

## Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

**Kommun**

**Söderköping**

**Fastighetsbeteckning**

**Dal 5:18**

**Värdetidpunkt**

**Februari 2025**



Foto taget utvändigt på gårdscentra vid Engelholm Lillgården.  
Rödmålade byggnader med plåt och tegeltak och omgivande åkermark i förgrunden.

---

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Allmän beskrivning och marknadsvärde

### Värderingsobjekt

|                      |                                               |                     |               |
|----------------------|-----------------------------------------------|---------------------|---------------|
| Fastighetsbeteckning | Söderköping<br>Dal 5:18                       | Lagfaren ägare      | F-2332-24-05  |
| Objektets adress     | Engelholm Lillgården 1<br>650 93 Valdemarsvik | Uppdragsgivare      | Kronofogden   |
|                      |                                               | Värdetidpunkt       | Februari 2025 |
|                      |                                               | Besiktningstidpunkt | 2025-01-27    |

### Allmän Beskrivning

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huvudsaklig Bostadsbyggnad             | Bostad uppförd 1955 i 2 plan samt källare 89 kvm Boarea, 89 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 7 rum och kök.                                                                                                                                      |
| Tomtmark                               | Totalt 2 000 kvm med grönytor samt enstaka fruktträd.                                                                                                                                                                                                              |
| Belägenhet                             | Värderingsobjektet är beläget ca 3 mil sydöst om centrala Söderköping, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Utbud med service finns närmast i Söderköping i kommunen. Ytterligare utbud finns i grannkommunen i Valdemarsvik ca 13 km sydväst. |
| Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader | 3 ekonomibyggnader totalt 412 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt taxerade uppgifter) samt 2 övriga byggnader i sämre skick ej beaktade i bedömningen.                                                                                                                  |
| Totala arealer samt fördelning ägoslag | Totalt 2 7988 kvm areal varav 2 7988 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 2,8 ha fördelat på 0,9 ha skogsmark, 0,3 ha skogsimpediment, 0,7 ha åkermark samt 0,9 ha övrig mark (enligt analys).                                                    |

### Marknadsvärde

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

**2 200 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 2 000 000 – 2 400 000 kronor

|                  |      |                                    |      |
|------------------|------|------------------------------------|------|
| Kr per kvm areal | 78,6 | Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T) | 1,20 |
|------------------|------|------------------------------------|------|

Katrineholm 2025-02-14

**Värderingsinstitutet Norra AB**

Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Fotografier och kartor.

Bilaga 2

Bilaga 3

Fastighetsutdrag

Övriga sakuppgifter

## Uppdragsbeskrivning och värderingsunderlag

| Uppdragsbeskrivning                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uppdragsgivare samt uppdrag                    | Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Syfte & ändamål                                | Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder | <p>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.</p> <p>Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett till bostadsarea, byggnadsarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt byggnadsarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader.</p> <p>För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.</p> |
| Kvalitetssystem samt värderingsstandard        | <p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare <a href="http://www.properate.se">www.properate.se</a>).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| Värderingsunderlag |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sakuppgifter       | <p>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.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p> <p>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.</p> |
| Besiktning         | <p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Erik Hernblom i närvaro av personal från kronofogden och utan närvaro av fastighetsägaren. 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Miljöaspekter      | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## Värderingsobjektet

| Fastighetsbeskrivning                                                                          |                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planbestämmelser                                                                               | Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2                                                                                                                                                                |
| Bygglov                                                                                        | Information ej erhållits                                                                                                                                                                                                |
| El                                                                                             | El ansluten till allmänt nät, Avstängd vid besiktningstillfället.                                                                                                                                                       |
| Vatten                                                                                         | Enskilt vatten. Vatten var avstängt vid besiktningstillfället. Ingen brunn identifierad. Funktion ej verifierad. Närmare teknisk undersökning rekommenderas.                                                            |
| Avlopp                                                                                         | Enskilt avlopp. Avlopp var avstängt vid besiktningstillfället. Ingen avloppsbrunn identifierad. Avloppet bedöms ej vara godkänt. För anläggningen rekommenderas kontakt med kommunen samt närmare teknisk undersökning. |
| Bredband (fiber)                                                                               | Ej verifierad                                                                                                                                                                                                           |
| Övrigt                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                         |
| Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts. |                                                                                                                                                                                                                         |
| Arealer samt Ägoslag                                                                           | <p>Totalt 2 7988 kvm areal varav 2 7988 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria).</p> <p>Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018</p>         |

|  |                                                                                                                                                               |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | bedöms den totala arealen till 2,8 ha fördelat på följande ägoslag:<br>Skogsmark: 0,9 ha<br>Skogsimpediment: 0,3 ha<br>Åkermark: 0,7 ha<br>Övrig mark: 0,9 ha |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huvudbyggnad                                     |                                                                                   | Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Byggår/om- & tillbyggnadsår                      |                                                                                   | 1955                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Byggteknik                                       | Grund<br>Stomme<br>Fasad<br>Fönster<br>Yttertak<br>Värme<br>Ventilation<br>Övrigt | källargrund<br>Trä<br>Träpanel<br>2-glas kopplade. Äldre vita tegelpannor<br>vattenburen via radiatorer med elpanna funktion ej verifierad. Funktionskontroll rekommenderas.<br>Självdraagsventilation                                                                                           |
| Planlösning                                      | Källarplan<br>Entréplan<br>Övre plan                                              | Källare med pannrum, tvättstuga samt förråd, Separat ingång via norra gaveln.<br>Entréplan med hall med trappa till källare och övre plan, 1 wc med dusch, sidoentré med mindre torkrum och handfat samt 5 övriga rum.<br>Övre plan med mindre hall med trappa från entréplan samt 2 övriga rum. |
| Kök                                              | Utformning<br>Utrustning                                                          | Parallellt kök. Äldre kök med enkel standard<br>Bruna skåpluckor. Spis (Atlas), vedspis (Husqvarna) godkända rökkanaler ej verifierat. Teknisk kontroll rekommenderas.                                                                                                                           |
| Hygienrum                                        | Ytskikt<br>Utrustning                                                             | Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.<br>Tvättställ, toalett och dusch                                                                                                                                                                                                       |
| Tvättstuga                                       | Utrustning                                                                        | 1 tvättmaskin (äldre) i källare                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Invändiga ytskikt                                | Golv<br>Vägg<br>Tak                                                               | Trägol/plastmatta<br>Tapet/målade skivor<br>Målade skivor                                                                                                                                                                                                                                        |
| Övrigt                                           |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Standard/skick                                   |                                                                                   | Äldre byggnad med låg standard. Underhållsbehov såväl utvändigt som invändigt.                                                                                                                                                                                                                   |

