

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Hagfors

Fastighetsbeteckning

Södra Öjenäs 1:46

Värdetidpunkt

December 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets snötäckta åkermark med skogsmark i bakgrunden.

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	Hagfors Södra Öjenäs 1:46	Lagfaren ägare	F-2186-24-17
Objektets adress	Södra Öjenäs Västra Täppan 683 61 Ekshärad	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	December 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-12-05

Allmän Beskrivning

Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2 mil från centralorten Hagfors, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Förskola, skola och hälsocentral finns i huvudorten.
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 2 9450 kvm areal varav 2 9450 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 3,0 ha fördelat på 1,9 ha skogsmark, 1,0 ha åkermark samt 0,1 övrig mark (enligt analys).

Marknadsvärde

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

290 000 kronor

Bedömt värdeintervall 275 000 – 310 000 kronor

Kr per kvm areal	9,8	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,98
------------------	-----	------------------------------------	------

Katrineholm 2024-12-31

Värderingsinstitutet Norra AB

Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Fotografier och kartor.

Håkan Bennetoft

Fastighetsvärderare

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	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. 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, lokalarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt lokalarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader. För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Håkan Bennetoft i närvaro av fastighetsägaren/personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	Saknas
Vatten	Saknas
Avlopp	Saknas
Bredband (fiber)	Nej.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 2 9450 kvm areal varav 2 9450 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 3,0 ha fördelat på följande ägoslag: Skogsmark: 1,9 ha Åkermark: 1,0 ha Övrig mark 0,1 ha

Beskrivning - Skogsmark	
Beskrivning	Enligt lämnade uppgifter av fastighetsägare, analys av skogliga grunddata med referensår 2021-07 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha normal produktionsförmåga med en normal åldersfördelning. Samlad ägobild i ett skifte. Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms normala med kortare avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga runt medel för området. Nyckelbiotoper finns ej registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare analys av skogliga grunddata bilaga 3.
Produktiv skogsmark	1,9 ha
Skogsimpediment	
Virkesförråd	466 m3sk motsvarande 255 m3sk per ha varav slutavverkningsanmält 320 m3sk (2022).
Fördelning trädslag	Tall 20%, Gran 60%, löv 20%
Medelbonitet	
Skogsvårdsåtgärder	0,5 ha återväxtkontroll, 0,5 ha röjning
Jakt	Uppgift saknas
Skogsallmänning	Intäkter från skogsallmänning saknas
Övrigt	
Beskrivning - Åkermark	
Beskrivning	Åkermark med sämre produktionsförmåga för området och ej tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra.
Åkermark	1,0 ha i 1 skifte. Åkermarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	
Beskrivning - Övrig mark	
Beskrivning	Utgöres av vägar samt linjeavdrag
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 0,1 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.
Övrigt	

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	110 obebyggd lantbruksenhet
	Taxeringsvärde	146 000 kr Fastighetens taxeringsvärde är beräknat enligt Skatteverkets beräkningsmodell.
	Taxeringsår	2023
Pantbrev		Fastigheten belastas av 4 pantbrevsinteckningar om totalt 525 000 kr. Samlimiterad med Hagfors Södra Öjenäs 1:47, 1:48
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: 1783IM-03/27497.1, Ändamål: Kraftledning, last. 2. Akt 17-Å-425.1 Ändamål: starkström, last.
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		
Övrigt		
Försäkring		Information saknas.
Handräckning		Vid besiktningen av skogs- och åkermark noterades inga synbara avvikelser. 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 tomt. 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 Ekshärads socken, Hagfors kommun. Denna församling räknas som glesbygdsområde. För privatperson kan därför förvärvstillstånd krävas inför köp. 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. 2023 visar att trenden har brutits och medelpriset för Sverige har minskat till 557m3sk motsvarande -5,1 %. Fortsatt uppgång noteras för skogsfastigheter i norra 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 III på 45 000 kr/ha motsvarande 358 kr/m3sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område II till i snitt 115 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 6 under år 2023 ligger medelpriset på 523 kr/m3sk, vilket är en ökning med 20 % de senaste fem åren. Under första halvåret av 2024 har betalda priser i mellersta Sverige sjunkit till 508 kr/m3sk.

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

Produktiv skogsmark totalt 1,9 ha bedöms till 121 052 kr/ha motsvarande 493 kr/m3sk.

Marknadsvärde produktiv skogsmark 230 000 kr

Marknadsvärdebedömning åkermark samt övrig mark

Marknadsanalys

Lantbruksbarometern för 2023 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 2023 har under de senaste fem åren har priset ökat med 35 % i medel för riket som helhet motsvarande 181 000 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 5 utom Norrland där Hagfors kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 32 % vilket motsvarar ett medelpris på 78 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område 6 mellersta Sveriges skogsbygder på 28 000 kr/ha.

Åkermark med normal produktionsförmåga och ej tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra. Åkermarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet. Areal uppgår till 1,0 ha. (60 000 kr/ha x 1,0 ha).

Marknadsvärde åkermark: 60 000 kr

Övrig mark består av vägar samt linjeavdrag
Areal uppgår till 0,1 ha. (20 000 kr/ha x 0,1 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 2 000 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	230 000 kr
Åkermark	60 000 kr
Övrig mark	2 000 kr
Summa:	292 000 kr

Värdebedömning hela fastigheten

Ortsprisanalys typkod 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 Hagfors, Sunne och Torsby kommun under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 110 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 8 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 10 kr/kvm total areal samt K/T 2,3. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Kommun	Beteckning	Datum	Typ kod	Areal skog	Areal åker	Areal bete	Areal skogsimp	Köpe summa	Kvm pris	K/T	Areal	Kommun del	Taxår
TORSBY	FASTNÄS 1:43 m.f.	2024-03-08	110	14	2		1	830 000	5	1,4	149 026		2023
HAGFORS	NORRA SKOGA 1:83 m.f.	2024-01-31	110	3			7	850 000	8	3,8	96 210		2023
HAGFORS	ÖVERBERGA 1:24	2023-09-27	113	2				510 000	23	1,6	22 000	Ekshärad	2023
SUNNE	RANSBY 1:208	2023-09-21	110	4		1		340 000	6	1,5	50 030		2023
HAGFORS	SÖDRA ÖJENÄS 1:31	2023-08-15	110		1	1		150 000	8	8,3	18 700		2023
HAGFORS	SÖDRA MOSSBERG 1:16 m.f.	2022-09-30	113	5		1		825 000	13	2,5	62 702	Ekshärad	2020
HAGFORS	BASTERUD 1:57	2022-05-02	110	10			1	675 000	6	1,2	106 860		2020
Medel									10	2,9			

Framför allt värderingsobjektets läge samt den produktiva skogsmarken medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 9,8 kr/kvm total areal samt K/T 1,98.

Marknadsvärde

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

290 000 kronor

Bedömt värdeintervall 275 000 – 310 000 kronor

Kr/kvm areal	8,8	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,81
--------------	-----	------------------------------------	------

Bilaga 1

Foton

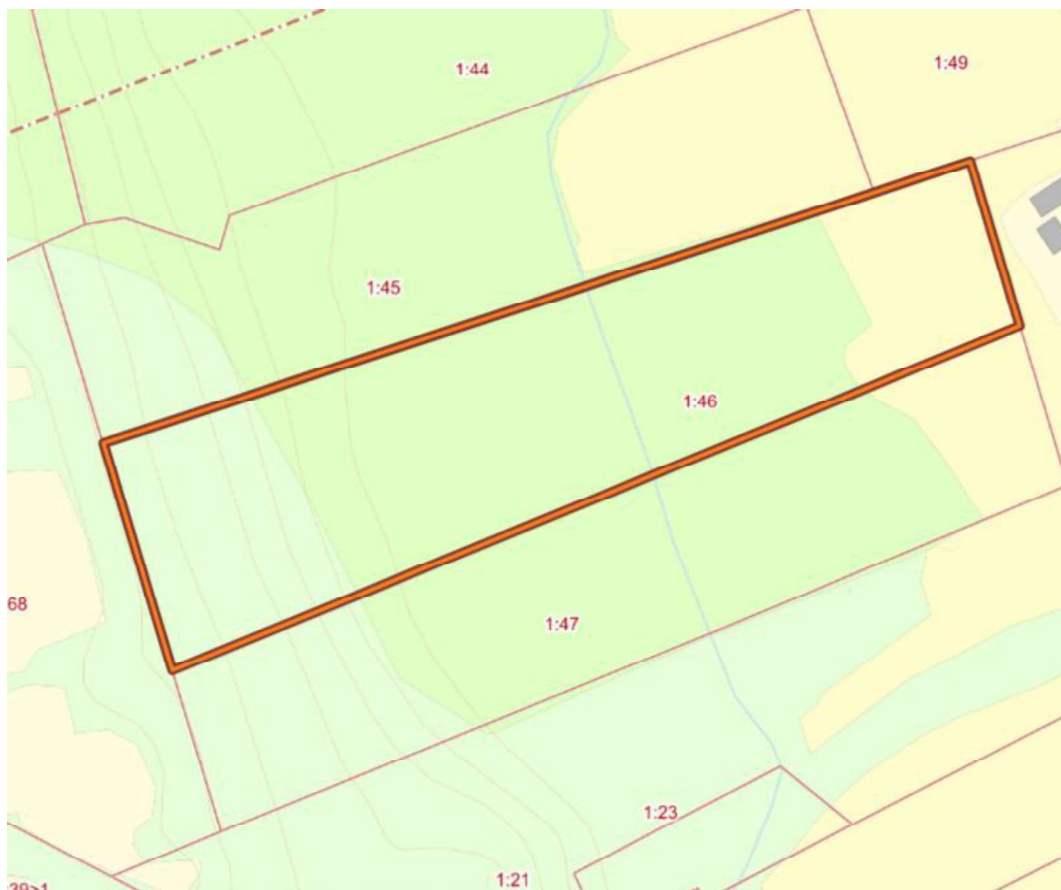


Foto, Skogs samt åkermark

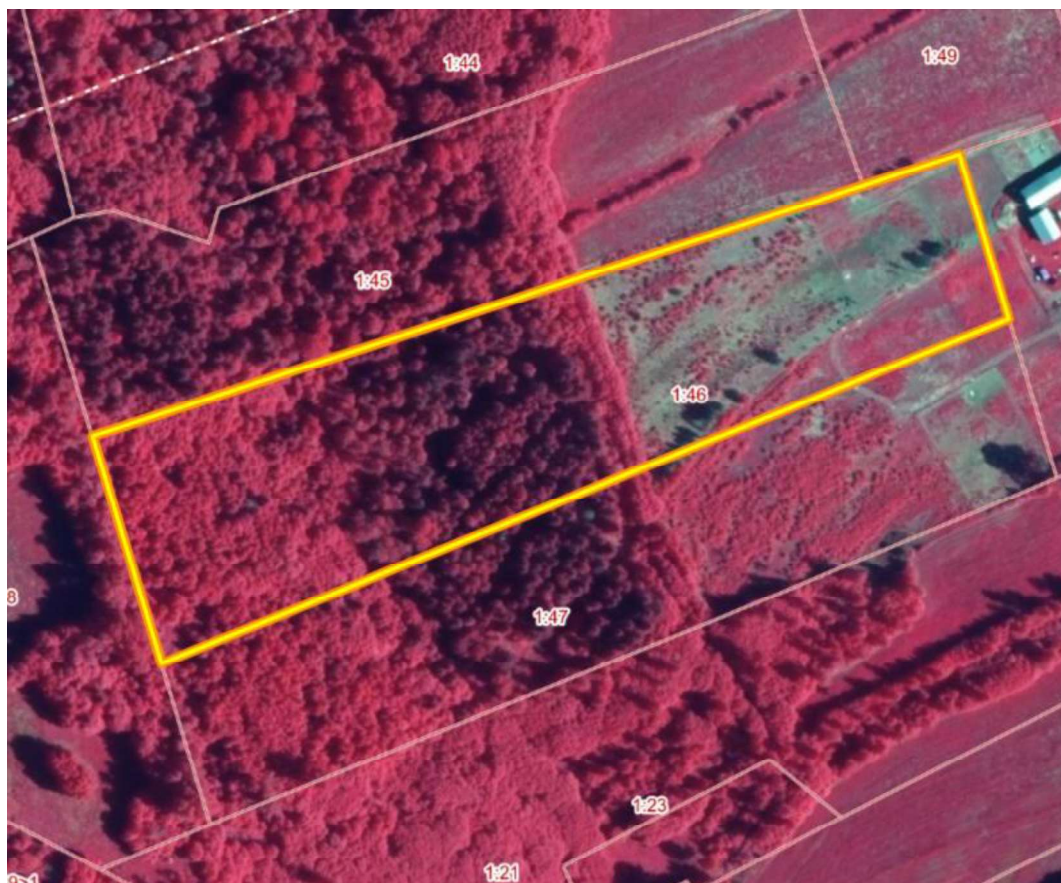
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



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

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Hagfors Södra Öjenäs 1:46	UUID: 909a6a71-8fc8-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-06-14
Nyckel: 170132891	Län- och kommunkod 1783	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-07

Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)

Distrikt Ekshärad Socken: Ekshärad	Distriktskod 213089	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-04
---	-------------------------------	---

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Ortofoto	Liten fastighetskarta	Fastighetskarta	Stor fastighetskarta
1	6664934.0	419253.3				

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	2 9450 kvm	2 9450 kvm		

Lagfart

Anmärkning: Omfattar hagfors södra öjenäs 1:48, hagfors södra öjenäs 1:47

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-04, 1 432 831 sek jämte ränta och kostnader 12245515999	2024-11-06	D-2024-00372276:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 07/26270FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:48, hagfors södra öjenäs 1:47

Avser inteckning 08/28687FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:48, hagfors södra öjenäs 1:47

Avser inteckning d-2014-00476757:7FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:48, hagfors södra öjenäs 1:47

Avser inteckning d-2018-00206710:4FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:48, hagfors södra öjenäs 1:47

Belastar hagfors södra öjenäs 1:47, hagfors södra öjenäs 1:48

Utmätning 2024-11-04, 1 432 831 sek jämte ränta och kostnader 12245515643	2024-11-06	D-2024-00372280:1
---	------------	-------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 525.000 SEK

Nr		Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		300.000 SEK	2007-09-19	07/26270
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:47, 1:48				
2		100.000 SEK	2008-10-28	08/28687
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:47, 1:48				
3		70.000 SEK	2014-11-18	D-2014-00476757:7
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:47, 1:48				
4		55.000 SEK	2018-04-30	D-2018-00206710:4
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:47, 1:48				

