

## Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

**Kommun**

**Säffle**

**Fastighetsbeteckning**

**Svanskogs-  
Hallanda 1:11**

**Värdetidpunkt**

**November 2025**



Foto taget utvändigt vid Hallanda, Mörås. Gårdsbild med rödmålade byggnader samt omgivande åker och betesmark.

## Allmän beskrivning och marknadsvärde

### Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Säffle Svanskogs-Hallanda 1:11	Lagfaren ägare	F-1833-25-17
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Hallanda Mörås 662 96 Svanskog	Värdetidpunkt	November 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-11-14

### Allmän Beskrivning

Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1909 i 1,5 plan, 145 kvm Boarea, 0 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 5 rum och kök.
Tomtmark	Totalt 2 000 kvm fördelat på 1 tomtmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3 mil från Säffle och 2 mil från Åmål, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Förskola, skola och hälsocentral finns i området ca 10 km bort.
Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader	1 ekonomibyggnader totalt ca 285 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt taxerade uppgifter) samt 6 övriga byggnader totalt ca 210 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 29 3722 kvm areal varav 29 3722 kvm landareal (enligt Metria). 29,3 ha fördelat på 23,6 ha skogsmark, 0,1 ha skogsimpediment, 4,3 ha åkermark, 1 ha betesmark samt 0,3 ha övrig mark (enligt analys).
Särskilda förutsättningar	

### Marknadsvärde

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

**2 400 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 2 200 000 – 2 600 000 kronor

Kr per kvm areal	8,2	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,36
------------------	-----	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-12-03

**Värderingsinstitutet Norra AB**

Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Fotografier och kartor.

Håkan Bennetoff

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	<p>Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.</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	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.

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.  Land samt vattenarealer, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Håkan Bennetoff i närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Enskilt vatten. Grävd brunn enligt fastighetsägaren. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. 3-kammarbrunn enligt fastighetsägaren. Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Nej.
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 29 3722 kvm areal varav 29 3722 kvm landareal (enligt Metria).  Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 29,3 ha fördelat på följande ägoslag:

	<p>Skogsmark: 23,6 ha Skogsimpediment: 0,1 ha Åkermark: 4,3 ha Betesmark: 1 ha Övrig mark: 0,3 ha</p>
--	---

Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad		
Huvudbyggnad		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1908
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme  Ventilation	Krypgrund. Trä. Träpanel. 3-glas. Tegelpannor. Direktverkande el/luftvärmepump samt öppen spis/vedkamin. Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, 3 rum, hygienrum och kök. Våning 1 trappa med hall, 2 rum och WC.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Skick/Standard (Äldre/modernt) Grå/blå skåpluckor. Spis (Bosch), fläkt (Cylinda), kyl/frys (okänt), vedspis (okänt).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett, tvättmaskin, torktumlare och dusch.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC. Vägg med panelskivor. Golv med plastmatta. Tvättställ och toalett. Ej i funktion.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/plastmatta. Tapet. Målad skiva.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Äldre byggnad som renoverats i omgångar genom åren. Delar av ytskikt slitet och i behov av underhåll. WC ovanvåning ej i funktion.

Byggnadsbeskrivning – Ekonomibygnader	
Ekonomibygnad Djurstall/loge	<p>Ladugård med loge, byggnadsår 1985/okänt med en total BYA på 285 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av eternitpannor. Nyttjas idag som djurstall för lösdriфт. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till Vatten/avlopp/el. Gödselhantering sker manuellt.</p>

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad, verkstad	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 70 kvm. Stomme av plåt på gjuten platta med fasad i plåt under tak av plåt. Nyttjas idag som verkstad. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. normal moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el.
Byggnad vedförråd	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 40 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas.
Byggnad garage 1	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 30 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Anslutning till Vatten/avlopp/el saknas.
Byggnad garage 2	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 60 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. normal moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Anslutning till Vatten/avlopp/el saknas.
Byggnad härbre	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 10 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Anslutning till Vatten/avlopp/el saknas.
Byggnad djurskydd	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 10 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre/normalt/gott såväl invändigt som utvändigt. Låg/normal/hög moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el.

Beskrivning - Skogsmark	
Beskrivning	Enligt lämnade uppgifter av fastighetsägare skogsbruksplan gjord av Moelven 2020, analys av skogliga grunddata med referensår 2020-01 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha normal produktionsförmåga med en yngre till normal åldersfördelning. Samlad ägobild. Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms normala med kortare avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga under medel för området. Planerade åtgärder för skogsvård bedöms enligt skogsbruksplan till 15,6 ha. Nyckelbiotoper finns registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare analys av skogliga grunddata bilaga 3.
Produktiv skogsmark	23,6 ha
Skogsimpediment	0,1 ha mestadels Bergimpediment
Virkesförråd	1 880 m <sup>3</sup> sk motsvarande 79 m <sup>3</sup> sk per ha
Fördelning trädslag	Tall 3%, Gran 77%, Björk, löv 20%

Medelbonitet	8,9 m <sup>3</sup> sk per ha
Skogsvårdsåtgärder	3,1 ha plantering/markberedning, 3,1 ha återväxtkontroll, 6,3 ha röjning
Jakt	I egen regi
Skogsallmänning	Intäkter från skogsallmänning saknas
Övrigt	
<b>Beskrivning - Åkermark</b>	
Beskrivning	Åkermark med normal produktionsförmåga för området och tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra.
Åkermark	4,3 ha i 4 skiften. Åkermarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan.
Övrigt	Brukas i egen regi