### Byggnadsbeskrivning – Ekonomibyggnader

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ekonomibyggnad FD Djurstall | Ladugård med loge, byggnadsår okänt med en total BYA på 282 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre till normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Ansluten till el. |
| Ekonomibyggnad Magasin      | Byggnadsår okänt med en total BYA på 100 kvm. Stomme av trä på plintgrund med fasad i träpanel under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Anslutningar saknas                                              |
| Ekonomibyggnad FD djurstall | Svinhus, byggnadsår okänt med en total BYA på 30 kvm. Stomme av trä på ljuten betongplatta med putsad fasad under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Ansluten till el.                                   |

### Beskrivning - Skogsmark

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivning         | Enligt analys av skogliga grunddata med referensår 2020-02 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha sämre produktionsförmåga med en normal åldersfördelning. Samlad ägobild. Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms normala med kortare avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga under medel för området. Nyckelbiotoper finns ej registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare analys av skogliga grunddata bilaga 3. |
| Produktiv skogsmark | 0,9 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Skogsimpediment     | 0,3 ha mestadels Bergimpediment                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Virkesförråd        | 130 m3sk motsvarande 140 m3sk per ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fördelning trädslag | Tall 70%, Gran 10%, löv 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Medelbonitet        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Skogsvårdsåtgärder  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Jakt                | Uppgift saknas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Skogsallmänning     | Intäkter från skogsallmänning: Söderköping Hammarkinds Häradsallmänning S:1-3<br>Andel: 0,8700-STÅ<br>Uppgifter om utdelning saknas. Se närmare bilaga 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Övrigt              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### Beskrivning - Åkermark

|             |                                                                                                                     |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivning | Åkermark med sämre produktionsförmåga för området och ej tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra. |
| Åkermark    | 0,7 ha i ett skifte. Åkermarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.                       |
| Övrigt      | Uppgift om Nyttjanderättsavtal saknas                                                                               |

| Beskrivning – Övrig mark |                                                                                                           |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivning              | Utgöres av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag                                                            |
| Övrig mark               | Areal bedöms uppgå till 0,9 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2. |
| Övrigt                   |                                                                                                           |

| Ekonomiska data                                                           |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxering                                                                  | Typkod            | 120 bebyggd lantbruksenhet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                           | Taxeringsvärde    | 1 838 000 kr därav byggnadsvärde 1 042 000 kr därav markvärde 644 000 kr.<br>Taxeringsvärdet är proportionerat med utgångspunkt av gällande taxeringsvärde före avstyckning 2024-02-21                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                           | Taxeringsår       | 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Pantbrev                                                                  |                   | Fastigheten belastas av 1 pantbrevsinteckningar om totalt 11 250 000 kr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                           | Inteckningshavare | Se fastighetsutdrag i bilaga 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar                         |                   | Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Söderköping Dal GA:23 Ändamål: brygga<br>Söderköping Dal GA:24 Ändamål väg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.                                      |                   | Inskrivningar:<br>1, Nyttjanderätt markområden<br>2, Avtalsservitut kraftledning<br>3, Avtalsservitut nätstation<br>Se närmare akter bilaga 2<br>Rättigheter:<br>Främst last i samband med tidigare avstyckningar.<br>Se närmare bilaga 2.                                                                                                                                                                                                                        |
| Övrigt                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts. |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Övrigt                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Energideklaration                                                         |                   | Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader). |
| Försäkring                                                                |                   | Information saknas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Handräckning                                                              |                   | Vid besikten var byggnaderna utan möbler.<br>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.<br><br>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 Sankt Anna socken, Söderköping 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. Första halvåret 2024 visar på fortsatt nedåtgående trend och medelpriset för Sverige har minskat till 495 kr/m<sup>3</sup>sk motsvarande -11,1 % jämfört med 2023. Marknadsvärdet för skogsmark styrs i huvudsak av virkespriser, virkesförråd, belägenhet, arrondering och möjlighet till jakt och annan rekreation.

### Ortsprisanalys

I tillgänglig prisstatistik för skogsfastigheter från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område I på 97 000 kr/ha motsvarande 625 kr/m<sup>3</sup>sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område I till i snitt 159 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 4 under år 2023 ligger medelpriset på 842 kr/m<sup>3</sup>sk, vilket är en ökning med 28 % de senaste fem åren. Under första halvåret av 2024 har betalda priser i södra Sverige sjunkit till 706 kr/m<sup>3</sup>sk motsvarande -10,6 % jämfört med 2023.

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

Produktiv skogsmark totalt 0,9 ha bedöms till 93 333 kr/ha motsvarande 646 kr/m<sup>3</sup>sk.

### Marknadsvärde produktiv skogsmark 84 000 kr

Skogsimpediment totalt 0,3 ha (30 000 kr/ha x 0,3 ha.)

