskrivning – Övriga bostadsbyggnader

Bostadsbyggnad Ekängen	Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare	
Byggår/om- & tillbyggnadsår	1950	
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund Trä Träpanel Äldre vita 2-glas fönster Tegelpannor Vattenburen via radiatorer från Flispanna Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare Entréplan med 1 hall med trappa, 1 sovrum, 1 kök, 1 allrum samt ett badrum. Övre plan med 1 hall med trappa samt 1 sovrum.
Kök	Utformning	Äldre rakt kök med matplats i normalt skick.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Bosch), kyl/frys (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Toalett och dusch
Invändiga ytskikt	Golv	Trägolv och plastmatta
	Vägg	Målad skiva
	Tak	Målat skiva/träpanel
Övrigt		
Standard/skick	Äldre byggnad med normal standard med mindre behov av renovering.	

Byggnadsbeskrivning – Övriga bostadsbyggnader

Bostadsbyggnad Alléstugan	Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare	
Byggår/om- & tillbyggnadsår	1920	
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund Trä Träpanel Äldre vita 2-glas fönster Tegelpannor vattenburen via radiatorer från Flispanna Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare Entréplan med 1 hall med trappa, 1 sovrum, 1 kök, 1 allrum, 1 tvättstuga samt 1 wc. Övre plan med 1 hall med trappa, 2 sovrum, 1 förrådsutrymme samt 1 badrum.
Kök	Utformning	Äldre rakt kök med matplats i normalt skick.
	Utrustning	ljusblå skåpluckor. Spis (Bosch), kyl/frys (Electrolux).

Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre wc. Vägg med målad skiva. Golv med plastmatta. Toalett
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Dusch och toalett
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminatgolv/plastmatta Målad skiva Målat skiva/träpanel
Tvättstuga	Utrustning	1 tvättmaskin (Bosch)
Övrigt		Bygganden har en altan på entréplan
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard med mindre behov av renovering.

Byggnadsbeskrivning – Övriga bostadsbyggnader

Bostadsbyggnad Kvarbacken		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1920
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund Trä Träpanel Äldre vita 2-glas fönster Tegelpannor vattenburen via radiatorer från Flispanna Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare Entréplan med 1 hall med trappa, 1 sovrum, 1 kök, 1 allrum, 1 tvättstuga samt 1 wc Övre plan med 1 hall med trappa, 2 sovrum, 1 förrådsutrymme samt 1 badrum.
Kök	Utformning Utrustning	Äldre rakt kök med matplats i normalt skick. Vita skåpluckor. Spis (Electrolux), kyl/frys (LG smart frigde).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre wc. Vägg med målad skiva. Golv med plastmatta. Toalett
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta samt kakel. Golv med plastmatta. Dusch och toalett
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminatgolv/plastmatta Målad skiva Målat skiva/träpanel
Tvättstuga	Utrustning	1 Tvättmaskin (bosch)
Övrigt		Bygganden har en altan på entréplan
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard med mindre behov av renovering.

Byggnadsbeskrivning – Övriga bostadsbyggnader

Bostadsbyggnad	Grindstugan	Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1950
Byggteknik	Grund	källargrund
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel
	Fönster	Äldre vita 2-glas fönster
	Yttertak	Tegelpannor
	Värme	vattenburen via radiatorer från Flispanna
	Ventilation	Självdraagsventilation
	Övrigt	
Planlösning	Våning 1	Källare
	Våning 2	Entréplan med 1 hall med trappa, 1 sovrum, 1 kök, 1 allrum samt 1 badrum
	Våning 3	Övre plan -
Kök	Utformning	-
	Utrustning	-
Hygienrum	Ytskikt	-
	Utrustning	-
Invändiga ytskikt	Golv	Laminatgolv/plastmatta
	Vägg	Målad skiva
	Tak	Målat skiva/träpanel
Tvättstuga	Utrustning	-
Övrigt		Byggnaden är enbart utvändigt okulärbesiktad.
Standard/skick		Äldre byggnad med lägre standard med behov av renovering.

Byggnadsbeskrivning – Övriga bostadsbyggnader

Bostadsbyggnad	Ängstugan	Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1920
Byggteknik	Grund	källargrund
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel
	Fönster	Äldre vita 2-glas fönster
	Yttertak	Tegelpannor
	Värme	vattenburen via radiatorer från Flispanna
	Ventilation	Självdraagsventilation
	Övrigt	
Planlösning	Våning 1	Källare
	Våning 2	Entréplan med 1 hall med trappa, 1 sovrum, 1 kök, 1 allrum, 1 badrum samt 1 hall med farstuingång.
	Våning 3	Övre plan -

Kök	Utformning	Modernt rakt kök med matplats i normalt skick.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (-), kyl/frys (-).
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Dusch och toalett
Invändiga ytskikt	Golv	Trä/stengolv
	Vägg	Målad skiva
	Tak	Målat skiva/träpanel
Tvättstuga	Utrustning	-
Övrigt		Byggnaden är enbart utvändigt okulärbesiktad.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard med behov av mindre renovering.

Byggnadsbeskrivning – Ekonomibyggnader

Ekonomibyggnad 1 spannmålsanläggning	spannmålsanläggning, byggnadsår 2015 med en total BYA på 1480 kvm med 3 silos som har en volym på 1573 km ² . Stomme av trä på ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som torkanläggning och spannmålslagring. Byggnadens skick är gott såväl invändigt som utvändigt. Hög moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el.
Ekonomibyggnad 2 pannrum	Pannrum, byggnadsår 2015 med en total BYA på 120 kvm. Stomme av trä på ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som panncentral för gården. Byggnadens skick är gott såväl invändigt som utvändigt. hög moderniseringsgrad. Ansluten till Vatten, avlopp och el.
Ekonomibyggnad 3 Flislager	Flislager, byggnadsår okänt med en total BYA på 400 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som lagring av träflis. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Har ej några anslutningar.
Ekonomibyggnad 4 Verkstaden	Verkstad, byggnadsår okänt med en total BYA på 470 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som garage och verkstad. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till vatten, avlopp och el.
Ekonomibyggnad 5 Lager	Lager, byggnadsår okänt med en total BYA på 275 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som lager. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Har ej några anslutningar

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad Poolhus	byggnadsår okänt med en total BYA på 50 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som poolhus och gästhus. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Normal moderniseringsgrad. Uppvärmning finns. Ansluten till Vatten samt el.
Byggnad Flygel kontor	byggnadsår okänt med en total BYA på 59 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av tegel. Nyttjas idag som kontor samt förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning finns. Ansluten till el
Byggnad Flygel garage	byggnadsår okänt med en total BYA på 52 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten 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 Bed & breakfast	byggnadsår 1920 med en total BYA på 55 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som gästhus. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning är direktverkande el. Ansluten till vatten, avlopp samt el.
Byggnad Kvarnbacken garage	byggnadsår okänt med en total BYA på 48 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som garage och förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Ingen uppvärmning, ansluten till el.
Byggnad Kvarnbacken förråd	byggnadsår okänt med en total BYA på 25 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. Ingen uppvärmning, ansluten till el.
Byggnad Alléstugan förråd	byggnadsår okänt med en total BYA på 70 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. Ingen uppvärmning, ansluten till el.
Byggnad Ängstugan förråd 1	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. Ingen uppvärmning, ansluten till el.
Byggnad Ängstugan förråd 2	byggnadsår okänt med en total BYA på 60 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. Ingen uppvärmning, ansluten till el.

Byggnad Gamla smedjan	byggnadsår okänt med en total BYA på 85 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av tegel. Nyttjas ej idag. Byggnaden är i skick att vara fallfärdig. Kommer ej att värderas i övriga byggnader.
Byggnad Gamla ostlagret	byggnadsår okänt med en total BYA på 40 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av tegel. Nyttjas ej idag. Byggnaden är i skick att vara fallfärdig. Kommer ej att värderas i övriga byggnader.
Byggnad Grindstugan förråd	byggnadsår okänt med en total BYA på 65 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. Ingen uppvärmning, ansluten till el.
Byggnad Militärförråd 1	byggnadsår okänt med en total BYA på 175 kvm. Stomme av betong på ljuten betongplatta med fasad i puts under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el.
Byggnad Militärförråd 2	byggnadsår okänt med en total BYA på 190 kvm. Stomme av betong på ljuten betongplatta med fasad i puts under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el.

