

# BESKRIVNING OCH VÄRDERING

Fastigheten  
Borås Stuvhult 1:3



Kfm dnr F-1939-25-14

## 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 .....	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.	Jordbruksmark .....	6
3.11.	Skogsmark .....	7
4.	Värderingsmetoder	7
4.1.	Ortsprismetod .....	7
4.2.	Avkastningsmetod .....	8
5.	Värdering	8
5.1.	Delvärdesmetoden .....	8
5.2.	Ortsprismetoden hela värderingsobjektet .....	11
6.	Marknadsvärdebedömning	11

### Bilagor:

1. Kartutdrag
2. Fastighets- och taxeringsregisterutdrag
3. Ortspris småhus
4. Ortspris bebyggda lantbruksfastigheter
5. Produktionskostnadskalkyl

## 1. Uppdragsbeskrivning

### 1.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Borås Stuvhult 1:3

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

### 1.2. Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, försäljning 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 tomten. 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 2025-12-16 av undertecknad, Lisa Skagerberg. Vid besiktningen deltog lagfaren ägare och personal från kronofogden.
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret.
- Uppgifter från fastighetsägaren, vilken är den som åsyftas vid "enligt uppgift" i detta värdeutlåtande.
- Ortsprismaterial.

## 3. Beskrivning

### 3.1. Allmänt om värderingsobjektet

Fastigheten utgörs av en bebyggd lantbruksenhet (typkod 120) om total 18,3578 hektar enligt den allmänna fastighetsinformationen.

Enligt taxering är arealen fördelad på 4 ha skogsmark, 1 ha skogsimpediment, 5 ha åkermark, 6 ha betesmark och 2 ha övrig mark. Fastigheten består av ett skifte och är bebyggt med bostadshus och ekonomibyggnader.

I fastigheten har uttagits 10 penninginteckningar om totalt 1 921 000 kr.

### 3.2. Läge

Fastigheten är belägen ca 2–5 km väster om Dannike.

Gatuadress: Stuvhult 3, 516 94 Dannike

Läge framgår av bifogat kartutdrag, se **bilaga 1**.

### 3.3. Areal

Fastighetsregistret redovisar totalt 18,3578 ha (hektar). Utifrån digitalmätning av undertecknad på ajourhållen fastighetskarta från Metria erhålls en total landareal om 20,6 denna areal har använts i värderingen. Se bifogat indelningskarta för ägoslag, **bilaga 4**.

Arealen fördelar sig enligt följande:

Åkermark	2,4 ha
Betesmark	6,1 ha
Skogsmark	7,5 ha
Impedimentmark	1,4 ha
Övrig mark	3,2 ha
<b>Summa</b>	<b>20,6 ha</b>

### 3.4. Planförhållanden och bestämmelser

Fastigheten har fornlämningar. Se 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 officialservitut gällande väg (last), avtalservitut gällande kraftledning (last), kraftledning m.m. (last) och kraftledning, nätstation (last). Fastigheten har även del i samfälligheten Borås Stuvhult S:1–2 och gemensamhetsanläggningen Borås Stuvhult GA:1. Se bifogat FDS-utdrag **bilaga 2**.

### 3.7. Arrende, hyror, nyttjanderätter

Enlig uppgift finns det inga arrenden eller nyttjanderätter.

### 3.8. Taxeringsvärden

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 3 130 000 kr enligt lantbrukstaxeringen 2023, uppgiftsår 2023.

### 3.9. Byggnader

#### TOMT

Tomtmarksområdet består av skötta gräsytor, ett växthus finns placerat söder om huset. Grusat runtomkring.

#### BOSTADSHUS

Byggnadsår 1914, enligt taxeringen.

Byggnaden består av ett 1½-planshus.

Stomme i trä.

Träfasad.

Pannor på tak.

Tvåglasfönster.

Enskilt vatten och avlopp. Ej godkänt. Svar från kommunen: *Mest sannolikt att Miljöförvaltningen inte skulle bedöma avloppet som godkänt om vi skulle göra en kontroll där nu.*

Uppvärmning: Jordvärme med vattenburet system, golvvärme på nedre plan, enligt uppgift.

Invändiga ytskikt: Laminatgolv, kakel/klinker plastmatta och målade trätak.

Boarea ca 162 kvm och biarea 21 kvm, enligt taxeringen. Boarean har rimlighetskontrollerats och bedöms underskattad efter utbyggnad. Enligt uppgift uppgår boarean till ca 300 kvm.