### Marknadsvärde skogsimpediment 9 000 kr

### Marknadsvärde skogsmark inklusive skogsimpediment: 93 000 kr

## Marknadsvärdebedömning åkermark, betesmark 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 2 där Söderköpings kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 33 % vilket motsvarar ett medelpris på 276 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område Götalands norra slättbygder på 66 000 kr/ha.

Åkermark med sämre produktionsförmåga och ej tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra. Åkermarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet. Areal uppgår till 0,7 ha. (80 000 kr/ha x 0,7 ha).

### Marknadsvärde åkermark: 56 000 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag  
Areal uppgår till 0,9 ha. (30 000 kr/ha x 0,9 ha).

**Marknadsvärde övrig mark: 27 000 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 80 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en sämre moderniseringsgrad och vara mindre rationell.

#### **FD ladugård med loge**

Bedömt marknadsvärde:  $(282 \text{ kvm} \times 1\,500 \text{ kr}) \times 40 \% (\text{ålder}) \times 80 \% (\text{rationalitet}) = 140 \text{ tkr}$

**Marknadsvärde ekonomibyggnad: 140 000 kr**

**Kr/kvm: 496**

#### **Magasin**

Bedömt marknadsvärde:  $(100 \text{ kvm} \times 1\,500 \text{ kr}) \times 40 \% (\text{ålder}) \times 80 \% (\text{rationalitet}) = 50 \text{ tkr}$

**Marknadsvärde ekonomibyggnad: 50 000 kr**

**Kr/kvm: 500**

#### **Svinhus**

Bedömt marknadsvärde:  $(30 \text{ kvm} \times 1\,500 \text{ kr}) \times 40 \% (\text{ålder}) \times 80 \% (\text{rationalitet}) = 20 \text{ tkr}$

**Marknadsvärde ekonomibyggnad: 20 000 kr**

**Kr/kvm: 666**

**Marknadsvärde ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader: 210 000 kr**

## Marknadsvärdebedömning Bostäder

### Ortsprisanalys typkod 220

I vår ortsprisanalys har vi tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet runt Engelholm under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 3 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 24 757 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) 1,2. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet generellt genererar en högre köpeskilling räknat per kvm boarea.

| Beteckning | Adress                | Datum      | Bo area | Bi area | Std | Bygg år | Tomt areal | Köpesumma | Kvmpris | K/T | Värde år | Kommun del | Taxår | Typ kod |
|------------|-----------------------|------------|---------|---------|-----|---------|------------|-----------|---------|-----|----------|------------|-------|---------|
| DAL 5:145  | Nygård 1              | 2024-10-17 | 47,0    |         | 24  | 1978    | 1 915      | 1 025 000 | 21 808  | 1,2 | 1978     | Sankt Anna | 2024  | 220     |
| DAL 5:165  | Lindersborg 3         | 2024-08-16 | 63,0    |         | 15  | 1967    | 1 583      | 2 300 000 | 36 507  | 1,4 | 1983     | Sankt Anna | 2024  | 220     |
| DAL 5:148  | Engelholm Rosenhill 1 | 2022-10-17 | 94,0    |         | 26  | 1987    | 2 201      | 1 500 000 | 15 957  | 1,1 | 1987     | Sankt Anna | 2021  | 220     |
| Medel      |                       |            |         |         |     |         |            |           | 24 757  | 1,2 |          |            |       |         |

### Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1955. 89 kvm boarea samt 89 kvm biarea. Bostaden disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 1 042 tkr, tomtmark (2 000 kvm) 644 tkr, totalt 1 686 tkr. Taxerat värdeår 1955 och standardpoäng 24.

### Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 1 800 000 kr

Kr/kvm BOA 22 224, K/T 1,07

## Summerade marknadsvärdebedömda delvärden

Med beaktande av värderingsobjektets förutsättningar, läge, storlek och skick och med stöd av vad som ovan sagts kan marknadsvärdebedömda delvärden summeras enligt följande:

|                                             |                     |
|---------------------------------------------|---------------------|
| Skogsmark inklusive skogsimp.               | 93 000 kr           |
| Åkermark                                    | 56 000 kr           |
| Övrig mark                                  | 27 000 kr           |
| Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader | 210 000 kr          |
| Bostäder inklusive tomtmark                 | 1 800 000 kr        |
| <b>Summa:</b>                               | <b>2 186 000 kr</b> |

## 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 närområdet i Söderköping och Valdemarsviks kommun under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 5 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 37 kr/kvm total areal samt K/T 1,7. 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 | Bo area | Köpesumma  | Kvmpris | K/T | Areal     | Adress                   | Kommundel  | Taxår |
|--------------|--------------------|------------|---------|------------|------------|------------|----------------|---------|------------|---------|-----|-----------|--------------------------|------------|-------|
| VALDEMARSVIK | ÄLLEBRÅTA 1:4 m.f. | 2024-06-17 | 120     | 68         | 25         | 3          | 12             | 160,0   | 13 000 000 | 11      | 1,4 | 1 098 236 | Ällebråta Ångarna 1 m.f. | Ringarum   | 2023  |
| SÖDERKÖPING  | BRESÄTTER 5:1      | 2024-05-03 | 120     | 65         | 56         | 1          | 10             | 95,0    | 4 800 000  | 37      | 1,0 | 127 896   | Bresätter 1              | Skönberga  | 2023  |
| VALDEMARSVIK | NORRBY 1:28        | 2023-09-14 | 120     | 23         | 19         | 2          | 5              | 200,0   | 508 000    | 6       | 1,0 | 84 600    |                          |            | 2023  |
| SÖDERKÖPING  | BRÅTA 2:20         | 2022-12-01 | 120     | 2          |            | 1          |                | 90,0    | 2 760 000  | 79      | 2,0 | 34 795    | Moborg 1                 | Sankt Anna | 2020  |
| VALDEMARSVIK | HÖCKERUM 1:19      | 2022-10-03 | 120     | 2          |            | 4          | 4              | 149,0   | 5 650 000  | 51      | 3,1 | 110 544   | Höckerum Kvarnbacken 1   | Ringarum   | 2020  |
| Medel        |                    |            |         |            |            |            |                |         |            | 37      | 1,7 |           |                          |            |       |