Beskrivning - Skogsmark	
Beskrivning	Enligt lämnade uppgifter av fastighetsägare, skogsbruksplan 2010 (Sydved), analys av skogliga grunddata med referensår 2023-03 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha normal produktionsförmåga med en yngre till en normal åldersfördelning. Virkesförrådet bedöms ligga något under medel för området. Skogsmarken drivningsförhållande är normalt med både längre och kortare avstånd till väg. Skogliga grunddata visar på att det finns 5,9 ha Nyckelbiotop på fastigheten.
Produktiv skogsmark	180 ha
Skogsimpediment	-
Virkesförråd	23 864 m ³ sk motsvarande 132 m ³ sk per ha
Fördelning trädslag	Tall 15%, Gran 48%, Löv 37%
Medelbonitet	7,6 m ³ sk per ha
Skogsvårdsåtgärder	21 ha återväxtkontroll/ plantering,
jakt	I egen regi
Skogsallmänning	Intäkter från skogsallmänning saknas
övrigt	

Beskrivning - Åkermark

Beskrivning	Åkermark med normal produktionsförmåga för området och tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra.
Åkermark	154 ha i 12 skiften. Åkermarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	Åkermarken brukas av fastighetsägaren

Beskrivning - Betesmark

Beskrivning	Betesmark med normal produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra.
Betesmark	14 ha i 2 skiften. Betesmarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	Betesmarken brukas av fastighetsägaren

Beskrivning – Övrig mark

Beskrivning	Utgöres av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 10 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.
Övrigt	

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	120 bebyggd lantbruksenhet
	Taxeringsvärde	1. 31 126 000 kr därav byggnadsvärde 3 941 000 kr därav markvärde 1 258 000 kr.
	Taxeringsår	2023
Pantbrev		Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 20 075 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Hallsberg Ösby S:1-4 Hallsberg Mörkasbo GA:1 Hallsberg Ullavi GA:1
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Se närmare bilaga 2 fastighetsutdrag
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	Försäkringbolag Länsförsäkringar bergslagen enligt lämnad uppgift från fastighetsägare
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. 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 Sköllersta socken, Hallsberg 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 kr / 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 97 000 kr/ha motsvarande 625 kr/m³sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område I till i snitt 159 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 5 under år 2024 ligger medelpriset på 577 kr/m³sk, vilket visar på att priset inte har ökat något nämnvärt det 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 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 180 ha bedöms till 80 000 kr/ha motsvarande 603 kr/m³sk.

Marknadsvärde produktiv 14 400 000 skogsmark kr

Jaktmarksarealen uppskattas till 348 hektar och arrendeavgift bedöms kunna utgå med 55 000 kr/år motsvande 158 kr/ha. Kapitalisering med 5 % ränta för all framtid ger ett värde på 1 100 000 kr.

Marknadsvärde jaktmark 1 100 000 kr

Marknadsvärde skogsmark inklusive skogsimpediment, jakt och allmänning: 15 500 000 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 3 där Hallsbergs kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 7 % vilket motsvarar ett medelpris på 160 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i Svealands slättbygder på 48 000 kr/ha.

Åkermark med normal/god produktionsförmåga och tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra. Åkermarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet. Areal uppgår till 154 ha. (150 000 kr/ha x 154 ha).

Marknadsvärde åkermark: 23 100 000 kr

Betesmark med normal produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra. Åkermarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.

Arealen uppgår till 14 ha. (60 000 kr/ha x 14 ha).

Marknadsvärde betesmark: 840 000 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Areal uppgår till 10 ha. (30 000 kr/ha 10 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 300 000 kr

Marknadsvärdebedömning Ekonomibygnader samt övriga byggnader

Vid värderingen har vi för ekonomibygnader utgått från en kombinerad produktionskostnads- och avkastningsmetod. Tre värdefaktorer beaktas; produktionskostnad (återanskaffningsvärde), ålder och rationalitet.

För den huvudsakliga spannmålsanläggningen, pannrummet samt dem tillhörande silos bedöms lönsamheten med en reduceringsfaktor 60 %. Vi bedömer att lönsamheten är normal för verksamheten. Vidare bedömer vi rationalitet med en reduceringsfaktor 100 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en god moderniseringsgrad och vara rationell. Dem resterande ekonomibygnader är äldre samt i en lägre moderniseringsgrad vilket gör att de värderas lägre.

Spannmålsanläggning

Bedömt marknadsvärde: $(1480 \text{ kvm} \times 20\,000 \text{ kr}) \times 60\% \text{ (ålder)} \times 60\% \text{ (lönsamhet)} \times 100\% \text{ (rationalitet)} = 10\,656 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibygnad: 10 656 000 kr

Kr/kvm: 7200

Silos

Bedömt marknadsvärde: $(1573 \text{ km}^2 \times 1000 \text{ kr}) \times 0,6\% \text{ (ålder)} \times 60\% \text{ (lönsamhet)} \times 100\% \text{ (rationalitet)} = 566 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibygnad: 566 000 kr

Kr/km2: 359

Pannrum

Bedömt marknadsvärde: $(120 \text{ kvm} \times 16\,000 \text{ kr}) \times 60\% \text{ (ålder)} \times 60\% \text{ (lönsamhet)} \times 100\% \text{ (rationalitet)} = 691 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibygnad: 691 000kr

Kr/kvm: 5758

Flislager

Bedömt marknadsvärde: $(400 \text{ kvm} \times 3000 \text{ kr}) \times 50\% \text{ (ålder)} \times 50\% \text{ (lönsamhet)} \times 80\% \text{ (rationalitet)} = 240 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibygnad: 240 000 kr

Kr/kvm: 600

verkstad

Bedömt marknadsvärde: $(470 \text{ kvm} \times 3000 \text{ kr}) \times 60\% \text{ (ålder)} \times 60\% \text{ (lönsamhet)} \times 100\% \text{ (rationalitet)} = 406 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibygnad: 406 000 kr

Kr/kvm: 863

Lager

Bedömt marknadsvärde: $(275 \text{ kvm} \times 3000 \text{ kr}) \times 60\% \text{ (ålder)} \times 60\% \text{ (lönsamhet)} \times 100\% \text{ (rationalitet)} = 237 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibygnad: 237 000kr

Kr/kvm: 5758

Övriga byggnader totalt 12 byggnader

Bedömt marknadsvärde: $(900 \text{ kvm} \times 2500 \text{ kr}) \times 60 \% (\text{ålder}) \times 80 \% (\text{rationalitet}) = 1\,080 \text{ tkr}$

Marknadsvärde övriga byggnader: 1 080 000 kr

Kr/kvm: 1200

Marknadsvärde ekonomibygnader inklusive övriga byggnader: 13 900 000 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 runt Hallsberg. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 37 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 15 348 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) 1,7. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet generellt genererar en högre köpeskilling räknat per kvm boarea.

Kommun	Beteckning	Datum	Boarea	Stand	Byggå	Tomt	Köpesumr	Kvmpri	K/T
Hallsberg	HALLSBERG SKÖLLERSTA-KÄRR	2025-11-19	177,0		1910	801	2 650 000	14 971	2,1
Kumla	Åby 1:34	2025-09-15	225,0		2022	2 785	5 500 000	24 444	1,2
Kumla	Norra Mossby 1:15	2025-09-14	180,0		1930	56 846	4 500 000	25 000	1,6
KUMLA	NEDRA VESTA 2:9	2025-09-04	181,0	35	1979	48 787	3 550 000	19 613	1,1
HALLSBERG	SKÖLLERSTA-KÄRR 1:124	2025-07-07	192,0	39	1934	1 140	1 950 000	10 156	1,4
ÖREBRO	ASKERS-KVINNERSTA 1:17	2025-06-13	190,0	37		4 814	3 995 000	21 026	2,3
KUMLA	FOLKATORP 1:26	2025-06-03	173,0	29	1909	775	1 750 000	10 115	1,0
Kumla	Nedra vesta 2:9	2025-05-26	181,0		1979		3 550 000	19 613	1,1
Örebro	Askers-kvinnersta 1:17	2025-05-08	260,0		0	4 814	3 995 000	15 365	2,3
Hallsberg	Sköllersta-kärr 1:124	2025-04-14	192,0		1934	1 140	1 950 000	10 156	1,4
Kumla	Folkatorp 1:26	2025-04-03	173,0		1909	775	1 750 000	10 115	1,0
HALLSBERG	GAMMBO 1:17	2024-10-02	178,0	32	1978	2 006	1 550 000	8 707	0,8
HALLSBERG	SKÖLLERSTA 1:227	2024-10-02	212,0	32	1991	1 071	2 300 000	10 849	1,0
KUMLA	BRÄNSTA 3:8	2024-09-03	240,0	35	2010	2 996	5 450 000	22 708	1,1
Hallsberg	Sköllersta 1:227	2024-09-03	212,0		1991	1 071	2 300 000	10 849	1,2
HALLSBERG	SKÖLLERSTA 2:13	2024-08-15	179,0	41	1947	3 538	3 050 000	17 039	1,9
HALLSBERG	FORNTOMTA 1:10 m.f.	2024-08-12	173,0	38	1909	5 269	1 460 000	8 439	1,0
Hallsberg	Vargtorp 2:1	2024-08-08	240,0		1909	5 879	3 500 000	14 583	3,1
Hallsberg	Sköllersta-Kärr 1:314	2024-06-14	170,0		1975	1 068	2 175 000	12 794	1,9
Hallsberg	Gamambo 1:17	2024-06-12	178,0		1978	2 006	1 550 000	8 707	1,0
Hallsberg	HALLSBERG FORNTOMTA 1:10	2024-05-30	173,0		1909	5 269	1 460 000	8 439	1,0
Kumla	Brånsta 3:8	2024-05-08	240,0		2010	2 996	5 450 000	22 708	2,2
Hallsberg	Sköllersta 2:13	2024-05-08	179,0		1947	3 538	3 050 000	17 039	1,9
HALLSBERG	KÄVESTA 7:1	2024-04-02	204,0	28	1891	3 460	3 100 000	15 196	2,8
Hallsberg	Sköllersta-Kärr 1:120	2023-12-15	224,0		1932	1 238	1 570 000	7 008	1,3
HALLSBERG	SKÖLLERSTA 2:4 m.f.	2023-11-29	293,0	25	1926	5 210	3 000 000	10 238	2,1
KUMLA	NORRA MOSSBY 1:42	2023-11-01	174,0	30	1929	5 811	4 100 000	23 563	2,8
Hallsberg	Kävesta 7:1	2023-09-27	204,0		1891	3 460	3 200 000	15 686	2,9
Hallsberg	Sköllersta 4:2, Sköllersta 4:3, Si	2023-09-19	293,0		1926	3 305	3 000 000	10 238	2,1
KUMLA	KILA 1:5	2023-09-15	190,0	33	1978	11 570	2 995 000	15 763	1,5
Kumla	Norra Mossby 1:42	2023-06-22	174,0		1889	5 811	4 100 000	23 563	2,8
KUMLA	DYNINGEBERG 1:8 m.f.	2023-06-14	225,0	30	2005	10 599	4 015 000	17 844	1,4
Kumla	KUMLA KILA 1:5	2023-06-10	190,0		1978	11 570	2 995 000	15 763	1,5
Kumla	Dyningeberg 1:8 och Dyningebe	2023-05-27	225,0		2005	10 599	4 015 000	17 844	1,4
HALLSBERG	SIGGETORP 1:6	2023-05-19	175,0	32	1981	2 724	1 525 000	8 714	1,1
Örebro	LÖKSÄTTER 1:3	2023-05-12	250,0		1884	#####	7 800 000	31 200	2,0
HALLSBERG	ÅSEN 1:68	2023-01-05	185,0	30	1911	2 055	3 800 000	20 540	3,2
								15 348	1,7

Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1720. 200 kvm boarea samt 100 kvm biarea. Bostaden disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 1 208 tkr, tomtmark (800 kvm) 243 tkr, totalt 1 451 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 27.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 3 080 000 kr

Kr/kvm BOA 15 400, K/T 2,12

Bostadsbyggnad Ekängen

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1920. 81 kvm boarea. Bostaden är förnärvarande uthyrd till permanentboende. Taxeringsvärde bostad 429 tkr, tomtmark (800 kvm) 203 tkr, totalt 632 tkr. Taxerat värdeår 1950 och standardpoäng 23.

Marknadsvärde bostad 1 inkl. tomtmark: 1 093 000 kr

Kr/kvm BOA 13 500, K/T 1,7.

Bostadsbyggnad Alléstugan

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1920. 125 kvm boarea. Bostaden är förnärvarande uthyrd till permanentboende. Taxeringsvärde bostad 633 tkr, tomtmark (800 kvm) 203 tkr, totalt 836 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 25.

Marknadsvärde bostad 1 inkl. tomtmark: 1 690 000 kr

Kr/kvm BOA 13 520, K/T 2,02.

Bostadsbyggnad Kvarnbacken

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1920. 125 kvm boarea. Bostaden är förnärvarande uthyrd till permanentboende. Taxeringsvärde bostad 633 tkr, tomtmark (800 kvm) 203 tkr, totalt 836 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 25.

Marknadsvärde bostad 1 inkl. tomtmark: 1 690 000 kr

Kr/kvm BOA 13 520, K/T 2,02.

Bostadsbyggnad Grindstugan

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1920. 81 kvm boarea. Bostaden är förnärvarande ej uthyrd. Taxeringsvärde bostad 429 tkr, tomtmark (800 kvm) 203 tkr, totalt 632 tkr. Taxerat värdeår 1950 och standardpoäng 23.

Marknadsvärde bostad 1 inkl. tomtmark: 1 012 000 kr

Kr/kvm BOA 12 493, K/T 1,60.

Bostadsbyggnad Ängstugan

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1920. 140 kvm boarea. Bostaden är förnärvarande ej uthyrd. Taxeringsvärde bostad 633 tkr, tomtmark (800 kvm) 203 tkr, totalt 836 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 24.

Marknadsvärde bostad 1 inkl. tomtmark: 1 890 000 kr

Kr/kvm BOA 13 500, K/T 2,26.

Marknadsvärde bostäder inklusive tomtmark: 10 455 000 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 inklusive skogsimp. allm. och jakt	15 500 000 kr
Åkermark	23 100 000kr
Betesmark	840 000 kr
Övrig mark	300 000 kr
Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader	13 900 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	10 455 000 kr
Summa:	64 090 000 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 runt Hallsbergs kommun under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120 och 110 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 12 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 29 kr/kvm total areal samt K/T 1,8. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Kommun	Beteckning	Datum	Typko	Areal skog	Areal åker	Areal bete	Boart	Byggår	Standardpoäng	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Taxeringsvärde	
KUMLA	ÖRSTA 2:21	2025-10-01	110	86						16 200 000	17	2,6	6 343 000	
ÖREBRO	GALLERSTA-ÖKNA 12:2	2025-05-05		36	34		4	230,0	1917	27	10 600 000	11	1,2	8 769 000
KUMLA	BERGA 2:9	2025-04-04	120	18	46		3	134,0	1950	29	15 000 000	22	1,9	7 825 000
ÖREBRO	ÖSTRA GRANHAMMAR	2025-01-15	120	17	55		5			14 300 000	28	1,4	10 269 000	
HALLSBERG	GERÅSEN 1:1 m.f.	2024-09-30	120	10	94		40			17 400 000	12	0,0	16 822 000	
KUMLA	SKYBERGA 1:9	2024-04-15	122	59	133		9			29 000 000	14	1,5	18 943 000	
ÖREBRO	GALLERSTA 8:1 m.f.	2022-12-01	110		40					11 200 000	27	3,4	3 347 000	
ÖREBRO	ALMBY 13:487	2022-09-19	120	1	3		1	126,0	1996	43	10 800 000	137	3,1	3 472 000
ÖREBRO	RUMBOSLÄTTSTEGARN	2022-09-01		24	76			200,0	1790	32	26 200 000	24	2,4	10 874 000
ÖREBRO	VALNÄS 2:5 m.f.	2022-08-22	120		56			111,0	1914	28	12 500 000	22	1,9	6 697 000
LEKEBERG	HACKVADS-BO 1:2	2022-07-01	120	30	73			220,0	1909	29	24 000 000	22	1,9	12 748 000
HALLSBERG	ÅKERBY 1:16 m.f.	2022-03-28		26	35			135,0	1922	25	10 850 000	17	0,0	7 055 000
											29	1,8		

Framför allt värderingsobjektets läge och storlek samt den produktiva åkermarken och till mindre del bostädernas samt ekonomibyggnadernas standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 17,8 kr/kvm total areal samt K/T 2,05.

Marknadsvärde

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

64 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 61 000 000 – 67 000 000 kronor

Kr per kvm areal	17,8	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	2,05
------------------	------	------------------------------------	------

Bilaga 1

Foton







Foto, huvudbyggnaden, övriga bostäder



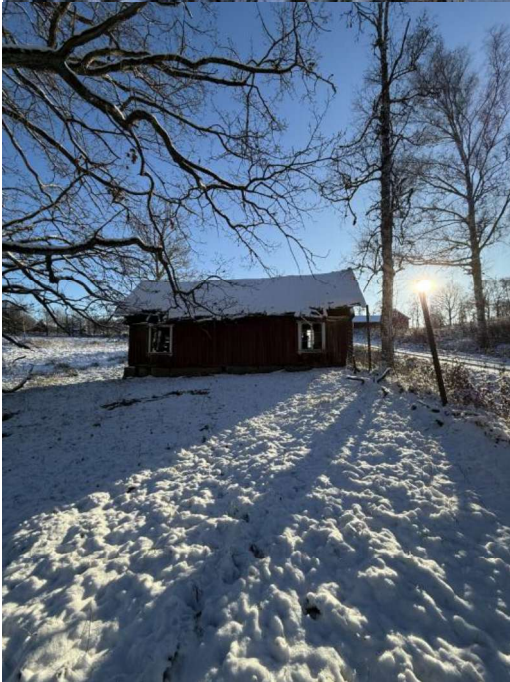


Foto, ekonomibyggnad.



Foto, ekonomibyggnad.