<b>Beskrivning - Betesmark</b>	
Beskrivning	Betesmark med normal produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra.
Betesmark	1 ha i 1 skifte. Betesmarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan.
Övrigt	Brukas i egen regi

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

<b>Ekonomiska data</b>		
Taxering	Typkod	120 bebyggd lantbruksenhet
	Taxeringsvärde	1 762 000 kr därav byggnadsvärde 570 000 kr därav markvärde 120 000 kr. Fastighetens taxeringsvärde är beräknat enligt Skatteverkets beräkningsmodell.
	Taxeringsår	2023
Pantbrev		Fastigheten belastas av 2 pantbrevsinteckningar om totalt 1 374 000 kr. Belastar även Säffle Svanskogs-Hallanda 1:9, 1:10.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i samfälligheten Säffle Svanskogs-Hallanda S:2–4 Ändamål: Elektronisk kommunikation och sandtag
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: 17-Å-2068.1, Ändamål: Väg, förmån. 2. Akt: 17-Å-2068.2, Ändamål: Avlopp, last.
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	Saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden normalt möblerad. 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.
Jordförvärlagen	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 Svanskog socken, Säffle kommun. Denna församling räknas som glesbygdsområde. För privatperson kommer därför förvärvstillstånd krävas inför köp. Kontakta Länsstyrelsen för närmare information. 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. Halvårsrapporten 2025 visar att trenden 2024 då prisökningen dämpades har brutits och medelpriset för Sverige har ökat till 566 m3sk motsvarande 5,7 %. Största uppgång noteras för skogsfastigheter i södra Sverige. Marknadsvärdet för skogsmark styrs i huvudsak av virkespriser, virkesförråd, belägenhet, arrondering och möjlighet till jakt och annan rekreation.

#### Ortsprisanalys

I tillgänglig prisstatistik för skogsfastigheter från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område III på 45 000 kr/ha motsvarande 358 kr/m3sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område III till i snitt 35 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 6 under år 2024 ligger medelpriset på 507 kr/m3sk, vilket är en ökning med 14 % de senaste fem åren.

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 23,6 ha bedöms till 42373 kr/ha motsvarande 532 kr/m3sk.

#### Marknadsvärde produktiv skogsmark 1 000 000 kr

Skogsimpediment totalt 0,1 ha (20 000 kr/ha 0,1 ha.)

#### Marknadsvärde skogsimpediment 2 000 kr

#### Marknadsvärde skogsmark inklusive skogsimpediment: 1 002 000 kr

## Marknadsvärdebedömning åkermark, betesmark samt övrig mark

### Marknadsanalys

Lantbruksbarometern för 2024 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 2024 har under de senaste fem åren har priset ökat med 8 % i medel för riket som helhet motsvarande 153 000 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 Säffle kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 39 % vilket motsvarar ett medelpris på 79 000 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 för området och tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra. Åkermarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan. Areal uppgår till 4,3 ha. (70 000 kr/ha x 4,3 ha).

### Marknadsvärde åkermark: 300 000 kr

Betesmark med normal produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra. Betesmarken är berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.

Arealen uppgår till 1 ha. (40 000 kr/ha x 1 ha).

### Marknadsvärde betesmark: 40 000 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag  
Areal uppgår till 0,3 ha (20 000 kr/ha 0,3 ha).

### Marknadsvärde övrig mark: 6 000 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 vara begränsad för verksamheten. Vi bedömer att lönsamheten är begränsad för verksamheten. Vidare bedömer vi rationalitet med en reduceringsfaktor 70 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en sämre moderniseringsgrad och vara rationell.

#### Djurstall/loge

Bedömt marknadsvärde:  $(285 \text{ kvm} \times 4\,000 \text{ kr}) \times 60\% \text{ (ålder)} \times 40\% \text{ (lönsamhet)} \times 70\% \text{ (rationalitet)} = 190 \text{ tkr}$

**Marknadsvärde ekonomibyggnad: 190 000 kr**

**Kr/kvm: 667**

#### Övriga byggnader totalt 6 byggnader

Bedömt marknadsvärde:  $(210 \text{ kvm} \times 2\,000 \text{ kr}) \times 60\% \text{ (ålder)} \times 50\% \text{ (rationalitet)} = 120 \text{ tkr}$

