

Bedömning av marknadsvärde

Eksjö Kållarp 1:4

Innehållsförteckning

1	Uppdrag.....	3
1.1	Uppdragsgivare.....	3
1.2	Uppdrag.....	3
1.3	Värdetidpunkt.....	3
1.4	Inspektion.....	3
1.5	Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtandet.....	3
1.6	Handräckning.....	3
2	Värderingsobjektet.....	4
2.1	Fastighetsspecifika uppgifter.....	4
2.2	Arealer.....	5
2.3	Fastighets- och byggnadstillhör.....	5
2.4	Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera.....	5
2.5	Arrende, nyttjanderätter.....	5
2.6	Planförhållanden.....	5
2.7	Tomträttsavtal.....	5
2.8	Taxeringsvärde.....	5
2.9	Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd).....	5
3	Kållarp 1.....	6
3.1	Tomtbeskrivning.....	6
3.2	Vatten/avlopp/el.....	6
3.3	Försäkring.....	6
3.4	Energideklaration.....	6
3.5	Beskrivning huvudbyggnad.....	7
3.6	Kompletterande byggnader (Kållarp 2, ekonomibyggnad, förråd).....	9
3.7	Kompletterande byggnader (Kållarp 3, Ängstugan, häststall).....	10
3.8	Skogsmark med insprängda impediment.....	11
3.9	Jordbruksmark.....	11
3.10	Övrig mark.....	11
3.11	Bedömning.....	11
4	Värdering.....	12
4.1	Värderingsmetoder.....	12
4.2	Delvärdesmetoden.....	12
4.3	Ortspris metod - lantbruksenheten.....	14
5	Samlad marknadsvärdebedömning.....	14

Bilagor:

1. Översiktskarta
2. Fastighetsregisterutdrag
3. Skogskarta, avdelningsbeskrivning
4. Ortspris skogsmark
5. Ortspris lantbruk, produktionskostnadsmetoden

1 Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, Försäljning Norr

1.2 Uppdrag

Ändamålet är att beskriva och bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som beslutsunderlag inför eventuell exekutiv försäljning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

1.3 Värdetidpunkt

april 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 1 april 2025 tillsammans med fastighetsägarna Uppdragsgivaren har tillhandahållit utdrag ur fastighetsregistret. Uppgifterna har kompletterats med myndigheters information och dennes handlingar.

1.5 Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtandet

Undertecknad ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av felaktigt erhållna sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga. Bifogade utdrag från Lantmäteriet och uppgifter från kommuner eller andra myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i beskrivning. Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arendator som inteken kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift.

Fastighetsbeskrivningen avser endast ge en översiktlig information av värderingsobjektet. Med besiktning avses inte funktionskontroll av byggnadskonstruktioner, befintlig utrustning eller fast inredning. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsmannen hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan.

Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värde-bedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella intäkter i nuläget och på sikt.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om byggnaders funktion, standard och rationalitet, skogens och markernas sammansättning, 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.

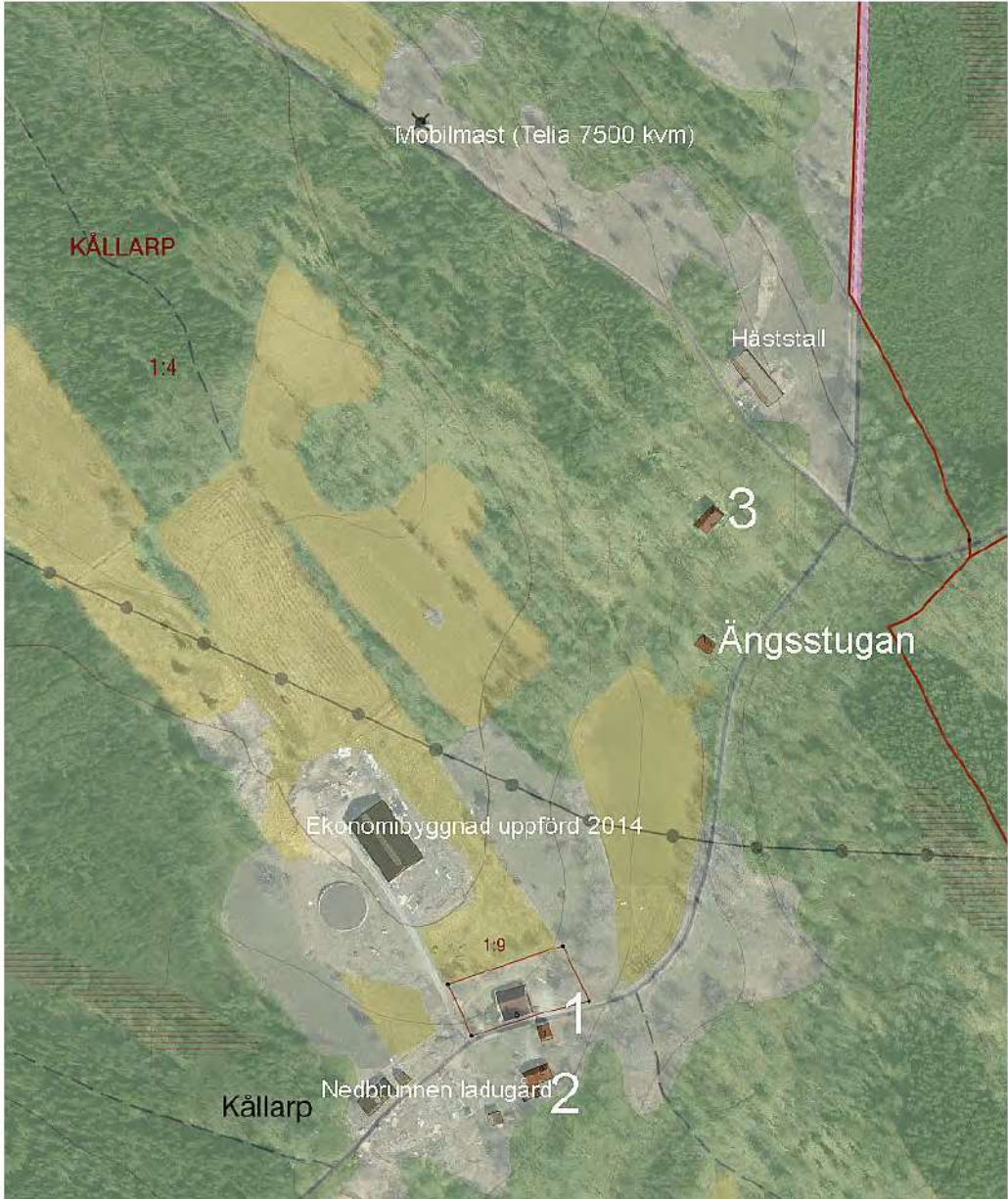
1.6 Handräckning

Enligt uppdragsgivaren ska nedan text ingå i utlåtandet men värderingsmannen ska inte ta hänsyn till ett eventuellt behov av handräckning i sin marknadsvärdebedömning.

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, 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. 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 Värderingsobjektet

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Eksjö Kållarp 1:4		Ärendenummer F-703-25-06
Adress samt vägbeskrivning Kållarp 1–3, Ängstugan, 57592 Hult, se bilaga. Fastigheten ligger i ett skifte 9 km öster om Eksjö. Avfarten är skyltad (Kållarp 1).		
		
Område Eksjö landsbygd, utanför Hult	Upplåtelseform Äganderätt	Andel i samfällighet Andelen i Kållarp S:1 är såld
Krävs förvärvstillstånd enligt 13 § jordförvärvslagen ☐ Ja ☒ Nej	Berörs fastigheten av taktillstånd ☐ Ja ☒ Nej	Typkod Lantbruksenhet (120)
Kommentarer Ovan karta visar byggnadernas respektive position. Komplementbyggnader beskrivs under respektive huvudbyggnad, exempelvis häststall under Kållarp 3. Kållarp 1 är tidigare ett gårdshus men då Kållarp 2 inte används så anses ekonomibyggnaderna vara komplementbyggnader till Kållarp 1.		

2.2 Arealer

Lantmäteriets uppgift (m ²) 112 4809 m²	Summa landareal(ha) 114,0	Skogsmark (ha) 83,8	Skogliga impediment (ha) 0,0
Jordbruksmark (ha) 22,9	Tomtmark (ha) Ingår i övrigt	Övrigt (ha) 5,1	Vatten (ha) 0,0
Kommentär Den digitalt beräknade arealen ligger till bakgrund för detta utlåtande, se vidare under respektive ägoslag. Beräkningen är gjord i programmet pcSkog.			

2.3 Fastighets- och byggnadstillbehör

Till fastigheten hör 4 bostadshus samt 2 ekonomibyggnader och enklare förråd.

2.4 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Fastigheten belastas av flera servitut avseende VA och väg för Kållarp 1:8–1:9. Ledningsrätt och avtals servitut avseende starkström, infartsvägen är skyddad genom servitut. Vägrätt avseende väg 40. Total in-tecknings-belastning är 6 703 000 kr fördelat på 8 digitala pantbrev.

2.5 Arrende, nyttjanderätter

Telia arrenderar 7500 m² för mobilmast (avd 21). Om justering för KPI görs så bedöms avgälden till 7 600 kr/år. Utöver det så finns inga uppgifter om arrende inom fastigheten.

2.6 Planförhållanden

Fastigheten berörs inte av plan.

2.7 Tomträttsavtal

Berörs inte

2.8 Taxeringsvärde

Uppgiftsår 2023	Taxeringsvärde (tkr) 16 302	Småhusbostadsbyggnadsvärde (tkr) 461 (Kållarp 2)	Småhustomtmarkvärde (tkr) 275 (Kållarp 2)
Åkermarksvärde (tkr) 598	Betesmarksvärde (tkr) 225	Småhusbostadsbyggnadsvärde (tkr) 779 (Kållarp 3)	Småhustomtmarkvärde (tkr) 235 (Kållarp 1)
Skogsmarksvärde (tkr) 9 923 (Kållarp 1:4)	Skogsimpedimentsvärde (tkr) 7	Småhusbostadsbyggnadsvärde (tkr) 951 (Kållarp 1)	Småhustomtmarkvärde (tkr) 0 (Kållarp 1)
Skogsmarksvärde (tkr) 1 113 (Kållarp s:1)	Ekonomibyggnad (tkr) 1 269 (Djurstall fr 2014)	Ekonomibyggnad (tkr) 198 (Okänt fr 2014)	Ekonomibyggnad (tkr) 44 (Nedbrunnet?)
Ekonomibyggnad (tkr) 114 (Nedbrunnet?)	Ekonomibyggnad (tkr) 110 (Häststall)	Reserv	Reserv
Kommentär Mobilmasten redovisas som industribyggnad på ofri grund. Vid beräkning av taxeringsvärdet fås 9 285 tkr, skillnaden beror på felaktiga volymsangivelser, den sålda samfälligheten samt att de obeboeliga bostäderna gavs ett bostadsvärde.			