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	17-Å-425.1 Akt

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Rätt till elektrisk starkströmsledning		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Lantbruksenhet, bebyggd (120)				
533671-5				
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2023	661.000 SEK	277.000 SEK	100.000 SEK	
Ingående värden				
Tomtmark	100.000 SEK			
Bostadsbyggnad	277.000 SEK			
Skogsmark	131.000 SEK	2 ha		
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha		
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha		
Åkermark	41.000 SEK	2 ha		
Betesmark	10.000 SEK	1 ha		
Ekonomibyggnad	102.000 SEK			
Övrig mark		1 ha		
Samtaxering för registerenhet				
Hagfors Södra Öjenäs 1:46-48				

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 020132391.		
Taxeringsvärde 100.000 SEK	Riktvärdeområde 1783900	
Tomtareal 2 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp

	Antal lika 1		
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 020133391.			
Taxeringsvärde 277.000 SEK	Bebyggelse Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 26	
Bostadsyta 85 kvm	Biutrymmesyta 17 kvm	Värdeyta 88 kvm	
Nybyggnadsår 1912	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929	
Under Byggnad Nej	Antal lika 1		
Värderingsenhet skog 020128391.			
Taxeringsvärde 131.000 SEK	Riktvärdeområde 0001706		
Areal 2 ha	Virkesförråd, barr 0 kbm/ha	Virkesförråd, löv 0 kbm/ha	Virkesförråd, totalt 296 kbm/ha
Bonitetsklass			
Värderingsenhet åkermark 020129391.			
Taxeringsvärde 41.000 SEK	Riktvärdeområde 0017012	Beskaffenhet Produktionsförmåga normal (3)	
Areal 2 ha	Dränering Tillfredsställande (1)		
Värderingsenhet betesmark 020130391.			
Taxeringsvärde 10.000 SEK	Riktvärdeområde 0017012	Beskaffenhet Normal avkastning och kvalitet, avviker max 30% (3)	
Areal 1 ha			
Värderingsenhet ekonomibyggnad 020131391.			
Taxeringsvärde 102.000 SEK	Riktvärdeområde 0017012		

Byggnadsyta 425 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Normal (2)	Värdeår
Under byggnad Nej		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1930-07-26	17-EKD-731 Akt
Förrättning enligt lagen om enskilda vägar	1953-07-28	17-EKD-2175 Akt
Ledningsåtgärd	1979-11-16	17-Å-425 Akt
Fastighetsreglering	1997-10-03	1780-97/27 Akt

Ursprung

Hagfors Södra Öjenäs 1:2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Ekshärad Öjenäs Södra 1:46	1989-06-07	1766-89/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

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:	3 ha
Total skogsareal:	1,8 ha
Produktiv skogsareal:	1,8 ha
Lövad säsong:	Ja
Laserskanning utförd:	2021-07

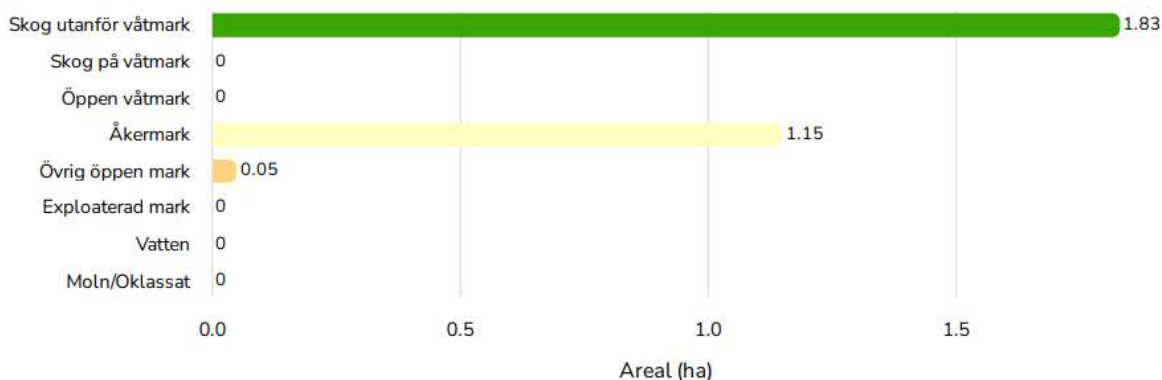
	Original	Efter avverkning
Total volym:	466 m ³ sk	
Produktiv volym:	466 m ³ sk	
Total volym/ha:	255 m ³ sk	
Produktiv volym/ha:	255 m ³ sk	
Total medelhöjd:	18 m	
Produktiv medelhöjd:	18 m	
Total medeldiameter:	0,20 m	
Produktiv medeldiameter:	0,20 m	

Trädslagsfördelning

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

Areal	3 ha
Referensår	2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning

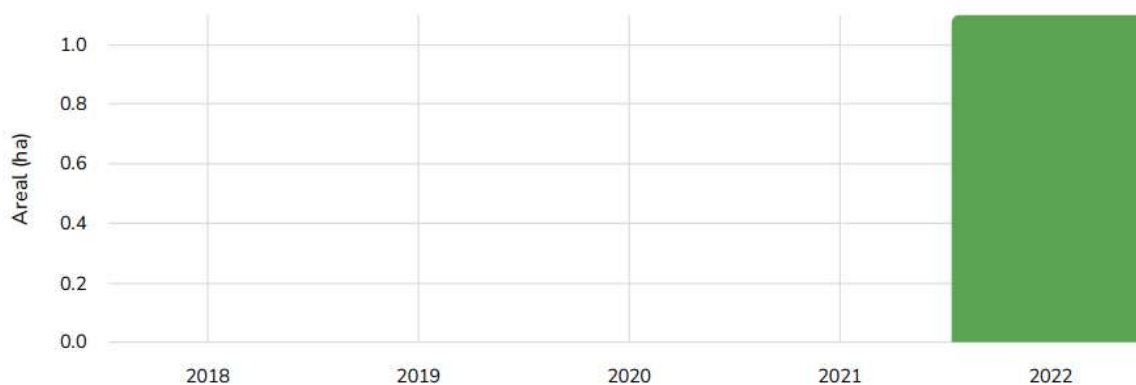


Sammanställning avverkningsanmälningar

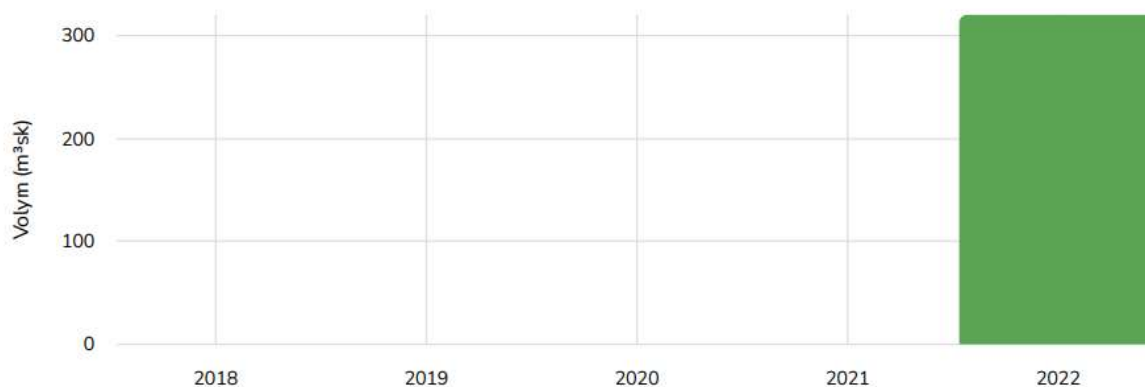
Redovisning av avverkningsanmälningar inom det valda området. Informationen kommer från Skogsstyrelsen och visar registrerade avverkningsanmälningar. Avverkningsanmälningar krävs för avverkningar större än 0,5 hektar och är giltiga i 5 år. När avverkningen registrerats som utförd tas avverkningsanmälan 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
2022-12-01	Avverkning för annat ändamål	1,1 ha	320 m³sk

Areal



Volym

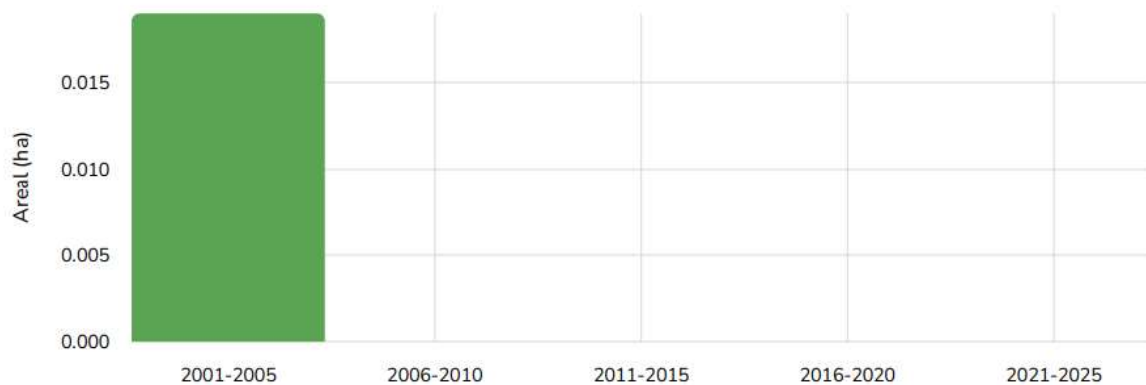


Sammanställning utförda avverkningar

Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbildaanalyser. 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
2004-09-10	< 0.1 ha	-

Areal

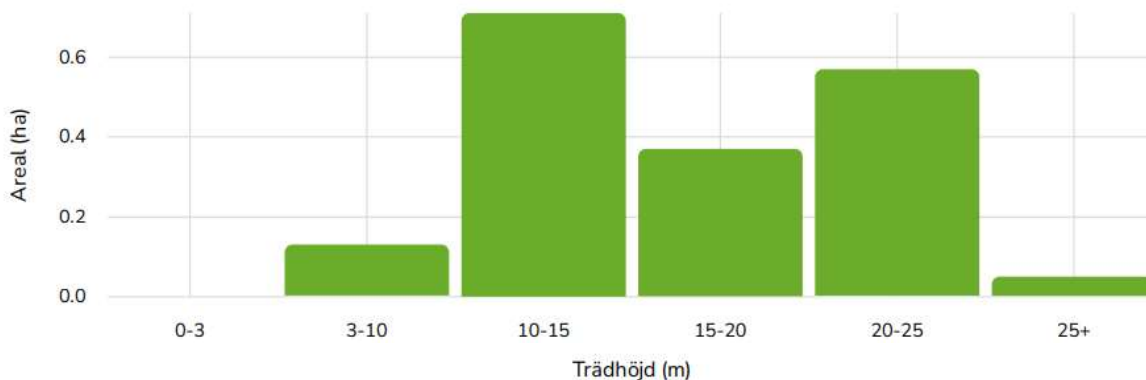


Huggningsklasser

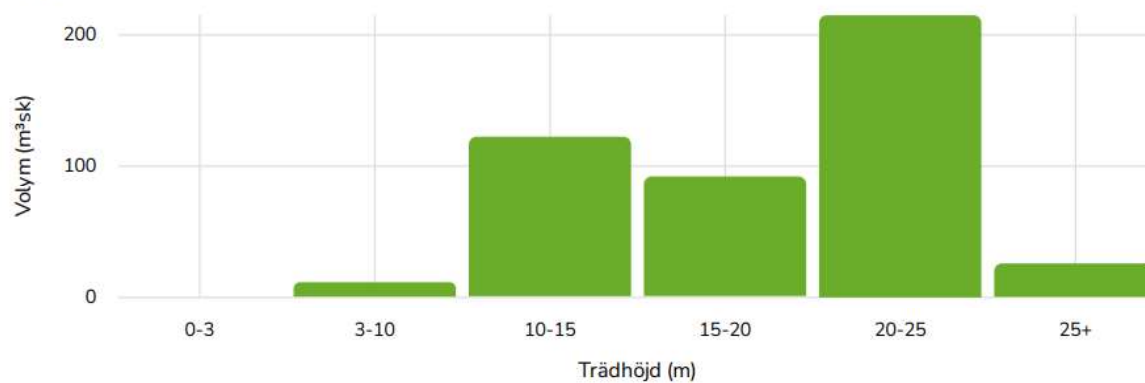
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	17,8 m
Referensdatum	2021-07
Lövad säsong	Ja

Areal



Volym



Skyddade områden

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

Fastigheten saknar skyddade områden.

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Hagfors

Fastighetsbeteckning

Södra Öjenäs 1:47

Värdetidpunkt

December 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets snötäckta åkermark med skogsmark i bakgrunden.

Allmän beskrivning och marknadsvärde

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Hagfors Södra Öjenäs 1:47	Lagfaren ägare	F-2186-24-17
Objektets adress	Södra Öjenäs Västra Täppan 683 61 Ekshärad	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	December 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-12-05

Allmän Beskrivning

Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2 mil från centralorten Hagfors, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Förskola, skola och hälsocentral finns i huvudorten.
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 2 4920 kvm areal varav 2 4920 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 2,5 ha fördelat på 1,5 ha skogsmark samt 1,0 ha åkermark (enligt analys).

Marknadsvärde

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

220 000 kronor

Bedömt värdeintervall 200 000 – 240 000 kronor

Kr per kvm areal	8,8	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,81
------------------	-----	------------------------------------	------

Katrineholm 2024-12-31

Värderingsinstitutet Norra AB

Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Fotografier och kartor.