**Marknadsvärde övriga byggnader: 120 000 kr**

**Kr/kvm: 571**

**Marknadsvärde ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader: 310 000 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 under perioden 2022-07-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 14 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 7 401 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) 1,6. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet generellt genererar en högre köpeskilling räknat per kvm boarea.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggar	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
NORRA SKARBOL 1:32	2025-10-03	78,0	8,0	28	1909	2 010	735 000	9 423	1,5
SVANEHOLM 1:32	2025-09-15	115,0	81,0	26	1947	1 604	595 000	5 173	1,3
SVANEHOLM 1:54	2025-07-29	113,0	71,0	29	1952	1 584	975 000	8 628	1,9
SVANEHOLM 1:161	2025-01-10	124,0	97,0	26	1974	927	810 000	6 532	1,4
SVANEHOLM 1:111	2024-09-02	96,0	51,0	28	1958	1 157	550 000	5 729	1,2
YTTRA LOFTERUD 1:53	2023-11-17	70,0		22	1909	2 000	575 000	8 214	1,7
NORRA SKARBOL 1:34	2023-05-04	132,0	14,0	27	1919	3 130	925 000	7 007	1,6
NÄS 1:75	2023-03-17	73,0	73,0	25	1976	1 520	750 000	10 273	1,5
SÖDRA SKARBOL 1:48	2023-02-01	134,0	15,0	32	1986	4 615	1 100 000	8 208	1,7
KETTILSBYN 1:28	2022-12-02	161,0	9,0	29	1945	2 282	800 000	4 968	1,1
SVANEHOLM 1:54	2022-12-01	113,0	71,0	29	1952	1 584	900 000	7 964	2,2
SVANEHOLM 1:22	2022-10-03	128,0	88,0	28	1939	2 288	1 000 000	7 812	2,4
NORRA SKARBOL 1:26	2022-08-12	108,0	70,0	27	1934	1 608	850 000	7 870	1,6
YTTRA LOFTERUD 1:54	2022-07-01	129,0		34	1909	3 300	750 000	5 813	1,1
								7 401	1,6

### Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1909. 145 kvm boarea samt 0 kvm biarea. Bostaden disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 507 tkr, tomtmark (2 000 kvm) 120 tkr, totalt 627 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 26.

### Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 700 000 kr

Kr/kvm BOA 4 828, K/T 1,12

## 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.	1 002 000 kr
Åkermark	300 000 kr
Betesmark	40 000 kr
Övrig mark	6 000 kr
Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader	310 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	700 000 kr
<b>Summa:</b>	<b>2 358 000 kr</b>

## Värdebedömning hela fastigheten

### Ortsprisanalys typkod 120

I vår ortsprisanalys har vi även tittat på liknande transaktioner i området och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet under perioden 2021-04-19 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 12 kr/kvm total areal samt K/T 1,6. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Benämning	Datum	Areal skog	Areal åker	Areal bete	Areal skogsimpediment	Boarea	Byggr	Köpesumma	Kvmpris	K/T
SVANSKOGS-HALLANDA 1:2	2025-09-22	42	4	4	7	78,0	1867	5 500 000	8	1,8
RÖK 1:12	2024-02-02	18				130,0	1909	3 500 000	15	1,6
RUDSBYN 1:9 m.f.	2021-12-03	19		2		180,0	2012	3 450 000	15	1,4
RÖK 1:7 m.f.	2021-10-04	25	4			97,0	1909	4 500 000	15	2,1
SVANSKOGS-HALLANDA 1:22 m.f.	2021-04-19	15	1			85,0	1909	1 600 000	9	1,3
									12	1,6

Framför allt värderingsobjektets läge samt den produktiva skogsmarken och till mindre del bostadens samt ekonomibyggnadernas standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 8,2 kr/kvm total areal samt K/T 1,37.

### Marknadsvärde

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

**2 400 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 2 200 000 – 2 700 000 kronor

Kr/kvm areal	8,2	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,36
--------------	-----	------------------------------------	------

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnaden



Foto, ekonomibygnad.



Foto, övrig byggnad, verkstad



Foto, övrig byggnad, vedförråd.



Foto, övrig byggnad, garage 1.



Foto, övrig byggnad, djurskydd



Foto, övrig byggnad, garage 2.



Foto, övrig byggnad, timrat härbre.