2.9 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 2 km (Hultskolan)	Hållplats 2 km (Hultskolan)	Livsmedelsbutik 3 km (Hult)	Affärscentrum 10 km (Eksjö)
-----------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

3 Källarp 1

3.1 Tomtbeskrivning

Tomttyp	☐ Mellantomt ☐ Hörntomt ☐ Skafttomt ☐ Ändtomt ☐ Strandtomt ☐ Strandnära tomt ☐ Finplanerad ☐ Trädgård ☒ Natur ☐ Kuperad ☐ Berg
Omgivning	☐ Centralt läge ☐ Villor ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Fritidshus ☐ Kedjehus ☐ Flerbostadshus ☒ Lantligt läge ☐ Enskilt läge
Kommentar	Vid besiktningstillfället är stora delar av tomten påverkad av förnyelsen av avloppet

3.2 Vatten/avlopp/el

Kommunalt	☐ Kommunalt vatten ☐ Kommunalt avlopp
Elektricitet	☒ Indraget ☐ Avstängt ☐ Anslutning saknas
Eget VA	☐ 1-kammarbrunn ☒ 3-kammarbrunn ☐ Sluten tank ☐ Borrard brunn ☐ Vatten saknas ☐ 2-kammarbrunn ☐ Stenkista ☒ Infiltrationsbädd ☐ Grävd brunn ☐ Avlopp saknas
Kommentar	Vattnet kommer från borrard brunn 15 m norr om Källarp 1:9 (145 m, 1,8 m³/h enl. SGU 2013-09-14) då existerande brunn förorenades vid brand. Pumpanläggningen ska dock vara samma och ligga vid den nedbrunna ladugården. Avlopp är gemensamt med Källarp 1:9, avloppet är från 2024 och godkänt av kommunen

3.3 Försäkring

Ingen uppgift

3.4 Energideklaration

Bostadsbyggnaden 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).
--

3.5 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår 1930 (enl GG)	Ombyggnadsår 1984	☒ Villa ☐ Fritidshus	☒ Friliggande ☐ Parhus	☐ Kedjehus ☐ Radhus	☐ Gavelläge ☐ Mellanläge
Byggnadstyp 1½ plans hus med tillbyggd del i 1 plan					
Kommentar					

BYGGTEKNIK

Grundläggning	Grundmur	Stomme	Bjälklag	Fasader	Yttertak	Fönster
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☒ Träpanel	☒ Tegelpannor	☒ Två-glas
☒ Platta på mark	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☐ Betongpannor	☐ 2+1-glas
☐ Grundsulor	☐ Lättbetong	☐ Lättklinker	☐ Betong	☐ Kalksandsten	☐ Plåt	☐ Tre-glas
☐ Kantförstyvnin	☒ Betong	☐ Tegel	☐ Stålbalkar	☐ Puts	☐ Papp	☐ Isolerglas
☒ Krypgrund	☐ Natursten	☐ Betong		☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Plintar	☐ Tegel	☐ Timmer		☐ Eternit	☐ Eternit	☐ Kopplade
☐ Pålar				☐ Timmer	☐ Gummiduk	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund				☐ Cementskiva	☐ Aluzink	☐ Blyinfattade
Kommentar Rödfärgad stående fasad. Byggnaden tilläggsisolerades i samband med ombyggnaden. Kraftig mosspåväxt						

UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☐ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Bergvärme	☒ Värmepump (luft/luft)
☐ Ackumulatortank	☒ Öppen spis m. insats	☐ Självvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Luftburet värmesystem	☐ Kamin	☐ Solvärme	☐ Fjärrvärme
☒ Direktverkande el	☒ Kakelugn	☐ Jordvärme	☐ Mek. ventilation
☐ Radiatorer	☐ Oljepanna	☐ Varmvattenberedare	☒ Självdragsventilation
☐ Golvvärme	☐ Elpanna	☐ Fastbränslepanna	☐ Ventilation m värmeåtervin
Kommentar			

AREOR

Boarea 98 m²	Biarea 0 m²	Uppgift från Skatteverket	Kommentar
-----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	-----------

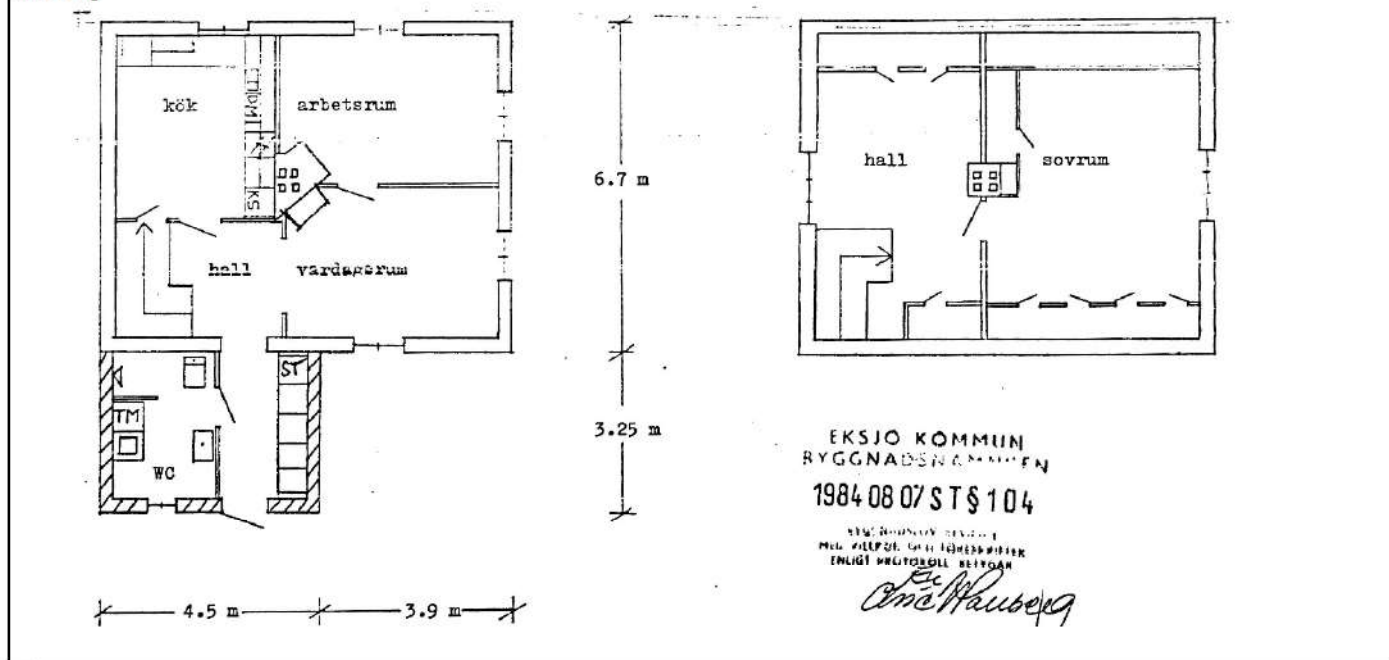
RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Matsal	Badrum	WC/Dusch	WC	Hall	Tvättst.	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Garage
KV														
BV	1	1	1			1		1						
1 tr		2												
Vind														
S:a	1	3	1			1		1						

Beskrivning

Arbetsrum är sovrum. Hela övervåningen används som sovrum.

Planritning



KÖK (BV)

☒ Elspis	☐ Keramikhäll	☐ Inbyggd ugn	☒ Kyl	☒ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Kaffemaskin
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☐ Diskmaskin	☐ Kyl/Frys	

Beskrivning

Kök som huvudsakligen härrör från 80-talet med träfärgade luckor och lådfronter. Matplats till ca 4 personer.

Standard

Enkelt utförande

Underhållsstatus

Äldre och kraftigt slitet

DUSCHRUM (BV)

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☒ Tvättmaskin
☐ Bidé	☒ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☒ Torktumlare
☒ Tvättställ	☐ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare

Beskrivning

Ingår i utbyggnaden från 80-talet och är i ursprungligt skick med hårt slitna ytor, äldre vitvaror. Tätskick bedöms bristfälligt och utrymmet behöver totalrenoveras.

Golv

Plastmatta, trasig

Standard

Enkelt

Väggar

Våttapet, träpanel i tak

Underhållsstatus

Hårt slitet med brister

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv ☐ Parkett ☒ Plastmattor ☐ Trä ☒ Laminat ☐ Linoleum ☒ Klinker ☐ Skiffer ☐ Textilmattor	Vägg ☒ Tapet ☒ Målat ☐ Panel ☐ Bröstpanel ☐ Väv ☐ Timmer ☐ Putsat	Tak ☒ Målad gipsskiva ☒ Träpanel ☐ Vävklistrat ☐ Väv-/Pappspänt ☐ Plastspänt ☐ Akustikplattor ☐ Målad betong ☐ Målad träfiberskiva ☐ Målade masonitskivor
Kommentär Huvudparten av ytskikten är gott skick		

3.6 Kompletterande byggnader (Källarp 2, ekonomibyggnad, förråd)

KÄLLARP 2

Friliggande/Vidbyggt Friliggande	Byggår 1926 ombyggt 1951, 1990 (Enligt GoG, SKV)
Grundläggning Natursten/stenfot	Boarea Biarea Uppgift från 165 m² 15 m² Skatteverket 7ROK
Stomme/Fasader Trä/Stående rödfärgad panel med vita detaljer, baksidan är bristfälligt rödfärgad	Anslutningar El, VA urkopplat
Yttertak Tegel med två skorstenar samt separat skorsten för vedpannan, trasigt yttertak	Underhållsstatus Används som förråd
Fönster Enkelglas med innanfönster	Värmesystem Vattenburen värme och vedpanna, trasig, systemet tömt. Kakelugnar
Beskrivning Inredning bedöms härröra främst från 50-talet med tidstypiska detaljer. Innerskikt med spännpapp, plastmattor, plankgolv. Hårt slitna innerskikt med skador. Trasigt yttertak och skador i fasaden, delar av innertak rasat. Utrymmena är fulla av lösöre. Tidigare huvudbyggnad som förfallit och behöver totalrenoveras för fortsatt utnyttjande. På gårdsplan finns även vedbod samt hönshus.	

FÖRRÅD

Friliggande/Vidbyggt Friliggande	Byggår 1980–90 tal (?)
Grundläggning Plint	Byggnadsarea Uppgift från 170 m² Mätning i karta
Stomme/Fasader Trä	Anslutningar El (ej funktionstestad)
Yttertak Bitvis plåt, stora delar saknas	Underhållsstatus Saneringsmoget
Fönster Nej	Värmeisolering Nej
Beskrivning Kring den nedbrunna ladugården finns byggnadsrester samt ett öppet förråd som är full med skräp. Delvis rester av trasig verkstad. Området bör städas upp så att ingen skadar sig på resterna.	

EKONOMIBYGGNAD

Friliggande/Vidbyggt Friliggande	Byggår 2014	
Grundläggning Gjuten platta	Byggnadsarea 1000 m² (43 m x 24 m)	Uppgift från Fastighetsägaren
Stomme/Fasader Betongmur med plåtväggar, stålram	Anslutningar El, vatten	
Yttertak Plåt	Underhållsstatus Enkelt	
Fönster Genomskinliga laminat-jalusier öppningsbara	Värmeisolering Delvis	
Beskrivning Tidigare djurstall, där inredning och utrustning bortmonterats, utrymmet är användbart efter uppstädning och reparation av sönderfrusna delar. Vid stallet ligger gödselbrunn (2450 m ³), vid besiktningstillfället full. Utrymmena är fulla med gödsel och bråte.		