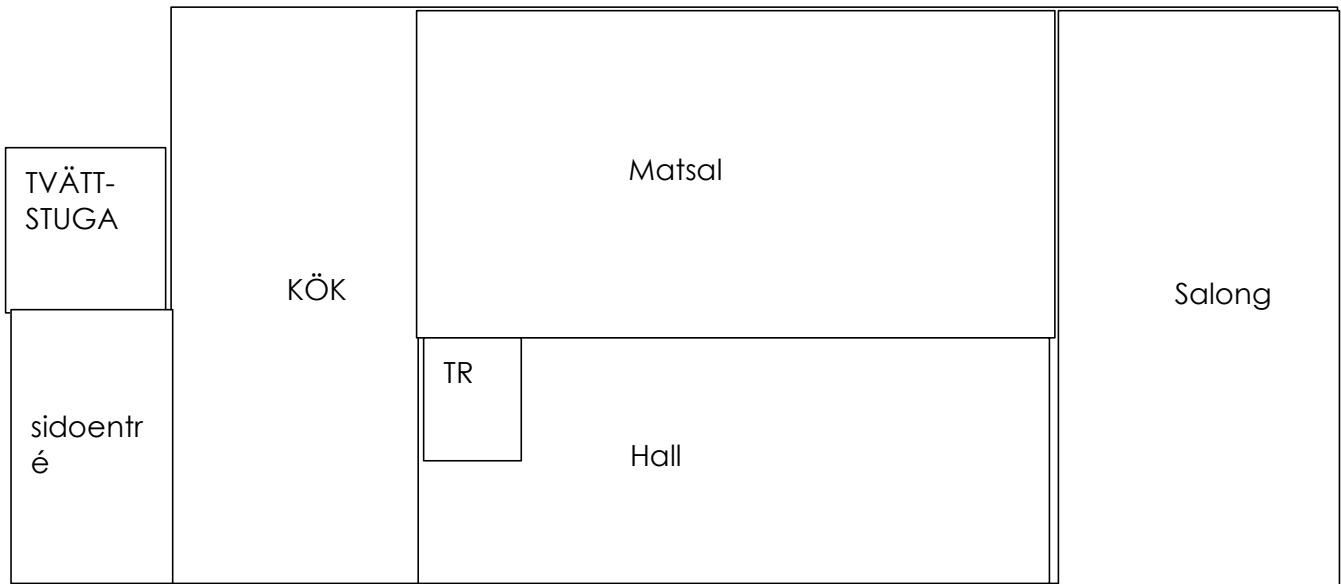


Foto, övrig byggnad

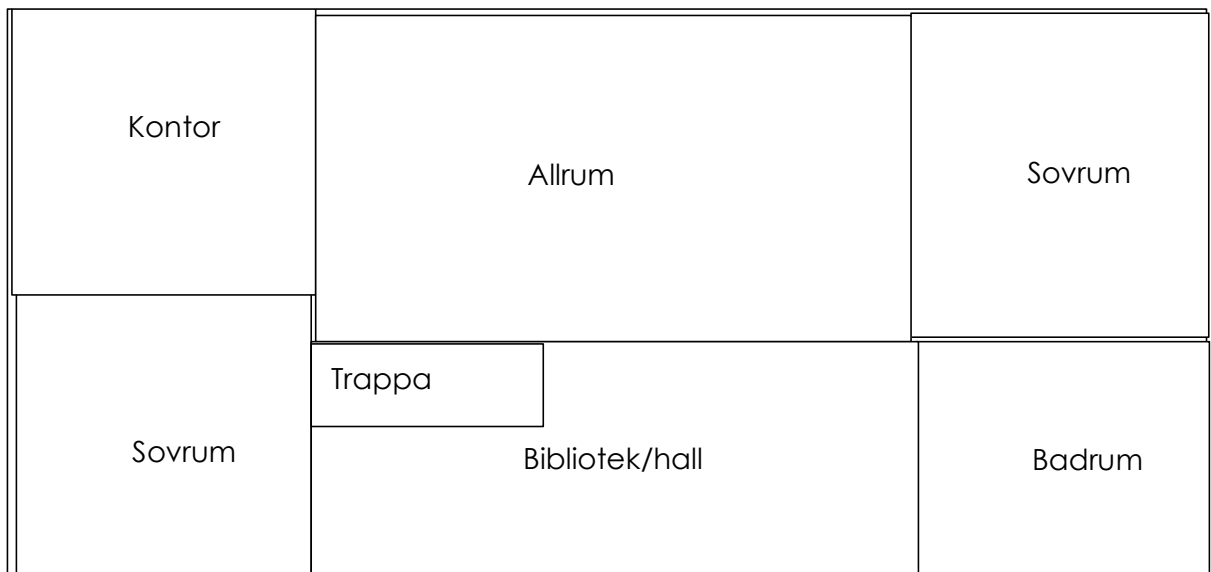


Foto, skog, åker, bete

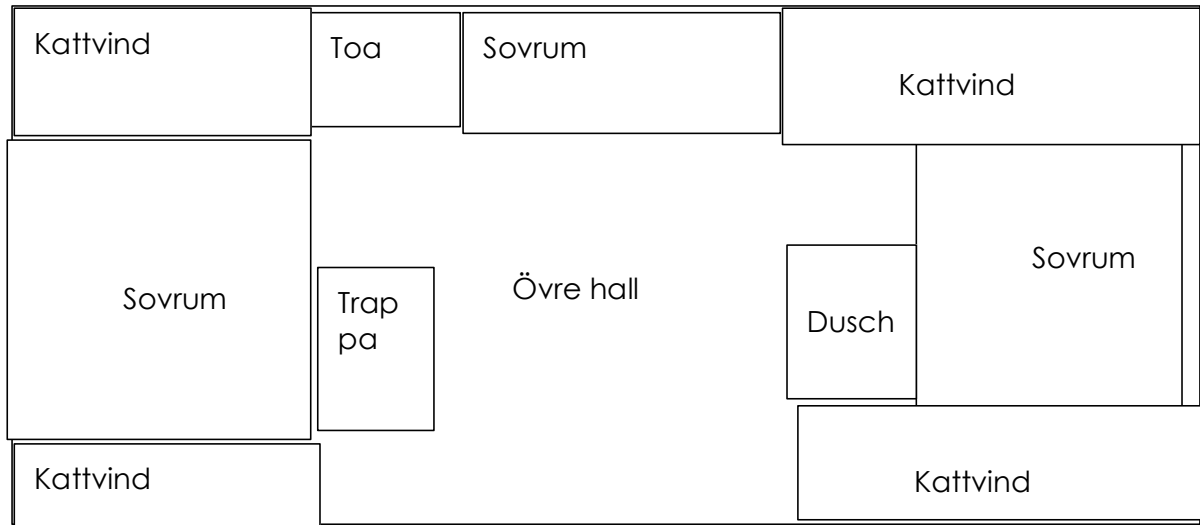
Planritning



Planritning, Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

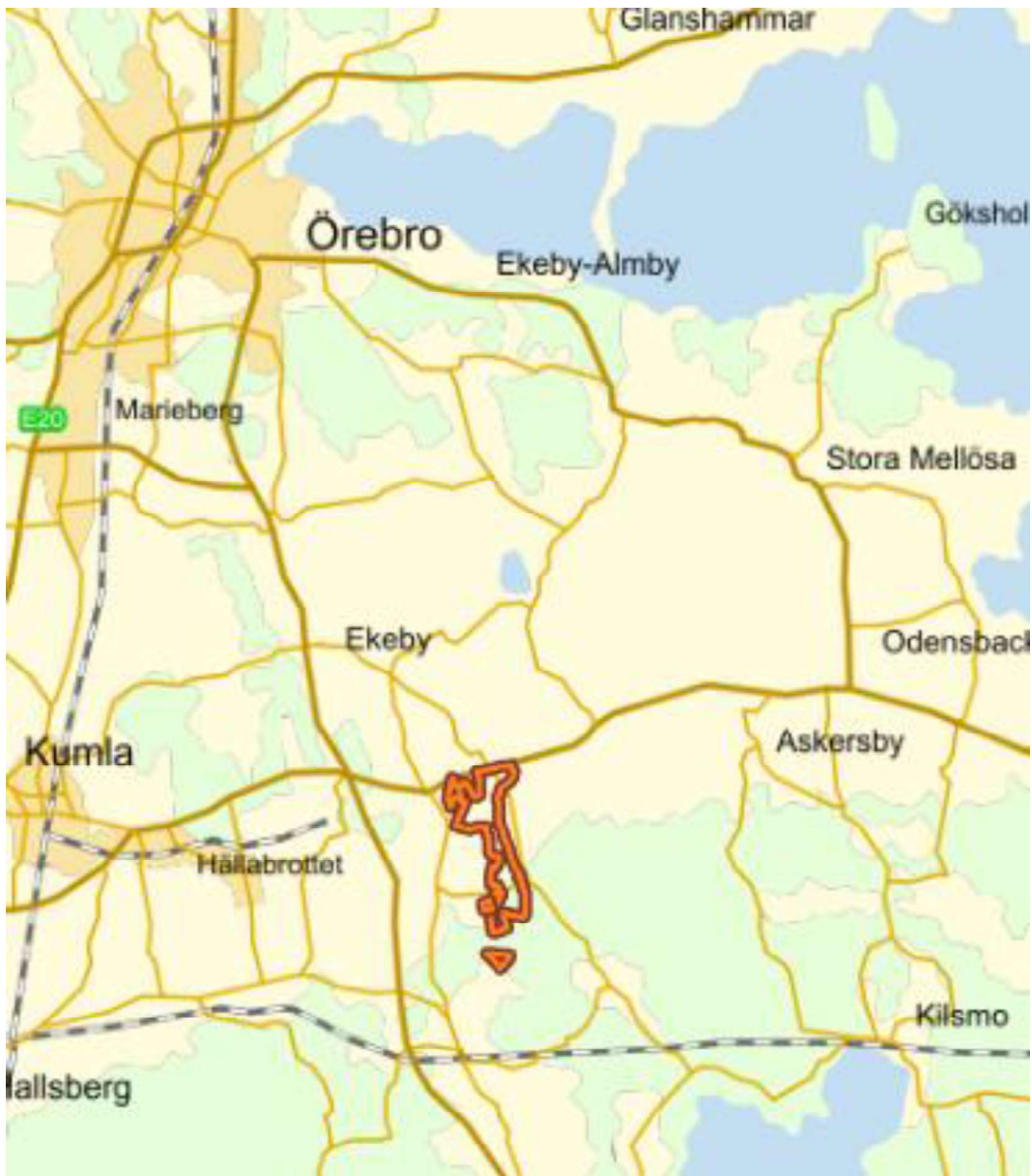


Planritning, andra plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskartan. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



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

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

Skogsanalys

2025-11-26

Berörda fastigheter

HALLSBERG ULLAVI 3:1>1,2,3
(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:	363,2 ha
Total skogsareal:	154,8 ha
Produktiv skogsareal:	153,4 ha
Lövad säsong:	Nej
Laserskanning utförd:	2023-03 - 2023-04

Total areal:	363,2 ha
Total skogsareal:	154,8 ha
Produktiv skogsareal:	153,4 ha
Lövad säsong:	Nej
Laserskanning utförd:	2023-03 - 2023-04

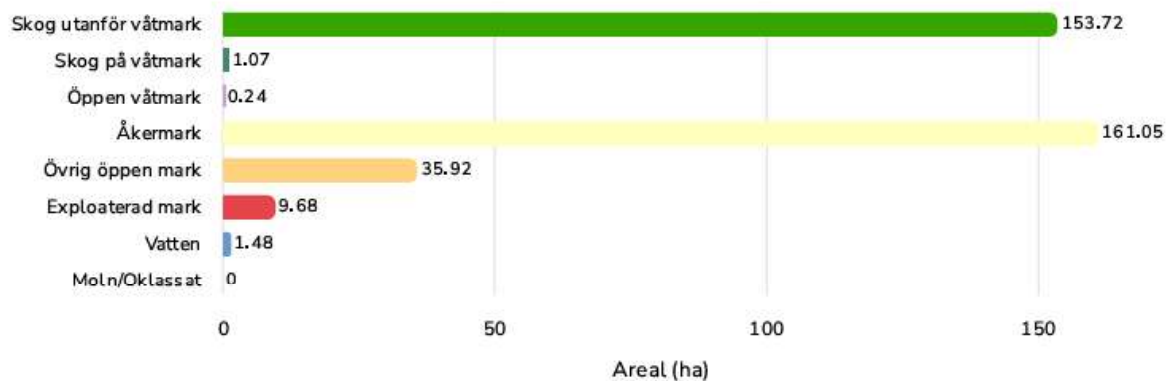
	Original	Efter avverkning
Total volym:	30 350 m ³ sk	24 012 m ³ sk
Produktiv volym:	30 178 m ³ sk	23 840 m ³ sk