Håkan Bennetoft

Fastighetsvärderare

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	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. 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, lokalarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt lokalarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader. För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Håkan Bennetoft i närvaro av fastighetsägaren/personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	Saknas
Vatten	Saknas
Avlopp	Saknas
Bredband (fiber)	Nej.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 2 4920 kvm areal varav 2 4920 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 2,5 ha fördelat på följande ägoslag: Skogsmark: 1,5 ha Åkermark: 1,0 ha

Beskrivning - Skogsmark	
Beskrivning	Enligt lämnade uppgifter av fastighetsägare, analys av skogliga grunddata med referensår 2021-07 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha normal produktionsförmåga med en normal åldersfördelning. Samlad ägobild i ett skifte. Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms normala med kortare avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga runt medel för området. Nyckelbiotoper finns ej registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare analys av skogliga grunddata bilaga 3.
Produktiv skogsmark	1,5 ha
Skogsimpediment	
Virkesförråd	335 m3sk motsvarande 226 m3sk per ha varav slutavverkningsanmält 184 m3sk (2022).
Fördelning trädslag	Tall 20%, Gran 60%, löv 20%
Medelbonitet	
Skogsvårdsåtgärder	0,7 ha återväxtkontroll, 0,7 ha röjning
Jakt	Uppgift saknas
Skogsallmänning	Intäkter från skogsallmänning saknas
Övrigt	
Beskrivning - Åkermark	
Beskrivning	Åkermark med sämre produktionsförmåga för området och ej tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra.
Åkermark	1,0 ha i 3 skiften. Åkermarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	110 obebyggd lantbruksenhet
	Taxeringsvärde	121 000 kr Fastighetens taxeringsvärde är beräknat enligt Skatteverkets beräkningsmodell.
	Taxeringsår	2023
Pantbrev		Fastigheten belastas av 4 pantbrevsinteckningar om totalt 525 000 kr. Samlimiterad med Hagfors Södra Öjenäs 1:46, 1:48
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: 1783IM-03/27497.1, Ändamål: Kraftledning, last. 2. Akt 17-Å-425.1 Ändamål: starkström, last.
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Försäkring	Information saknas.
Handräckning	Vid besiktningen av skogs- och åkermark noterades inga synbara avvikelser. 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 Ekshärads socken, Hagfors kommun. Denna församling räknas som glesbygdsområde. För privatperson kan därför förvärvstillstånd krävas inför köp. 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. 2023 visar att trenden har brutits och medelpriset för Sverige har minskat till 557m3sk motsvarande -5,1 %. Fortsatt uppgång noteras för skogsfastigheter i norra 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 III på 45 000 kr/ha motsvarande 358 kr/m³sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område II till i snitt 115 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 6 under år 2023 ligger medelpriset på 523 kr/m³sk, vilket är en ökning med 20 % de senaste fem åren. Under första halvåret av 2024 har betalda priser i mellersta Sverige sjunkit till 508 kr/m³sk.

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

Produktiv skogsmark totalt 1,5 ha bedöms till 106 667 kr/ha motsvarande 477 kr/m³sk.

Marknadsvärde produktiv skogsmark 160 000 kr

Marknadsvärdebedömning åkermark

Marknadsanalys

Lantbruksbarometern för 2023 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 2023 har under de senaste fem åren har priset ökat med 35 % i medel för riket som helhet motsvarande 181 000 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 5 utom Norrland där Hagfors kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 32 % vilket motsvarar ett medelpris på 78 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område 6 mellersta Sveriges skogsbygder på 28 000 kr/ha.

Åkermark med normal produktionsförmåga och ej tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra. Åkermarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet. Areal uppgår till 1,0 ha. (60 000 kr/ha x 1,0 ha).

Marknadsvärde åkermark: 60 000 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 160 000 kr

Åkermark 60 000 kr

Summa: 220 000 kr

Värdebedömning hela fastigheten

Ortsprisanalys typkod 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 Hagfors, Sunne och Torsby kommun under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 110 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 8 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 10 kr/kvm total areal samt K/T 2,3. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Kommun	Beteckning	Datum	Typ kod	Areal skog	Areal åker	Areal bete	Areal skogsimp	Köpe summa	Kvm pris	K/T	Areal	Kommun del	Taxår
TORSBY	FASTNÄS 1:43 m.f.	2024-03-08	110	14	2		1	830 000	5	1,4	149 026		2023
HAGFORS	NORRA SKOGA 1:83 m.f.	2024-01-31	110	3			7	850 000	8	3,8	96 210		2023
HAGFORS	ÖVERBERGA 1:24	2023-09-27	113	2				510 000	23	1,6	22 000	Ekshärad	2023
SUNNE	RANSBY 1:208	2023-09-21	110	4		1		340 000	6	1,5	50 030		2023
HAGFORS	SÖDRA ÖJENÄS 1:31	2023-08-15	110		1	1		150 000	8	8,3	18 700		2023
HAGFORS	SÖDRA MOSSBERG 1:16 m.f.	2022-09-30	113	5		1		825 000	13	2,5	62 702	Ekshärad	2020
HAGFORS	BASTERUD 1:57	2022-05-02	110	10			1	675 000	6	1,2	106 860		2020
Medel									10	2,9			

Framför allt värderingsobjektets läge samt den produktiva skogsmarken medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 8,8 kr/kvm total areal samt K/T 1,81.

Marknadsvärde

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

220 000 kronor

Bedömt värdeintervall 200 000 – 240 000 kronor

Kr/kvm areal	8,8	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,81
---------------------	------------	---	-------------

Bilaga 1

Foton

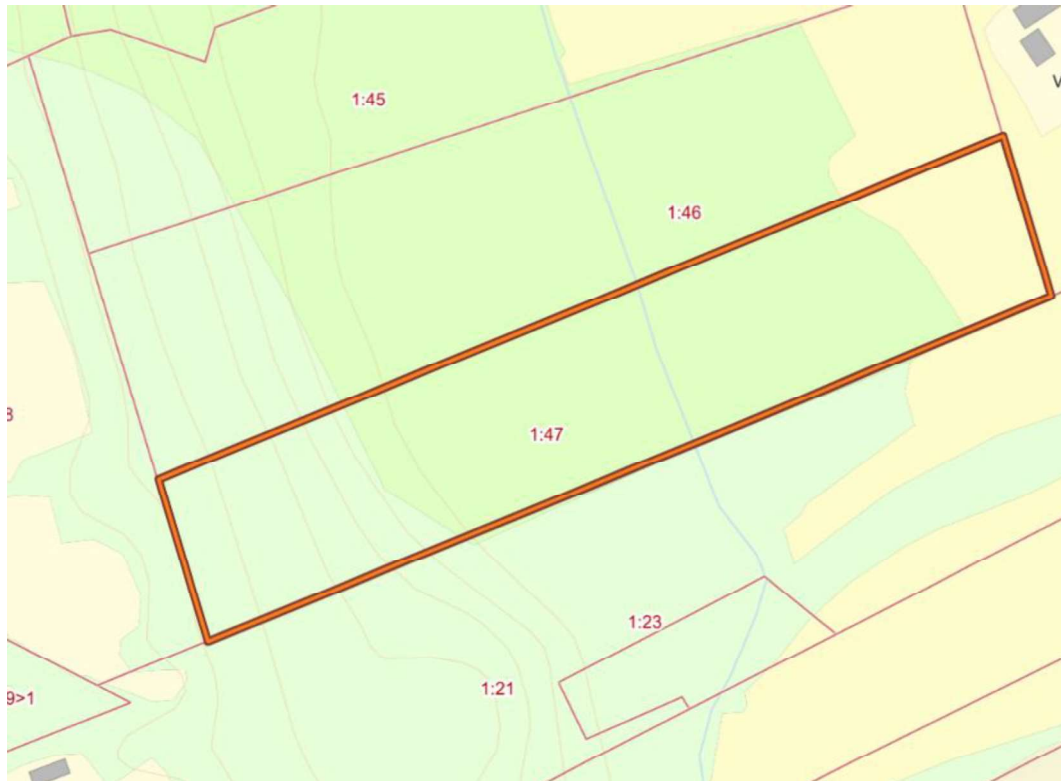


Foto, Skogs samt åkermark

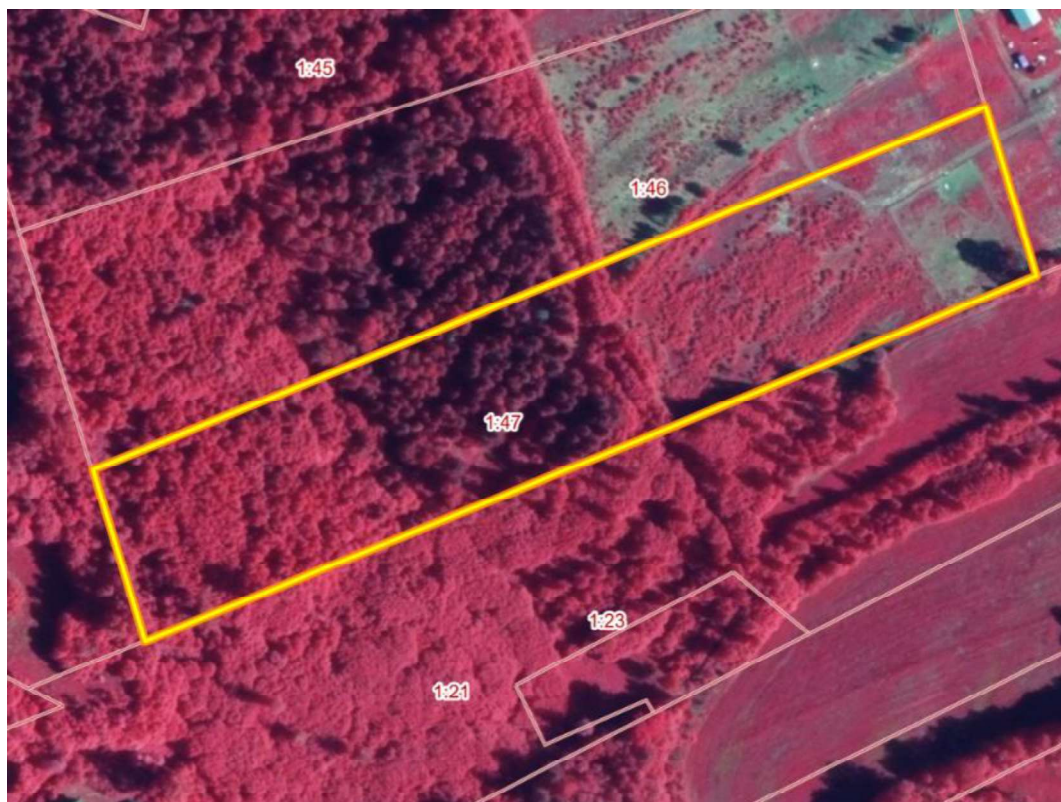
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



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

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Hagfors Södra Öjenäs 1:47	UUID: 909a6a71-8fc9-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-06-14
Nyckel: 170132892	Län- och kommunkod 1783	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-07

Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)

Distrikt Ekshärad Socken: Ekshärad	Distriktskod 213089	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-13
--	------------------------	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6664854.0	419254.2	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	2 4920 kvm	2 4920 kvm		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-04, 1 432 831 sek jämte ränta och kostnader 12245515999	2024-11-06	D-2024-00372276:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 07/26270FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:48, hagfors södra öjenäs 1:46

Avser inteckning 08/28687FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:48, hagfors södra öjenäs 1:46

Avser inteckning d-2014-00476757:7FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:48, hagfors södra öjenäs 1:46

Avser inteckning d-2018-00206710:4FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:48, hagfors södra öjenäs 1:46

Belastar hagfors södra öjenäs 1:46, hagfors södra öjenäs 1:48

Utmätning 2024-11-04, 1 432 831 sek jämte ränta och kostnader 12245515510	2024-11-06	D-2024-00372282:1
---	------------	-------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 525.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	300.000 SEK	2007-09-19	07/26270
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:46, 1:48			

Nr		Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2		100.000 SEK	2008-10-28	08/28687
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:46, 1:48				
3		70.000 SEK	2014-11-18	D-2014-00476757:7
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:46, 1:48				
4		55.000 SEK	2018-04-30	D-2018-00206710:4
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:46, 1:48				

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	17-Å-425.1 Akt
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Rätt till elektrisk starkströmsledning			

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Lantbruksenhet, bebyggd (120)				
533671-5				
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2023	661.000 SEK	277.000 SEK	100.000 SEK	
Ingående värden				
Tomtmark	100.000 SEK			
Bostadsbyggnad	277.000 SEK			
Skogsmark	131.000 SEK	2 ha		
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha		

Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha	
Åkermark	41.000 SEK	2 ha	
Betesmark	10.000 SEK	1 ha	
Ekonomibyggnad	102.000 SEK		
Övrig mark		1 ha	
Samtaxering för registerenhet Hagfors Södra Öjenäs 1:46-48			
Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 020132391.			
Taxeringsvärde 100.000 SEK	Riktvärdeområde 1783900		
Tomtareal 2 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp	
	Antal lika 1		
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 020133391.			
Taxeringsvärde 277.000 SEK	Bebyggelse Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 26	
Bostadsyta 85 kvm	Biutrymmesyta 17 kvm	Värdeyta 88 kvm	
Nybyggnadsår 1912	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929	
Under Byggnad Nej	Antal lika 1		
Värderingsenhet skog 020128391.			
Taxeringsvärde 131.000 SEK	Riktvärdeområde 0001706		
Areal 2 ha	Virkesförråd, barr 0 kbm/ha	Virkesförråd, löv 0 kbm/ha	Virkesförråd, totalt 296 kbm/ha
Bonitetsklass			

Värderingsenhet åkermark 020129391.		
Taxeringsvärde 41.000 SEK	Riktvärdeområde 0017012	Beskaffenhet Produktionsförmåga normal (3)
Areal 2 ha	Dränering Tillfredsställande (1)	
Värderingsenhet betesmark 020130391.		
Taxeringsvärde 10.000 SEK	Riktvärdeområde 0017012	Beskaffenhet Normal avkastning och kvalitet, avviker max 30% (3)
Areal 1 ha		
Värderingsenhet ekonomibyggnad 020131391.		
Taxeringsvärde 102.000 SEK	Riktvärdeområde 0017012	
Byggnadsyta 425 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Normal (2)	Värdeår
Under byggnad Nej		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1930-07-26	17-EKD-731 Akt
Förrättning enligt lagen om enskilda vägar	1953-07-28	17-EKD-2175 Akt
Ledningsåtgärd	1979-11-16	17-Å-425 Akt
Fastighetsreglering	1997-10-03	1780-97/27 Akt

Ursprung

Hagfors Södra Öjenäs 1:2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Ekshärad Öjenäs Södra 1:47	1989-06-07	1766-89/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

Skogliga grunddata

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

Total areal:	2,5 ha
Total skogsareal:	1,5 ha
Produktiv skogsareal:	1,5 ha
Lövad säsong:	Ja
Laserskanning utförd:	2021-07