3.7 Kompletterande byggnader (Kållarp 3, Ängstugan, häststall)

KÅLLARP 3

Friliggande/vidbyggt Friliggande	Byggår 1919 ombyggt 1951 (Enligt GoG)
Grundläggning Natursten, delvis utgrävt	Boarea Uppgift från 156 m² (x 2) Skatteverket, arealen bedöms enbart utgöra BV och torde dubblas
Stomme/Fasader Trä, liggande rödfärgad träpanel, delvis trasig fasad med avsaknad av fasad, täckbräda över syllen, även fönsterfoder saknas efter den påbörjade renoveringen	Anslutningar Vatten finns framdraget från den gemensamma brunnen ej inkopplat, godkänt avlopp saknas. Gamla knoppledningssystem installationer utnyttjas fortfarande
Yttertak Eternit över sticketak, mossbevuxet på baksidan	Underhållsstatus Under renovering
Fönster Kopplade två glas på bottenvåningen, enkelglas på ÖV	Värmeisolering Ja, vinden är enbart marginellt isolerad med sågspån
Beskrivning Tidigare huvudbyggnad där renovering påbörjats någon gång för 20–30 år sedan, men avstannat. Vattenburen värme med oljepanna som värmekälla, vissa radiatorer är borttagna. I källarutrymmet finns oljetank och panna. Träspont i tak eller spännpapp, väggar med träspont, tapet. Äldre (50tal?) badrum med våttapet, badkar, WC, handfat. Köket utrivet. Det finns förutsättningar att skapa ett vackert hus med högt i tak men kräver totalrenovering för fortsatt utnyttjande. Omgivningen är belamrad med äldre byggmaterial.	

ÄNGSTUGAN

Friliggande/Vidbyggt Friliggande, ditflyttat torp enligt fastighetsägaren	Byggår 1918		
Grundläggning Natursten	Boarea 45 m²	Biarea 0 m²	Uppgift från Uppmätning 2ROK
Stomme/Fasader Trä/Liggande timmer, rödfärgad med vita detaljer, inner-skikt med plankgolv, gipstak	Anslutningar El, Avlopp från 2020 enl. kommunen. Vatten från gemensam brunn vid Kållarp 1:9		
Yttertak Lertegel med en murstock	Underhållsstatus Enkelt		
Fönster Enkelglas med innanfönster	Värmeisolering Luft-luft, elelement, kökspis, kamin		
Beskrivning Mindre torp som är bebott. Enkelt skick renoverades på 90-talet. Badrum under snedtak med plastmatta, våttapet, WC, dusch, tvättmaskin			

HÄSTSTALL

Friliggande/Vidbyggt Friliggande	Byggår 1934 (Enligt GoG)
Grundläggning Stenfot	Byggnadsarea Uppgift från 330 m² Mätning
Stomme/Fasader Trä	Anslutningar El
Yttertak Plåt över sticketak	Underhållsstatus Enkelt
Fönster Ja	Värmeisolering Nej
Beskrivning Äldre kreatursstall omgjort till häststall. Trasig rännebro, delvis trasigt ränne full med lösöre, hö. Förrådsdel med lösöre. Kreatursdelen är ombyggd till häststall med 2 boxar och ett antal spiltor, mjölkrummet är sadelkammare med viss isolering. Idag hålls fjordingar och takhöjden begränsar storleken på hästarna.	

3.8 Skogsmark med insprängda impediment

Areal 83,8 ha	Bonitet 9,1 m³sk/ha år	Total volym 12 850 m³sk	Produktiv skogsmark: taxerad areal, medelvolum 83 ha, 370 m³sk/ha
Pågående avverkningsuppdrag, gällande avverkningsrätter, skyldighet om föryngring Inga uppgifter, okänt			Impediment: taxerad areal 2 ha
Skogsstyrelsens uppgifter Inga naturvärden är registrerade hos Skogsstyrelsen			Riksantikvarieämbetets uppgifter Vägsten (L1974:5566) i avdelning 3
Jakt ☒ Eget, okänt ☐ Arrendator,			Ålgförvaltningsområde ÄFO 7 Öst
Beskrivning Skogsmarken domineras gallringsskog, visst eftersläpande av skogsvårdsåtgärder med undermåligt röjda bestånd.			

3.9 Jordbruksmark

Brukare ☒ Eget, okänt ☐ Arrendator,		Åker: taxerad areal, beskaflenhet, dräneringen 17 ha, sämre, tillfredsställande
Areal enligt besiktning Åker: 15,6 ha Bete: 7,3 ha	Jordmån Sandig morän	Bete: taxerad areal, beskaflenhet 10 ha, normal
Jordbruksverkets uppgifter Åker: 14,5 ha Betesmark: 10,0 ha		Riksantikvarieämbetets uppgifter Väghållningssten, lägenhetsbebyggelse (möjl. fornlämn.)
Beskrivning Brukandet sker enligt uppgift av familjemedlemmar.		

3.10 Övrig mark

Övrig mark utgörs av utrymmet kring byggnader, väg 40 samt arrenderad mark kring mast.
--

3.11 Bedömning

Den värdefullaste byggnaden är troligtvis den nybyggda ekonomibyggnaden då de två fungerande bostäderna är små och i enkelt skick. Fastigheten är lämplig för grannar som vill utvidga sitt skogsinnehav utan att lägga för stora medel på bostadsbyggnader. För en intresserad så kan Kållarp 3 och häststallet utgöra grunden i en blivande hästgård men bostaden bedöms behöva vara beboelig för avyttring. Ekonomibyggnaden skulle kunna utgöra en fjärrenhet för en aktiv lantbrukare som behöver mer plats, men troligtvis kommer byggnaden stå tom eller användas som fordonsförvaring i den närmaste tiden. Kållarp 1 kan utgöra tillfällig bostad medan Kållarp 2 görs beboelig men över tid bedöms den vara för liten för en familj. Den låga andelen slutavverkningsbar volym påverkar skogsmarkens värde negativt idag men om man inte behöver intäkter från skogen så kommer det att ske en stor värdetillväxt då den är i sin växtligaste fas.
--

4 Värdering

4.1 Värderingsmetoder

Värderingen har utförts med tillämpning av en delvärdesmetod, dvs. värderingsobjektets olika delar marknadsvärderas var för sig varefter erhållna delvärden summeras till ett totalvärde för objektet. Hela värderingsobjektet har även värderats med en ortsprismetod. I slutsatsen har värderingsobjektets marknadsvärde bedömts utifrån en vägning värderingsmetoderna emellan med beaktande av objekts-specifika avvikelser som inte värderingsmetoderna hanterar, exempelvis det lokala läget.

Ortsprismetoden används 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. Köpeskillningarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon eller några värdepåverkande egenskaper hos fastigheten. Vanliga jämförelsetal på lantbruk är kr/m³sk, kr/ha, K/T (Köpeskillning/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 begränsar vid värdering av hela lantbruksfastigheter eftersom deras olika sammansättningar omöjliggör en direkt jämförelse av köpeskillningar. I stället används med fördel K/T för större geografiska områden med ett jämförelseurval likvärdigt värderingsobjektet. För skogsmark är kr/m³sk och kr/ha de mest använda jämförelsetalen.

4.2 Delvärdesmetoden

BOSTADSBYGGNADER MED TOMT

Görs en utsökning av mindre bostäder på landsbygden i Eksjö efter 2022 så är prisbilden väldigt varierad med köp från 0,5–2,0 miljoner. Värderingsobjektet består av två mindre bostäder med godkänd avloppsanläggning men med ett enklare skick och renoveringsbehov. De närmaste försäljningarna är Kållarp Fageräng med dubbelgarage och 106 m² Boa + 61 m² Bia samt Årsås 4 om 80 m² Boa + 42 m² Bia som köptes av fastighetsägaren.

Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Tomt	m ² Boa	m ² Bia	Byggår	Stdp
KÄRINGSTORP 1:8	2022-05-16	1 800	37 500	2,59	1 994	48	16	1860	39
KÅLLARP 1:7	2022-11-16	1 000	17 857	1,04	4 037	106	61	1934	27
BOGÅRD 1:36	2023-09-01	950	12 179	2,17	1 619	78	10	1935	19
ÅRSÅS 1:12	2024-02-06	450	5 625	0,55	2 527	80	42	1909	29
BÖTTERYD 1:19	2024-04-19	1 950	21 196	2,36	5 166	92	13	1914	26
TREHÖRNINGEN 1:11	2024-10-24	1 950	33 051	2,98	4 233	59	0	1909	26
Medel ovägt		1 350	21 235	1,95	3 263	77	24	1910	28

Görs en separat beräkning av bostädernas taxeringsvärde (Ängstugan 415 tkr, Kållarp 1 832 tkr) indikerar ett värde om 800 tkr respektive 1600 tkr. Ortsprisets indikation bedöms rimligt vid jämförelse utan ytterligare korrektion.

Värdet på de ej beboeliga bostäderna bedöms understiga renoveringskostnaden. Värdet blir således mera schablonmässigt beräknat. Om alla köp utanför Eksjö tätort granskas så finns det vissa köp under 200 tkr men jämförelsematerialets botten bedöms till 275 tkr vilket åsätts de två obeboeliga bostäderna sammantaget.

Kållarp 1	1 600 000 kr
Kållarp 2	137 500 kr
Kållarp 3	137 500 kr
Ängstugan	800 000 kr
Summa	2 675 000 kr

EKONOMIBYGGNADER

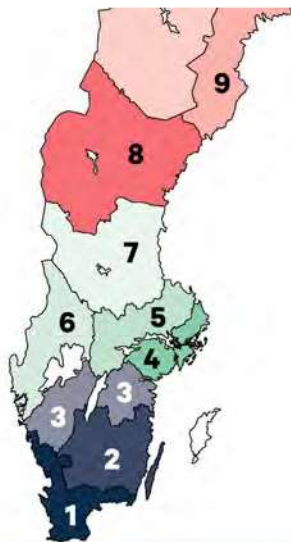
Området kring den nedbrunna ladugården är enbart en kostnad som schablonmässigt bedöms till **-100 000 kr**. Häststallet och det tömda djurstallet värderas med Jordbruksverkets produktionskostnadsmetod till 2 976 tkr vilket avrundas till **3 000 000 kr**.