Foto, åker, bete

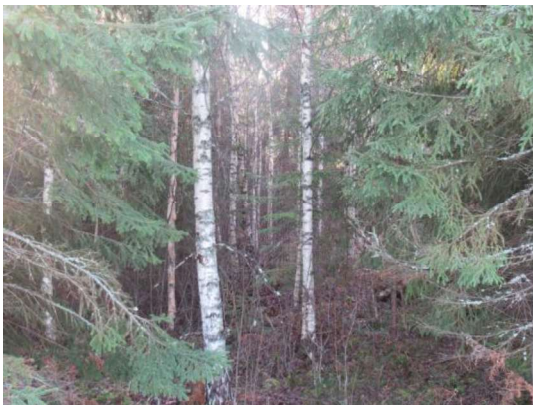




Foto, åker, bete



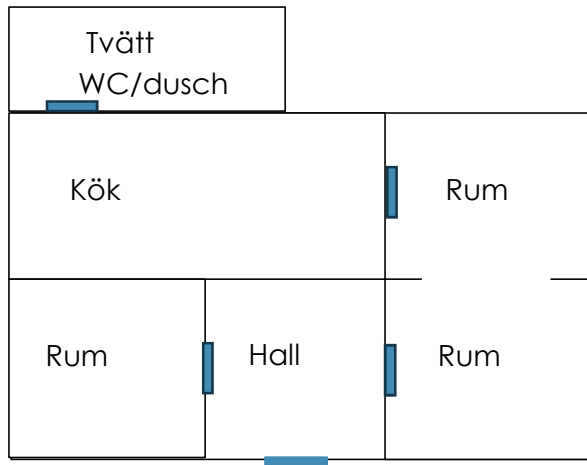
Foto, skog



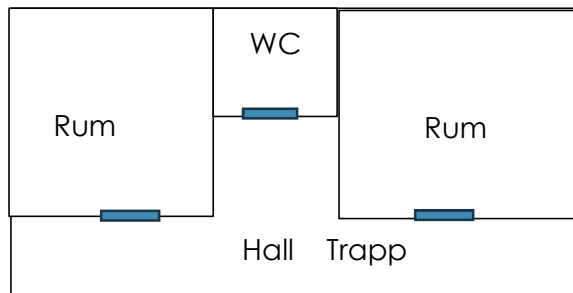
Foto, skog



### Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

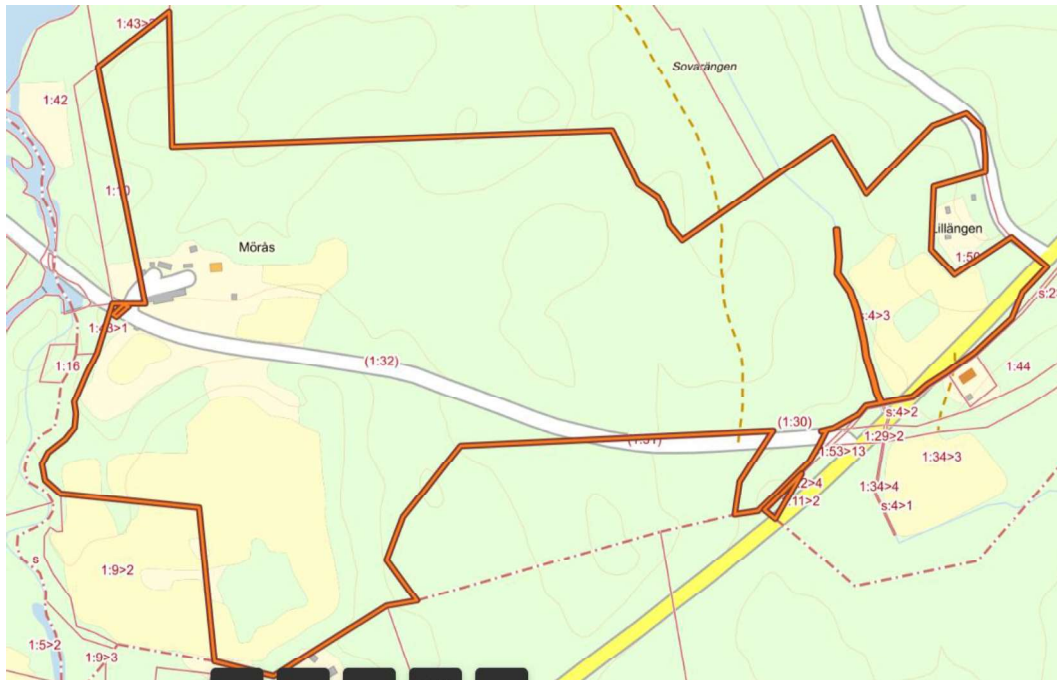


Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

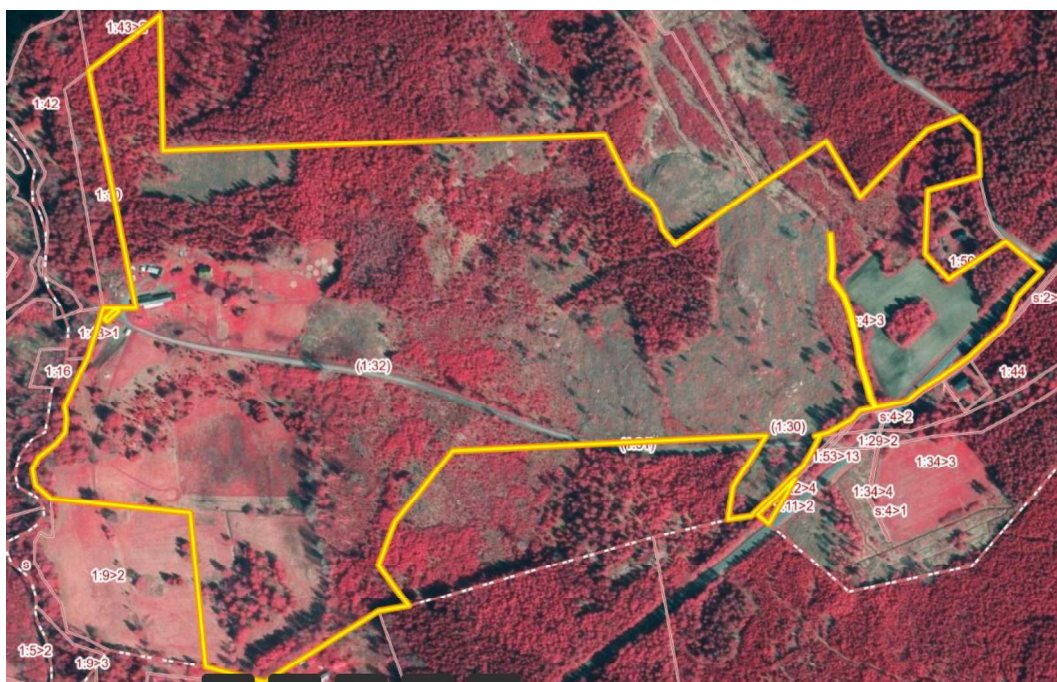
Kartor



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 3

### Övriga sakuppgifter

#### Skogliga grunddata

Beräkning av skattade skogliga nyckeltal utifrån Skogsstyrelsens skogliga grunddata. Värderna 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:	31,8 ha
Total skogsareal:	23,5 ha
Produktiv skogsareal:	23,3 ha
Lövad säsong:	Nej
Laserskanning utförd:	2020-01