Framför allt värderingsobjektets läge samt Bostadshusets standard och skick samt till mindre del skogs- och åkermarkens omfattning och ekonomibyggnadernas standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger över medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 78,6 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

**2 200 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 2 000 000 – 2 400 000 kronor

|              |      |                                    |      |
|--------------|------|------------------------------------|------|
| Kr/kvm areal | 78,6 | Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T) | 1,20 |
|--------------|------|------------------------------------|------|

## Bilaga 1

### Foton



Foto, huvudbyggnaden



Foto, ekonomibyggnader

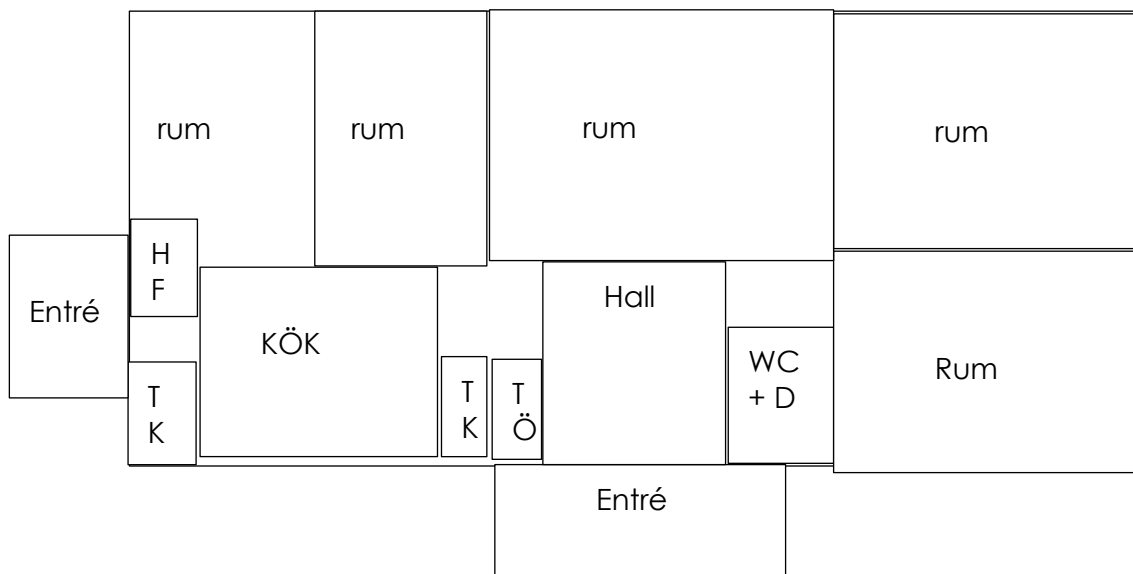


Foto, övriga byggnader ej beaktade i bedömningen

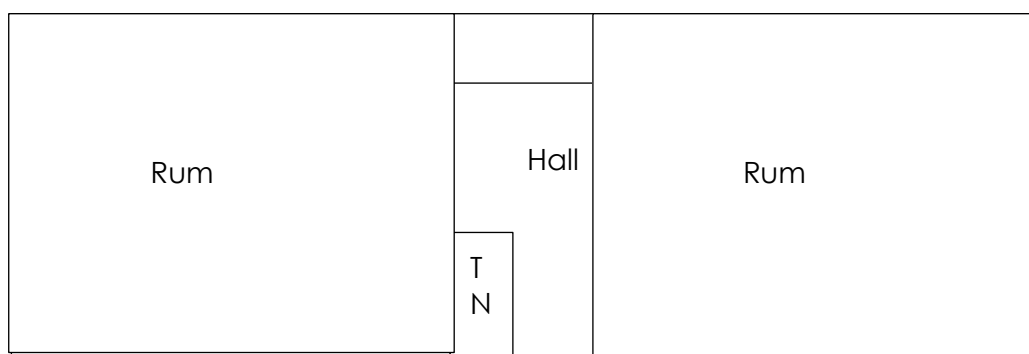


Foto, skog, åker

## Planritning bostadshus



Planritning, Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, Övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