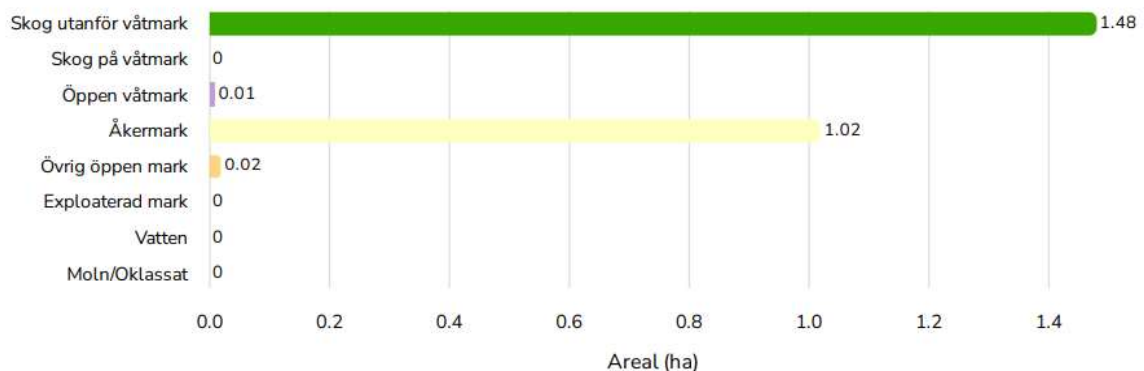
	Original	Efter avverkning
Total volym:	335 m ³ sk	
Produktiv volym:	335 m ³ sk	
Total volym/ha:	226 m ³ sk	
Produktiv volym/ha:	226 m ³ sk	
Total medelhöjd:	17 m	
Produktiv medelhöjd:	17 m	
Total medeldiameter:	0,20 m	
Produktiv medeldiameter:	0,20 m	

Trädslagsfördelning

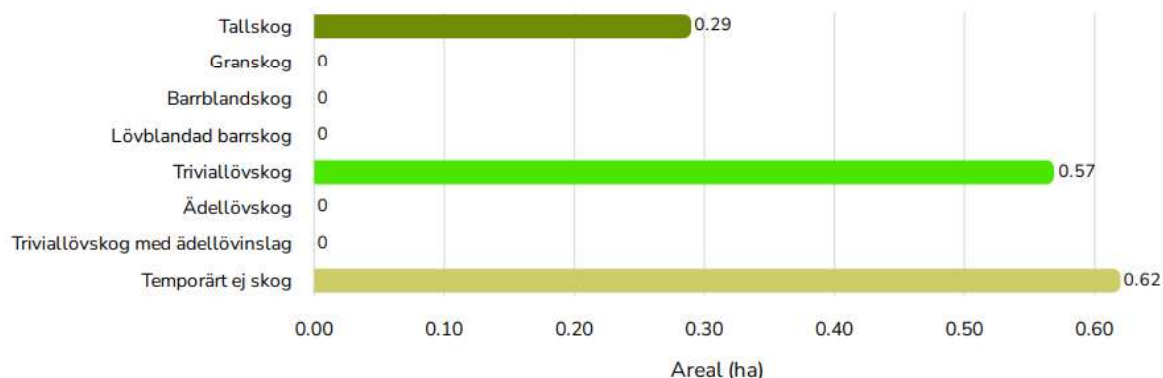
Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader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

Areal	2,5 ha
Referensår	2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning

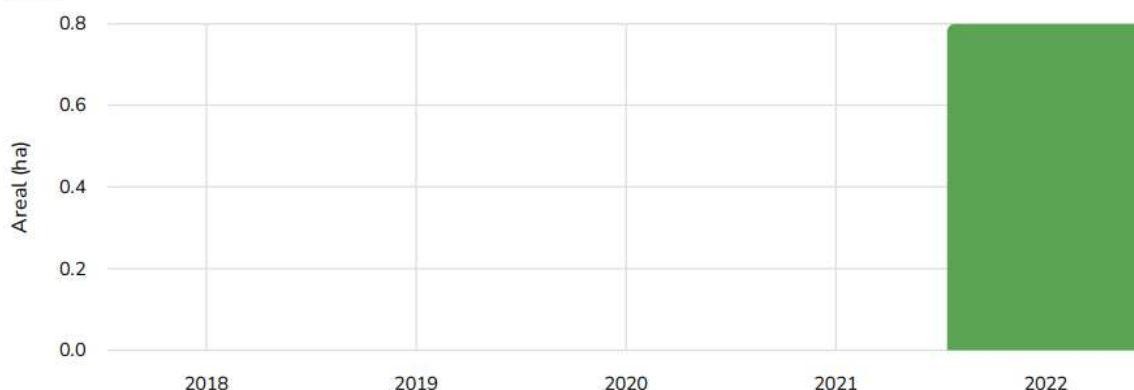


Sammanställning avverkningsanmälningar

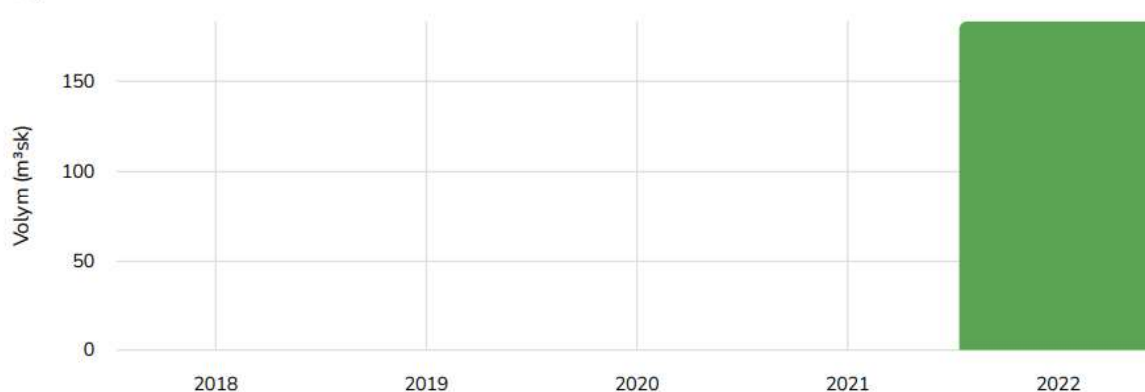
Redovisning av avverkningsanmälningar inom det valda området. Informationen kommer från Skogsstyrelsen och visar registrerade avverkningsanmälningar. Avverkningsanmälningar krävs för avverkningar större än 0,5 hektar och är giltiga i 5 år. När avverkningen registrerats som utförd tas avverkningsanmälan 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
2022-12-01	Avverkning för annat ändamål	0,8 ha	184 m³sk

Areal



Volym

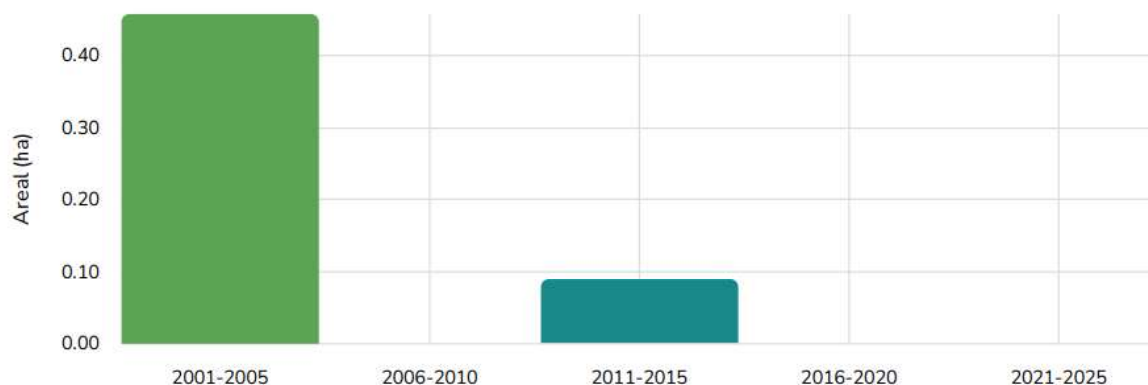


Sammanställning utförda avverkningar

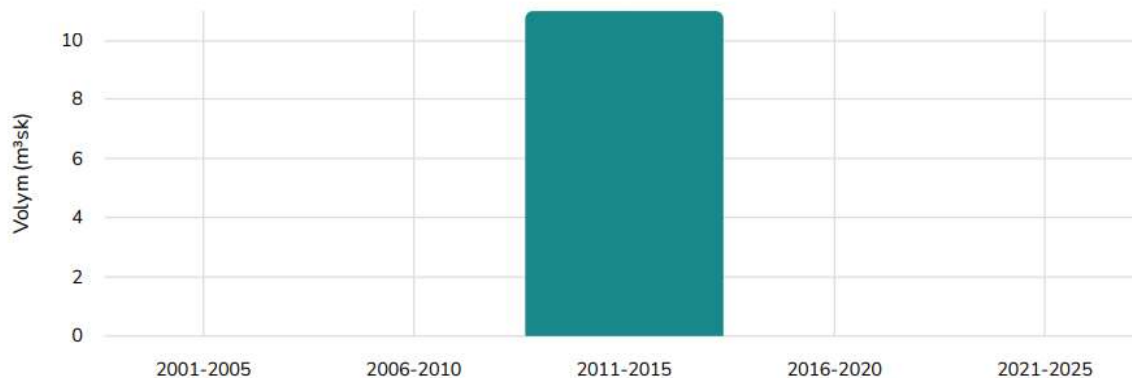
Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbilsanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym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

Avverkningsdatum	Areal	Volym
2013-07-11	< 0.1 ha	11 m³sk
2004-09-10	0,5 ha	-

Areal



Volym

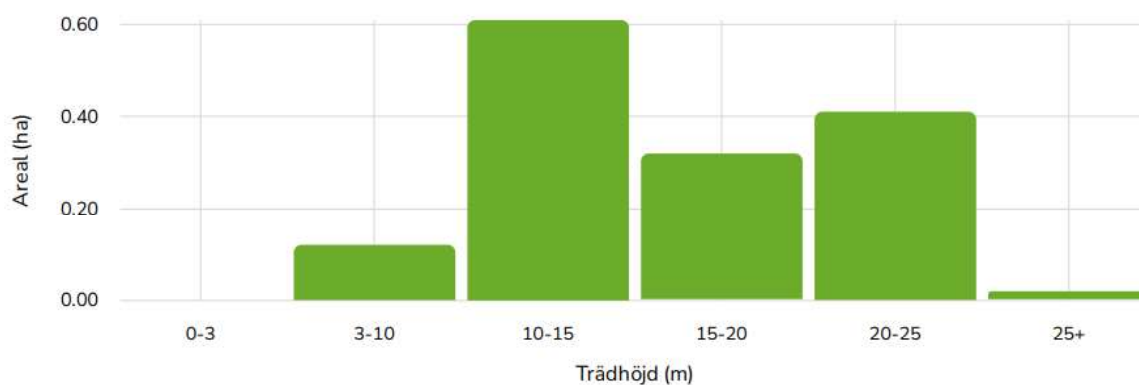


Huggningsklasser

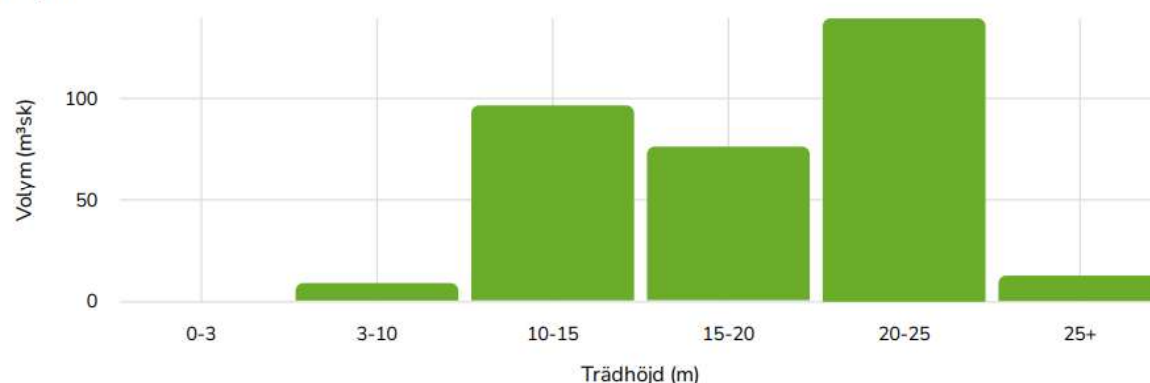
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	17 m
Referensdatum	2021-07
Lövad säsong	Ja

Areal



Volym



Skyddade områden

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

Fastigheten saknar skyddade områden.

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Hagfors

Fastighetsbeteckning

Södra Öjenäs

1:48,1:47,1:46

Värdetidpunkt

December 2024



Foto taget utvändigt på huvudbyggnad vid Södra Öjenäs. Gulmålad byggnad med tegeltak och omgivande snötäkt trädgård.

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	Hagfors Södra Öjenäs 1:48, 1:47, 1:46	Lagfaren ägare	F-2186-24-17
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Södra Öjenäs Västra Täppan 683 61 Ekshärad	Värdetidpunkt	December 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-12-05

Allmän Beskrivning

Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1912 i 1,5 plan med 85 kvm Boarea, 17 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 3 rum och kök.
Tomtmark	Totalt 2 000 kvm fördelat på 1 tomtmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2 mil från centralorten Hagfors, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Förskola, skola och hälsocentral finns i huvudorten.
Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader	3 ekonomibyggnader totalt 425 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt taxerade uppgifter). Vid gårdscentra finns ytterligare 1 byggnad som ej tillhör fastigheten vilken ej har beaktats i bedömningen.
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 6 8570 kvm areal varav 6 8570 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 6,9 ha fördelat på 3,4 ha skogsmark, 3,0 ha åkermark samt 0,5 ha övrig mark (enligt analys).

Marknadsvärde

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

1 100 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 000 000 – 1 200 000 kronor

Kr per kvm areal	16,0	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,66
------------------	------	------------------------------------	------

Katrineholm 2024-12-31

Värderingsinstitutet Norra AB

Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Fotografier och kartor.