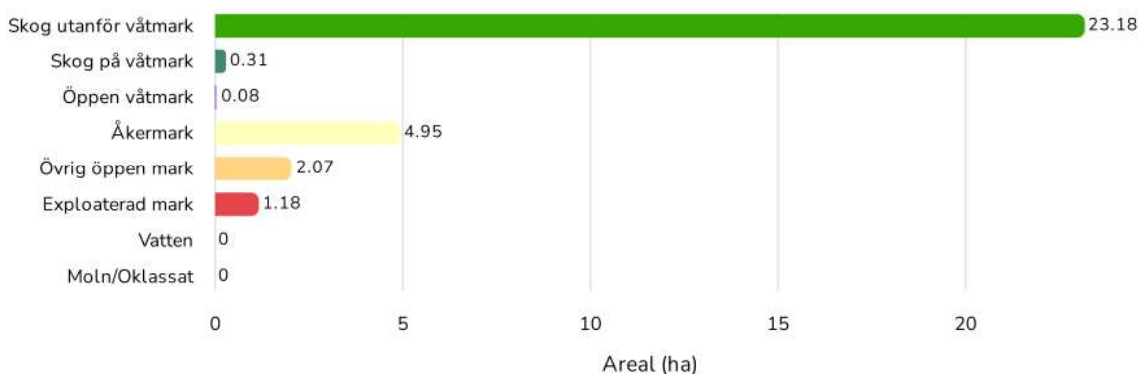
	Original	Efter avverkning
Total volym:	2 166 m <sup>3</sup> sk	1 249 m <sup>3</sup> sk
Produktiv volym:	2 155 m <sup>3</sup> sk	1 245 m <sup>3</sup> sk
Total volym/ha:	92 m <sup>3</sup> sk	53 m <sup>3</sup> sk
Produktiv volym/ha:	93 m <sup>3</sup> sk	53 m <sup>3</sup> sk
Total medelhöjd:	16 m	15 m
Produktiv medelhöjd:	16 m	15 m
Total medeldiameter:	0,21 m	0,19 m
Produktiv medeldiameter:	0,21 m	0,19 m

#### Trädslagsfördelning

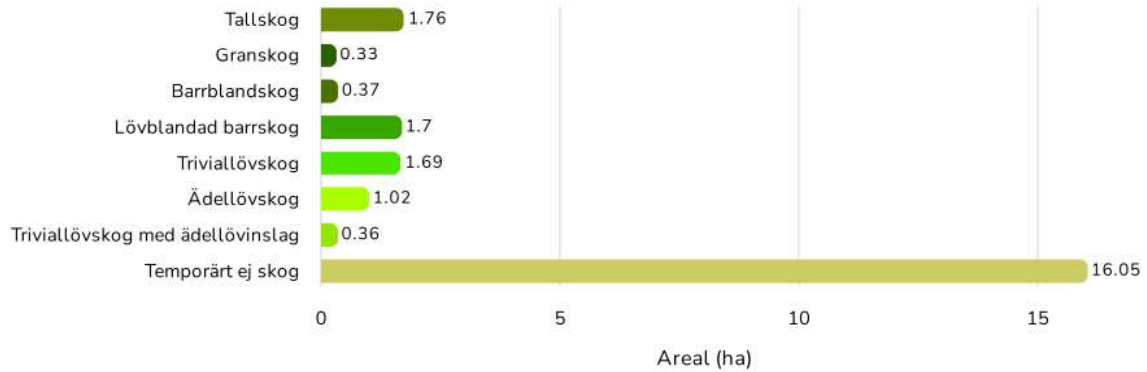
Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Markttäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader 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	31,8 ha
Referensår	2018

#### Arealfördelning



### Trädslagsfördelning



### Sammanställning avverkningsanmälningar

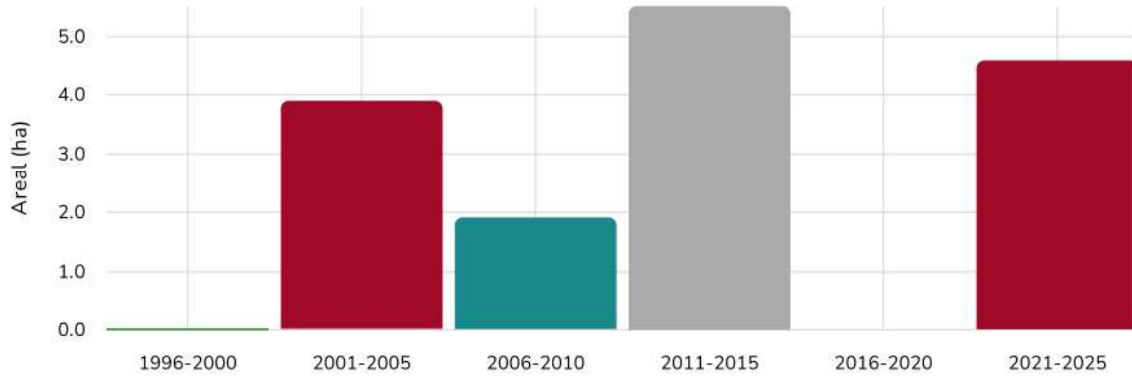
Inga aktiva avverkningsanmälningar finns för detta område.