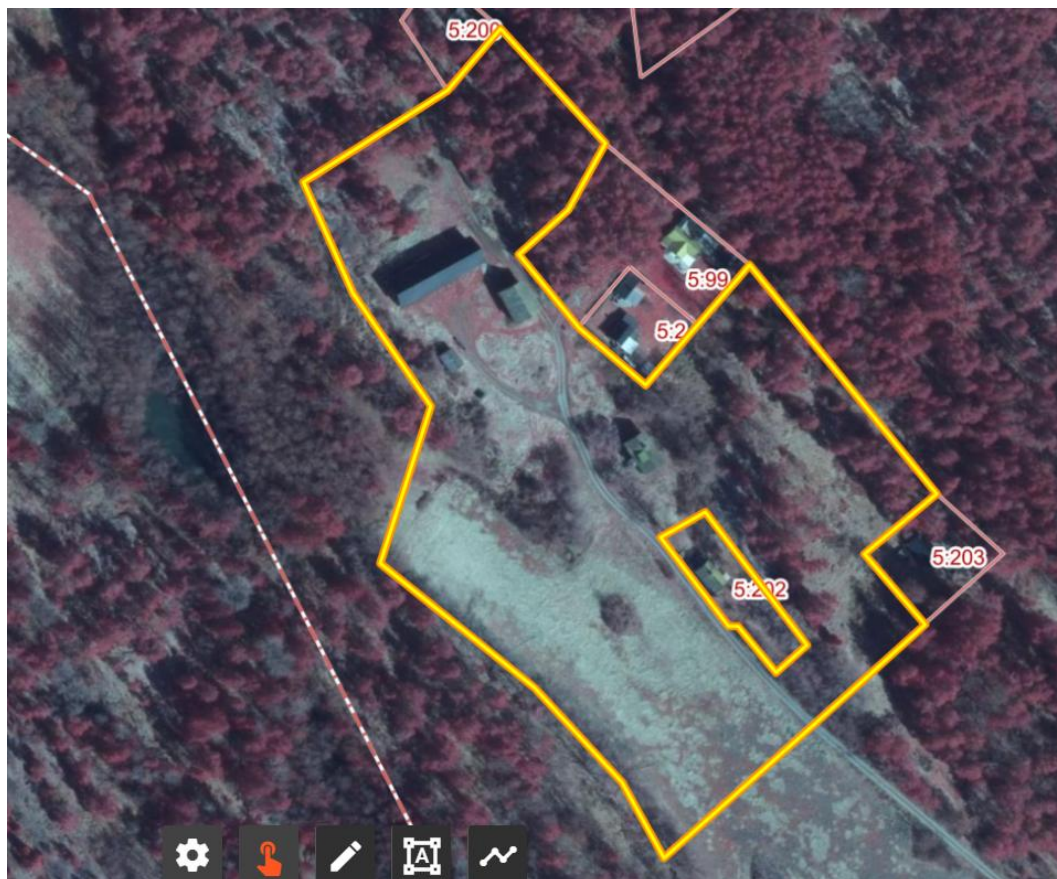
## Kartor



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

038 Allmän+Taxering 2025-01-06

#### Fastighet

|                                                                                |                                                          |                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Beteckning</b><br>Söderköping Dal<br>5:18                                   | <b>UUID:</b><br>909a6a4d-192e-90ec-e040-<br>ed8f66444c3f | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>2024-12-11    |
| <b>Nyckel:</b><br>050068098                                                    | <b>Län- och kommunkod</b><br>0582                        | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2024-12-18 |
| Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230) |                                                          |                                                            |
| <b>Distrikt</b><br>Sankt Anna<br>Socken: Sankt<br>Anna                         | <b>Distriktskod</b><br>108099                            | <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2025-01-03  |

#### Adress

|                                               |  |
|-----------------------------------------------|--|
| <b>Adress</b>                                 |  |
| Engelholm Lillgården 1<br>615 93 Valdemarsvik |  |

#### Läge, karta

| Område | N (SWEREF<br>99 TM) | E (SWEREF<br>99 TM) |                                                                  |
|--------|---------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1      | 6463263.6           | 602589.6            | Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto |

#### Areal

| Område        | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |  |
|---------------|------------|-----------------|-------------------|--|
| <b>Totalt</b> | 2 7988 kvm | 2 7988 kvm      |                   |  |
| 1             | 2 7988 kvm | 2 7988 kvm      |                   |  |

#### Lagfart

|                                                                                              |  |              |                        |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|------------------------|------------|
| <b>Ägare</b>                                                                                 |  | <b>Andel</b> | <b>Inskrivningsdag</b> | <b>Akt</b> |
| Köp (även transportköp): 2020-10-01<br>Köpeskilling: 19.000.000 SEK, avser hela fastigheten. |  |              |                        |            |
| <b>Anmärkning:</b> Övriga fång d-2020-00509550:1 andel 1/2                                   |  |              |                        |            |

#### Anteckningar

|                                                                 |                        |                   |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Innehåll</b>                                                 | <b>Inskrivningsdag</b> | <b>Akt</b>        |
| Utmätning 2024-11-21, 793 246 sek, beslutsnummer<br>12245747329 | 2024-12-17             | D-2024-00430068:1 |

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 11.250.000 SEK

| Nr                                       | Belopp         | Inskrivningsdag | Akt               |
|------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------|
| 4                                        | 11.250.000 SEK | 2021-06-29      | D-2021-00285471:1 |
| Belastar även: Söderköping Dal 5:194-203 |                |                 |                   |

### Inskrivningar

| Nr                                  | Inskrivningar               | Inskrivningsdag | Akt               |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------|
| 1                                   | Nyttjanderätt markområden   | 1993-06-23      | 93/10531          |
| 2                                   | Avtalsservitut kraftledning | 2009-11-23      | 09/35766          |
| 3                                   | Avtalsservitut nätstation   | 2017-10-10      | D-2017-00521280:1 |
| Anmärkning:<br>Ändamål kraftledning |                             |                 |                   |

### Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

| Ändamål                                                                                                                                        | Rättsförhållande | Rättighetstyp    | Rättighetsbeteckning                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------------------------|
| Se beskrivning                                                                                                                                 | Last             | Avtalsservitut   | 0582IM-09/35766.1                   |
| Bildningsåtgärd: Rättelse eller komplettering                                                                                                  |                  |                  |                                     |
| Beskrivning: Kraftledning                                                                                                                      |                  |                  |                                     |
| Se beskrivning                                                                                                                                 | Last             | Avtalsservitut   | D201700521280:1.1                   |
| Beskrivning: Kraftledning,nätstation                                                                                                           |                  |                  |                                     |
| Väg                                                                                                                                            | Last             | Officialservitut | 0582-2024/16.10 <a href="#">Akt</a> |
| Bildningsåtgärd: Avstyckning                                                                                                                   |                  |                  |                                     |
| Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya ett 5 meter brett område för utfartsväg inklusive diken fram till gemensamhetsanläggning. |                  |                  |                                     |
| Parkering                                                                                                                                      | Last             | Officialservitut | 0582-2024/16.11 <a href="#">Akt</a> |
| Bildningsåtgärd: Avstyckning                                                                                                                   |                  |                  |                                     |
| Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya område som parkeringsplats för bostadsfastighetens behov                                  |                  |                  |                                     |
| Väg                                                                                                                                            | Last             | Officialservitut | 0582-2024/16.12 <a href="#">Akt</a> |
| Bildningsåtgärd: Avstyckning                                                                                                                   |                  |                  |                                     |