#### Planlösning

*Markplan* med hall, kök, badrum, tvättstuga, allrum, vardagsrum och sovrum.

*Övre plan* med badrum, hall och tre sovrum.

*Kök* med skåpinredning, vitvaror i form av två ugnar, induktionshäll, fläkt, kyl och frys och diskmaskin.

*Badrum* på nedre plan utrustat med wc och tvättställ, dusch, kakel/klinker på väggar och golv. Utrymme för bastu.

*Tvättstuga* med tvättmaskin, torktumlare och torkskåp. Kakel/klinker på väggar.

#### Sammanfattning bostadshus

In- och utvändigt är huset i fint skick. Stort altandäck som sträcker sig nästan runt hela bygganden. Tak finns över en liten del. På övervåningen är det påbörjat renovering, ej helt färdigställd. Häng- och stuprännor är intakta.



## EKONOMIBYGGNADER

### BYGGNAD 1

Byggnad med plåttak och plåtväggar. Gjuten platta. Uppdelad i stall och maskinhall. El och vatten finns indraget i byggnaden. Häng- och stuprännor. Hela byggnaden bedöms uppgå till ca 400 – 500 kvm, efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

### Stalldelen

9 boxar, 2 spolspiltor och sadelkammare. Ca 200 – 240 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

### Maskinhall/förråd

Ca 230 – 260 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

### BYGGNAD 2

Byggnad med plåttak och plåtväggar, viss del gjuten platta. Häng- och stuprännor behöver ses över. Okänt om det är el och vatten indraget. Hela byggnaden bedöms uppgå till ca 150 – 300 kvm, efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

### Förråd/förvaring

Stor del gjuten platta. Södra sidan är öppna fack. Ca 140 - 170 kvm, efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

### Stolp-lada

Öppen framsida. Jordgolv. Ca 60 – 90 kvm, efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

### Paddock

Med ca mått på 34\*65 m. Staket och belysning finns, okänt om belysningen fungerar.

## **3.10. Jordbruksmark**

### ÅKER

Enligt underteknads indelning utgörs 2,4 hektar av åkermark. Åkermarksfälten har en någon slipprad arrondering och fältform gentemot närliggande fastigheters jordbruksmark. Enligt taxeringen har åkermarken sämre produktionsförmåga och otillfredsställande dränering.

### BETE

Enligt underteknads indelning utgörs 6,1 hektar av betesmark. Betesmarksfälten har en god arrondering och fältform gentemot värderingsobjektets gårdscentrum och närliggande fastigheters jordbruksmark. Enligt taxeringen har betesmarken 30% lägre avkastning och kvalitet än normalt i området.



### 3.11. Skogsmark

Enligt undertecknads indelning utgörs 7,5 ha av skogsmark. Skogen består av lövungskog ca (10 – 15 år) med ett varierande virkesförråd. I södra delen är skogen något äldre ca (30 - 40 år) och domineras av björk.

Virkesförrådet bedöms uppgå till ca 260 m<sup>3</sup>sk, motsvarande ca 35 m<sup>3</sup>sk/ha. I fält uppskattad virkesvolym har kontrollerats beståndsvis gentemot laserscanningen. För aktuellt område har laserscanning genomförts senast 2022-03-12. Redovisat virkesförråd på beståndsnivå utgör resultatet av en vägning mellan i fält uppskattad volym och resultatet från laserscanningen efter beaktande av tillväxt sedan 2022.

Skogsmarkens optimala användningsområde bedöms i det här fallet som betesmark/skogsbete.

## 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. Som kontroll av delvärdesmetodens resultat har hela värderingsobjektet värderats genom en ortsprismetod.

I slutsatsen har värderingsobjektets marknadsvärde bedömts med beaktande av objektsspecifika avvikelser som inte värderingsmetoderna hanterar, exempelvis det lokala läget.

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

### 4.1. Ortsprismetod

Metod för bedömning av marknadsvärde för hel fastighet, eller del av (skog, inägomark, byggnader etc.), med ledning av priser som erlagts för likartade fastigheter, jämförelseobjekt. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon eller några värdepåverkande egenskaper hos fastigheterna. Vanliga jämförelsetal på lantbruk är kr/m<sup>3</sup>sk, 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/m<sup>3</sup>sk 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

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 1,86 för ett urval av försäljningar. Mot bakgrund av ovan så bedöms de lägre K/T-talen (0,91 - 1,31) bättre överensstämma på aktuellt värderingsobjekt motsvarande 1,11.