Håkan Bennetoft

Fastighetsvärderare

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	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. 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, lokalarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt lokalarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader. För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Håkan Bennetoft i närvaro av fastighetsägaren/personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten. Vid okulärbesiktning missfärgat vatten. Teknisk undersökning inklusive vattenanalys rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Godkänd funktion ej verifierad. Avloppet ur funktion vid besiktningstillfället. Teknisk undersökning samt kontakt med kommun rekommenderas.
Bredband (fiber)	Nej.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 6 8570 kvm areal varav 6 8570 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 6,9 ha fördelat på följande ägoslag:

	Skogsmark: 3,4 ha Åkermark: 3,0 ha Övrig mark: 0,5 ha
--	---

Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad

Huvudbyggnad		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1912
Byggteknik	Grund	Krypgrund.
	Stomme	Trä.
	Fasad	Träpanel.
	Fönster	2-glas. Äldre.
	Yttertak	Tegelpannor.
	Värme	Direktverkande el/luftvärmepump.
	Ventilation	Självdraagsventilation.
	Övrigt	Byggnaden i allmänt dålig kondition.
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, WC, 2 rum och kök.
	Våning 2	Våning 1 trappa med rymlig hall och rum.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Låg standard i dåligt skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Vedspis (okänt), kyl/frys (okänt).
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg med tapet. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ och toalett.
Invändiga ytskikt	Golv	Plastmatta/trä.
	Vägg	Tapet/timmer.
	Tak	Träpanel.
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard. Stort renoverings- och underhållsbehov.

Byggnadsbeskrivning – Ekonomibyggnader

FD ladugård med loge	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 290 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el.
Magasin	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 95 kvm. Stomme av trä med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre invändigt som utvändigt. Lågmoderniseringsgrad. Anslutningar saknas.
Loge	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 40 kvm. Stomme av trä med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Anslutningar saknas.

Beskrivning - Skogsmark	
Beskrivning	Enligt lämnade uppgifter av fastighetsägare, analys av skogliga grunddata med referensår 2021-07 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha normal produktionsförmåga med en normal åldersfördelning. Samlad ägobild i ett skifte. Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms normala med kortare avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga runt medel för området. Nyckelbiotoper finns ej registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare analys av skogliga grunddata bilaga 3.
Produktiv skogsmark	3,4 ha
Skogsimpediment	
Virkesförråd	804 m3sk motsvarande 238 m3sk per ha varav slutavverkningsanmält 504 m3sk (2022).
Fördelning trädslag	Tall 20%, Gran 60%, löv 20%
Medelbonitet	
Skogsvårdsåtgärder	1,2 ha återväxtkontroll, 1,2 ha röjning
Jakt	Uppgift saknas
Skogsallmänning	Intäkter från skogsallmänning saknas
Övrigt	
Beskrivning - Åkermark	
Beskrivning	Åkermark med sämre produktionsförmåga för området och ej tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra.
Åkermark	3,0 ha i 3 skiften. Åkermarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	

Beskrivning – Övrig mark	
Beskrivning	Utgöres av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 0,5 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.
Övrigt	

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	120 bebyggd lantbruksenhet
	Taxeringsvärde	661 000 kr därav byggnadsvärde 277 000 kr därav markvärde 100 000 kr.
	Taxeringsår	2023
Pantbrev	Fastigheten belastas av 4 pantbrevsinteckningar om totalt 525 000 kr.	

Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	1. Akt: 1783IM-03/27497.1, Ändamål: Kraftledning, last. 2. Akt 17-Å-425.1 Ändamål: starkström, last.
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	Information saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna belamrade med diverse saker. Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.
Jordförvärvslagen	Om du köper eller får en fastighet som klassas som lantbruksfastighet kan du behöva söka förvärvstillstånd för att få lagfart. Olika regler gäller för fysiska och juridiska personer. Du ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger. 13 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6-8 §§.
Förvärvstillstånd	Värderingsobjektet är belägen i Ekshärads socken, Hagfors kommun. Denna församling räknas som glesbygdsområde. För privatperson kan därför förvärvstillstånd krävas inför köp. 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. 2023 visar att trenden har brutits och medelpriset för Sverige har minskat till 557m3sk motsvarande -5,1 %. Fortsatt uppgång noteras för skogsfastigheter i norra 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 III på 45 000 kr/ha motsvarande 358 kr/m3sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område II till i snitt 115 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 6 under år 2023 ligger medelpriset på 523 kr/m3sk, vilket är en ökning med 20 % de senaste fem åren. Under första halvåret av 2024 har betalda priser i mellersta Sverige sjunkit till 508 kr/m3sk.

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

Produktiv skogsmark totalt 3,4 ha bedöms till 117 647 kr/ha motsvarande 497 kr/m3sk.

Marknadsvärde produktiv skogsmark 400 000 kr

Marknadsvärdebedömning åkermark samt övrig mark

Marknadsanalys

Lantbruksbarometern för 2023 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 2023 har under de senaste fem åren har priset ökat med 35 % i medel för riket som helhet motsvarande 181 000 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 5 utom Norrland där Hagfors kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 32 % vilket motsvarar ett medelpris på 78 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område 6 mellersta Sveriges skogsbygder på 28 000 kr/ha.

Åkermark med normal produktionsförmåga och ej tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra. Åkermarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet. Areal uppgår till 3,0 ha. (60 000 kr/ha x 3,0 ha).

Marknadsvärde åkermark: 180 000 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Areal uppgår till 0,5 ha. (20 000 kr/ha x 0,5 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 10 000 kr

Marknadsvärdebedömning Ekonomibyggnader samt övriga byggnader

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

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

FD ladugård med loge

Bedömt marknadsvärde: $(290 \text{ kvm} \times 1\,500 \text{ kr}) \times 40 \% (\text{ålder}) \times 70 \% (\text{rationalitet}) = 120 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 120 000 kr

Kr/kvm: 414

Magasin

Bedömt marknadsvärde: $(95 \text{ kvm} \times 1\,500 \text{ kr}) \times 40 \% (\text{ålder}) \times 70 \% (\text{rationalitet}) = 40 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 40 000 kr

Kr/kvm: 421

Loge

Bedömt marknadsvärde: $(40 \text{ kvm} \times 1\,500 \text{ kr}) \times 40 \% (\text{ålder}) \times 70 \% (\text{rationalitet}) = 20 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 20 000 kr

Kr/kvm: 500

Marknadsvärde ekonomibyggnader: 180 000 kr

Kr/kvm: 423, K/T 1,76

Marknadsvärdebedömning Bostäder

Ortsprisanalys typkod 220

I vår ortsprisanalys har vi tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet norr om centrala Hagfors under perioden 2022-04-21 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 7 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 6 573 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.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
BERGSÄNG 1:99	2024-10-04	70,0	70,0	23	1945	2 175	280 000	4 000	1,8
BERGSÄNG 1:137	2024-01-02	72,0	72,0	35	1955	1 649	545 000	7 569	1,8
ÄMTBJÖRK 2:23	2023-07-24	78,0		23	1983	490	500 000	6 410	1,4
BERGSÄNG 1:142	2023-01-31	72,0	72,0	34	1960	1 034	530 000	7 361	1,7
BERGSÄNG 1:188	2022-12-01	104,0	27,0	30	1974	1 417	550 000	5 288	1,5
ÄMTBJÖRK 2:22	2022-07-06	78,0		23	1983	1 117	680 000	8 717	1,8
BERGSÄNG 1:168	2022-04-21	75,0	5,0	31	1911	2 205	500 000	6 666	2,0
								6 573	1,7

Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1912, 85 kvm boarea samt 17 kvm biarea. Bostaden disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 277 tkr, tomtmark (2 000 kvm) 100 tkr, totalt 377 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 26.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 350 000 kr

Kr/kvm BOA 4 118, K/T 0,93

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	400 000 kr
Åkermark	180 000 kr
Övrig mark	10 000 kr
Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader	180 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	350 000 kr
Summa:	1 120 000 kr

Värdebedömning hela fastigheten

Ortsprisanalys typkod 120

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 Hagfors kommun under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 8 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 23 kr/kvm total areal samt K/T 2,0. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Beteckning	Datum	Typkod	Areal skog	Areal åker	Areal bete	Areal skogsimpediment	Boarea	Köpesumma	Kvmpris	K/T
BERGA 1:124	2024-08-30	120		2			86,0	970 000	40	2,3
BYN 1:148	2024-06-25	120		2			106,0	1 000 000	29	1,9
NÄS 1:80 m.f.	2023-06-15	120	1	2	1		103,0	1 350 000	22	3,1
LÄMMÅS 1:6	2023-01-09	120	1	2			148,0	520 000	16	1,2
NORRA MOSSBERG 1:84	2022-12-09	120	1		1		85,0	400 000	16	1,4
BERGA 1:127	2022-12-08	120		4			160,0	695 000	18	1,6
BYN 1:150	2022-07-15	120	1	1			104,0	1 000 000	27	2,8
VÅLE 1:103	2022-01-31	120	2	2			52,0	690 000	14	2,0
									23	2,0

Framför allt värderingsobjektets läge samt den produktiva skogsmarken och till mindre del bostädernas samt ekonomibyggnadernas standard och skick medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 16,0 kr/kvm total areal samt K/T 1,66.

Marknadsvärde

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

1 100 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 000 000 – 1 200 000 kronor

Kr/kvm areal	16,0	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,66
--------------	------	------------------------------------	------

Bilaga 1

Foton



Foto, bostadsbyggnad



Foto, ekonomibyggnad. Magasin.



Foto, ekonomibyggnad. Ladugård och loge.



Foto, Loge



Foto, Byggnad som ej tillhör fastigheten



Foto, åker och skog.



Foto, åker.



Foto, skog, åker.



Foto, skog.

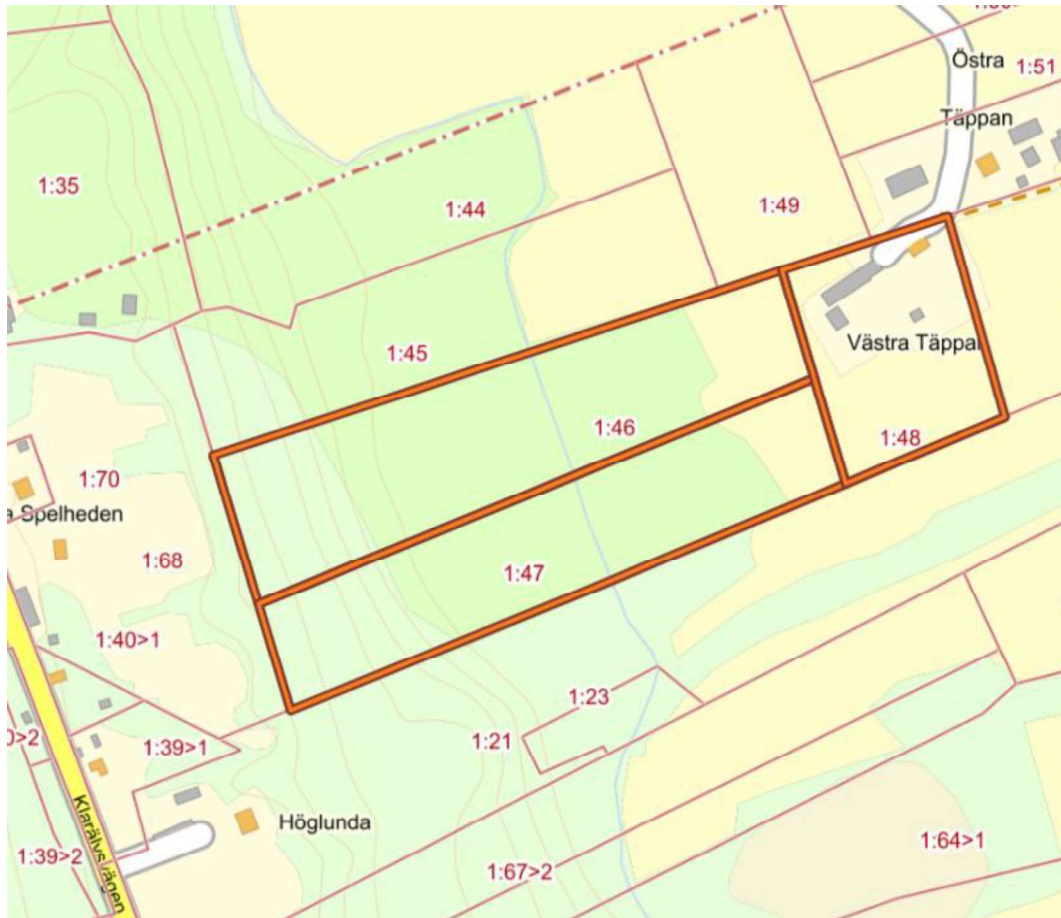


Foto, skog.