| Ändamål        | Rättsförhållande                                                                                                                               | Rättighetstyp    | Rättighetsbeteckning                |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| Väg            | Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya ett 5 meter brett område för utfartsväg inklusive diken fram till gemensamhetsanläggning. |                  |                                     |
|                | Last                                                                                                                                           | Officialservitut | 0582-2024/16.13 <a href="#">Akt</a> |
| Väg            | Bildningsåtgärd: Avstyckning                                                                                                                   |                  |                                     |
|                | Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya ett 5 meter brett område för utfartsväg inklusive diken fram till gemensamhetsanläggning. |                  |                                     |
| Väg            | Last                                                                                                                                           | Officialservitut | 0582-2024/16.15 <a href="#">Akt</a> |
|                | Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering                                                                                                           |                  |                                     |
|                | Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya ett 5 meter brett område för utfartsväg inklusive diken fram till gemensamhetsanläggning. |                  |                                     |
| Väg            | Last                                                                                                                                           | Officialservitut | 0582-2024/16.16 <a href="#">Akt</a> |
| Avloppsledning | Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering                                                                                                           |                  |                                     |
|                | Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya ett 5 meter brett område för utfartsväg inklusive diken fram till gemensamhetsanläggning. |                  |                                     |
| Avloppsledning | Last                                                                                                                                           | Officialservitut | 0582-2024/16.17 <a href="#">Akt</a> |
|                | Bildningsåtgärd: Avstyckning                                                                                                                   |                  |                                     |
|                | Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning från fastighetsgräns fram till befintlig avloppsanläggning.                 |                  |                                     |
| Avloppsledning | Last                                                                                                                                           | Officialservitut | 0582-2024/16.18 <a href="#">Akt</a> |
| Avloppsledning | Bildningsåtgärd: Avstyckning                                                                                                                   |                  |                                     |
|                | Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning från fastighetsgräns fram till befintlig avloppsanläggning.                 |                  |                                     |
| Avloppsledning | Last                                                                                                                                           | Officialservitut | 0582-2024/16.19 <a href="#">Akt</a> |
|                | Bildningsåtgärd: Avstyckning                                                                                                                   |                  |                                     |
|                | Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning från fastighetsgräns fram till befintlig avloppsanläggning.                 |                  |                                     |
| Avloppsledning | Last                                                                                                                                           | Officialservitut | 0582-2024/16.20 <a href="#">Akt</a> |
|                | Bildningsåtgärd: Avstyckning                                                                                                                   |                  |                                     |
|                | Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning från fastighetsgräns fram till befintlig avloppsanläggning.                 |                  |                                     |
| Avloppsledning | Last                                                                                                                                           | Officialservitut | 0582-2024/16.21 <a href="#">Akt</a> |

| Ändamål        | Rättsförhållande                                                                                                               | Rättighetstyp    | Rättighetsbeteckning                |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
|                | Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering                                                                                           |                  |                                     |
|                | Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning från fastighetsgräns fram till befintlig avloppsanläggning. |                  |                                     |
| Avloppsledning | Last                                                                                                                           | Officialservitut | 0582-2024/16.22 <a href="#">Akt</a> |
|                | Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering                                                                                           |                  |                                     |
|                | Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning från fastighetsgräns fram till befintlig avloppsanläggning. |                  |                                     |

Anmärkning:

### Taxeringsuppgifter

| Taxeringsenhet                                           |                |                     |                    |  |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------------|--------------------|--|
| Lantbruksenhet, bebyggd (120)                            |                |                     |                    |  |
| 111089-3                                                 |                |                     |                    |  |
| Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. |                |                     |                    |  |
| Taxeringsvärde<br>Taxeringsår                            | Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav<br>markvärde |  |
| 2024                                                     | 6.672.000 SEK  | 1.042.000 SEK       | 644.000 SEK        |  |
| Ingående värden                                          |                |                     |                    |  |
| Tomtmark                                                 | 644.000 SEK    |                     |                    |  |
| Bostadsbyggnad                                           | 1.042.000 SEK  |                     |                    |  |
| Skogsmark                                                | 3.768.000 SEK  | 28 ha               |                    |  |
| Skogsimpediment                                          | 19.000 SEK     | 5 ha                |                    |  |
| Skogsmark med<br>avverkningsrestriktion                  | 0 SEK          | 0 ha                |                    |  |
| Åkermark                                                 | 753.000 SEK    | 11 ha               |                    |  |
| Betesmark                                                | 303.000 SEK    | 7 ha                |                    |  |
| Ekonomibyggnad                                           | 143.000 SEK    |                     |                    |  |