För aktuellt värderingsobjekt har taxeringsvärdet räknats om till nivån för småhustaxering 2024–2026 för en korrekt jämförelse med ortsprismaterialet. Det beräknade taxeringsvärdet uppgår till 2 147 000 kr. Köpeskillingskoefficienten applicerat på det beräknade taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde kring ca 2 350 000 - 2 400 000 kr för värderingsobjektet. Ortsprismaterial bifogas, se **bilaga 5**.

Med hänsyn tagen till den rådande lågkonjunktur, ej godkänt avlopp och pågående renovering på övre plan så bedöms det enskilda marknadsvärdet till **2 000 000 kr.**

##### EKONOMIBYGGNADER

Det ekonomiska nuvärdet av ekonomibygnaderna har utifrån Jordbruksverkets produktionskostnadsmetod beräknats till:

Ekonomibygnader: ca **1 025 000 kr.**

Produktionskostnads kalkyl bifogas, se **bilaga 8**.



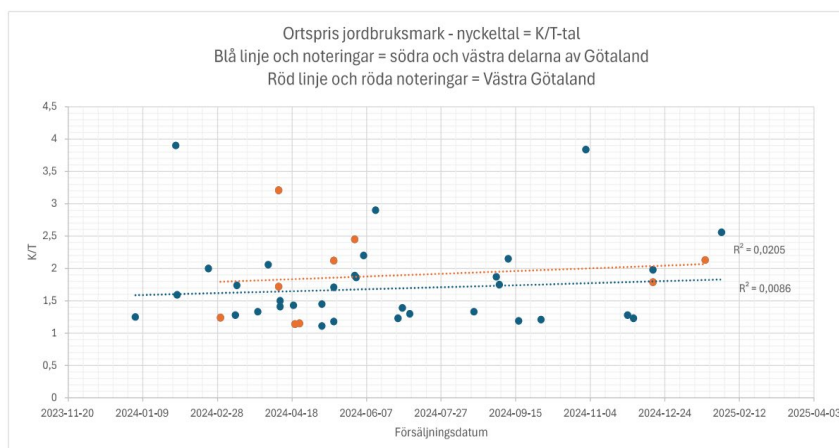
## JORDBRUKSMARK OCH SKOGSMARK

### ÅKERMARK

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 70 000 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 70 000 kr/ha erhålls ca 105 000 kr/ha.

Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan bedöms åkermarksvärdet applicerat med arealen åkermark totalt ca 250 000 kr.

**BETESMARK**

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 sätt inom den lägre delen av intervallet medan den för utpräglade skogsbygder (där skillnaden mellan åker- och betesmarksvärden är mindre) ligger inom den övre delen av intervallet.

I aktuellt fall omfattar fastigheten en jordbruks- och skogsfastighet med gårdscentrum anpassat för hästhållning, varför de första 2–8 hektaren jordbruksmark bedöms som mycket värdefulla för dess användningsområde. Värdenivån för denna typ av betesmark ligger normalt sätt 2–5 ggr upp från det genomsnittliga marknadsvärdet.

Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan bedöms betesmarkens värdenivå i aktuellt fall ligga i nivå med åkermark, motsvarande 105 000 kr/ha.

Applicerat på arealen betesmark bedöms betesmarksvärdet till totalt ca **640 000 kr.**

**SKOGSMARK**

Mot bakgrund av vad som beskrivits under avsnitt 3.10 ovan avseende skogsmarkens optimala användningsområde för fastigheten bedöms skogsmarkens värde i aktuellt fall ligga i nivå med betesmark ovan.

Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan bedöms skogsmarksvärdet till totalt ca **790 000 kr**

**SUMMERING AV DELVÄRDEN**

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

Småhusenhet	2 000 000	Kr
Ekonomibyggnader	1 025 000	Kr
Jord- och skogsmark	1 680 000	Kr
<b>Summa</b>	<b>4 705 000</b>	<b>Kr</b>



### 5.2. Ortsprismetoden hela värderingsobjektet

I regionen kring värderingsobjektet har det gallrats ut 6 köp sedan december 2023, bestående av mindre bebyggda lantbruk med en ägoslagssammansättning m.m. relativt jämförbar med aktuellt objekt. Prisnoteringarna ligger mellan 1 650 000 – 5 100 000 kr.