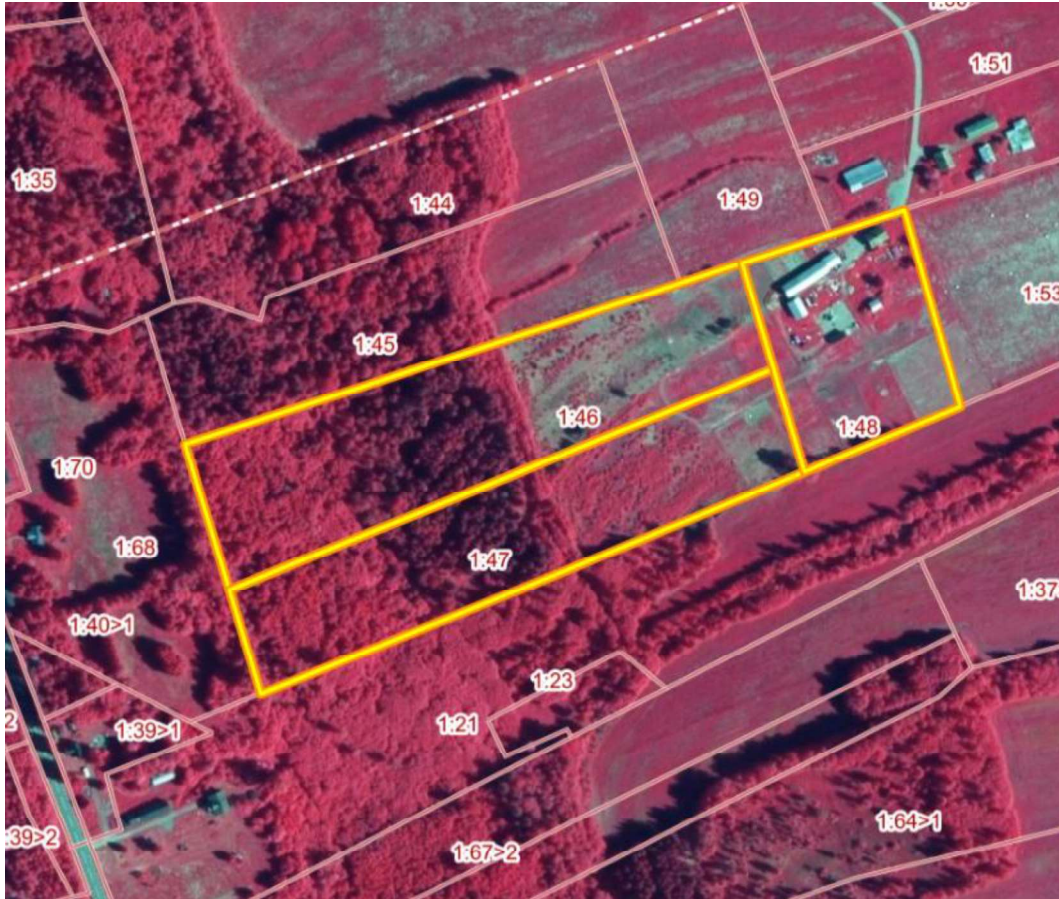
Kartor



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 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Hagfors Södra Öjenäs 1:48	UUID: 909a6a71-8fca-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-06-14
Nyckel: 170132893	Län- och kommunkod 1783	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-07

Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)

Distrikt Ekshärad Socken: Ekshärad	Distriktskod 213089	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-02
--	------------------------	--

Adress

Adress

Södra Öjenäs Västra Tälpan
683 61 Ekshärad

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6665036.9	419491.9	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 4200 kvm	1 4200 kvm	

Anmärkning: Omfattar hagfors södra öjenäs 1:46, hagfors södra öjenäs 1:47

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-04, 1 432 831 sek jämte ränta och kostnader 12245515999	2024-11-06	D-2024-00372276:1
Anmärkningar: Avser inteckning 07/26270FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:46, hagfors södra öjenäs 1:47 Avser inteckning 08/28687FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:46, hagfors södra öjenäs 1:47 Avser inteckning d-2014-00476757:7FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:46, hagfors södra öjenäs 1:47 Avser inteckning d-2018-00206710:4FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:46, hagfors södra öjenäs 1:47 Belastar hagfors södra öjenäs 1:46, hagfors södra öjenäs 1:47		
Utmätning 2024-11-04, 1 432 831 sek jämte ränta och kostnader 12245515189	2024-11-06	D-2024-00372278:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 525.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	300.000 SEK	2007-09-19	07/26270
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:46, 1:47			
3	100.000 SEK	2008-10-28	08/28687
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:46, 1:47			
4	70.000 SEK	2014-11-18	D-2014-00476757:7
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:46, 1:47			
5	55.000 SEK	2018-04-30	D-2018-00206710:4
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:46, 1:47			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	2003-10-30	03/27497

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	1783IM-03/27497.1
Beskrivning: Kraftledning			

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Lantbruksenhet, bebyggd (120)			
533671-5			
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	661.000 SEK	277.000 SEK	100.000 SEK
Ingående värden			

Tomtmark	100.000 SEK	
Bostadsbyggnad	277.000 SEK	
Skogsmark	131.000 SEK	2 ha
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	41.000 SEK	2 ha
Betesmark	10.000 SEK	1 ha
Ekonomibyggnad	102.000 SEK	
Övrig mark		1 ha
Samtaxering för registerenhet Hagfors Södra Öjenäs 1:46-48		
Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 020132391.		
Taxeringsvärde 100.000 SEK	Riktvärdeområde 1783900	
Tomtareal 2 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 020133391.		
Taxeringsvärde 277.000 SEK	Bebyggelsestyp Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 85 kvm	Biutrymmesyta 17 kvm	Värdeyta 88 kvm
Nybyggnadsår 1912	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Värderingsenhet skog 020128391.		

Taxeringsvärde 131.000 SEK	Riktvärdeområde 0001706		
Areal 2 ha	Virkesförråd, barr 0 kbm/ha	Virkesförråd, löv 0 kbm/ha	Virkesförråd, totalt 296 kbm/ha
Bonitetsklass			
Värderingsenhet åkermark 020129391.			
Taxeringsvärde 41.000 SEK	Riktvärdeområde 0017012	Beskaffenhet Produktionsförmåga normal (3)	
Areal 2 ha	Dränering Tillfredsställande (1)		
Värderingsenhet betesmark 020130391.			
Taxeringsvärde 10.000 SEK	Riktvärdeområde 0017012	Beskaffenhet Normal avkastning och kvalitet, avviker max 30% (3)	
Areal 1 ha			
Värderingsenhet ekonomibyggnad 020131391.			
Taxeringsvärde 102.000 SEK	Riktvärdeområde 0017012		
Byggnadsyta 425 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)	
Beskaffenhet i pöäng	Beskaffenhet i klass Normal (2)	Värdeår	
Under byggnad Nej			

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1930-07-26	17-EKD-731 Akt
Förrättning enligt lagen om enskilda vägar	1953-07-28	17-EKD-2175 Akt
Fastighetsreglering	1997-10-03	1780-97/27 Akt

Ursprung

Hagfors Södra Öjenäs 1:2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Ekshärad Öjenäs Södra 1:48	1989-06-07	1766-89/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Fastighet

Beteckning Hagfors Södra Öjenäs 1:47	UUID: 909a6a71-8fc9-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-06-14
Nyckel: 170132892	Län- och kommunkod 1783	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-07
Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)		
Distrikt Ekshärad Socken: Ekshärad	Distriktskod 213089	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-13

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6664854.0	419254.2	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 4920 kvm	2 4920 kvm	

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-04, 1 432 831 sek jämte ränta och kostnader 12245515999	2024-11-06	D-2024-00372276:1
Anmärkningar: Avser inteckning 07/26270FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:48, hagfors södra öjenäs 1:46 Avser inteckning 08/28687FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:48, hagfors södra öjenäs 1:46 Avser inteckning d-2014-00476757:7FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:48, hagfors södra öjenäs 1:46 Avser inteckning d-2018-00206710:4FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:48, hagfors södra öjenäs 1:46 Belastar hagfors södra öjenäs 1:46, hagfors södra öjenäs 1:48		
Utmätning 2024-11-04, 1 432 831 sek jämte ränta och kostnader 12245515510	2024-11-06	D-2024-00372282:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 525.000 SEK

Nr		Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		300.000 SEK	2007-09-19	07/26270
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:46, 1:48				
2		100.000 SEK	2008-10-28	08/28687
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:46, 1:48				
3		70.000 SEK	2014-11-18	D-2014-00476757:7
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:46, 1:48				
4		55.000 SEK	2018-04-30	D-2018-00206710:4
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:46, 1:48				

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	17-Å-425.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Rätt till elektrisk starkströmsledning		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Lantbruksenhet, bebyggd (120)			
533671-5			
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde därav byggnadsvärde		därav markvärde
2023	661.000 SEK	277.000 SEK	100.000 SEK

Ingående värden		
Tomtmark	100.000 SEK	
Bostadsbyggnad	277.000 SEK	
Skogsmark	131.000 SEK	2 ha
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	41.000 SEK	2 ha
Betesmark	10.000 SEK	1 ha
Ekonomibyggnad	102.000 SEK	
Övrig mark		1 ha
Samtaxering för registerenhet Hagfors Södra Öjenäs 1:46-48		
Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 020132391.		
Taxeringsvärde 100.000 SEK	Riktvärdeområde 1783900	
Tomtareal 2 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 020133391.		
Taxeringsvärde 277.000 SEK	Bebyggelse Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 85 kvm	Biutrymmesyta 17 kvm	Värdeyta 88 kvm
Nybyggnadsår 1912	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Värderingsenhet skog 020128391.		

Taxeringsvärde 131.000 SEK	Riktvärdeområde 0001706		
Areal 2 ha	Virkesförråd, barr 0 kbm/ha	Virkesförråd, löv 0 kbm/ha	Virkesförråd, totalt 296 kbm/ha
Bonitetsklass			
Värderingsenhet åkermark 020129391.			
Taxeringsvärde 41.000 SEK	Riktvärdeområde 0017012	Beskaffenhet Produktionsförmåga normal (3)	
Areal 2 ha	Dränering Tillfredsställande (1)		
Värderingsenhet betesmark 020130391.			
Taxeringsvärde 10.000 SEK	Riktvärdeområde 0017012	Beskaffenhet Normal avkastning och kvalitet, avviker max 30% (3)	
Areal 1 ha			
Värderingsenhet ekonomibyggnad 020131391.			
Taxeringsvärde 102.000 SEK	Riktvärdeområde 0017012		
Byggnadsyta 425 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)	
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Normal (2)	Värdeår	
Under byggnad Nej			

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1930-07-26	17-EKD-731 Akt
Förrättning enligt lagen om enskilda vägar	1953-07-28	17-EKD-2175 Akt
Ledningsåtgärd	1979-11-16	17-Å-425 Akt
Fastighetsreglering	1997-10-03	1780-97/27 Akt

Ursprung

Hagfors Södra Öjenäs 1:2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Ekshärad Öjenäs Södra 1:47	1989-06-07	1766-89/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Fastighet

Beteckning Hagfors Södra Öjenäs 1:46	UUID: 909a6a71-8fc8-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-06-14
Nyckel: 170132891	Län- och kommunkod 1783	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-07
Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)		
Distrikt Ekshärad Socken: Ekshärad	Distriktskod 213089	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-04

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6664934.0	419253.3	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 9450 kvm	2 9450 kvm	

Lagfart

Anmärkning: Omfattar hagfors södra öjenäs 1:48, hagfors södra öjenäs 1:47

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-04, 1 432 831 sek jämte ränta och kostnader 12245515999	2024-11-06	D-2024-00372276:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 07/26270FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:48, hagfors södra öjenäs 1:47
Avser inteckning 08/28687FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:48, hagfors södra öjenäs 1:47
Avser inteckning d-2014-00476757:7FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:48, hagfors södra öjenäs 1:47
Avser inteckning d-2018-00206710:4FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:48, hagfors södra öjenäs 1:47
Belastar hagfors södra öjenäs 1:47, hagfors södra öjenäs 1:48

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-04, 1 432 831 sek jämte ränta och kostnader 12245515643	2024-11-06	D-2024-00372280:1

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 4

Totalt belopp: 525.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	300.000 SEK	2007-09-19	07/26270
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:47, 1:48			
2	100.000 SEK	2008-10-28	08/28687
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:47, 1:48			
3	70.000 SEK	2014-11-18	D-2014-00476757:7
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:47, 1:48			
4	55.000 SEK	2018-04-30	D-2018-00206710:4
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:47, 1:48			

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	17-Å-425.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Rätt till elektrisk starkströmsledning		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	
533671-5	
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.	

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	661.000 SEK	277.000 SEK	100.000 SEK

Ingående värden			
Tomtmark	100.000 SEK		
Bostadsbyggnad	277.000 SEK		
Skogsmark	131.000 SEK	2 ha	
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha	
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha	
Åkermark	41.000 SEK	2 ha	
Betesmark	10.000 SEK	1 ha	
Ekonomibyggnad	102.000 SEK		
Övrig mark		1 ha	

Samtaxering för registerenhet
Hagfors Södra Öjenäs 1:46-48

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 020132391.		
Taxeringsvärde 100.000 SEK	Riktvärdeområde 1783900	
Tomtareal 2 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 020133391.		
Taxeringsvärde 277.000 SEK	Bebyggelse Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 85 kvm	Biutrymmesyta 17 kvm	Värdeyta 88 kvm
Nybyggnadsår 1912	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929

Under Byggnad Nej	Antal lika 1		
Värderingsenhet skog 020128391.			
Taxeringsvärde 131.000 SEK	Riktvärdeområde 0001706		
Areal 2 ha	Virkesförråd, barr 0 kbm/ha	Virkesförråd, löv 0 kbm/ha	Virkesförråd, totalt 296 kbm/ha
Bonitetsklass			
Värderingsenhet åkermark 020129391.			
Taxeringsvärde 41.000 SEK	Riktvärdeområde 0017012	Beskaffenhet Produktionsförmåga normal (3)	
Areal 2 ha	Dränering Tillfredsställande (1)		
Värderingsenhet betesmark 020130391.			
Taxeringsvärde 10.000 SEK	Riktvärdeområde 0017012	Beskaffenhet Normal avkastning och kvalitet, avviker max 30% (3)	
Areal 1 ha			
Värderingsenhet ekonomibyggnad 020131391.			
Taxeringsvärde 102.000 SEK	Riktvärdeområde 0017012		
Byggnadsyta 425 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)	
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Normal (2)	Värdeår	
Under byggnad Nej			

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1930-07-26	17-EKD-731 Akt

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Förrättning enligt lagen om enskilda vägar	1953-07-28	17-EKD-2175 Akt
Ledningsåtgärd	1979-11-16	17-Å-425 Akt
Fastighetsreglering	1997-10-03	1780-97/27 Akt

Ursprung

Hagfors Södra Öjenäs 1:2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Ekshärad Öjenäs Södra 1:46	1989-06-07	1766-89/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

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 redovisat 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:	7 ha
Total skogsareal:	3,4 ha
Produktiv skogsareal:	3,4 ha
Lövad säsong:	Ja
Laserskanning utförd:	2021-07

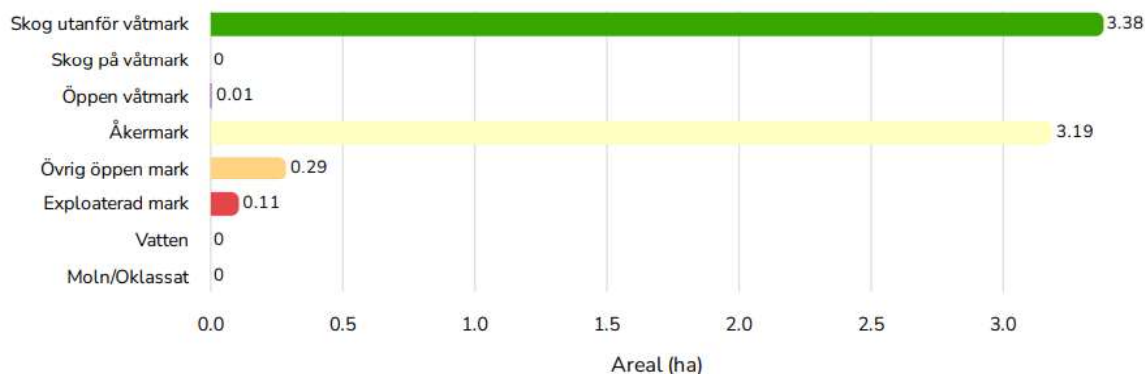
	Original	Efter avverkning
Total volym:	804 m ³ sk	
Produktiv volym:	804 m ³ sk	
Total volym/ha:	238 m ³ sk	
Produktiv volym/ha:	238 m ³ sk	
Total medelhöjd:	17 m	
Produktiv medelhöjd:	17 m	
Total medeldiameter:	0,20 m	
Produktiv medeldiameter:	0,20 m	