Total volym/ha:	196 m ³ sk	155 m ³ sk
Produktiv volym/ha:	197 m ³ sk	155 m ³ sk
Total medelhöjd:	19 m	18 m
Produktiv medelhöjd:	19 m	18 m
Total medeldiameter:	0,23 m	0,22 m
Produktiv medeldiameter:	0,23 m	0,22 m

Trädslagsfördelning

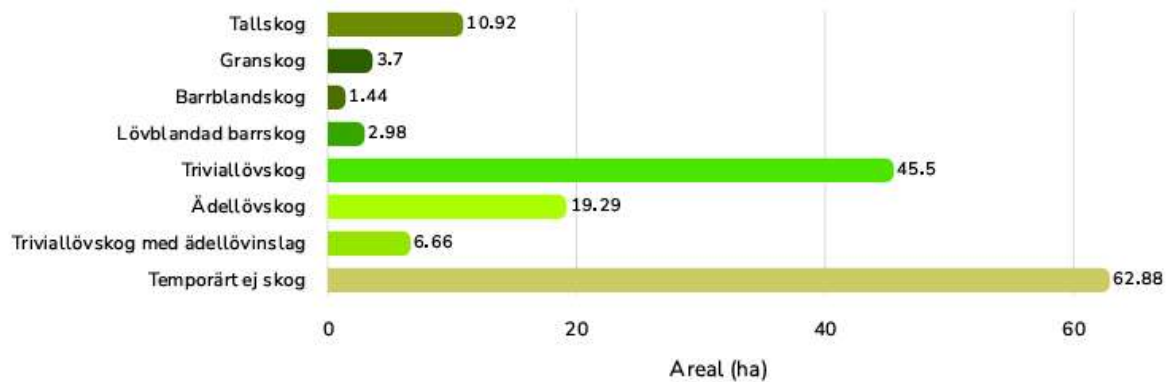
Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader 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 363,2 ha
Referensår 2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning

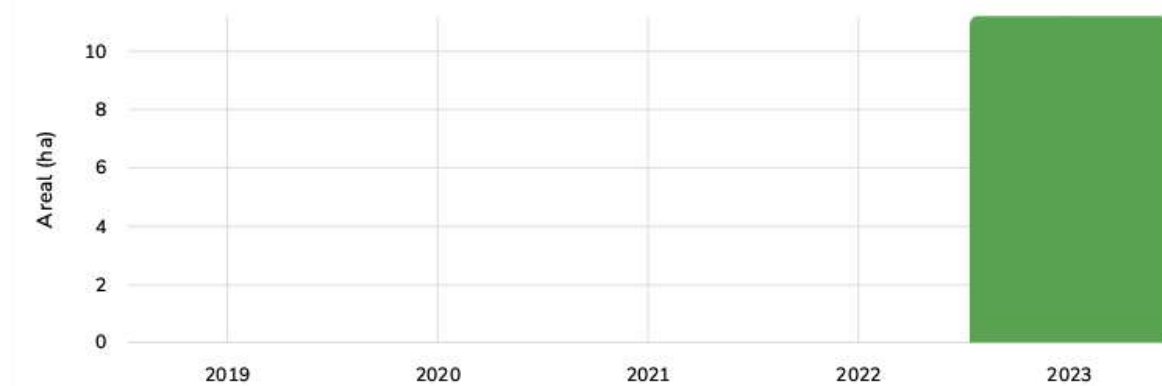


Sammanställning avverkningsanmälningar

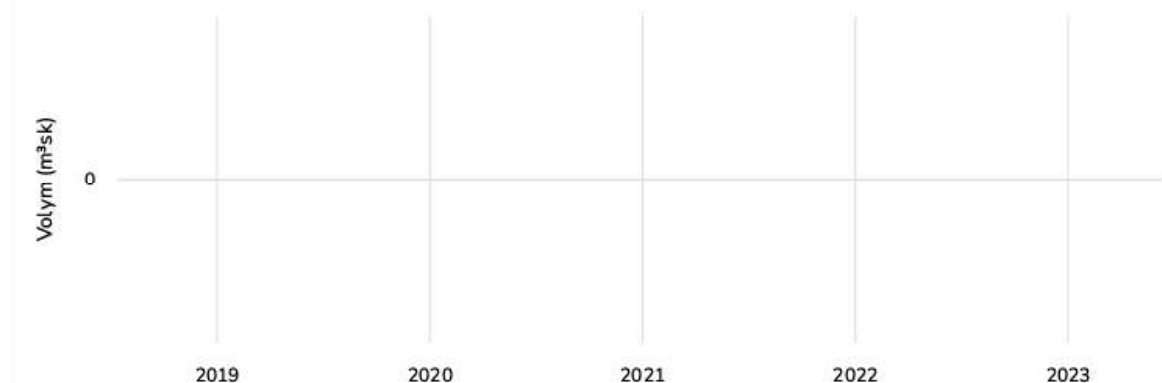
Redovisning av avverkningsanmälningar inom det valda området. Informationen kommer från Skogsstyrelsen och visar registrerade avverkningsanmälningar. Avverkningsanmälningar krävs för avverkningar större än 0,5 hektar och är giltiga i 5 år. När avverkningen registrerats som utförd tas avverkningsanmälan bort. Volymen beräknas från senaste laserskanningen. Volym markerad med "-" indikerar att avverkningsanmälan ligger kvar trots att en utförd avverkning registrerats inom det avverkningsanmälda området.