Aktuellt värderingsobjekt har en högre andel skogs-och jordbruksmarksareal jämfört med jämförelseobjekten men liknande standard jämfört med det högsta köpeskillingarna. Med hänsyn tagen till värderingsobjektets helhetsintryck avseende areella omfattning, boyta, skick och standard bedöms objektet ligga inom intervallet för genomsnittet av de högsta nivåerna motsvarande **4 000 000 – 5 000 000 kr.**

Ortsprismaterialet bifogas, se **bilaga 4.**

## 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 större objekt 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. För hästgårdar liknande aktuellt värderingsobjekt bedöms en markareal upp till 10 ha fullt tillräcklig, varför en presumtiv köpare ej är benägen att betala mycket mer för den överskjutande arealen.

Mot bakgrund av ovan bedöms fastighetens marknadsvärde slutligen till:

**4 300 000 kronor**  
**Fyramiljonertrehundratusen 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 2025-12-31



Lisa Skagerberg  
Skogskandidat  
Lantbruksvärderare



Janna Björk  
Skogsmästare  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

**AUKTORISERAD  
LANTBRUKSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



## Symboler

- Boningshus
- ↓ Inäga
- ✖ Myr
- ∅ Åker
- Sumpstreck 1
- > Sammanböckning
- Byggnad

## Linjer

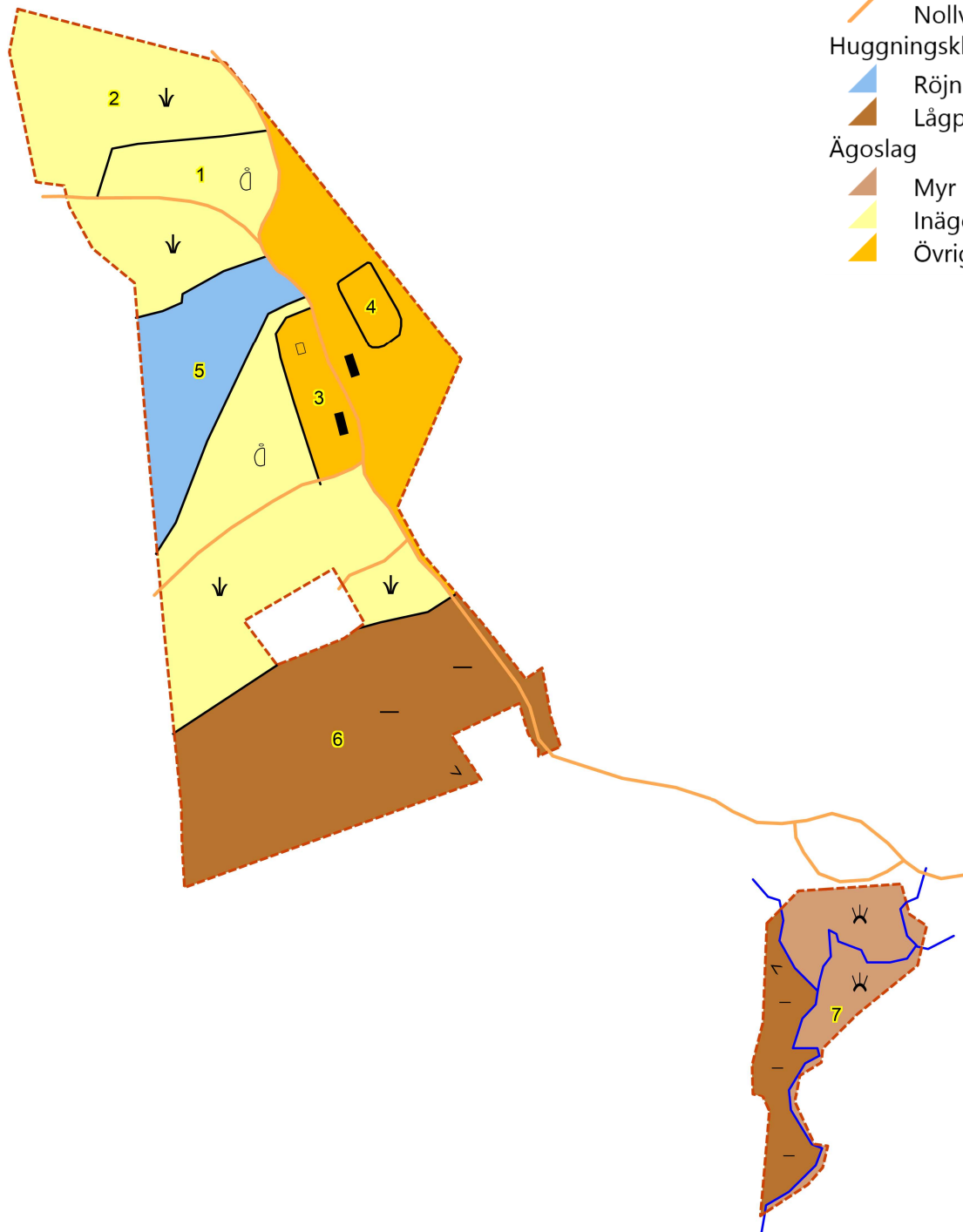
- Ägoslag
- - - Fastighet
- Bäck/dike
- Nollväg