Trädslagsfördelning

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

Areal	7 ha
Referensår	2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning

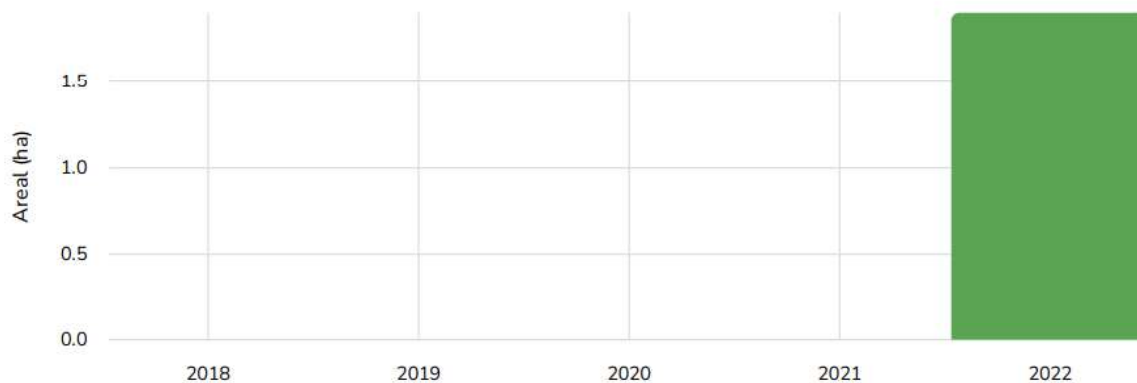


Sammanställning avverkningsanmälningar

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
2022-12-01	Avverkning för annat ändamål	1,9 ha	504 m³sk

Areal



Volym

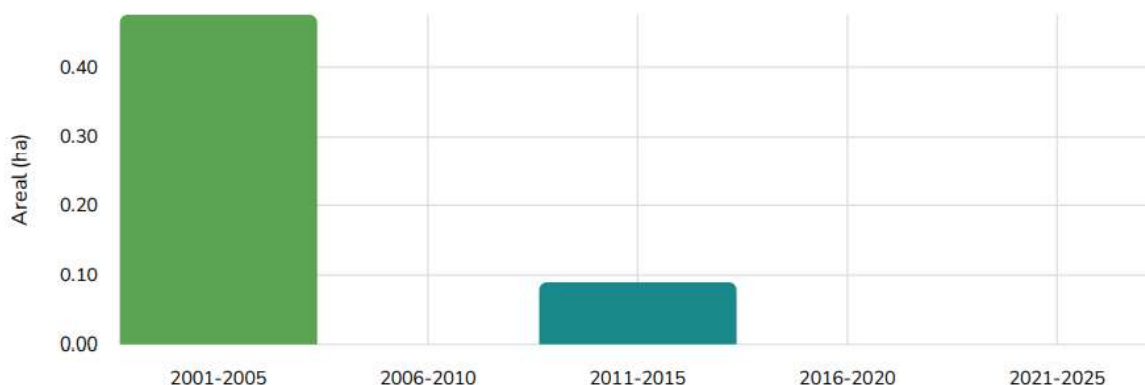


Sammanställning utförda avverkningar

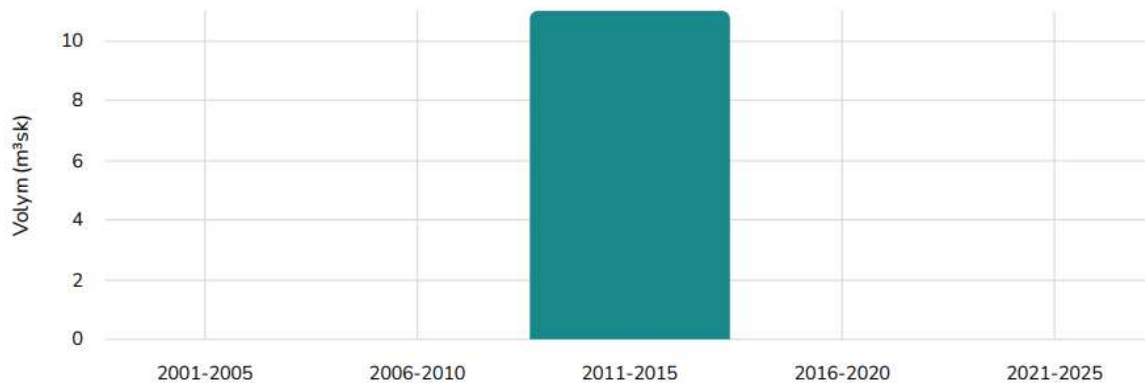
Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbildaanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym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

Avverkningsdatum	Areal	Volym
2013-07-11	< 0.1 ha	11 m³sk
2004-09-10	0,5 ha	-

Areal



Volym

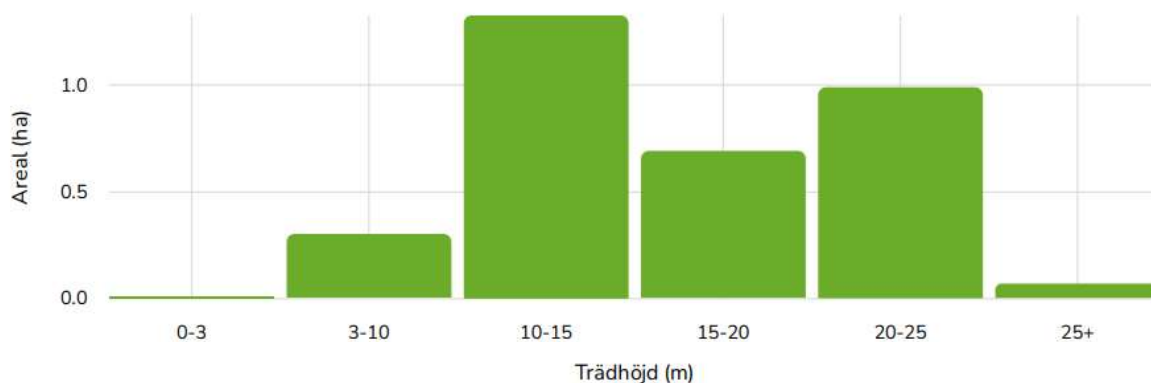


Huggningsklasser

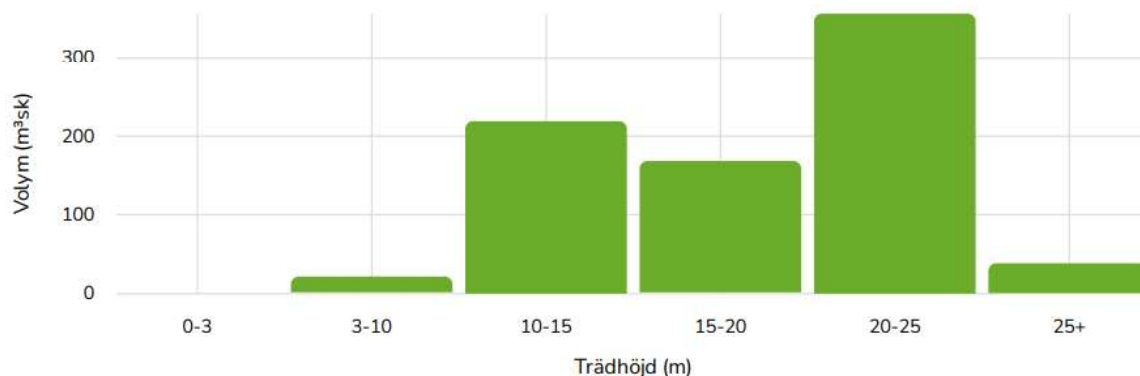
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	17,4 m
Referensdatum	2021-07
Lövad säsong	Ja

Areal



Volym



Skyddade områden

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

Fastigheten saknar skyddade områden.

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Hagfors

Fastighetsbeteckning

Södra Öjenäs 1:48

Värdetidpunkt

December 2024



Foto taget utvändigt på huvudbyggnad vid Södra Öjenäs. Gulmålad byggnad med tegeltak och omgivande snötäckt trädgård.

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	Hagfors Södra Öjenäs 1:48	Lagfaren ägare	F-2186-24-17
Objektets adress	Södra Öjenäs Västra Täppan 683 61 Ekshärad	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	December 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-12-05

Allmän Beskrivning	
Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1912 i 1,5 plan med 85 kvm Boarea, 17 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 3 rum och kök.
Tomtmark	Totalt 2 000 kvm fördelat på 1 tomtmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2 mil från centralorten Hagfors, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Förskola, skola och hälsocentral finns i huvudorten.
Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader	3 ekonomibyggnader totalt 425 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt taxerade uppgifter). Vid gårdscentra finns ytterligare 1 byggnad som ej tillhör fastigheten vilken ej har beaktats i bedömningen.
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 1 4200 kvm areal varav 1 4200 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 1,4 ha fördelat på 1,0 ha åkermark samt 0,4 ha övrig mark (enligt analys).

Marknadsvärde	
Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till	
600 000 kronor	
Bedömt värdeintervall 550 000 – 650 000 kronor	
Kr per kvm areal	42,2
Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,20

Katrineholm 2024-12-31

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Fotografier och kartor.


Håkan Bennetoft
Fastighetsvärderare

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	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. 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, lokalarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt lokalarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader. För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Håkan Bennetoft i närvaro av fastighetsägaren/personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten. Vid okulärbesiktning missfärgat vatten. Teknisk undersökning inklusive vattenanalys rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Godkänd funktion ej verifierad. Avloppet ur funktion vid besiktningstillfället. Teknisk undersökning samt kontakt med kommun rekommenderas.
Bredband (fiber)	Nej.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 1 4200 kvm areal varav 1 4200 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 1,4 ha fördelat på följande ägoslag:

	Åkermark: 1,0 ha Övrig mark: 0,4 ha
--	--

Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad

Huvudbyggnad		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1912
Byggteknik	Grund	Krypgrund.
	Stomme	Trä.
	Fasad	Träpanel.
	Fönster	2-glas. Äldre.
	Yttertak	Tegelpannor.
	Värme	Direktverkande el/luftvärmepump.
	Ventilation	Självdraagsventilation.
	Övrigt	Byggnaden i allmänt dålig kondition.
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, WC, 2 rum och kök.
	Våning 2	Våning 1 trappa med rymlig hall och rum.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Låg standard i dåligt skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Vedspis (okänt), kyl/frys (okänt).
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg med tapet. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ och toalett.
Invändiga ytskikt	Golv	Plastmatta/trä.
	Vägg	Tapet/timmer.
	Tak	Träpanel.
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard. Stort renoverings- och underhållsbehov.

Byggnadsbeskrivning – Ekonomibyggnader

FD ladugård med loge	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 290 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el.
Magasin	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 95 kvm. Stomme av med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre invändigt som utvändigt. Lågmoderniseringsgrad. Anslutningar saknas.
Loge	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 40 kvm. Stomme av trä med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Anslutningar saknas.

Beskrivning - Åkermark

Beskrivning	Åkermark med sämre produktionsförmåga för området och ej tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra.
Åkermark	1,0 ha i 1 skifte. Åkermarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	

Beskrivning – Övrig mark

Beskrivning	Utgöres av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 0,4 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.
Övrigt	

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	120 bebyggd lantbruksenhet
	Taxeringsvärde	500 000 kr därav byggnadsvärde 277 000 kr därav markvärde 100 000 kr. Fastighetens taxeringsvärde är beräknat enligt Skatteverkets beräkningsmodell.
	Taxeringsår	2023
Pantbrev		Fastigheten belastas av 4 pantbrevsinteckningar om totalt 525 000 kr. Samlimiterad med Hagfors Södra Öjenäs 1:46, 1:47
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: 1783IM-03/27497.1, Ändamål: Kraftledning, last. 2. Akt 17-Å-425.1 Ändamål: starkström, last.
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	Information saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna belamrade med diverse saker.

	Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.
Jordförvärvslagen	Om du köper eller får en fastighet som klassas som lantbruksfastighet kan du behöva söka förvärvstillstånd för att få lagfart. Olika regler gäller för fysiska och juridiska personer. Du ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger. 13 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6-8 §§.
Förvärvstillstånd	Värderingsobjektet är belägen i Ekshärads socken, Hagfors kommun. Denna församling räknas som glesbygdsområde. För privatperson kan därför förvärvstillstånd krävas inför köp. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.

Marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdebedömning åkermark samt övrig mark

Marknadsanalys

Lantbruksbarometern för 2023 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 2023 har under de senaste fem åren har priset ökat med 35 % i medel för riket som helhet motsvarande 181 000 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 5 utom Norrland där Hagfors kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 32 % vilket motsvarar ett medelpris på 78 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område 6 mellersta Sveriges skogsbygder på 28 000 kr/ha.

Åkermark med normal produktionsförmåga och ej tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra. Åkermarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet. Areal uppgår till 1,0 ha. (60 000 kr/ha x 1,0 ha).