Datum	Orsak	Areal	Volym
2023-01-09	Förnygringsavverkning	11,2 ha	-

Areal



Volym

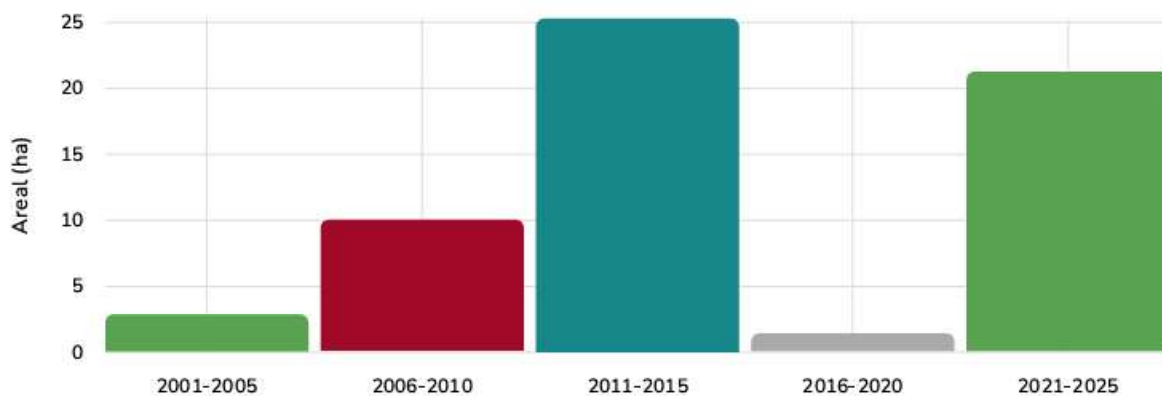


Sammanställning utförda avverkningar

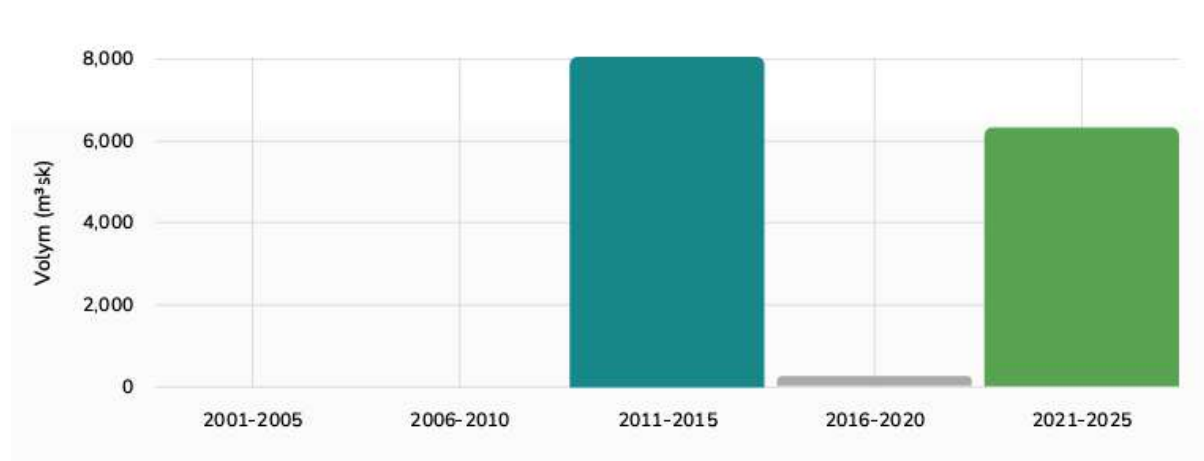
Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbildsanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym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

Avverkningsdatum	Areal	Volym
2024-09-05	6,2 ha	1 622 m ³ sk
2024-07-09	6,8 ha	2 173 m ³ sk
2024-05-03	4,3 ha	1 159 m ³ sk
2023-07-20	4 ha	1 384 m ³ sk
2019-04-07	1,4 ha	266 m ³ sk
2014-06-10	11 ha	3 879 m ³ sk
2013-07-09	13,3 ha	4 154 m ³ sk
2012-05-25	0,9 ha	17 m ³ sk
2010-07-14	0,8 ha	-
2010-07-14	1,7 ha	-
2010-07-14	< 0,1 ha	-
2008-07-26	1,6 ha	-
2008-07-26	4,5 ha	-
2006-07-16	1,5 ha	-
2005-06-09	1,5 ha	-
2001-06-14	1,4 ha	-

Areal



Volym

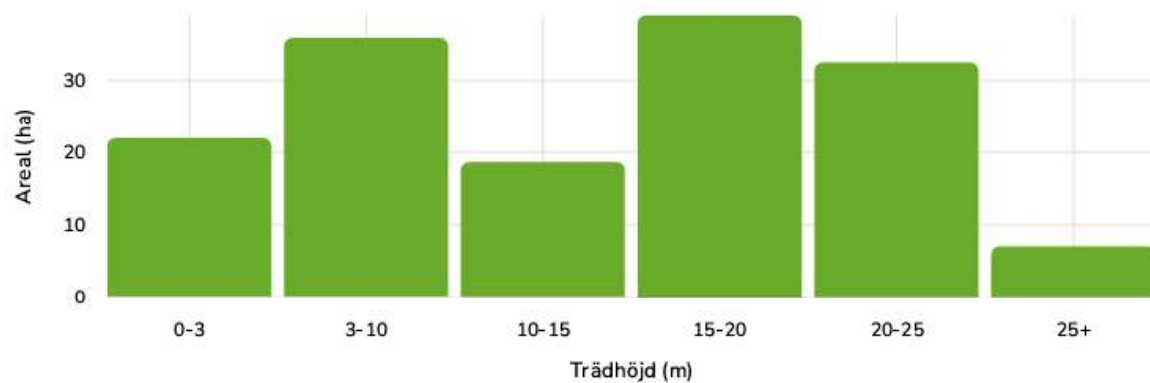


Huggningsklasser

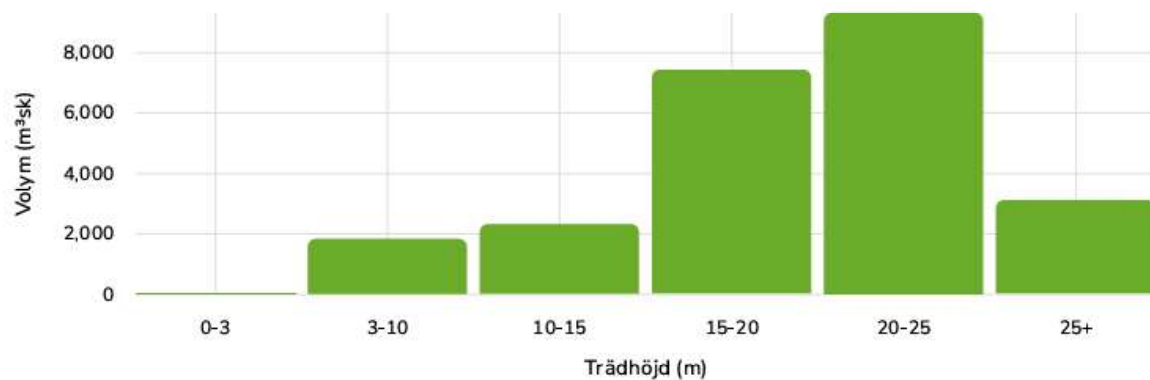
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	17,8 m
Referensdatum	2023-03 - 2023-04
Lövad säsong	Nej

Areal



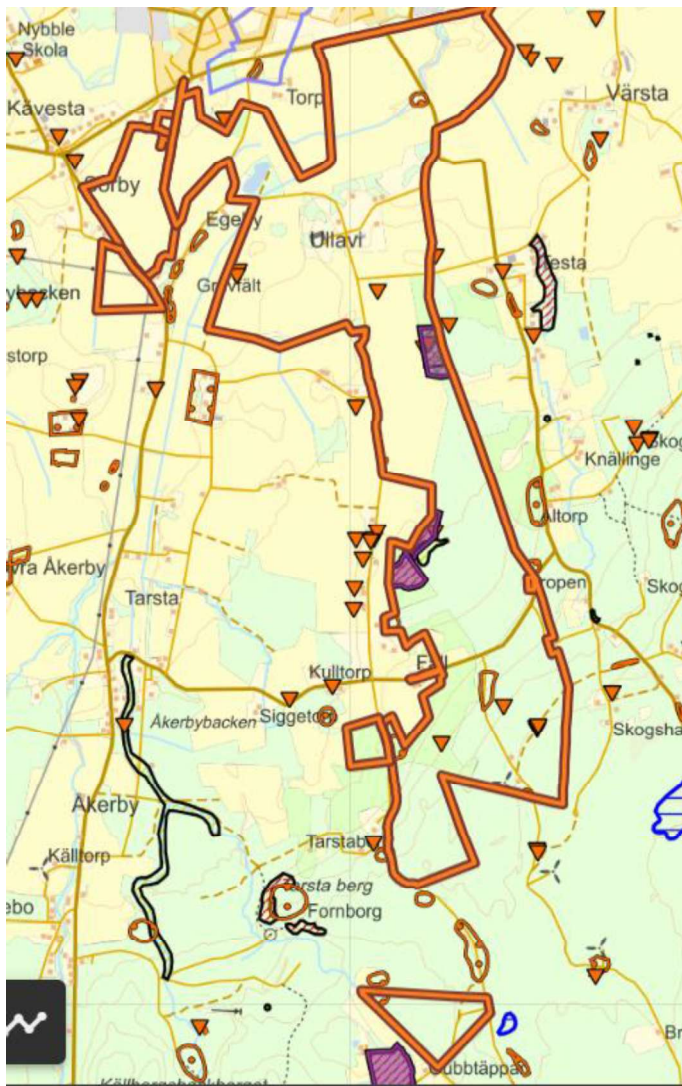
Volym



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.