## Huggningsklass

- ▲ Röjningsskog
- ▲ Lågproduktiv skog

## Ägoslag

- ▲ Myr
- ▲ Inägomark
- ▲ Övrig landareal



## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Borås Stuvhult 1:3	<b>UUID</b> 909a6a6c-e4b4-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 140645743	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2023-06-15
<b>Län- och kommunkod</b> 1490	<b>Distrikt</b> Dannike Socken: dannike	<b>Distriktskod</b> 107077	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-04-14  <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-12-15

## Adress

### Adress

Stuvhult 3  
516 94 Dannike

## Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2013-09-18	13/24930

### Berört fång

13/24930, andel 1/2

Köp (inklusive transportköp):

2013-09-16

Köpeskilling: 1 900 000 SEK

(avser hela fastigheten)

### Anmärkningar

Skatt beslutad saknas

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2013-09-18	13/24929

### Berört fång

13/24929, andel 1/2

Köp (inklusive transportköp):

2013-09-16

Köpeskilling: 1 900 000 SEK

(avser hela fastigheten)

### Anmärkningar

Skatt beslutad saknas

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-07, 8 825 041 sek, beslutsnummer 122540266	2025-02-24	D-2025-00065044:1
Utmätning 2025-02-07, 8 825 041 sek, beslutsnummer 1225402625	2025-02-24	D-2025-00065045:1

### Anmärkningar

Avser inteckning D-2015-00011906:2

Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-04-11	D-2025-00127968:1
Kvarstad 2023-11-06, fordran 2 828 588 sek jämte ränta. målnummer: u-38585-23/2210.	2023-11-07	D-2023-00352917:1

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10  
Totalt belopp: 1 921 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	250 000 SEK	1983-06-15	83/6674
2	380 000 SEK	1987-03-25	87/4976
3	50 000 SEK	1987-03-25	87/4977
6	250 000 SEK	1997-05-07	97/11338
7	100 000 SEK	2004-05-13	04/14827
8	220 000 SEK	2005-07-21	05/24369
9	175 000 SEK	2013-10-01	13/26043
10	190 000 SEK	2013-10-01	13/26044
11	65 000 SEK	2015-01-13	D-2015-00011906:1
12	241 000 SEK	2015-01-13	D-2015-00011906:2

### Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 3

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1987-11-04	87/14916
5	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning mm	1997-01-15	97/1366
13	Avtalsservitut kraftledning Övrigt ändamål: nätstation	2015-09-29	D-2015-00432842:1

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

#### Myndighet

Lantmäteriet

#### Telefonnummer

0771-63 63 63

#### Kontorbeteckning

Uddevalla

#### E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



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

#### Samfälligheter

Borås Stuvhult S:1-2

#### Gemensamhetsanläggningar

Borås Stuvhult GA:1

## Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

## Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	15-DAX-454.1
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b>			
Borås Stuvhult 1:23			
<b>Last</b>			
Borås Stuvhult 1:3			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	15-IM3-87/14916.1
<b>Beskrivning</b>			
Kraftledning			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b>			
Trollhättan Lextorp 7:1			
<b>Last</b>			
Borås Dusekärr 2:3			
Borås Stuvhult 1:2-3			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning mm	Last	Avtalsservitut	15-IM3-97/1366.1
<b>Beskrivning</b>			
Kraftledning mm			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b>			
Vårgårda Gästgivaren 4			
<b>Last</b>			
Borås Dusekärr 2:3			
Borås Stuvhult 1:3			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning,nätstation	Last	Avtalsservitut	D201500432842:1.1
<b>Beskrivning</b>			
Kraftledning,nätstation			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b>			
Vänersborg Begonian 10			
<b>Last</b>			
Borås Stuvhult 1:3			