### Sammanställning utförda avverkningar

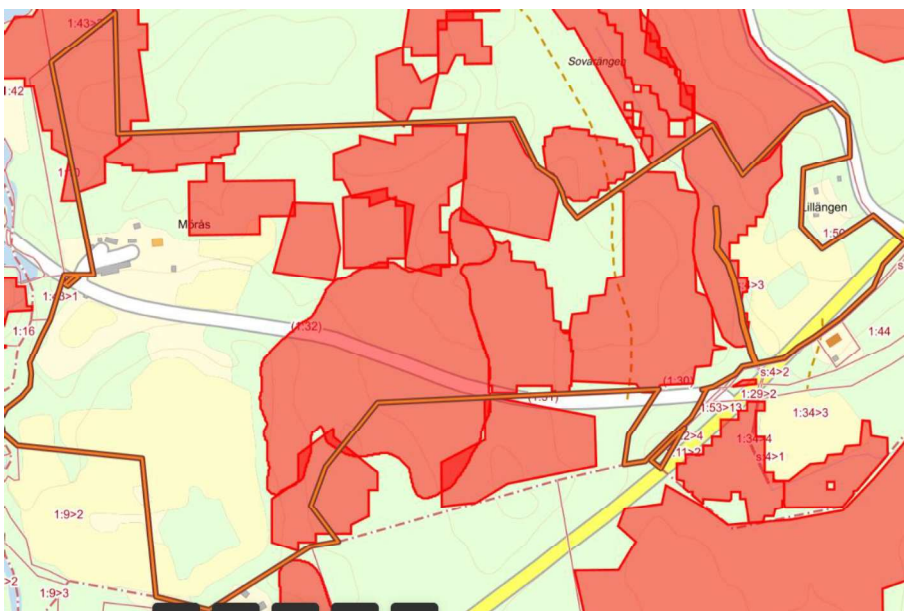
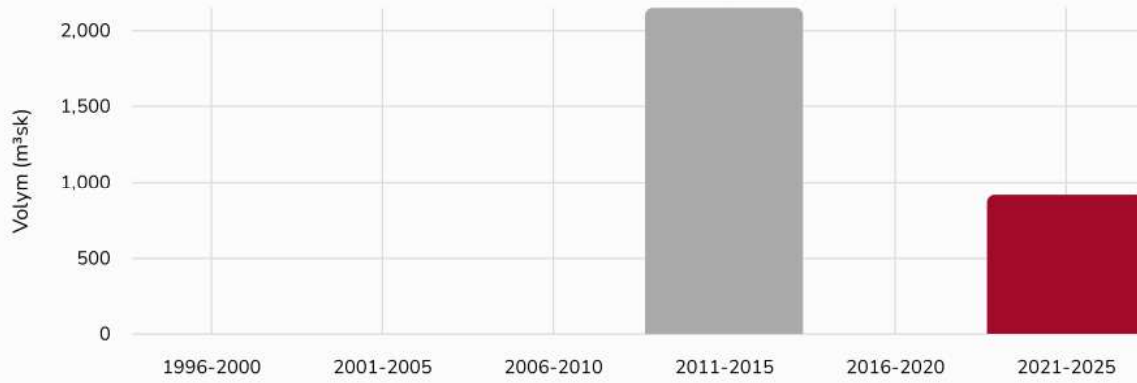
Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbildsanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym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

Avverkningsdatum	Areal	Volym
2021-09-04	2,7 ha	504 m <sup>3</sup> sk
2021-04-22	1,4 ha	274 m <sup>3</sup> sk
2021-04-19	0,5 ha	139 m <sup>3</sup> sk
2014-07-26	4,2 ha	1 659 m <sup>3</sup> sk
2014-07-26	1,4 ha	491 m <sup>3</sup> sk
2010-06-27	0,5 ha	-
2007-08-24	1,4 ha	-
2004-08-11	1 ha	-
2004-08-11	< 0.1 ha	-
2002-07-17	0,7 ha	-
2002-07-17	1,6 ha	-
2002-07-17	0,6 ha	-
2000-05-08	< 0.1 ha	-