INÄGOMARK

Åkermarksförsäljningar är ovanliga och utgår man från taxeringsvärdet och utnyttjas samma k/t som för hela fastigheten (1,5) så indikerar det ett marknadsvärde om 75 tkr/ha. Mäklarna ger åkermarken ett delvärde om 50–100 tkr/ha i sina egna värdeanalyser med ett medel kring 77 tkr/ha åker vilket bekräftar k/t-analysen. Åkermarken som är angiven som sämre än genomsnittet bedöms till 65 000 kr/ha och betet till 40 000 kr/ha, vilket ger **1 306 000 kr** (65 tkr/ha x 15,6 ha + 40 tkr/ha x 7,3 ha)

SKOGSMARK MED INSPRÄNGDA IMPEDIMENT

Utifrån aktuell beskaffenhet så bedöms värdet till 120 000 kr/ha eller 800 kr/m²sk. Skogsmarken är genomsnittlig med undantag för den låga andelen slutavverkningsbar skog. Således kommer en marknadsanpassade avkastningskalkyl indikera samma värde. Därför redovisas enbart ortsprisets resultat, 10 000 tkr. Även Ludvig & CO anger samma nyckeltal i sitt senaste pressmeddelande, se nedan. Skogsmarkens värde bedöms till **10 000 000 kr**.



Område	2022 kr	2023 kr	2024 kr
10	281	270	255
9	392	355	330
8	440	439	373
7	470	478	434
6	524	526	507
5	586	585	583
4	918	667	813
3	911	844	773
2	817	785	804
1	1114	996	1011
Sverige	587	557	535

LUDVIG & CO

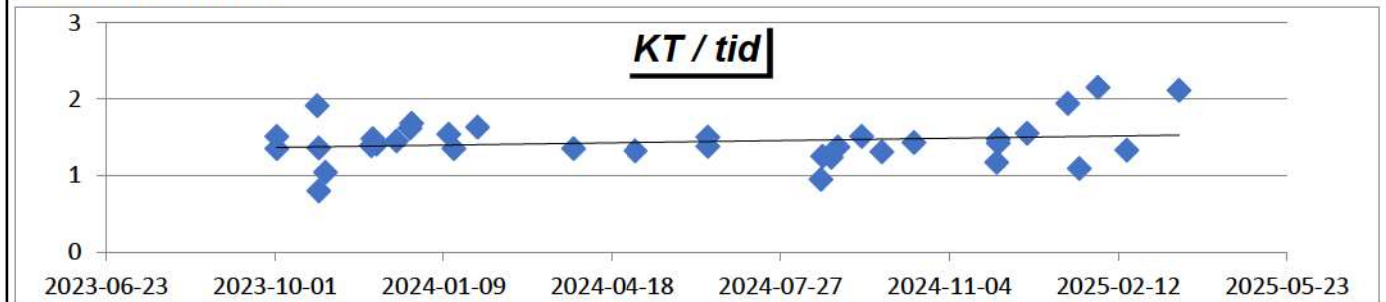
SUMMERING AV DELVÄRDEN

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

Värderingsenhet	Delvärde
Bostadsbyggnader med tomt	2 675 000 kr
Ekonomibyggnader	2 900 000 kr
Inägomark	1 306 000 kr
Skog, impediment och jakt	10 000 000 kr
Summa	16 881 000 kr

4.3 Ortsprismetod - lantbruksenheten

Inom 7,5 mil såldes 35 jämförbara fastigheter och en analys har utförts utifrån nyckeltalet K/T för lantbruksfastigheter överstigande 20 hektar. Vid aktuell värdetidpunkt erhålls ett K/T-tal om 1,5 utifrån lantbrukstaxeringen AFT 23. Om nyckeltalet appliceras på värderingsobjektets beräknade taxeringsvärde (9285 tkr) erhålls ett ortsprisvärde om **13 928 000 kronor**. Den stora skillnaden mellan delvärdesmetodens resultat och k/t-analysen beror på byggnadernas delvärden som avviker från det normala.



5 Samlad marknadsvärdebedömning

Den troligaste köparen är en granne som vill utöka sitt skogsinnehav. Vilket innebär att köparen måste räkna med en risk att försäljningen tar tid. Vid försäljningen av Jönköping Boda 1:2 med 3 bostäder i sämre skick och stora ekonomibyggnader så syntes tydligt marknadens ovilja att betala byggnader och i jämförelse med min delvärdesbedömning så betalades enbart för skogsmark. Mot bakgrund av vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms hela innehavets samlade marknadsvärde i april 2025 till:

13 00 000 kronor
Tretton miljoner kronor

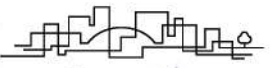
En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

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

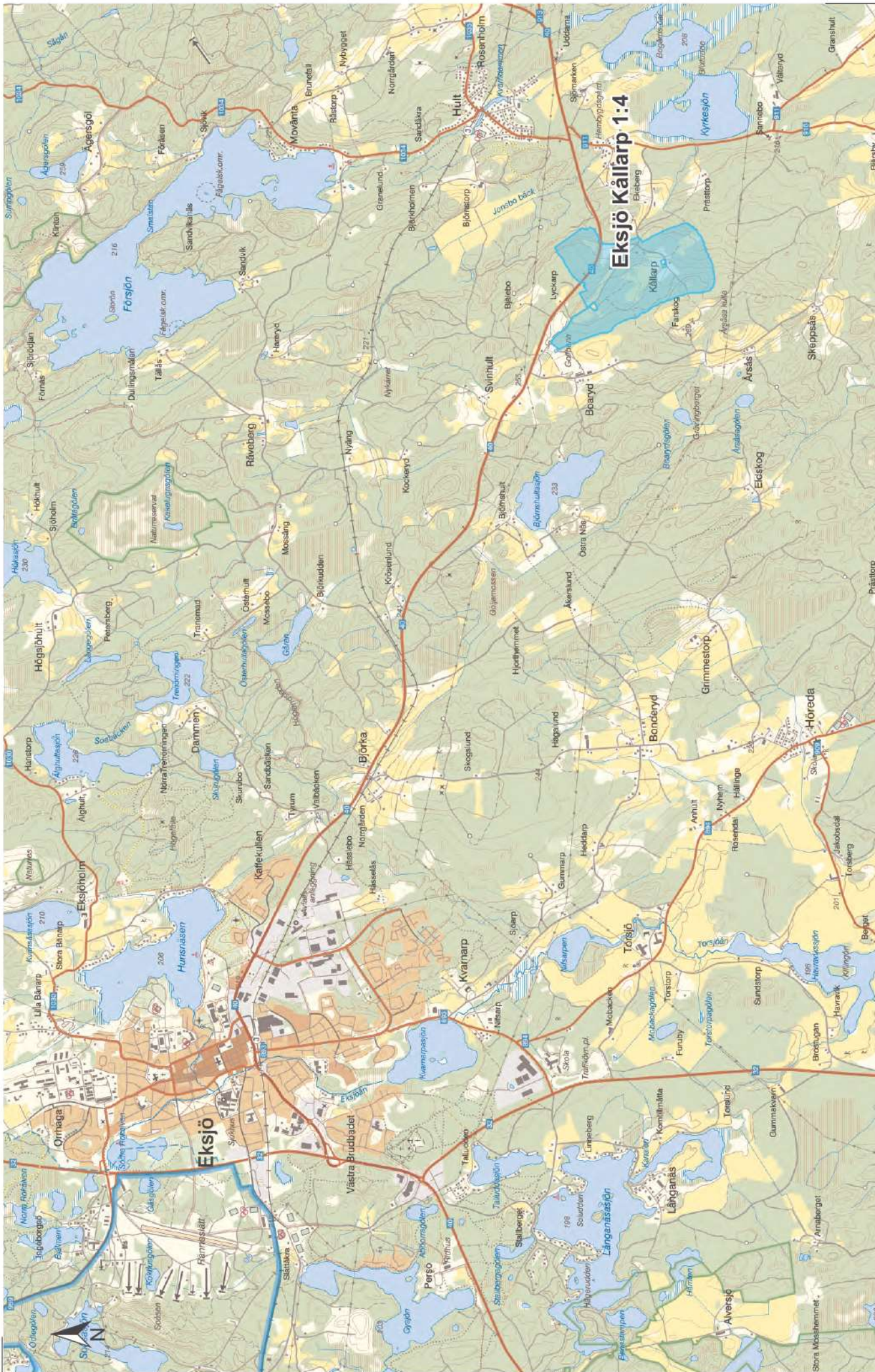
Jönköping 2025-04-14

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Åke Eriksson



SAMHÄLLSBYGGARNA





metria | FastighetSök

036 Allmän 2025-03-14

Fastighet

Beteckning Eksjö Kållarp 1:4	UUID: 909a6a50-64e2-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-03-12
Nyckel: 060097952	Län- och kommunkod 0686	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2015-02-19
Distrikt Hult Socken: Hult	Distriktskod 105223	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-13

Observera

Pågående ärenden	
Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår - beslut taget	24 0685

Adress

Adress
Kållarp 1-3, 2
575 92 Hult
Kållarp Ängstugan 1
575 92 Hult

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6387512.0	506171.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	112 4809 kvm	112 4809 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2007-07-26	07/20798

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Gåva: 2007-04-23 Ingen köpeskilling redovisad.			
	1/2	2007-07-26	07/20799
Gåva: 2007-04-23 Ingen köpeskilling redovisad.			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 8			
Totalt belopp: 6.703.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	1.355.000 SEK	2004-03-23	04/7374
3	1.300.000 SEK	2004-03-23	04/7375
4	1.300.000 SEK	2007-07-26	07/20802
5	300.000 SEK	2009-01-20	09/1347
6	867.000 SEK	2009-09-17	09/25029
7	301.000 SEK	2012-05-29	12/11251
8	830.000 SEK	2014-05-27	14/10314
9	450.000 SEK	2015-02-11	D-2015-00055167:1
Inskrivningar			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut starkströmsledning mm	2002-06-17	02/15425
Rättigheter			
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	0686IM-02/15425.1
	Beskrivning: Starkströmsledning mm		
Väg	Förmån	Officialservitut	06-HUL-111.1
Väg	Förmån	Officialservitut	06-HUL-584.1
Väg	Last	Officialservitut	0686-768.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att för utfart använda befintliga vägen a enligt karta, aktbil ka.		
Avlopp	Last	Officialservitut	0686-768.2
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att nedlägga, behålla och underhålla infiltrationsanordning i ungefärliga läget b enligt karta, aktbil ka		

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vattentäkt	Last	Officialservitut	0686-817.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att ta vatten i brunnen a enligt karta, aktnil ka		
Vattenledning	Last	Officialservitut	0686-817.2
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya vattenledningen b med tillhörande hydrofor i ladugården enligt karta, aktnil ka		
Avlopp	Last	Officialservitut	0686-817.3
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya avloppsbrunnen c med ledningen d enligt karta, aktnil ka		
Vattenledning	Förmån	Officialservitut	0686-817.4
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya vattenledningen e enligt karta, aktnil ka		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L1974:5566

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd (120)
360665-3
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde
Taxeringsår	
2023	16.302.000 SEK

Andel	Juridisk form	Ägandety
1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Andel	Juridisk form	Ägandety
1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Taxeringsenhet

Industrienhet, övrig byggnad f. radiokommunikation (443)
757125-3
Utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.
Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde
Taxeringsår	
2019	289.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
559162-3342	1/1	Aktiebolag	Ägare till byggnad å
Telia Towers Sweden			
AB			
169 94 Solna			