## Taxeringsenheter

## Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
--------	-----------------------	------------	------------------

Lantbruksenhet, bebyggd (120) 240249-4

Nej

Fastighet

**Taxeringsår**

2023

**Taxeringsvärde**

3 130 000 SEK

**Areal**

18 ha

**Ingående värden**

Tomtmark

495 000 SEK

Bostadsbyggnad

1 453 000 SEK

Skogsmark

235 000 SEK

4 ha

Skog med avverkningsrestriktion

0 SEK

0 ha

Skogsimpediment

3 000 SEK

1 ha

Åkermark

275 000 SEK

5 ha

Betesmark

146 000 SEK

6 ha

Ekonomibygnad

523 000 SEK

0 ha

Övrig mark

2 ha

**Taxerade ägare****Andel**

1 / 2

**Juridisk form**

Fysisk person

1 / 2

Fysisk person

**Värderingsenhet åkermark 19260310 (2023)****Taxeringsvärde**

275 000 SEK

**Riktvärdeområde**

14063

**Areal**

5 ha

**Beskaffenhet**

Sämre produktionsförmåga

**Dränering**

Otillfredsställande (2)

**Värderingsenhet betesmark 19261310 (2023)****Taxeringsvärde**

146 000 SEK

**Riktvärdeområde**

14063

**Samfällid**

Nej

**Beskaffenhet**

30 % lägre avkastning och kvalitet än normalt i värdeområdet

**Värderingsenhet ekonomibygnad 19264310 (2023)****Taxeringsvärde**

371 000 SEK

**Riktvärdeområde**

14063

**Byggnadsyta**

1 011 kvm

**Byggnadskategori**

Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)

**Beskaffenhet**

Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)

**Värdeår****Under uppförande**

Nej

**Värderingsenhet ekonomibygnad 90148 (2023)****Taxeringsvärde**

152 000 SEK

**Riktvärdeområde**

14063

**Byggnadsyta**

150 kvm

**Byggnadskategori**

Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1980

**Beskaffenhet**

Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)

**Värdeår**

2002

**Under uppförande**

Nej

**Värderingsenhet skog 301002186 (2023)**

<b>Taxeringsvärde</b> 235 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1441	<b>Areal</b> 4 ha	<b>Virkesförråd barr</b>
--------------------------------------	--------------------------------	----------------------	--------------------------

<b>Virkesförråd löv</b>	<b>Virkesförråd totalt</b> 82 kbm/ha	<b>Bonitetsklass</b>
-------------------------	---	----------------------

#### Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 19259310 (2023)

<b>Taxeringsvärde</b> 3 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1441	<b>Areal</b> 1 ha
------------------------------------	--------------------------------	----------------------

#### Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 19267310 (2023)

<b>Taxeringsvärde</b> 1 453 000 SEK	<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Total standardpoäng</b> 25	<b>Bostadsyta</b> 162 kvm
<b>Biutrymmesyta</b> 21 kvm	<b>Värdeyta</b> 166 kvm	<b>Nybyggnadsår</b> 1914	<b>Tillbyggnadsår</b>
<b>Värdeår</b> 1929	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>

#### Värderingsenhet småhus tomtmark 19266310 (2023)

<b>Taxeringsvärde</b> 495 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1490900	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Utgör en eller flera självständiga fastigheter	<b>Tomtareal</b> 1750 kvm
<b>Strand</b> Inte strand eller strandnära mer än 150 m	<b>Vatten och avlopp</b> Enskilt vatten Enskilt avlopp	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>

### Allmänna delen

Skattetal

<b>Skattetal</b> 3/16	<b>Skattetyper</b> Mantal
--------------------------	------------------------------

Åtgärd

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Laga skifte AB	1856-03-28	15-DAX-18
Fastighetsreglering fig 1+2	1977-04-22	15-DAX-454
Fastighetsreglering fig 1	1981-03-13	15-DAX-474
Fastighetsreglering	1997-08-19	1583-1419
Ledningsrättsåtgärd	1998-11-10	1490K-98/93
Ledningsrättsåtgärd	2008-01-10	1490K-2006/159
Fastighetsreglering	2012-03-19	1490K-2011/116
Fastighetsbestämning Fastighetsreglering	2012-12-21	1490K-2012/109

Ursprung

Borås Stuvhult 1:1

Avskild mark

Borås Stuvhult 1:7,9-18,22-23,25-26

## Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6395595.9	391995.4
2	Markområde	6395011.5	392455.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