Skyddsform	Antal	Areal
Fornlämning (RAÄ)	21	3,8 ha
Natura 2000-område	1	3 ha
Naturvärden (SKS)	1	1 ha
Nyckelbiotop (SKS)	3	5,9 ha
Skogligt biotopskyddsområde	3	7,1 ha
Total areal		12 ha



Bifogad karta över skyddade områden

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning Hallsberg Ullavi 3:1	UUID 909a6a74-a946-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 180109641	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-04-11
Län- och kommunkod 1861	Distrikt Sköllersta Socken: sköllersta	Distriktskod 211020	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-09 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-03

Adress

Adress

Ullavi Gård 178
697 94 Sköllersta

Ullavi Ekängen 164
697 94 Sköllersta

Ullavi Grindstugan 176
697 94 Sköllersta

Ullavi Kvarnbacken 167
697 94 Sköllersta

Ullavi Ängstugan 174
697 94 Sköllersta

Ullavi Alléstugan 166
697 94 Sköllersta

Inskrivningsinformation

Lagfart

Berört fäng

Köp (inklusive transportköp):
2005-06-17

Köpeskilling: 5 990 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-06-03, 302 159 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-306613-25	Inskrivningsdag 2025-06-05	Akt D-2025-00198941:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

Belastar Hallsberg Sköllersta-Sörby 2:12

Avser inteckning 14/3184

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 3

Totalt belopp: 20 075 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	500 000 SEK	2014-02-26	14/3182

Anmärkningar

Belastar även: Hallsberg Sköllersta-Sörby 2:12

Avsåg ursprungligen även: Hallsberg Sköllersta-Sörby 2:12

6	300 000 SEK	2014-02-26	14/3183
---	-------------	------------	---------

Anmärkningar

Belastar även: Hallsberg Sköllersta-Sörby 2:12

Avsåg ursprungligen även: Hallsberg Sköllersta-Sörby 2:12

7	19 275 000 SEK	2014-02-26	14/3184
---	----------------	------------	---------

Anmärkningar

Belastar även: Hallsberg Sköllersta-Sörby 2:12

Avsåg ursprungligen även: Hallsberg Sköllersta-Sörby 2:12

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 9

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: tele	1977-08-24	77/6319
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1980-12-03	80/11112
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: vattenavlopp	1932-09-27	32/113
Anmärkningar Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 13/15244			
4	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	2011-11-04	11/19278
Anmärkningar Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 13/15245			
8	Avtalsservitut kraftledning	2015-08-05	D-2015-00340005:1
9	Avtalsservitut kraftledning Övrigt ändamål: nätstation	2017-10-09	D-2017-00518331:1
10	Avtalsservitut kraftledning	2017-10-10	D-2017-00521310:1
11	Avtalsservitut kraftledning	2021-03-12	D-2021-00103093:1
12	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: solcellsanläggning	2023-09-12	D-2023-00283280:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Eksjö

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Samfälligheter

Hallsberg Ösby S:1-4

Gemensamhetsanläggningar

Hallsberg Mörkasbo GA:1

Hallsberg Ullavi GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Östra ind området	1974-03-01	18-SKÖ-1066

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse	Datum	Akt
Skogligt biotopskyddsområde Biotopskydd 1998:187	1998-09-23	1861-P98/8
Skogligt biotopskyddsområde Biotopskydd 1998:188	1998-09-23	1861-P98/9
Natura 2000-område Ullavi	2001-06-20	1861-P2024/18
Skogligt biotopskyddsområde Biotopskydd 2005:320	2005-04-27	1861-P64

Anmärkningar

Området redovisas inte i registerkartan

Fornlämningar

Antikvariatsk bedömning	Akt
Fornlämning	L1980:4403
Fornlämning	L1980:3947
Fornlämning	L1980:3620
Fornlämning	L1980:3688
Fornlämning	L1980:9939
Fornlämning	L1980:3691
Fornlämning	L1980:4402

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenavlopp	Last	Avtalsservitut	18-IM1-32/113.1

Beskrivning
Vattenavlopp

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

För Ej Angiven Fastighet

Last

Hallsberg Ullavi 3:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	18-IM4-80/11112.1

Beskrivning
Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Hallsberg Sköllersta-Sörby 2:29

Last

Hallsberg Ullavi 3:1,12

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	18-SKÖ-441.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Hallsberg Ullavi 3:1

Last

Hallsberg Fall 2:2
Hallsberg Sköllersta 2:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg upplagsplats	Förmån	Officialservitut	18-SKÖ-690.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Hallsberg Ullavi 3:1

Last

Hallsberg Fall 2:2
Hallsberg Kalsta 2:7

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	1861-85/14.1

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Anmärkningar

Ytterligare kartblad: 6051448, 10514

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Hallsberg Sköllersta-Sörby 2:29

Last

Hallsberg Kalsta 2:7

Hallsberg Nybble 1:24

Hallsberg Sköllersta 1:4

Hallsberg Sköllersta-Sörby S:5, 2:12

Hallsberg Torp 1:2-3

Hallsberg Ullavi 3:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	1861-85/9.3

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Anmärkningar

Ytterligare kartblad: 10514, 6051446

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Hallsbergs Kommun

Last

Hallsberg Segås 1:2,20

Hallsberg Siggetorp 1:1

Hallsberg Sköllersta-Sörby 2:32, 8:1,4

Hallsberg Tarsta 1:24, 3:3-4,14,17, 4:5

Hallsberg Torp 1:2-3

Hallsberg Ullavi 3:1

Hallsberg Vibbanbo 1:5

Hallsberg Åkerby 1:9, 5:4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avlopp	Last	Officialservitut	1861-87/17.3

Beskrivning

Rätt att bibehålla, underhålla och förnya avloppsledning x i östlig sträckning från tomplatsen.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Hallsberg Fall 2:2

Last

Hallsberg Sköllersta 2:1

Hallsberg Ullavi 3:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	1861-90/5.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Hallsberg Ullavi 3:9

Last

Hallsberg Ullavi 3:1,12

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	1861-91/19.1

Bildningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Hallsberg Ullavi 3:11

Last

Hallsberg Ullavi 3:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	1861-96/25.1

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Hallsberg Ullavi 3:12

Last

Hallsberg Ullavi 3:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1861-96/25.2

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Hallsberg Ullavi 3:1

Last

Hallsberg Ullavi 3:12

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	1861IM-11/19278.1

Beskrivning

Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Hallsberg Hallsbergs-Bäck 3:4

Last

Hallsberg Ullavi 3:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tele	Last	Ledningsrätt	1882-92/59.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Anmärkningar

Ytterligare kartblad: 09459,09530,09540,09560,09570,09571,09581,09591,
09592,09594,10502,10503,10504,10514,10523,10524,6051446,6051448,6051466, 5954002,5954020,5954022,5954040