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Samfälligheter

Eksjö Kållarp S:1

Anmärkning: Ang andel i samf se (akt 06-HUL-31, 06-HUL-72)

Erhållet andel för 3/16 mantal i samf (akt 06-HUL-584)

Erhållet andel för 3/8 mantal i samf (akt 0686-59)

Skattetal

Skattetal	Skattety
3/4	Mantal

Anmärkning: Erhållet 3/16 mantal (akt 06-HUL-584) , 3/8 mantal (akt 0686-59)

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Hemmansklyvning C	1809-05-02	06-HUL-31
Laga skifte Av samfällighet C	1934-05-08	06-HUL-118
Fastighetsreglering	1985-09-05	06-HUL-584
Fastighetsreglering	1988-03-10	0686-59
Ledningsåtgärd	2007-05-30	0682-1106
Fastighetsreglering	2009-03-18	0686-1063
Fastighetsbestämning	2010-04-12	0686-1165
Fastighetsreglering	2011-03-03	0682-1106
Fastighetsreglering	2011-03-03	0682-1106

Avskild mark

Eksjö Kållarp 1:6, 1:8, 1:9

Ursprung

Eksjö Kållarp 1:3

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
F-Hult Kållarp 1:4	1995-03-01	0686-428

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö
	Telefon: 0771-63 63 63

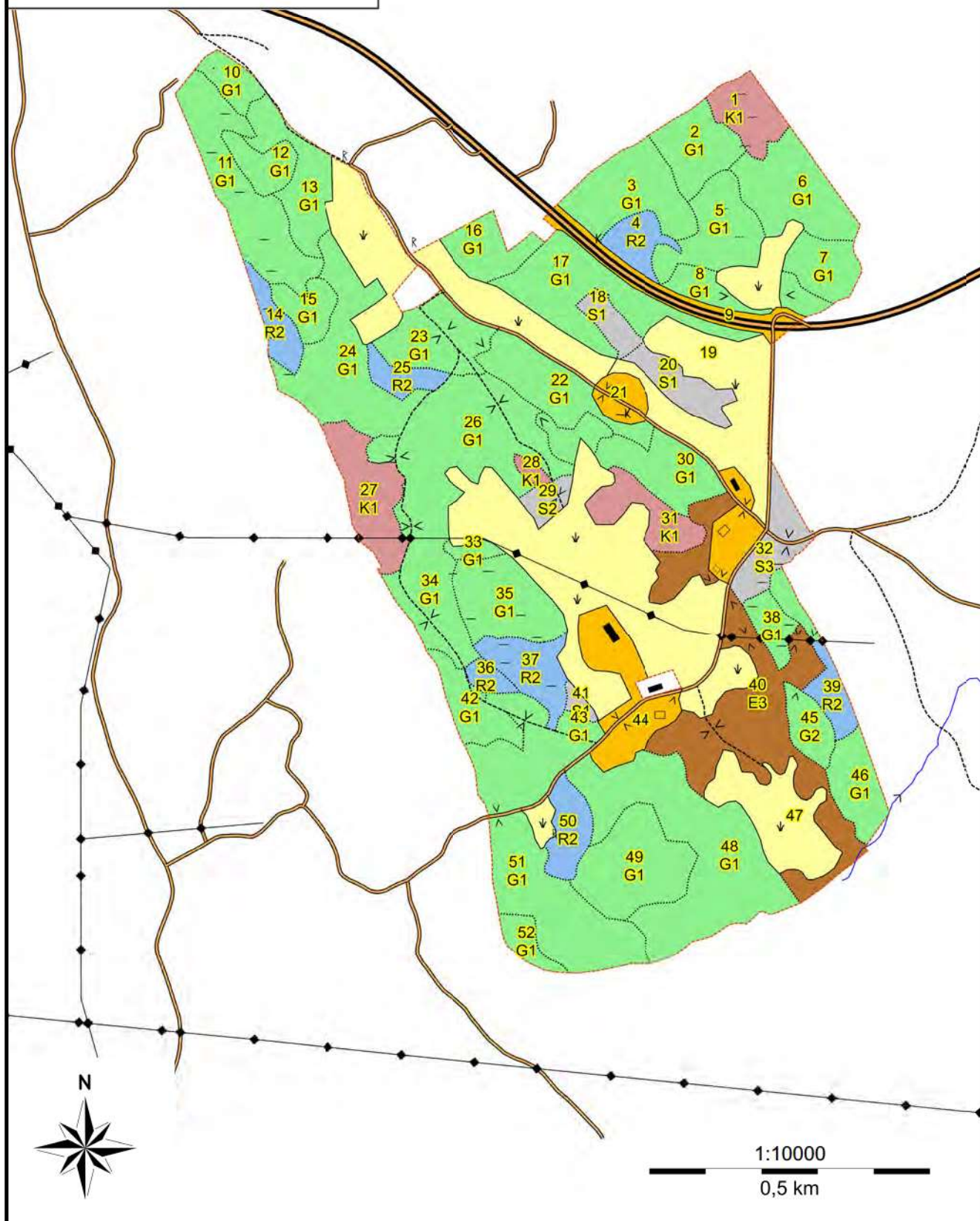
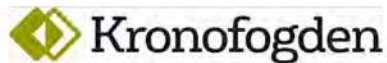
SKOGSKARTA

Plan
Församling
Kommun
Län
Planen avser
Planläggare
Utskriftsdatum

KÅLLARP 1:4
Hult-Edshult
Eksjö
Jönköpings län
2025 - 2034
-
2025-04-12

Huggningsklass

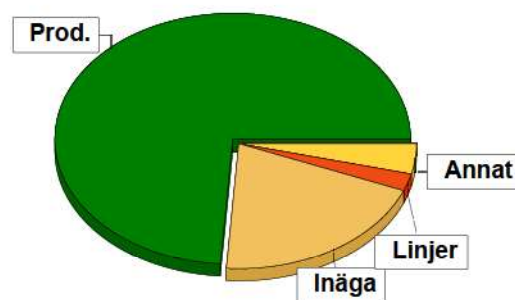
- Kalmark/föryngr
- Röjningsskog
- Gallringsskog
- Föryngr.avv-skog
- Lågproduktiv skog



Sammanställning över fastigheten

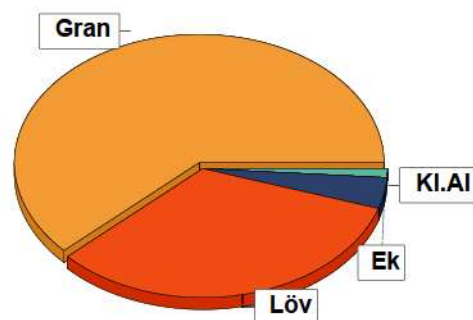
Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	83,8	74
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	22,9	20
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	2,2	2
Annat	5,1	4
Summa landareal	114,0	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Totalt	Tall	11	<1
m³sk	Gran	7959	62
12850	Löv	4274	33
	Ek	492	4
	Kl.Al	114	1
Medeltal			
m³sk per hektar			
153			



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
9,1

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2025-04-01 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
666

Avverkningsförslag

Förnygringsavverkning

0

Gallring

2123

Totalt under perioden

2123

Förväntad tillväxt första växt-säsongen

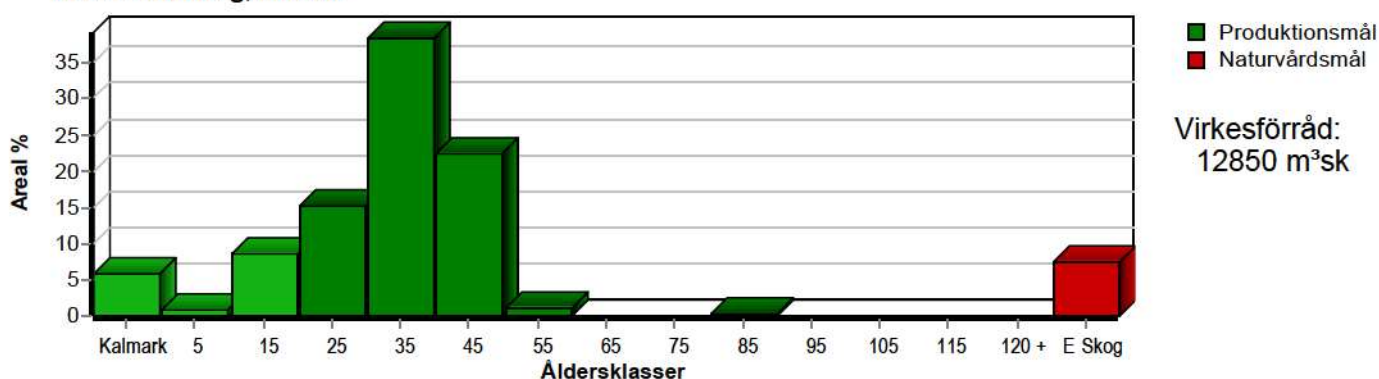
m³sk
686

m³sk per ha
8,2

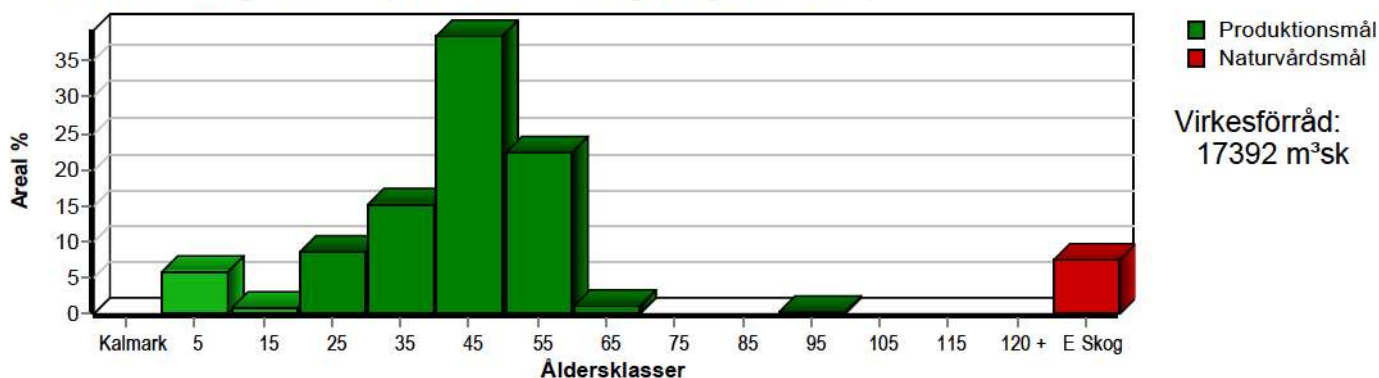
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Löv %	Ek %	Kl.Al %	Tall %
Kalmark	4,8	6							
- 9 år	0,7	1	4	6	50	50			
10 - 19	7,1	8	283	40	26	47		26	
20 - 29	12,7	15	1512	119	34	66			
30 - 39	32,2	38	5639	175	61	38	1		
40 - 49	18,8	22	4232	225	86	13		1	
50 - 59	1,0	1	260	260	60	40			
60 - 69									
70 - 79									
80 - 89	0,2		48	240	70	10			20
90 - 99									
100 - 109									
110 - 119									
120 +									
Lågprodskog(E)	6,3	8	819	130	10	40	50		
ÖF/Skikt	[2,7]		53	20		24	74		3
Summa/Medel	83,8	100	12850	153	62	33	4	1	

Arefördelning, aktuell



Arefördelning, om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs)



Aktuell andel kalmark och skog yngre än 20 år är 15 % (12,6 ha) och om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs) 7 % (5,5 ha).

Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Löv %	Ek %	Kl.Al %	Tall %
Kalmark K1	4,8	6							
K2									
Röjningsskog R1									
R2	6,0	7	136	23	41	59			
Gallringsskog G1	61,8	74	10759	174	68	31		1	
G2	1,3	2	390	300	100				
Föryngrings- S1	1,9	2	372	196	29	57		11	3
avverknings- S2	0,5	1	105	210		100			
skog S3	1,2	1	216	180	5	75	20		
Lågproducer- E1									
ande skog E2									
E3	6,3	8	819	130	10	40	50		
Överstånd/Skikt	[2,7]		53	20		24	74		3
Summa/Medel	83,8	100	12850	153	62	33	4	1	

Kalmark

K1 Obehandlad kalmark

Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.

K2 Behandlad kalmark

Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

R1 Plantskog

Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.

R2 Ungskog

Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

Gallringsskog

G1 Normal gallringsskog

Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).

G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

S1 Skog som kan föryngringsavverkas

Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.

S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas

Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.

S3 Skog i föryngringsbar ålder

Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

Lågproducerande skog

E1 Restskog

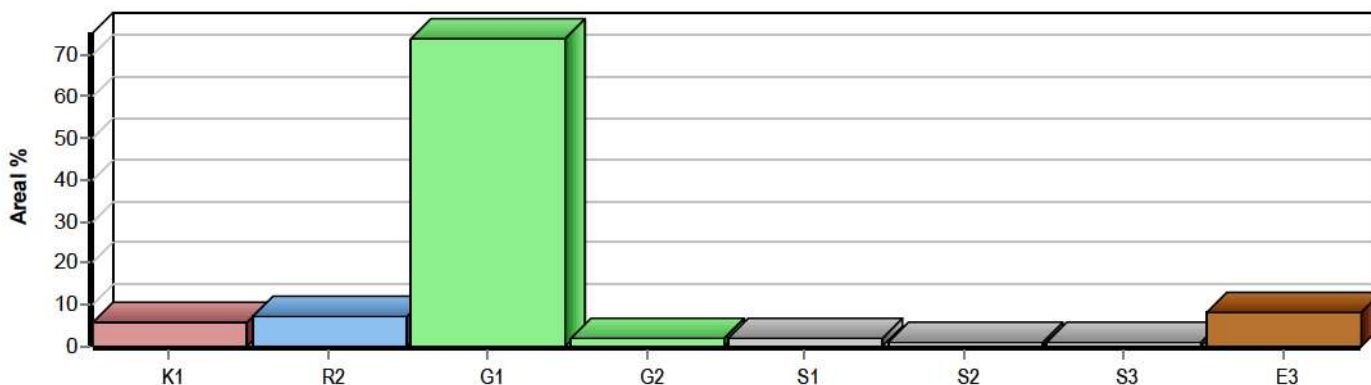
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden
4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N	Uttag		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							inkl tillväxt m³sk	%		
1	1,2	0	K1	G28	0	0	PG				Markberedning Plantering (F)	1				
2	1,6	45	G1	G30	200	320	PG	Gran Löv	20 18	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				9,5	ii
3	2,5	40	G1	G30	200	500	PG	Gran Löv	17 16	Nygallrat	Ingen åtgärd				10,3	
4	0,9	10	R2	G34	20	18	PG	Gran Löv	43 50		Ingen åtgärd				4,9	
5	2,1	30	G1	G30	140	294	PG	Gran Löv	10 10	Varier bonitet Olikåldrigt	Gallring	2	30	118	8,7	
6	2,5	35	G1	G32	250	625	PG	Gran Löv	20 20		Ingen åtgärd				12,8	
7	1,2	20	G1	G32	160	192	PG	Gran Löv	11 13		Gallring	2	35	93	11,3	
8	1,1	15	G1	B24	80	88	PG	Gran Löv Kl.Al	13 13 13		Gallring Röjning	1	25	22	7,2	
9	1,5 (-0,6)L									Väg						
10	0,7	35	G1	G30	210	147	PG	Gran Löv	22 14	Olikåldrigt	Gallring	1	35	51	8,5	

pcSKOG

Län: Jönköpings län Kommun: Eksjö Församling: Hult-Edshult
KALLARP 1:4 Id: 68606000

Utskriven: 2025-04-12



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = generell kommentar, ii = speciella värden
4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Alder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N	Uttag		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							inkl tillväxt m³sk	%		
11	3,3	30	G1	B24	140	462	PG	Gran Löv	25 75	Delvis röjt	Gallring Röjning	1	30	139	7,3	
12	0,8	30	G1	G30	190	152	PG	Gran Löv	60 40		Gallring	3	30	58	9,9	
13	2,0	30	G1	B24	130	260	PG	Gran Löv	5 95		Ingen åtgärd				7,9	
14	0,8	10	R2	B22	15	12	PG	Löv	100	Delv försumpat	Röjning	1	30		3,8	
15	1,5	20	G1	B24	65	98	PG	Gran Löv	5 95	Luckigt Gruppställt Rösen	Gallring	2	30	44	6,3	ii
16	1,2	45	G1	G34	260	312	PG	Gran Löv	26 5	Delv gallrat	Ingen åtgärd				11,9	
17	3,2	35	G1	G32	160	512	PG	Gran Löv	65 35	Kuperat Rönn och oxel	Ingen åtgärd				9,7	
18	0,6	40	S1	G30	210	126	PG	Gran Löv	22 40		Ingen åtgärd				9,9	
19	7,3									Bete						
20	1,1	40	S1	B26	180	198	PG	Löv Kl.Al	80 20	Delv hagmark	Ingen åtgärd				8,3	
21	0,7									Mast						

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Alder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N	Uttag		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not 1
					ha	avd							%	inkl tillväxt m³sk		
22	2,2 (-0,1)L	40	G1	G30	180	378	PG	Gran 60 Löv 40	18 14		Gallring	2	25	118	8,2	
23	2,0 (-0,2)L	20	G1	B22	80	144	PG	Gran 5 Löv 95	25 11		Gallring	2	30	61	6,4	
24	3,7	20	G1	G30	140	518	PG	Gran 70 Löv 30	10 10		Underv røj f gallring Gallring (F)	1 2	10 30	52 197	9,8	
25	0,7	10	R2	G30	5	4	PG	Gran 90 Löv 10			Ingen åtgärd				3,8	
26	5,2 (-0,3)L	40	G1	G30	220	1078	PG	Gran 95 Löv 5	20 18	Varier bonitet Olikåldrigt	Ingen åtgärd				10,8	
27	2,1 (-0,1)L	0	K1	G32	0	0	PG				Markberedning Plantering (F)	1 1				
28	0,2	0	K1	G30	0	0	PG				Markberedning Plantering (F)	1 1				
29	0,5	50	S2	B24	210	105	PG	Löv 100	25		Ingen åtgärd				7,6	
30	1,9 (-0,1)L	35	G1	G32	190	342	PG	Gran 60 Löv 40	18 17	Varier bonitet Olikåldrigt	Ingen åtgärd				10,4	
31	1,4	0	K1	G30	0	0	PG				Markberedning Plantering (F)	1 1				
31	[1,4]	70	ÖF	G30	10	14	PG	Tall 10 Löv 90	35 30		Ingen åtgärd				0,3	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = generell kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden
4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							inkl tillväxt m³sk	%		
32	1,4 (-0,2)L	35	S3	B26	180	216	PG	Gran Löv Ek	5 75 20	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				8,6	
33	0,3	40	G1	G32	300	90	PG	Gran	100		Ingen åtgärd				13,4	
34	2,2 (-0,2)L	45	G1	G28	240	480	PG	Gran Löv	85 15		Gallring	1	25	120	8,5	
35	2,3	35	G1	G30	170	391	PG	Gran Löv	50 50		Gallring	1	35	137	7,0	
36	0,4	11	R2	G28	30	12	PG	Gran Löv	10 90	Delvis nyröjt	Röjning	1	50		4,0	
37	1,4	15	R2	G26	50	70	PG	Gran Löv	50 50	Ojämnt Olikåldrigt	Röjning	1	40		6,4	
38	0,7	15	G1	B24	90	63	PG	Gran Löv Kl.Al	5 5 90	Alkärr Hassel	Röjning	1	25		8,0	
39	0,7	5	R2	G34	5	4	PG	Gran Löv	50 50		Röjning	1	35		3,5	
40	6,5 (-0,2)L	110	E3	E24	130	819	NS	Gran Löv Ek	10 40 50	Hagmarksskog Ädelövn enligt lag Grova lövträd	Ingen åtgärd				3,2	i
41	0,2	80	S1	G28	240	48	PG	Tall Gran Löv	20 70 10	Ojämnt Olikåldrigt	Ingen åtgärd				6,9	

pcSKOG

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Alder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N	Uttag		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not 1
					ha	avd							%	inkl tillväxt m³sk		
42	1,2	45	G1	G32	300	360	PG	Gran Löv	95 5	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				12,5	
43	0,3	25	G1	B24	90	27	PG	Gran Löv	10 90	Olikåldrigt Ojämnt	Gallring	2	20	8	7,0	
44	3,5									Tomt och övrig mark						
45	1,3	45	G2	G34	300	390	PG	Gran	100		Ingen åtgärd				13,0	
46	1,3	20	G1	B26	120	156	PG	Gran Löv	5 95	Hassel Ojämnt	Underv røj f gallring	1	10	16	8,7	
46	[1,3]	85	ÖF	B26	30	39	PG	Ek	100		Ingen åtgärd				0,7	
47	15,6									Åker						
48	6,3	30	G1	G30	160	1008	PG	Gran Löv	50 50	Oröjt Varier diam Olikåldrigt	Gallring	1	25	252	8,5	
49	2,9	25	G1	B24	130	377	PG	Löv	100		Gallring	2	35	172	7,5	
50	1,1	10	R2	G26	15	17	PG	Gran Löv	30 70	Rösen	Röjning	2	20		3,6	
51	6,2 (-0,2)L	35	G1	G30	205	1230	PG	Gran Löv	90 10		Gallring	3	30	467	10,0	
52	0,5	50	G1	G32	310	155	PG	Gran	100		Ingen åtgärd				12,1	