Areal



Volym

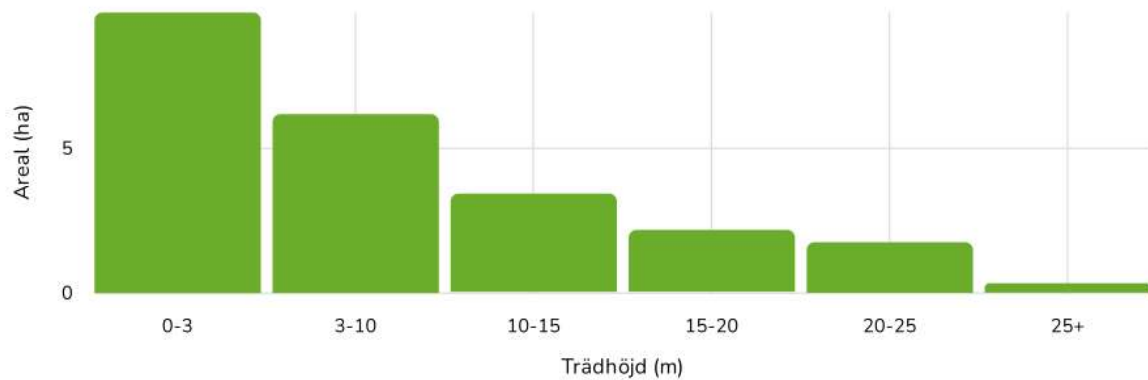


## Huggningsklasser

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

Medelhöjd	14,7 m
Referensdatum	2020-01
Lövad säsong	Nej

## Areal



## Volym

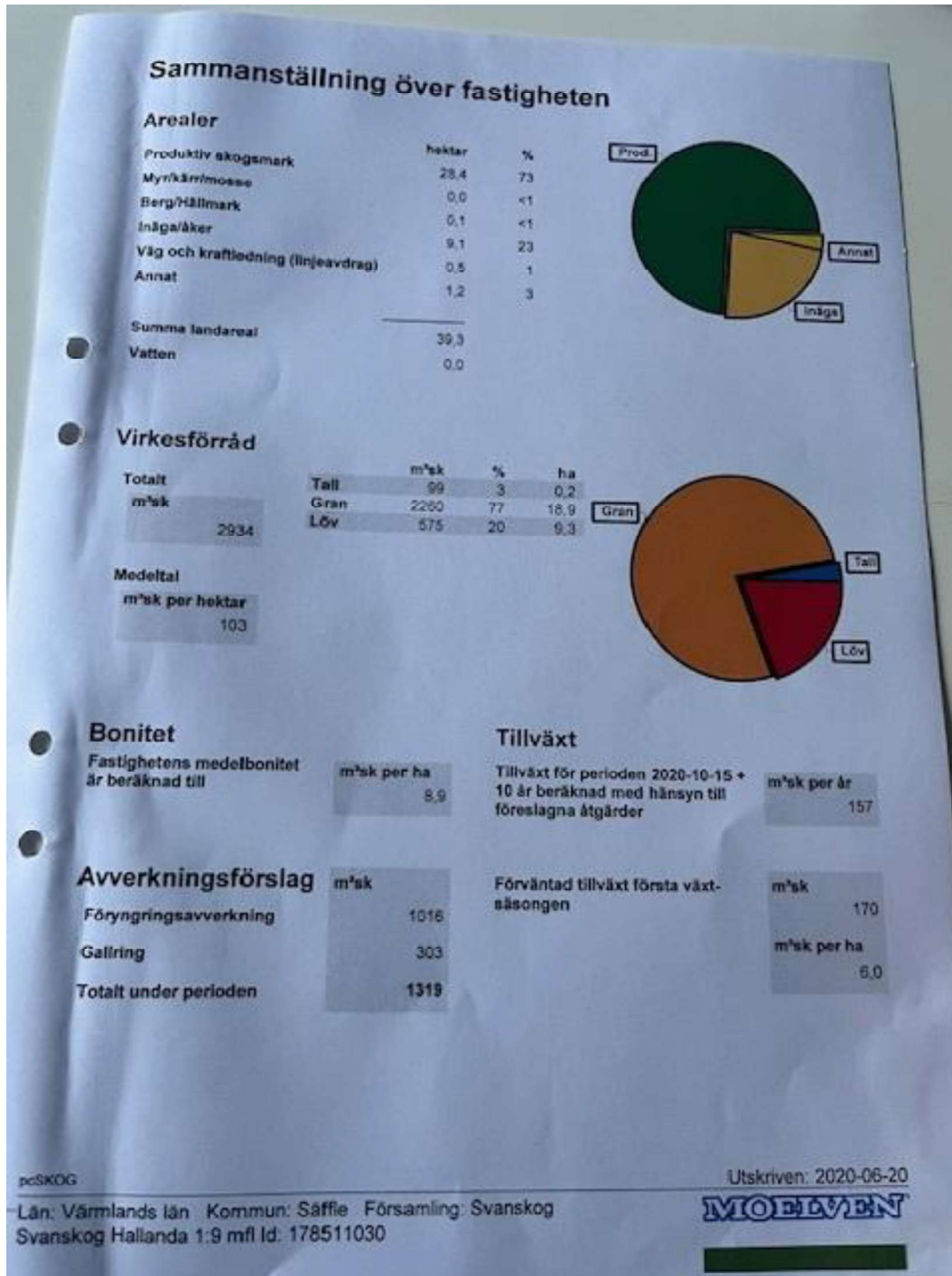


## Skyddade områden

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
Fornlämning (RAÄ)	1	< 0.1 ha
Nyckelbiotop (SKS)	1	< 0.1 ha
Total areal		< 0.1 ha





## Bilaga 2

### Fastighetsutdrag

## Beteckningar

<b>Beteckning</b>	<b>UUID</b>	<b>Fastighetsnyckel</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>
Säffle Svanskogs-Hallanda 1:11	909a6a72-1368-90ec-e040-ed8f66444c3f	170166587	2024-09-26
<b>Län- och kommunkod</b>	<b>Distrikt</b>	<b>Distriktskod</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>
1785	Svanskog Socken: svanskog	213012	2025-06-04
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
			2025-11-14

### Anmärkningar

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

## Adress

### Adress

Hallanda Mörås  
662 96 Svanskog

## Inskrivningsinformation

L

<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1/2	2020-09-01	D-2020-00354097:4

### Omfattar även

Säffle Svanskogs-Hallanda 1:9-10,30-32,34

### Anmärkningar

Övriga fång: d-2020-00354097:4, andel 1/2

Beviljad d-2020-00391530:6

<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
	2020-09-01	D-2020-00354097:3