|                                                      |                                                       |                                                          |                                    |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Övrig mark                                           | 2 ha                                                  |                                                          |                                    |
| Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 026313109.    |                                                       |                                                          |                                    |
| Taxeringsvärde<br>644.000 SEK                        | Riktvärdeområde<br>0582025                            |                                                          |                                    |
| Tomtareal<br>2 000 kvm                               | Strand<br>(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m | Vatten o avlopp<br>Enskilt vatten året om Enskilt avlopp |                                    |
|                                                      | Antal lika<br>1                                       |                                                          |                                    |
| Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 026314109. |                                                       |                                                          |                                    |
| Taxeringsvärde<br>1.042.000 SEK                      | Bebyggelsetyp<br>Småhus på lantbruk                   | Total standardpoäng<br>24                                |                                    |
| Bostadsyta<br>89 kvm                                 | Biutrymmesyta<br>89 kvm                               | Värdeyta<br>107 kvm                                      |                                    |
| Nybyggnadsår<br>1955                                 | Tillbyggnadsår                                        | Värdeår<br>1955                                          |                                    |
| Under Byggnad<br>Nej                                 | Antal lika<br>1                                       |                                                          |                                    |
| Värderingsenhet skog 026308109.                      |                                                       |                                                          |                                    |
| Taxeringsvärde<br>3.768.000 SEK                      | Riktvärdeområde<br>0000508                            |                                                          |                                    |
| Areal<br>28 ha                                       | Virkesförråd, barr<br>0 kbm/ha                        | Virkesförråd, löv<br>0 kbm/ha                            | Virkesförråd, totalt<br>252 kbm/ha |
| Bonitetsklass                                        |                                                       |                                                          |                                    |
| Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 026309109.      |                                                       |                                                          |                                    |
| Taxeringsvärde<br>19.000 SEK                         | Riktvärdeområde<br>0000508                            |                                                          |                                    |

|                                           |                                       |                                                                      |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Areal<br>5 ha                             |                                       |                                                                      |
| Värderingsenhet åkermark 026310109.       |                                       |                                                                      |
| Taxeringsvärde<br>753.000 SEK             | Riktvärdeområde<br>0005008            | Beskaffenhet<br>Produktionsförmåga sämre (4)                         |
| Areal<br>11 ha                            |                                       |                                                                      |
| Dränering<br>Otillfredsställande (2)      |                                       |                                                                      |
| Värderingsenhet betesmark 026311109.      |                                       |                                                                      |
| Taxeringsvärde<br>303.000 SEK             | Riktvärdeområde<br>0005008            | Beskaffenhet<br>Normal avkastning och kvalitet, avviker max 30% (3)  |
| Areal<br>7 ha                             |                                       |                                                                      |
| Värderingsenhet ekonomibyggnad 026312109. |                                       |                                                                      |
| Taxeringsvärde<br>143.000 SEK             | Riktvärdeområde<br>0005008            |                                                                      |
| Byggnadsyta<br>412 kvm                    | Byggnadsvolym                         | Byggnadskategori<br>Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11) |
| Beskaffenhet i<br>poäng                   | Beskaffenhet i<br>klass<br>Normal (2) | Värdeår                                                              |
| Under byggnad<br>Nej                      |                                       |                                                                      |

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

|                                                |
|------------------------------------------------|
| Gemensamhetsanläggningar                       |
| Söderköping Dal GA:23, GA:24                   |
| Samfälligheter                                 |
| Söderköping Hammarkinds Häradsallmänning S:1-3 |
| Anmärkning: Hammarkind häradsallmänning        |

### Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder          | Datum      | Akt                              |
|---------------------------------------|------------|----------------------------------|
| Avstyckning                           | 1941-03-29 | 05-STA-256 <a href="#">Akt</a>   |
| Ledningsåtgärd                        | 1985-04-12 | 05-STA-1059 <a href="#">Akt</a>  |
| Ledningsåtgärd                        | 1994-06-03 | 0582-94/22 <a href="#">Akt</a>   |
| Fastighetsreglering                   | 2023-05-23 | 0582-2023/25 <a href="#">Akt</a> |
| Inställd åtgärd eller förrättning     | 2024-01-04 | 0582-2023/11 <a href="#">Akt</a> |
| Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd | 2024-12-10 | 0582-2024/16 <a href="#">Akt</a> |

#### Avskild mark

Söderköping Dal 5:99, 5:194-203

#### Ursprung

Söderköping Dal 5:1

#### Tidigare Beteckning

| Beteckning            | Omregistreringsdatum | Akt                            |
|-----------------------|----------------------|--------------------------------|
| E-Sankt Anna Dal 5:18 | 1990-09-26           | 0581-90/55 <a href="#">Akt</a> |

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

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:          | 2,8 ha  |
| Total skogsareal:     | 1,2 ha  |
| Produktiv skogsareal: | 0,9 ha  |
| Lövad säsong:         | Nej     |
| Laserskanning utförd: | 2020-02 |

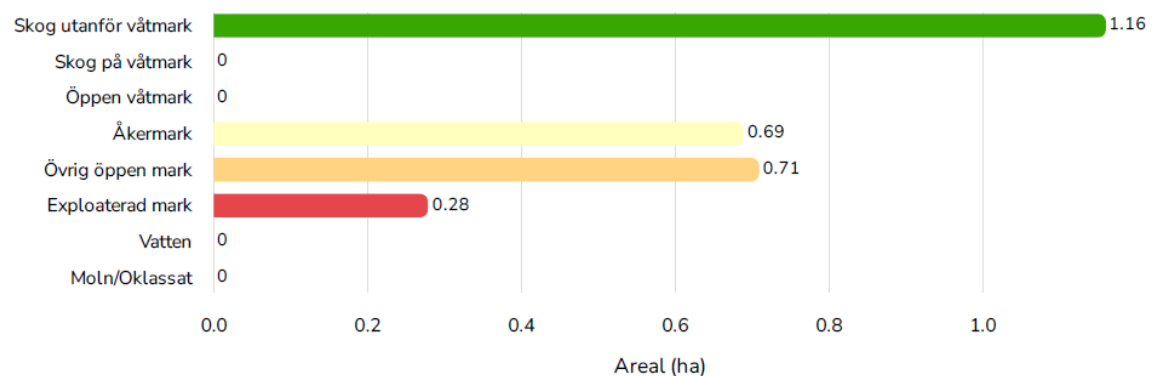
|                          | Original              | Efter avverkning |
|--------------------------|-----------------------|------------------|
| Total volym:             | 150 m <sup>3</sup> sk |                  |
| Produktiv volym:         | 126 m <sup>3</sup> sk |                  |
| Total volym/ha:          | 129 m <sup>3</sup> sk |                  |
| Produktiv volym/ha:      | 143 m <sup>3</sup> sk |                  |
| Total medelhöjd:         | 16 m                  |                  |
| Produktiv medelhöjd:     | 17 m                  |                  |
| Total medeldiameter:     | 0,21 m                |                  |
| Produktiv medeldiameter: | 0,22 m                |                  |