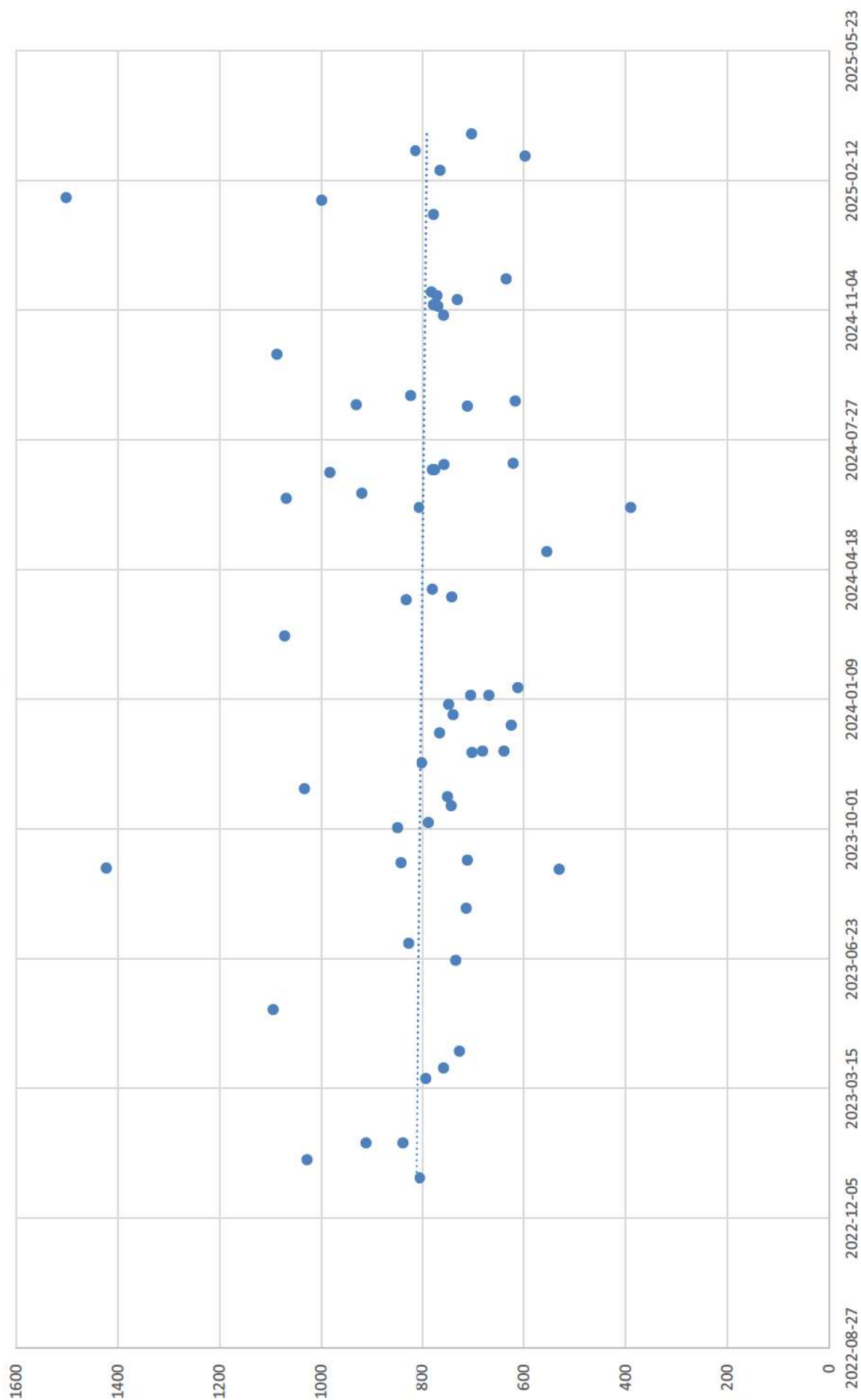
pcSKOG

Län: Jönköpings län Kommun: Eksjö Församling: Hult-Edshult
KALLARP 1:4 Id: 68606000