**Omfattar även**

Säffle Svanskogs-Hallanda 1:9-10,30-32,34

**Anmärkningar**

Övriga fång: d-2020-00354097:3, andel 1/2

Beviljad d-2020-00391530:5

## Anteckningar

**Innehåll**

Utmätning 2025-04-25, 477 957 sek, beslutsnummer 12252474111

**Inskrivningsdag**

2025-04-29

**Akt**

D-2025-00147163:1

Utmätning 2025-04-25, 477 957 sek, beslutsnummer 12252474809

2025-04-29

D-2025-00147206:1

**Anmärkningar**

Belastar Säffle Svanskogs-Hallanda 1:9-10

Förordnande att hela fastigheten ska säljas

2025-06-03

D-2025-00194508:1

**Anmärkningar**

Belastar Säffle Svanskogs-Hallanda 1:9-10,30-32,34

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 1 374 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 200 000 SEK	2016-09-07	D-2016-00407091:7

**Anmärkningar**

Belastar även: Säffle Svanskogs-Hallanda 1:9-10

Avsåg ursprungligen även: Säffle Svanskogs-Hallanda 1:9-10

2	174 000 SEK	2016-11-17	D-2016-00525253:1
---	-------------	------------	-------------------

**Anmärkningar**

Belastar även: Säffle Svanskogs-Hallanda 1:9-10

Avsåg ursprungligen även: Säffle Svanskogs-Hallanda 1:9-10

## Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**

Lantmäteriet

**Kontorbeteckning**

Uddevalla

**Telefonnummer**

0771-63 63 63

**E-mail**

fastighetsinskrivning@lm.se

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



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

## Samfälligheter

Säffle Svanskogs-Hallanda S:2-4

## Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

## Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	17-Å-2068.1

### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

#### Förmån

Säffle Svanskogs-Hallanda 1:11

#### Last

Säffle Svanskogs-Hallanda 1:50

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avlopp	Last	Officialservitut	17-Å-2068.2

### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

#### Förmån

Säffle Svanskogs-Hallanda 1:50

#### Last

Säffle Svanskogs-Hallanda 1:11

## Taxeringsenheter

### Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	301650-3	Ja	Fastighet

### Samtaxering för registerenhet

Säffle Svanskogs-Hallanda 1:9-11

Taxeringsår	Taxeringsvärde	Areal
2023	1 967 000 SEK	36 ha
<b>Ingående värden</b>		
Tomtmark	120 000 SEK	
Bostadsbyggnad	507 000 SEK	
Skogsmark	1 011 000 SEK	26 ha
Skog med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Åkermark	223 000 SEK	7 ha
Betesmark	43 000 SEK	3 ha
Ekonomibyggnad	63 000 SEK	0 ha
Övrig mark		0 ha
	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>
	1 / 2	Fysisk person
	1 / 2	Fysisk person

<b>Taxerade ägare</b> Hallanda Mörås 66296 Svanskog	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	
<b>Värderingsenhet åkermark 42600395 (2023)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 223 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 17005	<b>Areal</b> 7 ha	<b>Beskaffenhet</b> Sämre produktionsförmåga
<b>Dränering</b> Otillfredsställande (2)			
<b>Värderingsenhet betesmark 42601395 (2023)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 43 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 17005	<b>Samfällid</b> Nej	<b>Beskaffenhet</b> 30 % lägre avkastning och kvalitet än normalt i värdeområdet
<b>Värderingsenhet ekonomibyggnad 42602395 (2023)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 63 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 17005	<b>Byggnadsyta</b> 285 kvm	<b>Byggnadskategori</b> Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)
<b>Beskaffenhet</b> Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)	<b>Värdeår</b>	<b>Under uppförande</b> Nej	
<b>Värderingsenhet skog 42599395 (2023)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 1 011 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1717	<b>Areal</b> 26 ha	<b>Virkesförråd barr</b>
<b>Virkesförråd löv</b>	<b>Virkesförråd totalt</b> 109 kbm/ha	<b>Bonitetsklass</b>	
<b>Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 42605395 (2023)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 507 000 SEK	<b>Bebyggelseyp</b> Friliggande	<b>Total standardpoäng</b> 26	<b>Bostadsyta</b> 145 kvm
<b>Biutrymmesyta</b>	<b>Värdeyta</b> 145 kvm	<b>Nybyggnadsår</b> 1909	<b>Tillbyggnadsår</b>
<b>Värdeår</b> 1929	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>
<b>Värderingsenhet småhus tomtmark 42604395 (2023)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 120 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1785900	<b>Fastighetsrätliga förhållanden</b> Utgör en eller flera självständiga fastigheter	<b>Tomtareal</b> 2000 kvm
<b>Strand</b> Inte strand eller strandnära mer än 150 m	<b>Vatten och avlopp</b> Enskilt vatten Enskilt avlopp	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>

## Allmänna delen

Skattetal


**Skattetal**

57:3,43

**Skattety**

Öre,penningar

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	
Hemmanskyvning B	1847-10-14	17-SVA-77	
Fastighetsreglering fig 6	1980-12-05	17-Å-2316	
Ursprung			
Säffle Svanskogs-Hallanda 1:6			
Avskild mark			
Säffle Svanskogs-Hallanda 1:22,32,34-35,41,43			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6567120.5	358566.0
2	Markområde	6566902.7	358807.2
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	293 722 m <sup>2</sup>	293 722 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
S-Svanskog Hallanda 1:11	1989-06-07	1784-89/1	

Källa: Lantmäteriet

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