## Areal

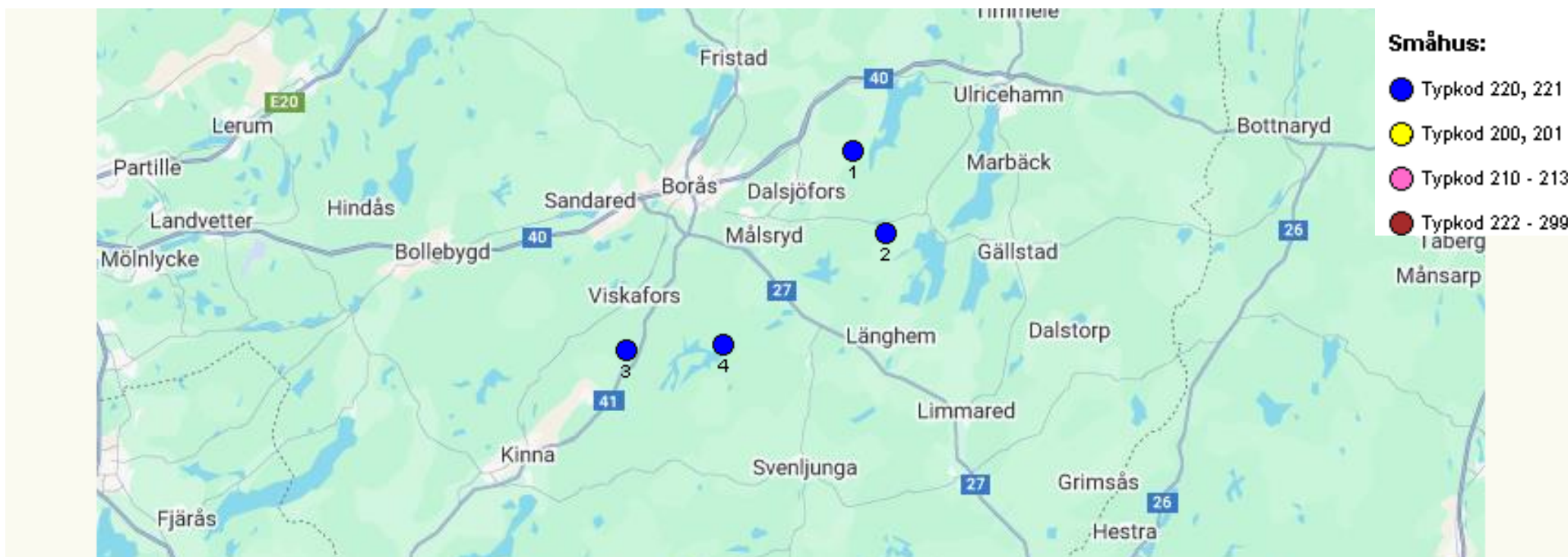
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	183 578 m <sup>2</sup>	183 578 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
P-Dannike Stuvhult 1:3	1990-06-06	1583-700

Källa: Lantmäteriet

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



Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Borås	1490900	LÖVASKOG 2:19	220	25070	110	110	1929	1929	25	04	4525	2025-11-21	41136	3.63
2	Borås	1490900	DANNIKE-HULT 1:13	220	1715	136	153	1967	1967	28	04	1400	2025-11-17	10294	0.91
3	Borås	1490900	STENASTORP 2:5	220	1594	125	145	1951	1951	26	04	1650	2025-10-17	13200	1.31
4	Borås	1490900	ENKULLA 1:14	220	2628	180	184	1929	1929	25	04	2250	2025-01-30	12500	1.58

## Ortspris småhus Borås

#	Län	Kommun	Vo	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
1	Västra Götalands län	Borås	1490900	220	LÖVASKOG 2:19	Lövaskog 2	2025-11-21	4 525	41 136	3,63	25 070	4	110	110	0	1929	1929	25
2	Västra Götalands län	Borås	1490900	220	DANNIKE-HULT 1:13	Hult 1	2025-11-17	1 400	10 294	0,91	1 715	4	153	136	87	1967	1967	28
3	Västra Götalands län	Borås	1490900	220	STENASTORP 2:5	Stenastorp 1	2025-10-17	1 650	13 200	1,31	1 594	4	145	125	108	1951	1951	26
4	Västra Götalands län	Borås	1490900	220	ENEKULLA 1:14	Enekulla 8	2025-01-30	2 250	12 500	1,58	2 628	4	184	180	20	1929	1929	25
<b>Medel</b>							<b>2025-08-29</b>	<b>2 456</b>	<b>19 283</b>	<b>1,86</b>	<b>7 752</b>		<b>148</b>	<b>138</b>	<b>54</b>	<b>1944</b>	<b>1944</b>	<b>26</b>