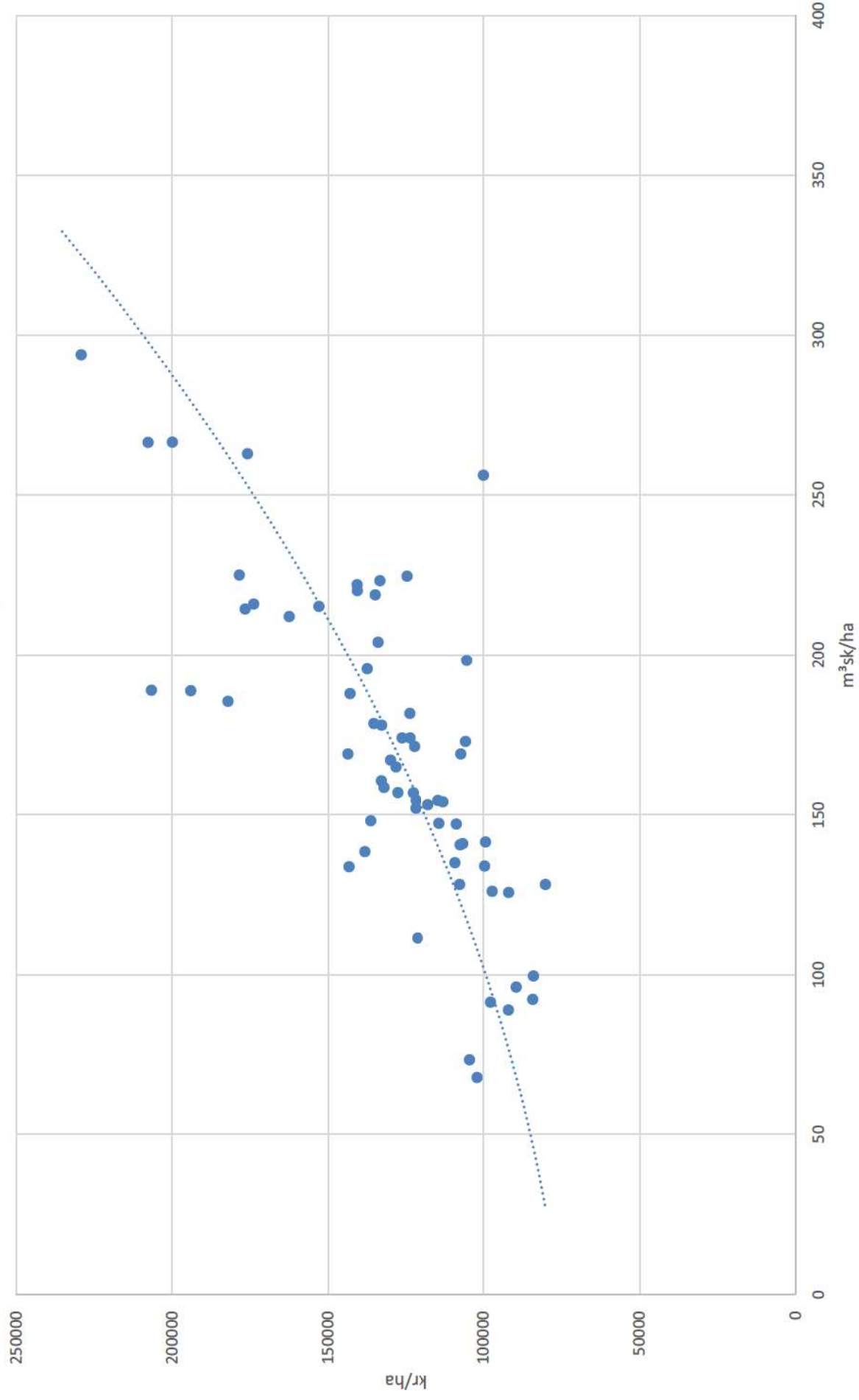
Utskriven: 2025-04-12



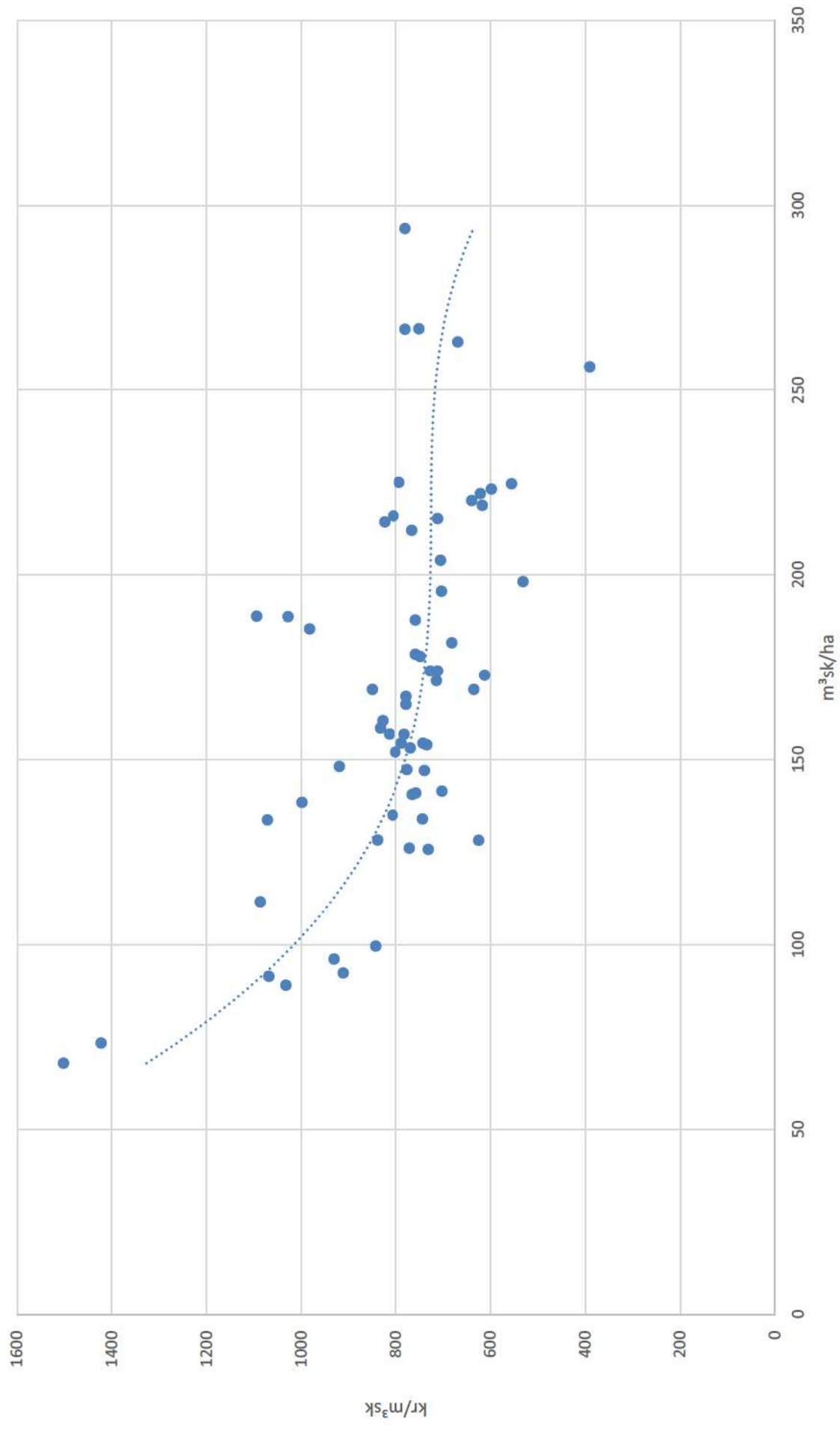
Värdeutveckling 2023-2025

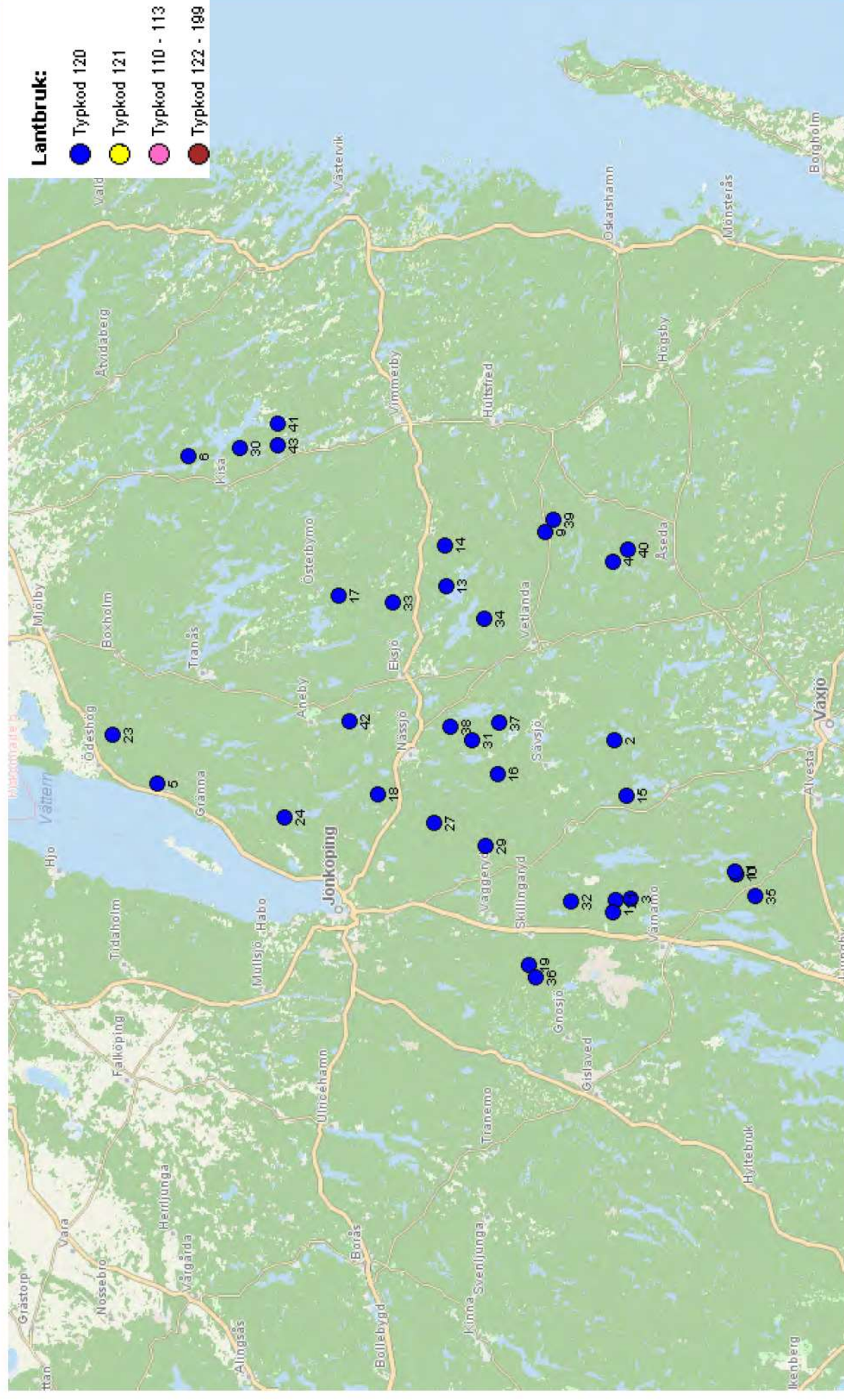


Köp under 2023-25 i Eksjö med omgivande kommuner



Köp under 2023-25 i Eksjö med omgivande kommuner





Köpinformation													
#	Kommun	Fastighet	Typkod	Areal-ha	Kr/areal-ha	Taxv	SKV%	JBRV%	BOV%	Övrig%	Pris	Köpedatum	K/T
34	Vetlanda	BENGSTORP 1:1	120	65	113497	5099	68	10	22	0	7400	2023-12-12	1.45
10	Värnamo	BORNINGARP 1:5	120	61	107220	4579	71	12	17	0	6500	2024-12-03	1.42
11	Värnamo	BORNINGARP 1:9	120	29	97445	2429	64	16	20	0	2850	2024-12-02	1.17
6	Kinda	DRÄTTINGE 4:1	120	136	136410	12013	67	13	20	0	18600	2024-12-20	1.55
2	Sävsjö	ESKILSTORP 1:3	120	38	111829	3152	63	14	23	0	4200	2025-02-17	1.33
41	Kinda	FLARKA 3:5	120	46	180230	4349	68	21	11	0	8300	2023-10-26	1.91
24	Aneby	FRÄNNARP 2:3	120	114	124558	10733	79	8	13	0	14200	2024-05-02	1.32
14	Eksjö	FUNGHULT 8:1	120	29	110388	2481	78	8	14	0	3250	2024-09-25	1.31
17	Ydre	GÄLLERSTENA 1:12	120	68	151875	8399	94	0	5	0	10400	2024-08-26	1.24
32	Vaggeryd	HAGSHULTS-TORP 2:2	120	87	132292	6833	76	6	18	0	11500	2023-12-21	1.68
15	Sävsjö	HILLAVARA 1:12	120	27	142589	2585	64	9	27	0	3900	2024-09-13	1.51
16	Nässjö	HJÄLMSERYD 2:3	120	37	180480	4882	61	9	30	0	6670	2024-08-30	1.37
31	Nässjö	HÖGAHOLMEN 1:5	120	46	184956	5586	76	6	18	0	8600	2024-01-12	1.54
30	Kinda	JONSBO 1:7	120	35	187744	4819	76	5	19	0	6500	2024-01-15	1.35
23	Ödeshög	JONSTORP 1:1	120	39	154341	4299	80	6	14	0	5950	2024-06-14	1.38
19	Vaggeryd	LJUNGBERG 4:1	120	76	91568	7371	74	10	16	0	7000	2024-08-20	0.95
35	Värnamo	LÖPASKOG 1:11	120	51	127961	4622	74	7	19	0	6500	2023-11-30	1.41
43	Kinda	NJÖLHULT 2:6	120	257	140142	23891	91	5	4	0	36000	2023-10-02	1.51
38	Nässjö	NÄSSJÖ-KÄLLERYD 1:11	120	39	101308	3862	61	10	29	0	4000	2023-10-31	1.04
42	Nässjö	ORREDA 1:1	120	196	127282	18570	69	17	14	0	25000	2023-10-02	1.35
40	Vetlanda	RÖSJÖNÄS 1:1	120	80	99751	5893	78	9	14	0	8000	2023-10-27	1.36
27	Nässjö	RÖSUM 1:5	120	107	103026	8142	78	10	12	0	11000	2024-03-26	1.35
4	Vetlanda	SERARP 1:9	120	24	102459	2289	87	0	13	0	2500	2025-01-20	1.09
18	Nässjö	SJÖERYD 1:5	120	105	90282	7640	65	12	23	0	9519	2024-08-21	1.25
9	Vetlanda	SKIRÖ-LÖNEBERG 1:3	120	27	157703	2933	73	8	18	0	4300	2024-12-03	1.47
29	Vaggeryd	STENSJÖ 1:4	120	37	190809	4348	87	2	11	0	7100	2024-01-29	1.63
5	Ödeshög	STORA SMEDSTORP 2:3	120	38	175611	3399	80	11	10	0	6600	2025-01-13	1.94
3	Värnamo	SVANARYD 1:4	120	110	111922	5725	67	12	22	0	12300	2025-01-31	2.15
21	Värnamo	SÖLJE 1:11	120	139	47353	4400	78	7	14	0	6600	2024-06-14	1.50
33	Eksjö	VÄSTRA EKÅS 1:7	120	69	119035	5095	84	6	10	0	8240	2023-12-20	1.62
13	Eksjö	ÅNGA 1:18	120	28	144087	2874	64	9	27	0	4100	2024-10-14	1.43
1	Värnamo	ÅNGA 1:3	120	90	151939	6484	76	9	14	0	13700	2025-03-20	2.11
37	Nässjö	ÅKERSÄNDE 1:11	120	52	106684	3964	54	20	26	0	5500	2023-11-27	1.39
36	Vaggeryd	ÅLARYD 2:2	120	62	152269	6374	80	6	13	0	9450	2023-11-28	1.48
39	Vetlanda	ÖKNA-SKINNSKÄLLA 1:4	120	45	67188	3746	75	13	12	0	3000	2023-10-27	0.80

Värdeberäkning ekonomibyggnader

2025-04-14

Fastighet:

Kållarp 1:4

Belägenhetsfakt: 1,00

Byggnad:	Maskinhall	Djurenheter:		
	2014	Byggnadsyta:	1000 m ²	
Åldersklass:	6_10	Rat.klass:	1	
Nuvärde%:	32			
	Grund-kostnad	kr/djur	Kr/m ²	Återuppbyggnads-kostnad
Stomme			5 750 kr	5 750 221 kr
El	97 261 kr		378 kr	475 133 kr
Vatten/Avlopp	70 810 kr		118 kr	189 100 kr
Golv			526 kr	525 735 kr
Gödselbrunn 2450 m ³	246 438 kr		591 kr	1 695 494 kr
Summa				8 635 682 kr

Ekonomiskt nuvärde: 0,32 x 8 635 682 kr =

2 763 418 kr

Byggnad:	Stall	Djurenheter:	
	1930	Byggnadsyta:	330 m ²
Åldersklass:	26 30	Rat.klass:	4
Nuvärde%:	9		

	Grund-kostnad	kr/djur	Kr/m ²	Återuppbyggnads-kostnad
Stomme			5 750 kr	1 897 573 kr
El	97 261 kr		296 kr	194 850 kr
Golv			526 kr	173 492 kr
Sadelkammare	98 575 kr			98 575 kr
Summa				2 364 491 kr

Ekonomiskt nuvärde: 0,09 x 2 364 491 kr =

212 804 kr

Byggnad:	2019	Djurenheter:		
Åldersklass:	1-5	Byggnadsyta:	420 m ²	
Nuvärde%:	27	Rat.klass:	4	
	Grund-kostnad	kr/djur	Kr/m ²	Återuppbyggnads-kostnad
Summa				

Ekonomiskt nuvärde: 0,27 x

Totalt: =

2 976 223 kr

Ekonomiskt nuvärde med hänsyn till belägenhet:

(E-län 1,00 - 1,15 ; T och U-län 0,85 -1,00)

1,00 x

2 976 223 kr =

2 976 223 kr