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Last**

Askersund Berga 1:5

Askersund Bunken 1:2,8

Askersund Gärdshyttan 2:12

Askersund Hammar 7:46
Askersund Harge 1:3,6, 2:4, 3:8, 4:5,8,41, 5:4-5, 17:1
Askersund Högelund 1:35
Askersund Ingelsby 1:9-10,19, 2:8, 5:25
Askersund Lerbäck 11:1
Askersund Lunna 2:29, 5:13, 16:1, 18:1
Askersund Nordhammar 1:1
Askersund Skyllberg 14:2
Askersund Stjärmsund 8:17
Askersund Stockshammar 1:17,19
Askersund Vissboda 2:1,3,7,82,84
Askersund Å 1:46
Askersund Öna 1:4
Hallsberg Alm 5:11
Hallsberg Bresätter 2:1
Hallsberg Hallsberg 3:1
Hallsberg Hallsbergs-Bäck 2:6, 3:42
Hallsberg Hallsbergs-Ekeberga 1:33
Hallsberg Hallsbergs-Sörby 1:4
Hallsberg Hardemo Häradsallmanning S:1
Hallsberg Högsätter 1:22-23, 3:1
Hallsberg Kumla Häradsallmanning S:1
Hallsberg Munslätt 2:7-9,12-13
Hallsberg Norrby 11:9
Hallsberg Rostorp 1:2,8
Hallsberg Rösätter 1:1
Hallsberg Saltorp 1:1
Hallsberg Samsala 1:24, 4:32
Hallsberg Segås 1:2,5,20
Hallsberg Siggetorp 1:1,10
Hallsberg Skallerud 1:1, 5:4
Hallsberg Sköllersta 1:4,233-238
Hallsberg Sköllersta Klockargård 1:1
Hallsberg Sköllersta Prästgård 1:1,4,9,29, 2:1
Hallsberg Sköllersta-Kärr 1:78
Hallsberg Sköllersta-Sörby 2:32, 8:1,4
Hallsberg Solberga 1:1
Hallsberg Sätterböl 2:3,13,21
Hallsberg Sättergård 1:1
Hallsberg Tarsta 1:20,24, 3:3-4,14,17, 4:5
Hallsberg Tomta 1:3,18,29,58
Hallsberg Torp 1:2-3
Hallsberg Ullavi 3:1
Hallsberg Vibbanbo 1:5
Hallsberg Vrana 5:1
Hallsberg Åkerby 5:4
Hallsberg Ålsta 4:18,20
Hallsberg Översta 1:2, 4:29, 10:1
Kumla Ekeby Prästgård 1:7,10-12, 2:1
Kumla Frommesta 2:32, 3:21
Kumla Kävestalyckan 1:1
Kumla Rastorp 1:3,14,19,28
Kumla Torsta 1:3, 8:2, 9:1
Kumla Tynninge 1:3
Kumla Åby 1:2,34-35

Ändamål

Kraftledning

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

D201500340005:1.1

Beskrivning

Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Hallsberg Hallsbergs-Bäck 3:4

Last

Hallsberg Fall 2:1
Hallsberg Ullavi 3:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning,nätstation	Last	Avtalsservitut	D201700518331:1.1

Beskrivning

Kraftledning,nätstation

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Hallsberg Hallsbergs-Bäck 3:4

Last

Hallsberg Sköllersta-Sörby 2:12
Hallsberg Ullavi 3:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	D201700521310:1.1

Beskrivning

Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Hallsberg Hallsbergs-Bäck 3:4

Last

Hallsberg Sköllersta-Sörby 2:12
Hallsberg Ullavi 3:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	D202100103093:1.1

Beskrivning

Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Hallsberg Hallsbergs-Bäck 3:4

Last

Hallsberg Ullavi 3:1

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	310199-1	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	Areal
2023	31 126 000 SEK	358 ha

Ingående värden

Tomtmark	1 258 000 SEK	
Bostadsbyggnad	3 941 000 SEK	
Skogsmark	9 011 000 SEK	157 ha
Skog med avverkningsrestriktion	52 000 SEK	7 ha

Skogsimpediment	41 000 SEK	11 ha
Åkermark	14 596 000 SEK	165 ha
Betesmark	476 000 SEK	16 ha
Ekonomibyggnad	1 751 000 SEK	0 ha
Övrig mark		4 ha

Värderingsenhet åkermark 14555380 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Beskaffenhet
6 487 000 SEK	18012	72 ha	Normal produktionsförmåga

Dränering
Otillfredsställande (2)

Värderingsenhet åkermark 14556380 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Beskaffenhet
5 046 000 SEK	18012	63 ha	Sämre produktionsförmåga

Dränering
Otillfredsställande (2)

Värderingsenhet åkermark 14557380 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Beskaffenhet
3 063 000 SEK	18012	30 ha	Bättre produktionsförmåga

Dränering
Otillfredsställande (2)

Värderingsenhet betesmark 14558380 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Samfällid	Beskaffenhet
476 000 SEK	18012	Nej	30 % lägre avkastning och kvalitet, ev. skogsmark i framtiden

Värderingsenhet ekonomibyggnad 14559380 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggnadsyta	Byggnadskategori
178 000 SEK	18012	341 kvm	Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1980

Beskaffenhet
Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)

Värdeår
1992

Under uppförande
Nej

Värderingsenhet ekonomibyggnad 14560380 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggnadsyta	Byggnadskategori
454 000 SEK	18012	200 kvm	Gårdslager för potatis, foder och liknande, värdeår 1980

Beskaffenhet
Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)

Värdeår
1992

Under uppförande
Nej

Värderingsenhet ekonomibyggnad 14561380 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggnadsyta	Byggnadskategori
738 000 SEK	18012	550 kvm	Spannmålslager

Beskaffenhet Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)	Värdeår	Under uppförande Nej
--	----------------	--------------------------------

Värderingsenhet ekonomibyggnad 14562380 (2023)

Taxeringsvärde 381 000 SEK	Riktvärdeområde 18012	Byggnadsyta 1 847 kvm	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)
--------------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---

Beskaffenhet Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)	Värdeår	Under uppförande Nej
--	----------------	--------------------------------

Värderingsenhet skog med avverkningsrestriktion 301320258 (2023)

Taxeringsvärde 52 000 SEK	Riktvärdeområde 1811	Areal 7 ha
-------------------------------------	--------------------------------	----------------------

Värderingsenhet skog 14553380 (2023)

Taxeringsvärde 9 011 000 SEK	Riktvärdeområde 1811	Areal 157 ha	Virkesförråd barr 89 kbm/ha
--	--------------------------------	------------------------	---------------------------------------

Virkesförråd löv 64 kbm/ha	Virkesförråd totalt	Bonitetsklass C
--------------------------------------	----------------------------	---------------------------

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 14554380 (2023)

Taxeringsvärde 41 000 SEK	Riktvärdeområde 1811	Areal 11 ha
-------------------------------------	--------------------------------	-----------------------

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 14564380 (2023)

Taxeringsvärde 1 208 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 200 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 200 kvm	Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 14566380 (2023)

Taxeringsvärde 633 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 25	Bostadsyta 120 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 120 kvm	Nybyggnadsår 1920	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 14568380 (2023)

Taxeringsvärde 429 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 23	Bostadsyta 80 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 80 kvm	Nybyggnadsår 1950	Tillbyggnadsår
Värdeår 1950	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 14570380 (2023)

Taxeringsvärde 429 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 23	Bostadsyta 80 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår

	80 kvm	1950	
Värdeår 1950	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 14572380 (2023)			
Taxeringsvärde 633 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 25	Bostadsyta 120 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 120 kvm	Nybyggnadsår 1920	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 14574380 (2023)			
Taxeringsvärde 609 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 24	Bostadsyta 120 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 120 kvm	Nybyggnadsår 1920	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 14563380 (2023)			
Taxeringsvärde 243 000 SEK	Riktvärdeområde 1861901	Fastighetsrätliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 800 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 14565380 (2023)			
Taxeringsvärde 203 000 SEK	Riktvärdeområde 1861901	Fastighetsrätliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 800 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 14567380 (2023)			
Taxeringsvärde 203 000 SEK	Riktvärdeområde 1861901	Fastighetsrätliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 800 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 14569380 (2023)			
Taxeringsvärde 203 000 SEK	Riktvärdeområde 1861901	Fastighetsrätliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 800 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 14571380 (2023)			
Taxeringsvärde 203 000 SEK	Riktvärdeområde 1861901	Fastighetsrätliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 800 kvm
Strand	Vatten och avlopp Enskilt vatten	Antal lika 1	Justeringsorsak

Inte strand eller strandnära mer än 150 m Enskilt avlopp

Värderingsenhet småhus tomtmark 14573380 (2023)

Taxeringsvärde 203 000 SEK	Riktvärdeområde 1861901	Fastighetsrättsliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 800 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Skattetal

Skattetal 2	Skattetyper Mantal
-----------------------	------------------------------

Anmärkningar

Dessutom skattetal i annat skifteslag:sörsa 1 mtl,egeby 2 mtl,fall 1/4 mtl,ösby 1/4 mtl.

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1933-03-22	18-SKÖ-429
Ägoutbyte fig 1	1940-04-06	18-SKÖ-548
Fastighetsreglering fig16,20	1985-04-19	1861-85/9
Fastighetsreglering	1985-05-24	1861-85/15
Ledningsrättsåtgärd	1985-12-06	1861-85/14
Ledningsrättsåtgärd	1992-10-23	1882-92/59
Fastighetsreglering	2001-05-11	1861-68
Anläggningsåtgärd	2005-02-02	1861-203
Fastighetsreglering	2013-09-10	1861-514
Fastighetsreglering	2022-04-12	1861-2022/3
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2024-04-11	1861-2024/6

Ursprung

Hallsberg Egeby 1:1, 2:1
Hallsberg Sköllersta-Brånntorp 1:1
Hallsberg Sörsa 1:1
Hallsberg Ullavi 1:1, 2:1

Avskild mark

Hallsberg Ullavi 3:2-12

Läge, Karta

Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) 6551855.0	E (SWEREF99 TM) 520714.0
--------------------	--------------------------	-------------------------------------	------------------------------------

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
2	Markområde	6551386.0	520089.7
3	Markområde	6549923.4	520431.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 577 393 m ²	3 577 393 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Sköllersta Ullavi 3:1	1989-01-18	1861-88/31

Källa: Lantmäteriet

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