Köpinformation													
#	Kommun	Fastighet	Typkod	Areal-ha	Kr/areal-ha	Taxv	SKV%	JBRV%	BOV%	Övrig%	Pris	Köpedatum	K/T
1	Borås	HUNGHULT 2:23	120	5	732710	2420	10	22	68	0	3920	2025-12-08	1.62
2	Borås	TRANSÅS 2:29	120	3	820619	2012	0	5	95	0	2700	2025-09-29	1.34
3	Borås	KOMLÖSA 7:5	120	2	1282771	2952	0	5	95	0	3200	2025-06-18	1.08
4	Borås	RÅNGEDALA-GRAVRYD 1:9	120	10	345546	2022	0	13	87	0	3300	2024-05-29	1.63
5	Borås	TUBBEKULLA 1:7	120	9	573034	3374	11	14	75	0	5100	2024-04-02	1.51
6	Borås	KRÅKHULT 3:11	120	7	238784	2742	15	5	80	0	1650	2023-12-01	0.60

#	Län	Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Areal ha	Taxv	SKV %	JBRV %	BOV %	Ant.ve Shbyggn	Värdeyta Shbyggn	Värdeår Shbyggn	Stdpoäng Shbygg
1	Västra Götalands län	Borås	120	HUNGHULT 2:23	2025-12-08	3 920	5	2 420	10	22	68	1	86	1982	28
2	Västra Götalands län	Borås	120	TRANSÅS 2:29	2025-09-29	2 700	3	2 012	0	5	95	1	85	1929	25
3	Västra Götalands län	Borås	120	KOMLÖSA 7:5	2025-06-18	3 200	2	2 952	0	5	95	1	129	2009	27
4	Västra Götalands län	Borås	120	RÅNGEDALA-GRAVRYD 1:9	2024-05-29	3 300	10	2 022	0	13	87	1	125	1929	27
5	Västra Götalands län	Borås	120	TUBBEKULLA 1:7	2024-04-02	5 100	9	3 374	11	14	75	1	133	1929	28
6	Västra Götalands län	Borås	120	KRÅKHULT 3:11	2023-12-01	1 650	7	2 742	15	5	80	2	119	1929	25
<b>Medel</b>					<b>2024-12-14</b>	<b>3 312</b>	<b>6</b>	<b>2 587</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>83</b>				

## Värdeberäkning ekonomibyggnader

Fastighet: Borås Stuvhult 1:3 Belägenhetsfakt: 1,00

Byggnad: Byggnad 1			
Åldersklass:	16_20	Byggnadsyta:	
Nuvärde%:	30	Rat.klass:	1
	<b>Boxplatser och byggnadsyta maskibhall</b>	<b>Kostnad</b>	<b>Återuppbyggnads-kostnad</b>
<b>Återuppbyggnadskostnad inklusive anslutningar</b>			
<b>Stall och paddock</b>	9 platser	220000	1 980 000 kr
<b>Maskinhall</b>	230-260 kvm	3800	931 000 kr
<b>Summa</b>		223800	2 911 000 kr
Ekonomiskt nuvärde:		0,30	x 2 911 000 kr = <b>873 300 kr</b>

Byggnad: Byggnad 2			
Åldersklass:	26_30	Byggnadsyta:	225 kvm
Nuvärde%:	10	Rat.klass:	3
	<b>Grund-kostnad</b>	<b>Kr/kvm</b>	<b>Återuppbyggnads-kostnad</b>
<b>Återuppbyggnadskostnad</b>		6800	1 530 000 kr
<b>Summa</b>		6800	1 530 000 kr
Ekonomiskt nuvärde:		0,10	x 1 530 000 kr = <b>153 000 kr</b>

Byggnad:			
Åldersklass:	11_15	Byggnadsyta:	
Nuvärde%:	24	Rat.klass:	2
	<b>Grund-kostnad</b>	<b>Kr/kvm</b>	<b>Återuppbyggnads-kostnad</b>
<b>Summa</b>			
Ekonomiskt nuvärde:		0,24	x
			Totalt: = <b>1 026 300 kr</b>