#### Trädslagsfördelning

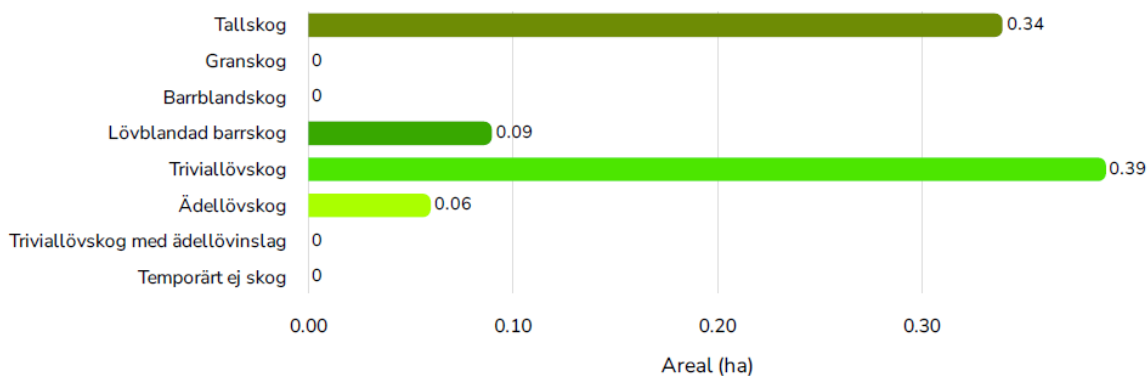
Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader 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      | 2,8 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.

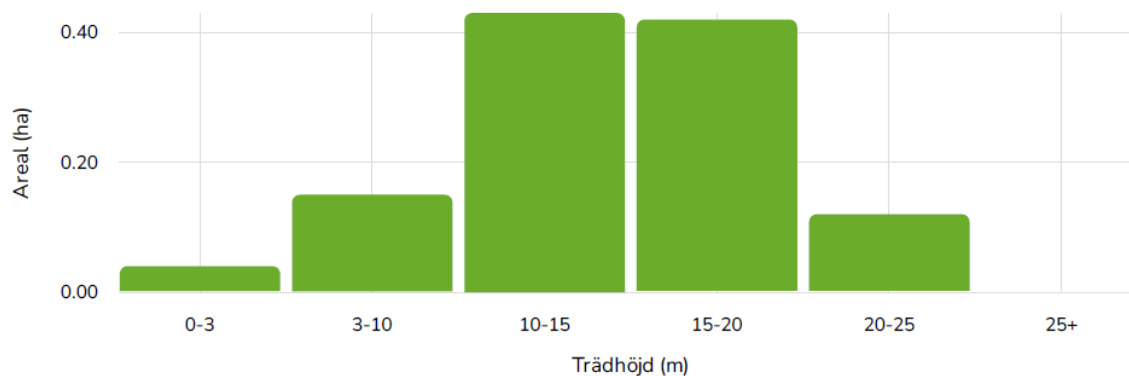
Ingen avverkning har skett på den här fastigheten de senaste åren.

## Huggningsklasser

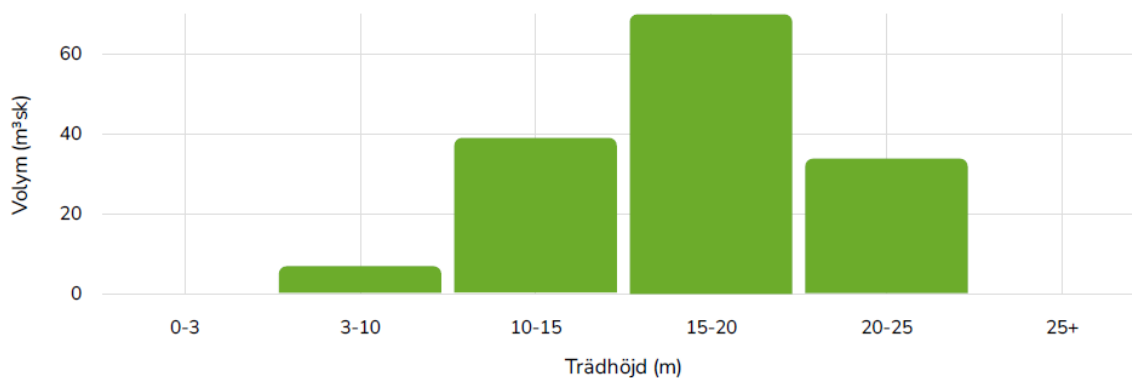
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

|               |         |
|---------------|---------|
| Medelhöjd     | 16 m    |
| Referensdatum | 2020-02 |
| Lövad säsong  | Nej     |

## Areal



## Volym



## Skyddade områden

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

| Skyddsform        | Antal | Areal    |
|-------------------|-------|----------|
| Naturvärden (SKS) | 1     | < 0.1 ha |
| Total areal       |       | < 0.1 ha |