Marknadsvärde åkermark: 60 000 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Areal uppgår till 0,4 ha. (20 000 kr/ha x 0,4 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 8 000 kr

Marknadsvärdebedömning Ekonomibyggnader samt övriga byggnader

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

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

FD ladugård med loge

Bedömt marknadsvärde: (290 kvm x 1 500 kr) x 40 % (ålder) x 70 % (rationalitet) = 120 tkr

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 120 000 kr

Kr/kvm: 414

Magasin

Bedömt marknadsvärde: (95 kvm x 1 500 kr) x 40 % (ålder) x 70 % (rationalitet) = 40 tkr

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 40 000 kr

Kr/kvm: 421

Loge

Bedömt marknadsvärde: (40 kvm x 1 500 kr) x 40 % (ålder) x 70 % (rationalitet) = 20 tkr

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 20 000 kr

Kr/kvm: 500

Marknadsvärde ekonomibyggnader: 180 000 kr

Kr/kvm: 423, K/T 1,76

Marknadsvärdebedömning Bostäder

Ortsprisanalys typkod 220

I vår ortsprisanalys har vi tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet norr om centrala Hagfors under perioden 2022-04-21 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 7 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 6 573 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.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
BERGSÄNG 1:99	2024-10-04	70,0	70,0	23	1945	2 175	280 000	4 000	1,8
BERGSÄNG 1:137	2024-01-02	72,0	72,0	35	1955	1 649	545 000	7 569	1,8
ÄMTBJÖRK 2:23	2023-07-24	78,0		23	1983	490	500 000	6 410	1,4
BERGSÄNG 1:142	2023-01-31	72,0	72,0	34	1960	1 034	530 000	7 361	1,7
BERGSÄNG 1:188	2022-12-01	104,0	27,0	30	1974	1 417	550 000	5 288	1,5
ÄMTBJÖRK 2:22	2022-07-06	78,0		23	1983	1 117	680 000	8 717	1,8
BERGSÄNG 1:168	2022-04-21	75,0	5,0	31	1911	2 205	500 000	6 666	2,0
								6 573	1,7

Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1912, 85 kvm boarea samt 17 kvm biarea. Bostaden disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 277 tkr, tomtmark (2 000 kvm) 100 tkr, totalt 377 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 26.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 350 000 kr

Kr/kvm BOA 4 118, K/T 0,93

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:

Åkermark	60 000 kr
Övrig mark	8 000 kr
Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader	180 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	350 000 kr
Summa:	598 000 kr

Värdebedömning hela fastigheten

Ortsprisanalys typkod 120

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 Hagfors kommun under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 8 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 23 kr/kvm total areal samt K/T 2,0. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Beteckning	Datum	Typkod	Areal skog	Areal åker	Areal bete	Areal skogsimpediment	Boarea	Köpesumma	Kvmpris	K/T
BERGA 1:124	2024-08-30	120		2			86,0	970 000	40	2,3
BYN 1:148	2024-06-25	120		2			106,0	1 000 000	29	1,9
NÄS 1:80 m.f.	2023-06-15	120	1	2	1		103,0	1 350 000	22	3,1
LÄMMÅS 1:6	2023-01-09	120	1	2			148,0	520 000	16	1,2
NORRA MOSSBERG 1:84	2022-12-09	120	1		1		85,0	400 000	16	1,4
BERGA 1:127	2022-12-08	120		4			160,0	695 000	18	1,6
BYN 1:150	2022-07-15	120	1	1			104,0	1 000 000	27	2,8
VÅLE 1:103	2022-01-31	120	2	2			52,0	690 000	14	2,0
									23	2,0

Framför allt värderingsobjektets läge samt åkermarkens omfattning och bostädernas samt ekonomibyggnadernas standard och skick medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger över medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 42,2 kr/kvm total areal samt K/T 1,20.

Marknadsvärde

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

600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 550 000 – 650 000 kronor

Kr/kvm areal	42,2	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,20
--------------	------	------------------------------------	------

Bilaga 1

Foton



Foto, bostadsbyggnad



Foto, ekonomibyggnad. Magasin.



Foto, ekonomibyggnad. Ladugård och loge.



Foto, Loge



Foto, Byggnad som ej tillhör fastigheten



Foto, åker.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



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

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Hagfors Södra Öjenäs 1:48	UUID: 909a6a71-8fca-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-06-14
Nyckel: 170132893	Län- och kommunkod 1783	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-07

Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)

Distrikt Ekshärad Socken: Ekshärad	Distriktskod 213089	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-02
--	------------------------	--

Adress

Adress

Södra Öjenäs Västra Tälpan
683 61 Ekshärad

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6665036.9	419491.9	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 4200 kvm	1 4200 kvm	

Anmärkning: Omfattar hagfors södra öjenäs 1:46, hagfors södra öjenäs 1:47

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-04, 1 432 831 sek jämte ränta och kostnader 12245515999	2024-11-06	D-2024-00372276:1
Anmärkningar: Avser inteckning 07/26270FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:46, hagfors södra öjenäs 1:47 Avser inteckning 08/28687FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:46, hagfors södra öjenäs 1:47 Avser inteckning d-2014-00476757:7FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:46, hagfors södra öjenäs 1:47 Avser inteckning d-2018-00206710:4FASTIGHET hagfors södra öjenäs 1:46, hagfors södra öjenäs 1:47 Belastar hagfors södra öjenäs 1:46, hagfors södra öjenäs 1:47		
Utmätning 2024-11-04, 1 432 831 sek jämte ränta och kostnader 12245515189	2024-11-06	D-2024-00372278:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 525.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	300.000 SEK	2007-09-19	07/26270
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:46, 1:47			
3	100.000 SEK	2008-10-28	08/28687
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:46, 1:47			
4	70.000 SEK	2014-11-18	D-2014-00476757:7
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:46, 1:47			
5	55.000 SEK	2018-04-30	D-2018-00206710:4
Beviljad i/Belastar även: Hagfors Södra Öjenäs 1:46, 1:47			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	2003-10-30	03/27497

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	1783IM-03/27497.1
Beskrivning: Kraftledning			

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Lantbruksenhet, bebyggd (120)			
533671-5			
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	661.000 SEK	277.000 SEK	100.000 SEK
Ingående värden			

Tomtmark	100.000 SEK	
Bostadsbyggnad	277.000 SEK	
Skogsmark	131.000 SEK	2 ha
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	41.000 SEK	2 ha
Betesmark	10.000 SEK	1 ha
Ekonomibyggnad	102.000 SEK	
Övrig mark		1 ha

Samtaxering för registerenhet
Hagfors Södra Öjenäs 1:46-48

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 020132391.		
Taxeringsvärde 100.000 SEK	Riktvärdeområde 1783900	
Tomtareal 2 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 020133391.		
Taxeringsvärde 277.000 SEK	Bebyggelsestyp Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 85 kvm	Biutrymmesyta 17 kvm	Värdeyta 88 kvm
Nybyggnadsår 1912	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Värderingsenhet skog 020128391.		

Taxeringsvärde 131.000 SEK	Riktvärdeområde 0001706		
Areal 2 ha	Virkesförråd, barr 0 kbm/ha	Virkesförråd, löv 0 kbm/ha	Virkesförråd, totalt 296 kbm/ha
Bonitetsklass			
Värderingsenhet åkermark 020129391.			
Taxeringsvärde 41.000 SEK	Riktvärdeområde 0017012	Beskaffenhet Produktionsförmåga normal (3)	
Areal 2 ha	Dränering Tillfredsställande (1)		
Värderingsenhet betesmark 020130391.			
Taxeringsvärde 10.000 SEK	Riktvärdeområde 0017012	Beskaffenhet Normal avkastning och kvalitet, avviker max 30% (3)	
Areal 1 ha			
Värderingsenhet ekonomibyggnad 020131391.			
Taxeringsvärde 102.000 SEK	Riktvärdeområde 0017012		
Byggnadsyta 425 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)	
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Normal (2)	Värdeår	
Under byggnad Nej			

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1930-07-26	17-EKD-731 Akt
Förrättning enligt lagen om enskilda vägar	1953-07-28	17-EKD-2175 Akt
Fastighetsreglering	1997-10-03	1780-97/27 Akt

Ursprung

Hagfors Södra Öjenäs 1:2

Tidigare Beteckning

Beteckning

Omregistreringsdatum Akt

S-Ekshärad Öjenäs Södra 1:48

1989-06-07

1766-89/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

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:	1,4 ha
Total skogsareal:	0,1 ha
Produktiv skogsareal:	0,1 ha
Lövad säsong:	Ja
Laserskanning utförd:	2021-07

	Original	Efter avverkning
Total volym:	3 m ³ sk	
Produktiv volym:	3 m ³ sk	
Total volym/ha:	37 m ³ sk	
Produktiv volym/ha:	37 m ³ sk	
Total medelhöjd:	12 m	
Produktiv medelhöjd:	12 m	
Total medeldiameter:	0,17 m	
Produktiv medeldiameter:	0,17 m	

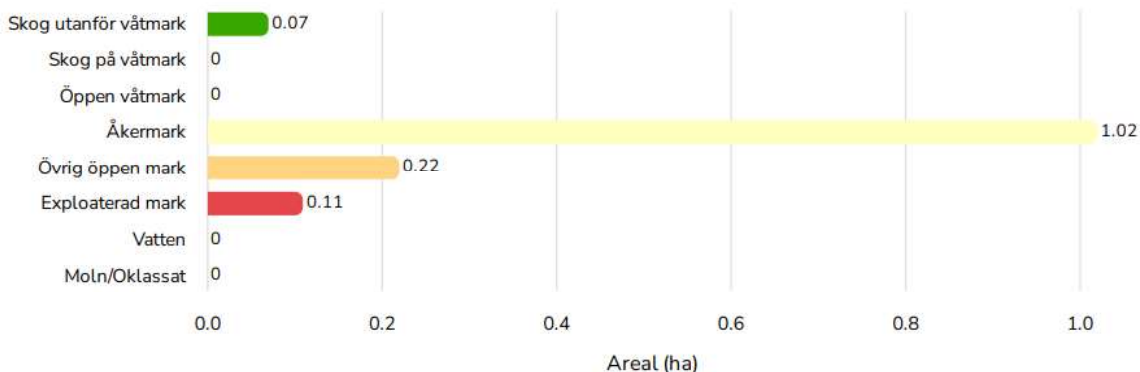
Trädslagsfördelning

Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader mot inventeringar med högre detaljgrad kan uppstå.

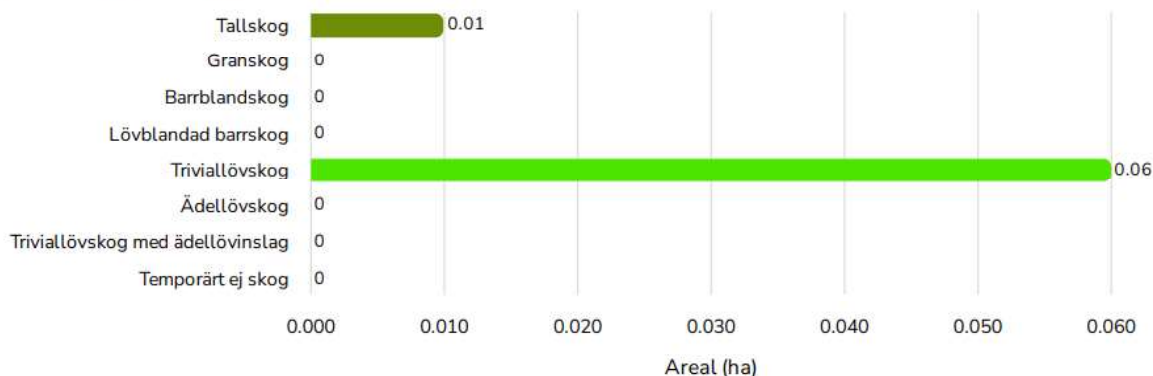
Trädslagsfördelningen är baserad på produktiv skogsmark enligt NMD. Korrigering av trädslagsfördelningen görs där avverkningar utförts efter 2017-01-01.

Areal	1,4 ha
Referensår	2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning



Sammanställning avverkningsanmälningar

Inga aktiva avverkningsanmälningar finns för detta område.

Sammanställning utförda avverkningar

Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbilsanalyser. 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.

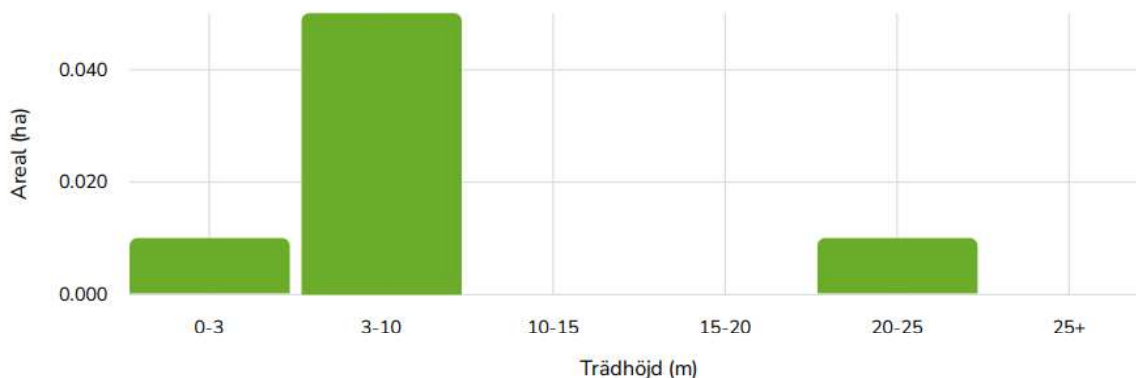
Ingen avverkning har skett på den här fastigheten de senaste åren.

Huggningsklasser

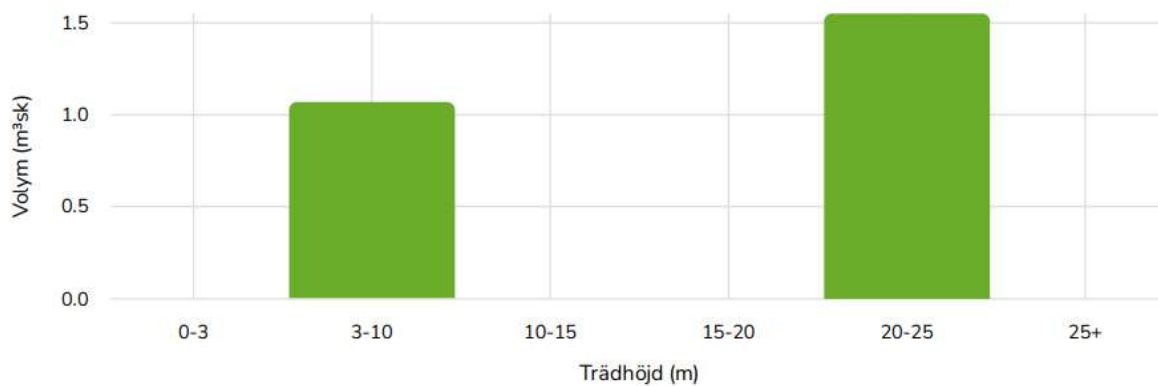
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd 12,4 m
Referensdatum 2021-07
Lövad säsong Ja

Areal



Volym



Skyddade områden

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

Fastigheten saknar skyddade områden.