

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 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 - 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	

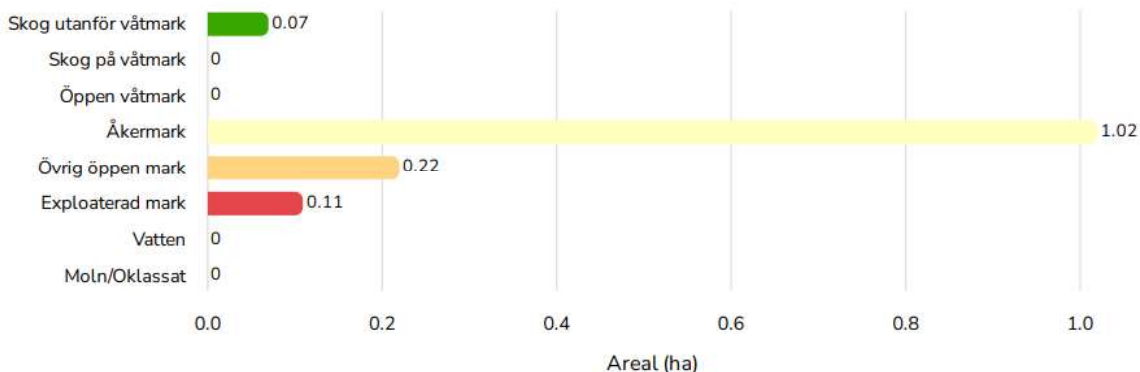
Trädslagsfördelning

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.

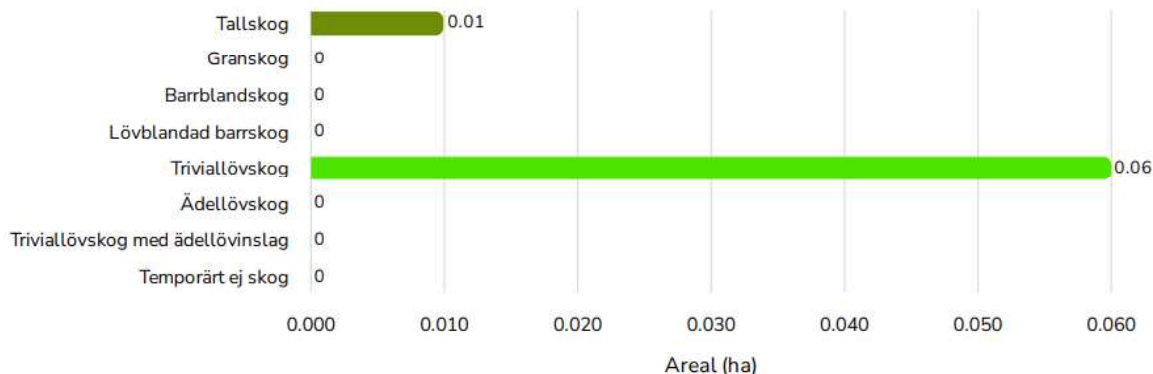
Trädslagsfördelningen är baserad på produktiv skogsmark enligt NMD. Korrigering av trädslagsfördelningen görs där avverkningar utförts efter 2017-01-01.

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 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.

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

Huggningsklasser

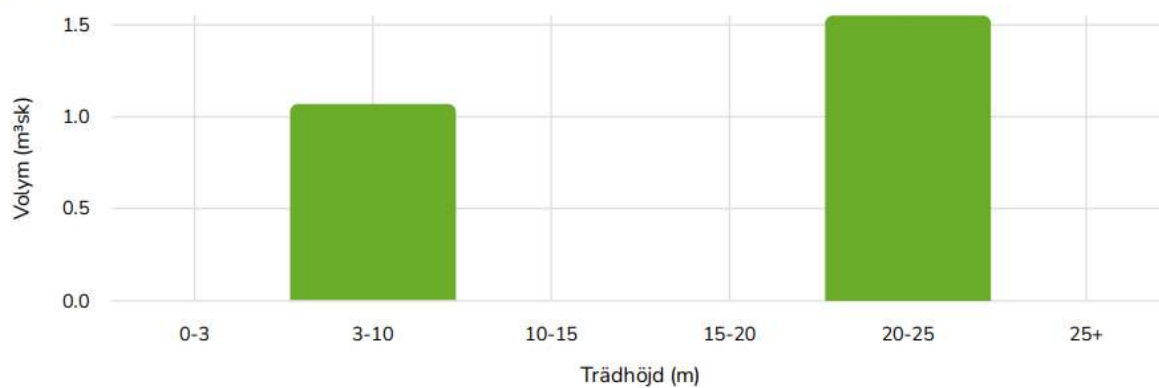
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

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.